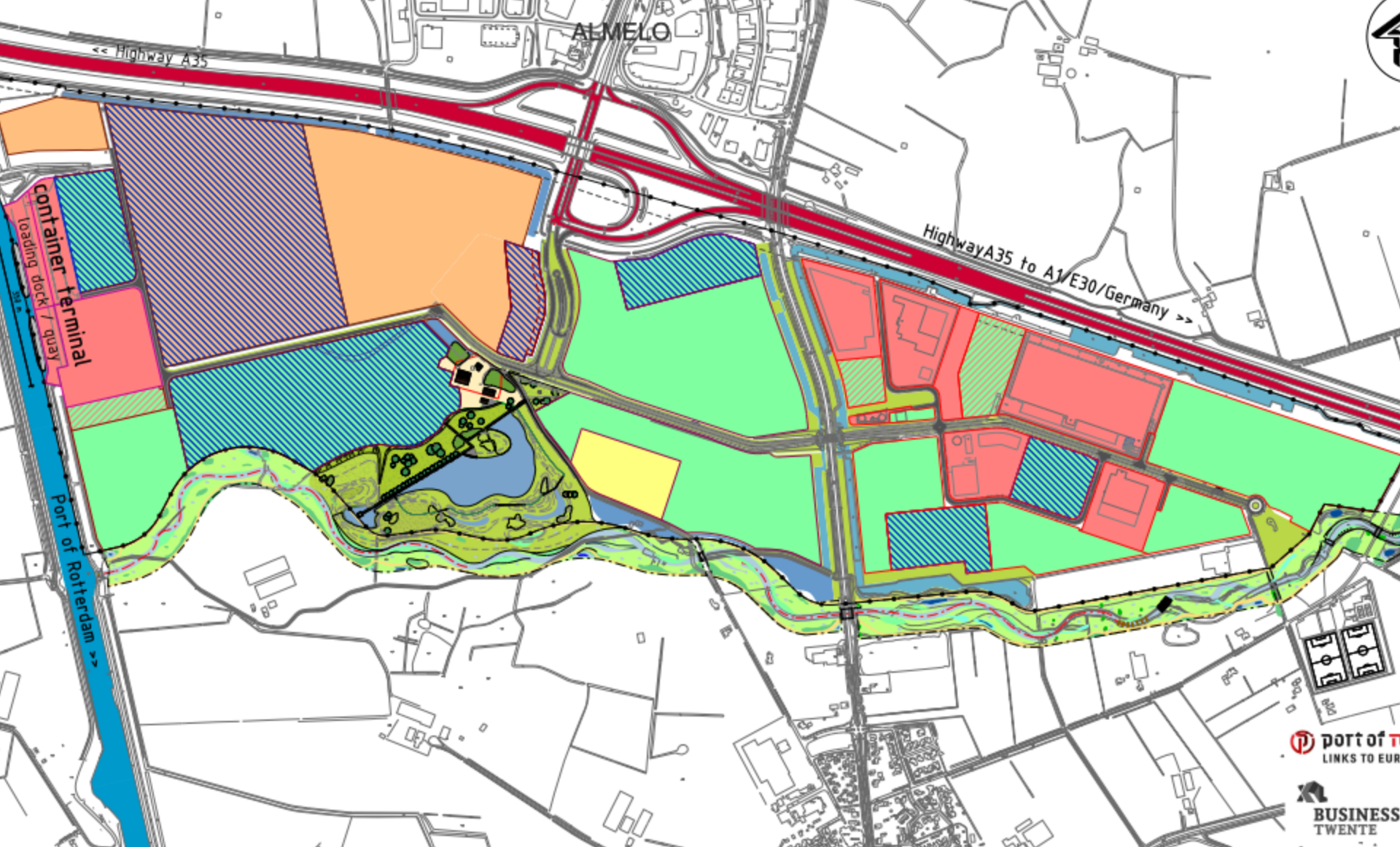




Legend

Available	Available 2017 / 2018	Reserved
Available 2019	Not available / in use	Not available / option

VD3	23-09-2015	divers	SH
NR	DATUM	WISZING	GETEKEND
Project XL Businesspark Twente Availability			
Onderdeel: Maps and Marketing (Int.)		Gemeente Almelo  INTERGEMEENTELIJKE INGENIEUR Gemeente  ENSECHDE 	
Complex Tellingen		Blad van Blad 1/6	
9993RBT i.42M&M			
Bestandsnaam: Maps-Marketing_XL-Park.dgn			
Datum 10-12-2015		Modelnaam A3_XL-Park_Availability	
Schied -		Projectleider R. Bekdam	
Verstuur A3		Gedrag H.Vrijkorte	
		Bestandsnaam XL_Park	
		Status indicatie	

Algemene informatie

- Totaal : 180 ha
- Uitgeefbaar : 123 ha
 - Uitgegeven : ca 21 ha
- Kavelgrootte : minimaal 2 ha
- Aantal medewerkers : 20-50 per ha
- Gronduitgifte : landlease (eeuwigdurende erfpacht)
- Vastgesteld Master bestemmingsplan : 11 juli 2006

Aanleiding

- Constatering in jaren 90 tekort aan bedrijventerreinen in regio Twente; m.n. voor grote ruimtevragers
- RBT biedt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio Twente
- Gekozen locatie aantrekkelijk door multimodale ontsluiting
- RBT is daarmee een belangrijk middel om te komen tot nieuwe banen voor Twente

verklaring

	Kaveloppervlakte
[Light Purple Box] Tranche 1:	39,01 ha
[Dark Purple Box] Tranche 2:	24,19 ha
[Medium Purple Box] Tranche 3A:	31,52 ha
[Bright Pink Box] Tranche 3B:	28,51 ha
Totaal uitgegebaar XL Park:	123,23 ha

BUSINESSPARK TWENTE

XL Businesspark Twente
Oppervlakten verschillende Tranches

8593RST 1/1

INNOVATIETOEGANG

verklaring		Kaveloppervlakte
	Tranche 1:	39,01 ha
	Tranche 2:	24,19 ha
	Tranche 3A:	31,52 ha
	Tranche 3B:	28,51 ha
Totaal uitteefbaar XL Park:		123,23 ha

[illegible]

Wat doet de Projectorganisatie?

- Verwerving opstallen/gronden - onteigening
- Uitgifte grond in erfpacht
- Planontwikkeling - bouwgrondproductie
- Parkmanagement
- Aanleg van de laad- en loskade
- Beheer van parkmanagement voorzieningen
- Beheer van de openbare ruimte
- Acquisitie – in afstemming met Port of Twente
- Financiële verantwoording / project verantwoording
- Externe contacten

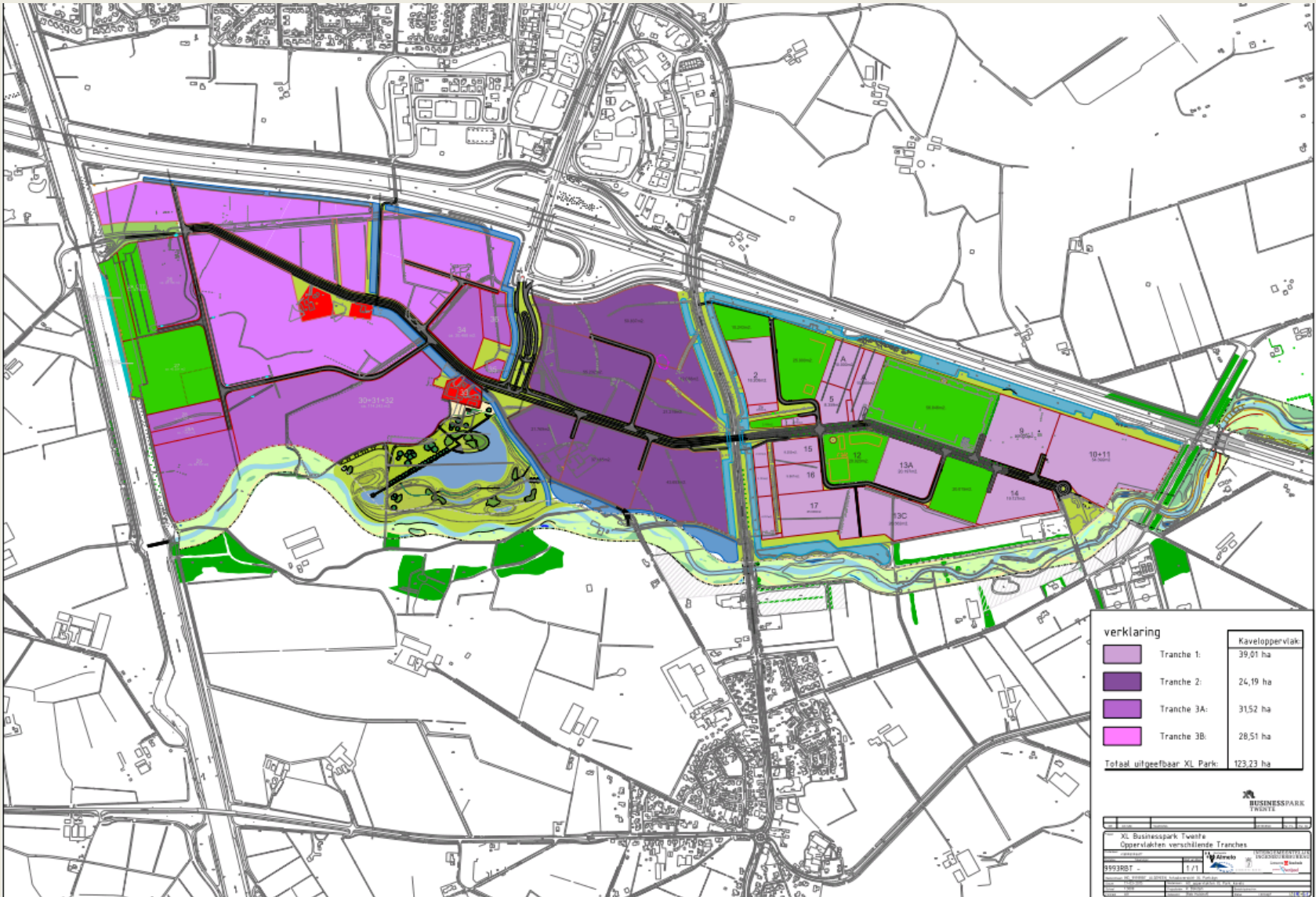
Parkmanagement

- Beheer en onderhoud van wegen, waterlopen en groenvoorzieningen
- Beveiliging van het XL Businesspark Twente
- Bewegwijzeringsysteem
- Centrale bluswatervoorziening
- Glasvezelnet
- Coöperatieve Vereniging Parkmanagement

Grondprijs

- Gemiddeld : € 125 / m2 excl. BTW
- Parkmanagement
 - Eenmalig : € 5,95 / m2 excl. BTW
 - Jaarlijks : € 0,89 / m2 excl. BTW
- Landlease : eeuwigdurende erfpacht

Fasering project



Knelpunten

- Aankoop opstallen en gronden 
- Planologische beperkingen 
 - Bouwhoogtes
 - Bebouwingspercentages
 - Cultureel erfgoed
 - Groenvoorzieningen
 - Vastgelegde infrastructuur
 - Nieuw bestemmingsplan Tranche 3 wordt 5 oktober ter inzage gelegd
 - Actualisatie bestemmingsplan Tranche 1 en 2 in Q1 2017
- Organisatie
 - Slagkracht
 - Bezetting

Wijziging boekhoudkundige regels (BBV) (gemeenschappelijke regelingen)

- Richttermijn grondexploitatie – maximaal 10 jaar
 - Beargumenteerd afwijken mogelijk
- Opbrengstenstijgingen niet begroten voor termijn langer dan 10 jaar
- Kosten die niet op “kostensoortenlijst” staan niet opnemen in grondexploitatie
- Nog te realiseren rentekosten begroten op basis omslagrente
- Deelnemers mogen maximaal 2% bijschrijven op hun voorziening
- Toevoeging aan voorziening voor bovenwijkse investeringen alleen toegestaan wanneer er relatie met project is

Gevolgen wijziging boekhoudkundige regels

- De rekenrente is vastgesteld op 2% (was 3,25%)
- Opbrengstenstijging na 2026 is op 0% vastgesteld (was 2%)
- Opbrengstenstijging tot 2026 is op 1% vastgesteld (was 2%)
- Kosten voor Parkmanagement worden uit grondexploitatie gehaald en geactiveerd en afgeschreven
- Nog te realiseren afdrachten bovenwijkse voorzieningen worden uit grondexploitatie gehaald; compensatie aan gemeente Almelo geschiedt rechtstreeks

Scenario's

1. Stoppen met de ontwikkeling
2. Geen aanvullende maatregelen
3. Aanvullende maatregelen

1. Stoppen met de ontwikkeling

- Geïnvesteed (op basis geleend geld) : € 107,5 miljoen
- Overeenstemming over verwerving opstallen en gronden; daarmee zal geïnvesteerde bedrag stijgen
- Afboeking : minimaal € 100 miljoen; dit is exclusief eventuele claims

2. Geen aanvullende maatregelen

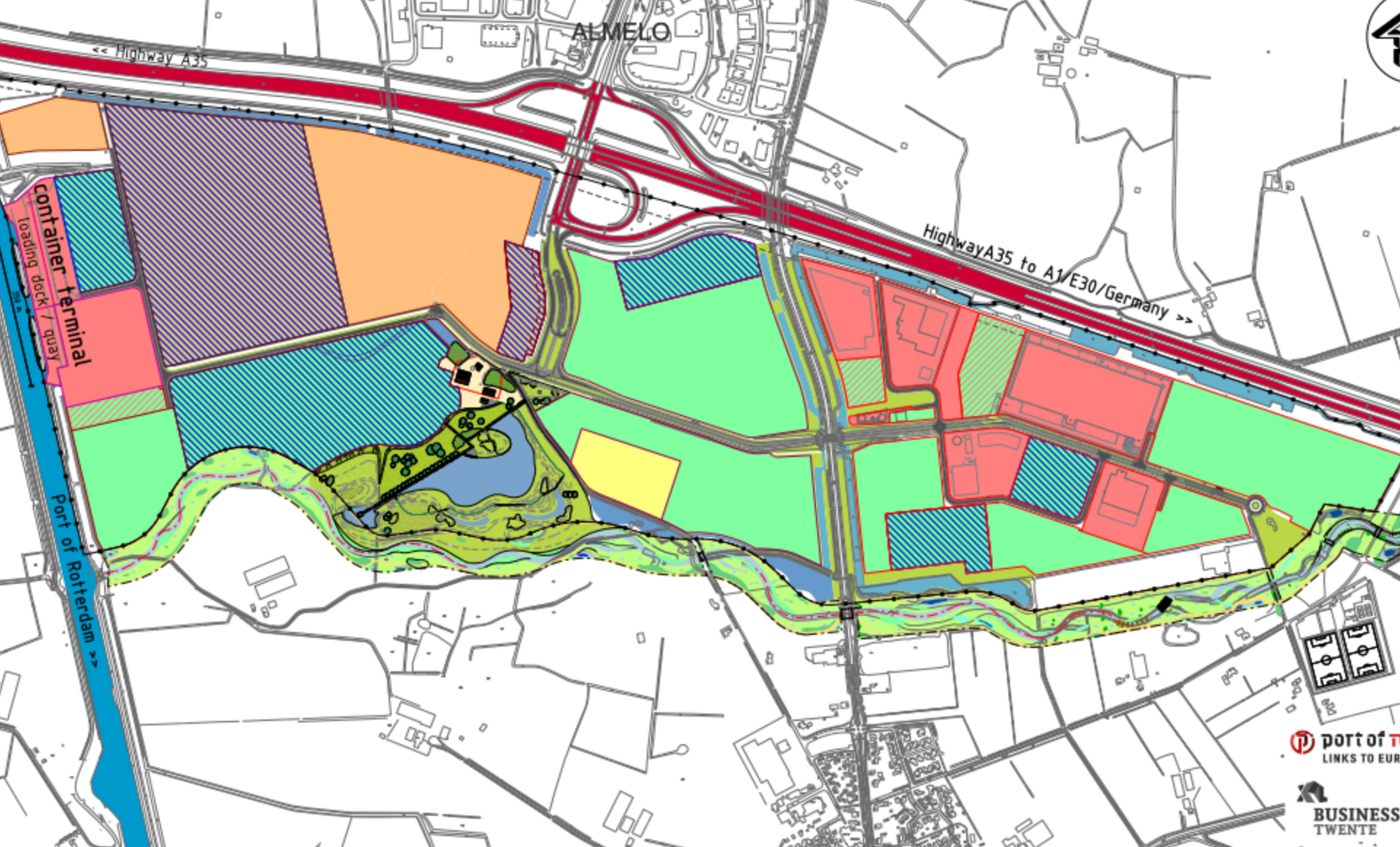
- Grondexploitatie :
 - Eindwaarde (2036) : € 45,2 M negatief
 - Netto contante waarde (1-1-2016) : € 29,8 M negatief
 - Dekking :
 - Grote steden en provincie : € 6,9 M
 - Borne : € 2,4 M
 - Grote steden en provincie moeten voorziening ophogen met € 1,4M en Borne met € 0,5 M
 - Partners dragen op basis huidige verdeelsleutel bij aan de uit grondexploitatie gehaalde kosten : € 152.000 resp. € 53.000 (jaarlijks)
 - Partners zorgen voor jaarlijks ophogen voorzieningen naar EW
 - Er is een fonds gevormd van € 3M; opgenomen in GREX.

3. Aanvullende maatregelen

- Grondexploitatie :
 - De provincie investeert € 6,2M
 - GREX verbetert hierdoor op basis NCW naar € 23,6M
 - Partners voorzien hierin volgens geldende verdeelsleutel
 - Grote steden en provincie : € 5,4M
 - Borne : € 1,9M
 - Huidige voorziening hoeft niet te worden aangepast
 - Partners dragen op basis huidige verdeelsleutel bij aan de uit grondexploitatie gehaalde kosten : € 152.000 resp. € 53.000 (jaarlijks)
 - Partners zorgen voor jaarlijks ophogen voorzieningen naar EW
 - Er wordt een fonds gevormd van € 12M; daarvan is € 3M opgenomen in GREX. Resterende bedrag wordt voor 50% gedekt door Provincie en voor 50% door gemeenten.

Inzetten fonds

- Commerciële concessies
 - Bedrijven van buiten de regio
 - Bedrijven die logistiek profiel regio versterken
 - Minimale afname van 4 ha
 - Minimaal 20 werknemers per ha
- Bijdragen investeringen in duurzaamheid en energie



Legend

	Available		Available 2017 / 2018		Reserved
	Available 2019		Not available / in use		Not available / option

VD3	23-09-2015	divers	SH
NR	DATUM	WISZING	GETEKEND
Project XL Businesspark Twente Availability			
Onderdeel: Maps and Marketing (Int.)		Gemeente Almelo  INTERGEME INGENIEUR Gemeente 	
Complet	Tekeningen	Blad van Blad	
9993RBT i.42M&M		1/6	
Bestandsnaam: Maps-Marketing_XL-Park.dgn			
Datum	10-12-2015	Modelnaam	A3_XL-Park_Availability
Schied	-	Projectleider	R. Bekdam
Verst	A3	Gepland	H.Vrijkorte
		Bestandplaats	XL Park
		Status	indicatie

Opties / reserveringen / gesprekken

- Groep Heylen : 30 ha (gefaseerd)
- Denaturering asbest : 2,5-3 ha
- Logistiek (nabij CTT) : 3 ha
- Biopellet fabriek : 2,5 ha
- Logistiek (Tranche 1) : 2 plus 5 ha
- Timberland : 1,8 ha
- Madison : 0,8 ha
- Energy hub : ca 1 ha