

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2055845	Vranken, Harrie	FYS-REO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Jaarstukken en begroting XL Businesspark Twente			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. In te stemmen met het voorstel en de daarmee gepaard gaande financiële gevolgen, zoals dit uiteen wordt gezet in de brief aan de gemeenteraad betreffende het gewijzigd voorstel d.d. 1-9-2016.
2. In te stemmen met financiële dekking uit de reserve Grondexploitaties van de bijdragen voor het fonds Bovenwijkse Voorzieningen (jaarlijks € 82.200,-), voor het parkmanagement (jaarlijks € 69.000,-) en voor het gemeentelijk aandeel in de middelen die zijn voorzien voor het aantrekken van specifieke bedrijven (eenmalig € 1.344.156,-).
3. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te melden dat de raad van de gemeente Hengelo geen bezwaar aantekent tegen de door het Dagelijks Bestuur ter vaststelling ingebrachte jaarstukken.
4. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te berichten dat de raad van de gemeente Hengelo zich kan vinden in de jaarstukken 2015, de (herziene) begroting 2016, de (voorlopige) begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 - 2020.
5. Wethouder Bruggink aan te wijzen als plaatsvervangend lid van het Algemeen Bestuur van het Regionaal Bedrijventerrein Twente.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De raad heeft ingestemd met het voorstel van het Dagelijks Bestuur van XL Businesspark Twente over de plannen rondom XL Park. De extra financiële bijdragen die daarvoor noodzakelijk zijn worden betaald uit de reserve Grondexploitaties van de gemeente.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2055845	Steenwijk, Christiaan Vranken, Harrie	FYS-REO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Jaarstukken en begroting XL Businesspark Twente			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het Dagelijks Bestuur van het RBT heeft ons college de volgende stukken aangeboden:

- Jaarstukken 2015
- Herziening begroting 2016, begroting 2017 en meerjarenraming 2018-2020

Deze stukken zijn nu zoals aangekondigd in de brief van het DB RBT d.d. 1 september 2016 nagezonden. Het college heeft bij de aanbidding van deze brief aan de raad aangegeven een advies af te geven zodra de jaarstukken en begroting beschikbaar zijn.

Conform de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente dient de Raad in de gelegenheid te worden gesteld hier haar gevoelens over kenbaar te maken.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

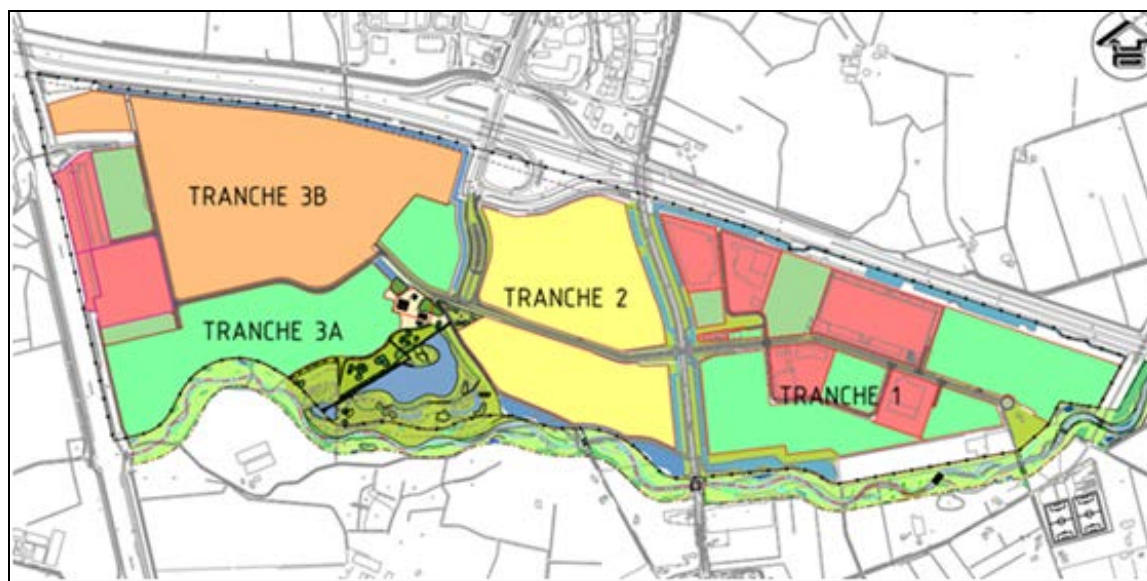
Aan de raad wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met het voorstel en de daarmee gepaard gaande financiële gevolgen, zoals dit uiteen wordt gezet in de brief aan de gemeenteraad betreffende het gewijzigd voorstel d.d. 1-9-2016.
2. In te stemmen met financiële dekking uit de reserve Grondexploitaties van de bijdragen voor het fonds Bovenwijkse Voorzieningen (jaarlijks € 82.200,-), voor het parkmanagement (jaarlijks € 69.000,-) en voor het gemeentelijk aandeel in de middelen die zijn voorzien voor het aantrekken van specifieke bedrijven (eenmalig € 1.344.156,-).
3. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te melden dat de raad van de gemeente Hengelo geen bezwaar aantekent tegen de door het Dagelijks Bestuur ter vaststelling ingebrachte jaarstukken.
4. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te berichten dat de raad van de gemeente Hengelo zich kan vinden in de jaarstukken 2015, de (herziene) begroting 2016, de (voorlopige) begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 - 2020.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

XL Businesspark Twente: korte schets

Het regionale bedrijventerrein XL Businesspark Twente ligt in de gemeente Almelo en wordt begrensd door de A35, het Twentekanaal en de "natte doorbraak". Het XL Businesspark Twente is op initiatief van de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo en de provincie Overijssel tot stand gekomen. XL-park is een duurzaam bedrijventerrein, in hoofdzaak bedoelt voor bedrijven uit de sectoren industrie, transport en distributie met 20 tot 50 arbeidsplaatsen per hectare en een terreinbehoefte vanaf 2 hectare. Het terrein is bruto circa 182 hectare groot waarvan bijna 121 hectare uitgeefbaar. XL-park, dat direct ontsloten is via de A35, biedt de mogelijkheid om grote ruimtevragers in Twente te houden of naar deze omgeving te halen. Van het totale bedrijventerrein is inmiddels 14,5 hectare (12%) uitgegeven.



Figuur 1: Plankaart BXL inclusief stand van zaken gronduitgifte per 1-1-2016

Voor de totstandkoming van het XL-park is op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen (WGR) een Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) opgericht met als deelnemers de vier gemeenten en de provincie. Het Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur van het RBT zijn conform de Gemeenschappelijke Regeling samengesteld uit leden van de colleges van Burgemeester en Wethouders van de betrokken gemeenten en Gedeputeerde Staten. De provincie en de steden nemen ieder voor 23% deel in de exploitatie van het RBT en de gemeente Borne voor 8%.

Om de slagkracht van XL-park te vergroten en beter te kunnen inspelen op de wensen van potentiële investeerders en ondernemers is een extra financiële impuls vanuit de partners in de gemeenschappelijke regeling noodzakelijk. Niets doen of stoppen met de ontwikkeling zijn vanuit financiële overwegingen geen reële optie. Het is daarom dat een middels een brief aan de raad d.d. 1-9-2016 een gewijzigd voorstel is voorgelegd. Dit voorstel is verwerkt in de Jaarstukken 2015 en de Herziening begroting 2016, begroting 2017 en meerjarenraming 2018 – 2020 van het RBT.

Jaarstukken 2015

Via de jaarstukken, bestaande uit het jaarverslag en de jaarrekening, legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (begroting). Hierdoor kan het Algemeen Bestuur beoordelen of het Dagelijks Bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd.

De jaarstukken zijn qua opbouw gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening Regionaal Bedrijventerrein Twente, vastgesteld door het Algemeen Bestuur in augustus 2005. Rapportage vindt plaats op basis van de zeven activiteiten (programma's) waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie (1), parkmanagement investeringen (2), erfpachtextploitatie (3), de aanleg van de laad- en loskade (4), onderhoud en beheer parkmanagementvoorzieningen (5), onderhoud en beheer openbare ruimte (6) erfpachtbedrijf (7).

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen loopt met € 4,0 miljoen op. Bij de behandeling van de begroting 2015 werd verwacht dat het geïnvesteerd vermogen zou dalen met € 0,2 miljoen. De begroting is overschreden met € 4,2 miljoen. De voornaamste redenen voor de overschrijding zijn de tegenvallende gronduitgifte en het niet kunnen leveren van bouwgrond waarvoor overeenkomsten zijn gesloten. De totale opbrengst is € 13,1 miljoen achtergebleven op de planning. De uitgaven zijn € 8,9 miljoen achtergebleven op de planning. Verwervingskosten worden een jaar later geëffectueerd en de realisatie van het bouw- en woonrijp maken is uitgesteld op basis van de uitgifte.

De jaarrekening is gecontroleerd door EY. De accountant geeft in haar rapportage aan voornemens te zijn een goedkeurende verklaring af te geven met betrekking tot de getrouwheid en de rechtmatigheid van de jaarrekening, nadat de jaarstukken en grondexploitatie zijn vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Uit de accountantscontrole blijkt dat het jaarverslag en de jaarrekening in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn ingericht en een getrouw beeld geven van de financiële positie van het RBT.

Herziening begroting 2016, begroting 2017 en meerjarenraming 2018-2020

De (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee is de nu voorliggende begroting over 2016, de basis voor jaarverslaglegging over het lopende kalenderjaar (2016). De begroting is, evenals de jaarrekening, opgebouwd uit de zeven activiteiten (programma's). Via de meerjarenraming tenslotte, wordt inzage gegeven in lasten en baten op langere termijn.

De grondexploitatiebegroting (met op dit moment een looptijd tot en met 2036) biedt een weergave van het eindresultaat van het XL Businesspark (programma 1, bouwgrondproductie). De nu voorliggende begroting, die hieruit grotendeels wordt afgeleid, dient niet ter bepaling van het resultaat, maar fungeert als budgetkader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. De begroting voor 2017 komt gelijktijdig aan bod. Deze begroting geldt als voorlopig financieel kader. Bij actualisatie van de grondexploitatie (per 1-1-2017) wordt de begroting 2017 op basis van voortschrijdend inzicht herzien en nader uitgewerkt. Hetzelfde geldt voor de meerjarenraming (2018-2020), die jaarlijks ter vaststelling wordt aangeboden aan het Algemeen Bestuur.

In 2016 wordt prioriteit gegeven aan het wegnemen van een aantal knelpunten. Het gaat daarbij (vooral) om het uitkopen van grondeigenaren, het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie en de wijziging van het bestemmingsplan.

Inmiddels is overeenstemming bereikt met de betrokken grondeigenaren. Hiermee is een belangrijke belemmering weggenomen. Daarnaast zijn planologische maatregelen genomen. Er is een nieuw bestemmingsplan uitgewerkt (voor tranche 3) en aan de gemeente Almelo (bevoegd gezag) gevraagd om de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan op te starten. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin oktober 2016 ter inzage zal worden gelegd en begin 2017 in werking zal treden. De verwachting is dat de voorraad onderhanden werk (grondexploitatie) in 2016 oploopt. Dit hangt grotendeels samen met grondaankopen. Uitgangspunt is dat in 2016 in totaal acht hectare wordt uitgegeven, waarvan zes hectare betrekking heeft op bedrijven waar al overeenstemming mee is bereikt.

Grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse

Door middel van de grondexploitatie wordt een beeld gegeven van het (begrote) eindresultaat van het XL Businesspark Twente (de terugverdien capaciteit van de gerealiseerde investeringen). De grondexploitatiebegroting bevat onder andere een raming van nog te realiseren grondaankopen, civieltechnische investeringen, plankosten en rentekosten evenals een begroting van nog te realiseren grondopbrengsten. Het eindresultaat van de grondexploitatie wordt na afsluiting, in overeenstemming met artikel 22 van de gemeenschappelijke regeling, via de daartoe vastgestelde verdeelsleutel over de deelnemende gemeenten en de provincie verdeeld. De grondexploitatie is daarmee mede bepalend voor de jaarstukken en de begroting. De grondexploitatie met bijbehorende risicoanalyse is geïntegreerd in de jaarstukken en de begrotingsstukken.

De grondexploitatie per 1 januari 2016 sluit op een tekort van € 23,6 miljoen (NCW per 1-1-2016). Uitgangspunt is een kostenstijging van 2% (1% in 2016) en een opbrengstenstijging van 1% in de periode 2017 t/m 2025 (0% in 2016 en na 2025). Daarmee wordt voldaan aan de hernieuwde BBV-richtlijnen die gelden voor grondexploitaties.

De rente gedurende de gehele looptijd bedraagt 2%. Dit rentepercentage is gebaseerd op actuele renteprognoses en herfinanciering van de nu aflopende financieringsarrangementen.

Het uitgiftetempo is acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, jaarlijks zes hectare van 2018 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Dit gebaseerd op al gesloten contracten en marktonderzoek. De uitgifteprijs is vastgesteld op (gemiddeld) € 125,- per m² uitgeefbaar terrein. Daarnaast wordt aan bedrijven eenmalig € 5,95 per m² voor de parkmanagement-voorzieningen in rekening gebracht.

In de grondexploitatie zijn tevens de volgende uitgangspunten verwerkt:

- Een eenmalige financiële impuls van de provincie Overijssel van € 6.165.755,- op NCW per 1-1-2016 (en derhalve tot de betaaldatum te verhogen met 2% rente).
- De nog te realiseren afdrachten aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen worden niet langer ten laste van de grondexploitatie (OHW) gebracht, maar jaarlijks rechtstreeks aan de deelnemers door-gefactureerd (€ 6,- per m² x het in dat jaar uitgegeven terrein = € 360.000,- bij uitgifte van zes hectare).
- De nog te realiseren investeringen in parkmanagement worden niet langer ten laste van de grondexploitatie (OHW) gebracht, maar afgeschreven. De hiermee samenhangende kapitaallasten (jaarlijks € 300.000,-, uitgaande van 2% rente en afschrijving in 20 jaar o.b.v. annuïteit) worden

jaarlijks aan de deelnemers gefactureerd.

Op basis van een uitgevoerde risicoanalyse, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst, blijkt dat de grondexploitatie realistisch is begroot. Met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het tekort in een bandbreedte ligt van (netto contant per 1-1-2016) een tekort van € 12,4 mln. (een verbetering van € 11,2 mln.) en € 34,6 mln. (een verslechtering van € 11 mln.). De grondprijs en het uitgiftetempo vormen het belangrijkste risico. Reden hiervoor is dat de kosten grotendeels vastliggen, terwijl de opbrengsten grotendeels nog moeten worden gerealiseerd. Een snellere / langzamere uitgifte en een hogere / lagere grondprijs kunnen een relatief groot effect hebben op het te behalen resultaat.

Gesteld kan worden dat een groot deel van het risico binnen de grondexploitatie door de deelnemende partijen wordt afdekt middels een totaal van € 9,0 mln. aan financiële middelen die worden gereserveerd en welke kunnen worden aangewend om (indien nodig en onder strikte voorwaarden) commerciële concessies te kunnen doen. Het gemeentelijk aandeel in deze € 9,0 mln. bedraagt € 1,34 mln.

Het voorliggende voorstel van het Dagelijks Bestuur RBT heeft voor de gemeente Hengelo als gevolg dat:

- Voor het aandeel in het resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2016 (23%) á € 5.434.245,- voorzien moet worden in dekking (is bij de vastgestelde herzieningen 2016 al gebeurd).
- Jaarlijks voor 23% moet worden bijgedragen aan de uit de exploitatie gehaalde kosten. Deze bijdragen zijn voor de gemeente Hengelo geraamd op jaarlijks respectievelijk € 82.800,- voor fonds Bovenwijkse Voorzieningen gedurende de gehele looptijd en € 69.000,- voor parkmanagement over een periode van 20 jaar. De dekking van deze jaarlijkse kosten moet nog worden vastgesteld.
- De gemeente een bijdrage levert van € 1,34 mln aan het budget ter grootte van € 9,0 mln. Ook in de dekking van deze bijdrage moet nog worden voorzien.

Resumerend kan op basis van de beschikbare informatie worden vastgesteld dat de voorliggende besluiten, als resultaat van de onderhandelingen tussen deelnemende partijen, voor de gemeente Hengelo leiden tot financieel het meest gunstige scenario. De voorliggende besluiten hebben geen consequenties voor de besluitvormingsstructuur.

De gemeenteraad wordt gevraagd zijn mening kenbaar te maken over de door het Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT vastgestelde jaarstukken 2015. Eveneens wordt de gemeenteraad gevraagd aan het Algemeen Bestuur van het RBT (schriftelijk) zijn gevoelens kenbaar te maken ten aanzien van de (meerjaren)begroting.

Het college nu stelt voor om:

1. In te stemmen met het voorstel en de daarmee gepaard gaande financiële gevolgen, zoals dit uiteen wordt gezet in de brief aan de gemeenteraad betreffende het gewijzigd voorstel d.d. 1-9-2016.
2. In te stemmen met financiële dekking uit de reserve Grondexploitaties van de bijdragen voor het fonds Bovenwijkse Voorzieningen (jaarlijks € 82.200,-), voor het parkmanagement (jaarlijks € 69.000,-) en voor het gemeentelijk aandeel in de middelen die zijn voorzien voor het aantrekken van specifieke bedrijven (eenmalig € 1.344.156,-).
3. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te melden dat de raad van de gemeente Hengelo geen bezwaar aantekent tegen de door het Dagelijks Bestuur ter vaststelling ingebrachte jaarstukken.
4. Het Algemeen Bestuur van het Openbaar Lichaam RBT schriftelijk te berichten dat de raad van de gemeente Hengelo zich kan vinden in de jaarstukken 2015, de (herziene) begroting 2016, de (voorlopige) begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 - 2020.

Toevoeging nav Politieke Markt dd. 26 oktober 2016

In de bespreking van dit voorstel tijdens de Politieke Markt van 26 oktober jl. heeft het college melding

gemaakt van de vertegenwoordiging van collegeleden in het AB van Openbaar Lichaam RBT. In de GR RBT is vastgelegd dat de raden en staten ieder twee leden uit het college van B en W aanwijzen als lid van het Algemeen Bestuur van het RBT en tevens twee plaatsvervangende leden aanwijzen. Omdat Erik Lievers niet meer deel uit maakt van ons college zal er voor hem een opvolger moeten worden aangewezen. Om deze reden wordt nu voorgesteld om:

5. Wethouder Bruggink aan te wijzen als plaatsvervangend lid van het Algemeen Bestuur van het Regionaal Bedrijventerrein Twente.

De aanwezige fracties tijdens de Politieke Markt konden instemmen met het toevoegen van dit punt aan het voorliggende voorstel.

FINANCIËLE ASPECTEN

De herziene grondexploitatie sluit per 1-1-2016 op een tekort van € 23,6 miljoen. Het aandeel in het tekort voor de gemeente Hengelo bedraagt € 5.434.245,- (23%). In de door de raad reeds vastgestelde herzieningen 2016 is voor dit bedrag reeds een voorziening getroffen ten laste van de reserve Grondexploitaties.

De jaarlijkse bijdragen ten behoeve van de investeringen in parkmanagement (geraamd op € 69.000,-) en de nog te realiseren afdrachten voor het fonds Bovenwijkse voorzieningen (geraamd op € 82.200,-) worden ten laste gebracht van de reserve Grondexploitaties.

Ook het aandeel van de gemeente Hengelo á € 1.344.156,- voor het kunnen doen van commerciële concessies wordt ten laste van de reserve Grondexploitaties gebracht.

Doordat de aanvullend benodigde dekking wordt verkregen middels de reserve Grondexploitaties neemt het vrij besteedbaar gedeelte daarvan, zoals gepresenteerd bij de herzieningen 2016, af.

Voorts is van belang dat in het weerstandsvermogen van de gemeente Hengelo risico's zijn opgenomen voor de te onderscheiden exploitaties. Voor het RBT kan dit risico naar beneden worden bijgesteld.

BIJLAGE(N)

- Jaarstukken 2015
- Herziening begroting 2016, begroting 2017 en meerjarenraming 2018-2020
- Brief aan de gemeenteraad betreffende het gewijzigd voorstel d.d. 1-9-2016

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



**BUSINESSPARK
TWENTE**

Gemeente Hengelo
t.a.v. het college
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Projectbureau
BEZOEKADRES Wolbes Landen 9a
7627 PS Bornerbroek
POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo
TELEFOON 0546 85 18 88
FAX 0546 85 19 12
EMAIL info@xlpark.nl
INTERNET www.xlpark.nl

DATUM 01-09-2016
BETREFT Gewijzigd voorstel

KENMERK UIT16.00074
UW KENMERK

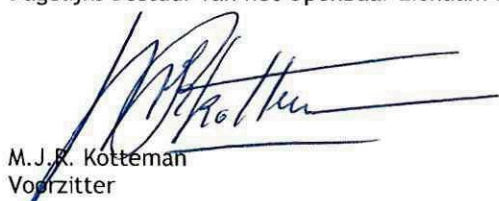
Geacht college,

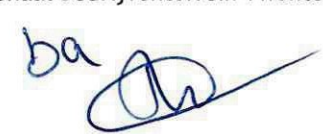
Wij vragen u bijgevoegde brief woensdag 7 september om 08.30u door te geleiden aan de gemeenteraad.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente,


M.J.R. Kottelman
Voorzitter


mr. B. te Hennepe
Secretaris

Bijlage:

Brief aan de gemeenteraad



**BUSINESSPARK
TWENTE**

Gemeente Hengelo
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Projectbureau
BEZOEKADRES Wolbes Landen 9a
7627 PS Bornerbroek
POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo
TELEFOON 0546 85 18 88
FAX 0546 85 19 12
EMAIL info@xlpark.nl
INTERNET www.xlpark.nl

DATUM 01-09-2016
BETREFT Gewijzigd voorstel

KENMERK UIT16.00074
UW KENMERK

Geachte raad,

Op 20 januari 2016 hebben wij een concept voorstel aan u voorgelegd. Inhoud van dit voorstel was dat de provincie Overijssel, vanuit het oogpunt van slagkracht, een meerderheidsbelang neemt in het RBT. Door een conceptvoorstel aan u voor te leggen stelden wij u in staat om voorafgaand aan definitieve besluitvorming, uw mening te geven over de voorgestelde oplossingsrichting. U heeft dit voorstel besproken en de bespreking heeft geleid tot aandachtspunten vanuit de verschillende gemeenteraden en Provinciale Staten. Op basis van uw aandachtspunten zijn verschillende varianten en een nieuw voorstel uitgewerkt. Wij leggen deze nu aan u voor. De jaarstukken en begroting worden momenteel besproken met de accountant en daarom kunnen wij deze niet direct meesturen. We vinden het echter van belang u tijdig te kunnen informeren en zullen de begroting en de jaarstukken daarom nazenden.

Algemene uitgangspunten

Bij het uitwerken van de varianten is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten die gelden voor alle varianten die verkend zijn:

1. Urgentie

Het gaat niet goed met XL Business Park Twente (XL Park). De uitgifte van gronden blijft achter bij de prognose en de doelstellingen ten aanzien van werkgelegenheid voor Twente worden niet gehaald. De financiële en economische crisis van de afgelopen jaren hebben daarbij natuurlijk een grote rol gespeeld. Maar er speelt meer.

Met de ontwikkeling van XL Park is ruim 10 jaar geleden gestart. De economie is in die periode flink veranderd. Bedrijven zijn verdwenen waarvan gedacht werd dat die een vaste waarde waren en nieuwe bedrijven zijn opgekomen. Totaal nieuwe bedrijfsconcepten zijn ontstaan. Eén van de gevolgen is dat bedrijven nu anders tegen XL Park aankijken dan 15 jaar geleden.

Er is serieuze interesse van bedrijven die banen bieden die we in Twente juist hard nodig hebben. Banen vooral aan de onderkant van de arbeidsmarkt. We kunnen die bedrijven op dit moment niet bedienen. De planologie is niet passend en nog niet alle grond was in bezit van XL Park. De eigenaren van deze grond maakten bezwaar tegen ieder besluit over het XL Park, wat leidde tot vertraging in de uitvoering. Hierdoor is het bijvoorbeeld nog niet mogelijk om de laad- en loskade te gebruiken voor containeroverslag. Dit gegeven had een negatief effect op potentiële investeerders. Inmiddels hebben wij overeenstemming bereikt met de betrokken grondeigenaren. Hiermee is een belangrijke belemmering weggenomen.





Een vlotte verkoop van grond vraagt soms ook commerciële concessies of het oplossen van knelpunten die specifiek zijn voor één (soort) vestiger(s). Op dit moment biedt de grondexploitatie die ruimte onvoldoende. Ook is de organisatie van RBT op dit moment niet voldoende slagvaardig om snel op vragen te kunnen inspelen. Er moet daarom op een drietal zaken worden gehandeld:

- a. De planologische knelpunten;
- b. Financiële slagkracht voor het oplossen van overige knelpunten;
- c. Een slagvaardige organisatie.

Het aanpakken van deze zaken vraagt financiële ruimte. Dit kan alleen worden gecreëerd door een extra financiële impuls vanuit de partners in de gemeenschappelijke regeling. Niets doen is in onze ogen geen optie. Onze hoofddoelstelling (banen voor Twente) zal dan zeker niet gehaald worden. Niets doen leidt bovendien tot een vertraagd uitgiftetempo en daarmee tot een verdere verslechtering van de grondexploitatie. Daarnaast zijn wij dan niet in staat om de potentie van XL Park als toplocatie volledig te benutten.

2. Het belang van XL Park voor Twente

Het initiatief voor XL Park is rond de eeuwwisseling genomen door het 'Programmeringsoverleg Twente'. Er waren destijds verschillende argumenten. Een bovenregionale locatie bieden aan grote ruimtevragers in Twente, het creëren van werkgelegenheid voor Twente en het voorkomen van onderlinge concurrentie waren daarbij de belangrijkste redenen. Deze belangen spelen nog steeds. De werkgelegenheid in Twente blijft achter, vooral aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Er zijn kansen voor XL Park. Gezien het profiel en de locatie biedt XL Park kansen voor logistieke bedrijven, veel meer dan andere locaties in Twente. Dit is vooral dankzij de beschikbare ruimte en dankzij de ligging aan de A35 en aan het Twentekanaal. Ook speelt de aanwezigheid van hoogwaardige parkmanagementvoorzieningen een rol (centraal blussysteem, camera's, etc.). In onze ogen is XL Park dé logistieke toplocatie, met een bovenregionale functie. Een locatie met de potentie om nieuwe banen voor Twente te creëren, voor een doelgroep waaronder nu veel werkloosheid is.

3. Het belang van samenwerking

Alle betrokken partijen zijn het er over eens dat de huidige samenwerking essentieel is. Wij hebben de overtuiging dat XL Park alleen door een breed draagvlak in de regio en actieve betrokkenheid van de huidige partners van het RBT kan worden ontwikkeld.

4. Wijziging van de boekhoudkundige regels

In maart 2016 heeft de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) de Notitie Grondexploitaties 2016 gepubliceerd. De commissie geeft hierin haar visie op de wijze waarop investeringen in grondexploitaties boekhoudkundig dienen te worden verantwoord en gewaardeerd. De commissie BBV voert een aantal wijzigingen door die ook van invloed zijn op de waardering van het XL Park en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De richttermijn voor grondexploitaties is vastgesteld op maximaal tien jaar, waarbij beargumenteerd afwijken mogelijk is;
- Het is niet langer toegestaan om opbrengstenstijgingen te begroten voor een periode langer dan 10 jaar;
- Kosten die niet op de zogenaamde 'kostensoortenlijst' staan, mogen niet langer worden opgenomen in een grondexploitatie. In het geval van XL Park, zou het gaan om de nog te verrichten investering ten bate van parkmanagement;
- De nog te realiseren rentekosten dienen te worden begroot op basis van de omslagrente;
- De deelnemers mogen maximaal 2% rente bijschrijven op hun voorziening. In geval de rekenrente hoger is, moet een hogere voorziening getroffen worden;
- Toevoegingen aan een voorziening voor bovenwijkse investeringen zijn niet langer toegestaan, tenzij er een duidelijke relatie met het project is.

De wijzigingen hebben zowel een positief, als een negatief effect op de Netto Contante Waarde (NCW) en dus op de voorziening die de gemeenten en de provincie moeten treffen. Het uit de grondexploitatie halen van de investeringen in het parkmanagement en de bovenwijkse voorzieningen, zal echter wel op een andere manier gedekt moeten worden. De kosten worden immers wel gemaakt. Hierover later meer.

5. De door gemeenteraden en Staten ingebrachte wensen en bedenkingen

Door de gemeenteraden en door Provinciale Staten zijn aandachtspunten geformuleerd. Deze worden beschreven in de bijlage en zijn nadrukkelijk betrokken bij het uitwerken van de verschillende varianten.



Oplossen van de financiële impasse

De gevolgen van de wijziging van de BBV

Op basis van nieuwe inzichten over de rente en nieuwe BBV-regels heeft een herberekening van de grondexploitatie plaatsgevonden. De volgende maatregelen zijn doorgevoerd:

- De rekenrente is vastgesteld op 2% (was 3,6%); dit blijkt mogelijk door een nu actuele herfinancieringsopgave en een historisch lage rente;
- De opbrengstenstijging na 2026 (10 jaar) is op 0% vastgesteld (was 2%);
- De opbrengstenstijging tot 2026 is op 1% vastgesteld (was 2%);
- De nog te realiseren kosten voor parkmanagement worden uit de grondexploitatie gehaald, geactiveerd en afgeschreven;
- De nog te realiseren afdrachten aan het fonds bovenwijkse voorzieningen worden uit de grondexploitatie gehaald; compensatie aan de gemeente Almelo geschiedt rechtstreeks.

De grondexploitatie resulteert nu in een tekort van € 45,2 miljoen op eindwaarde (2036). Dat is (uitgaande van 2% rente) € 29,8 miljoen op Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2016. Tegelijkertijd dienen dan de afdracht aan het fonds bovo en de afschrijvingslasten voor het parkmanagement jaarlijks te worden gedekt. Dit resulteert in de volgende jaarlijkse lasten:

- Voor het parkmanagement is jaarlijks € 300.000,- benodigd. Dit uitgaande van afschrijving op basis van annuïteit (2% rente), over een periode van 20 jaar.
- Ter compensatie van de bovo-afdrachten is jaarlijks naar schatting € 360.000,- benodigd. Dit uitgaande van € 6,- per m2 zoals overeengekomen in de gemeenschappelijke regeling en uitgaande van een jaarlijkse uitgifte van zes hectare.

Drie scenario's

Met de gewijzigde grondexploitatie als uitgangspunt, hebben we een drietal scenario's laten uitwerken.

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

In deze brief gaan we kort in op de scenario's. Bij alle scenario's geldt als uitgangspunt dat de huidige belangenverhouding niet wordt gewijzigd en dat de gemeenschappelijke regeling op dit punt dus geen aanpassing behoeft.

1. Stoppen met de ontwikkeling

Meerdere malen is gevraagd of stoppen met de ontwikkeling van het XL Park een optie is. Stoppen met XL Park zou betekenen dat nieuwe bedrijven zich niet op XL Park kunnen vestigen. Er is in Twente dan geen locatie die interessant is voor grote logistieke bedrijven. Bedrijven van buiten de regio zullen zich dan in een andere regio vestigen.

Naast de gevolgen voor de regionale economie, zijn er ook financiële gevolgen. Tot op heden (stand van zaken juli 2016) is € 107,5 miljoen geïnvesteerd (op basis van geleend geld). Daar komt bij dat overeenstemming is bereikt met een aantal grondeigenaren (hierover later meer), waardoor dit bedrag verder oploopt. Indien het project wordt beëindigd dan dienen de verworven gronden te worden afgewaardeerd naar agrarische waarde. Daarnaast is het dan noodzakelijk om de reeds verrichte investeringen (zoals de planvorming, de aanleg van infrastructuur en de realisatie van parkmanagementvoorzieningen) af te boeken. Dit alles zal resulteren in een verlies van naar schatting € 100 miljoen (indicatief), dat dan volgens de geldende verdeelsleutel (23/23/23/23/8) zal worden verdeeld. Uitgangspunt in deze schatting is dat de kavels in tranche 1 tegen executiewaarde worden verkocht en dat het restant van het terrein (tranche 2 en 3) wordt terug verkocht aan agrarische bedrijven. In de berekening is geen rekening gehouden met mogelijke claims van partijen waarmee overeenkomsten zijn gesloten (tranche 3) en eventuele boetes in verband met het vervroegd aflossen van de lening portefeuille.

2. Geen aanvullende maatregelen

In dit scenario worden geen maatregelen doorgevoerd, anders dan het wegnemen van de meest acute knelpunten. Over het wegnemen van knelpunten bestond bij de consultatie van de gemeenteraden en Provinciale Staten breed draagvlak.

- De grondexploitatie sluit op een tekort van € 45,2 miljoen op eindwaarde (2036). Dat is (uitgaande van 2% rente) € 29,8 miljoen op netto contante waarde (NCW) per 1-1-2016.



- De partners voorzien hiervoor in dekking volgens de geldende verdeelsleutel (de steden en de Provincie € 6,9 miljoen en Borne € 2,4 miljoen) en moeten hiervoor hun huidige voorziening ophogen (met resp. € 1,4 miljoen en € 0,5 miljoen);
- De partners dragen op basis van de verdeelsleutel bij aan de uit de grondexploitatie gehaalde kosten. De jaarlijkse kosten worden geraamd op respectievelijk € 152.000 (de steden en de Provincie) en € 53.000 (Borne);
- De partners zorgen voor het jaarlijks ophogen van hun voorzieningen naar EW. Eventuele verslechtingen van de grondexploitatie worden gedragen volgens de nu geldende verdeelsleutel;
- Er is circa € 3 miljoen beschikbaar voor het aantrekken van specifieke bedrijven. De grondexploitatie voorziet hierin.

Hiermee is er een oplossing voor de korte termijn. We verwachten echter dat we in het proces van uitgifte van grond soms commerciële concessies moeten doen. In dit scenario creëren we hiervoor beperkt de ruimte. De kans is dus groot dat we in dit scenario binnen 1 à 2 jaar dan weer een gewijzigde begroting aan u moeten presenteren.

3. Aanvullende maatregelen

Het DB heeft dit scenario laten uitwerken als voorkeurscenario. De bijgevoegde begroting en jaarstukken, zijn dan ook hierop gebaseerd. Het scenario gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- De provincie investeert circa € 6,2 miljoen (op netto contante waarde per 1-1-2016 en dus tot de betaaldatum te verhogen met 2% rente) in het oplossen van knelpunten;
- De grondexploitatie verbetert hierdoor naar € 35,8 miljoen op eindwaarde. Dat is (uitgaande van 2% rente) een tekort van € 23,6 miljoen op netto contante waarde (NCW) per 1-1-2016.
- De partners voorzien hierin volgens de geldende verdeelsleutel (de steden en de Provincie € 5,4 miljoen en Borne € 1,9 miljoen) en hoeven hiervoor hun huidige voorziening niet aan te passen;
- De partners zorgen voor het jaarlijks ophogen van hun voorzieningen naar EW. Eventuele verslechtingen van de grondexploitatie worden gedragen volgens de nu geldende verdeelsleutel;
- De partners dragen op basis van de verdeelsleutel bij aan de uit de grondexploitatie gehaalde kosten. De jaarlijkse kosten worden geraamd op respectievelijk € 152.000 (de steden en de Provincie) en € 53.000 (Borne);
- Er wordt € 12 miljoen beschikbaar gesteld voor het aantrekken van specifieke bedrijven. Daarvan is € 3 miljoen voorzien in de grondexploitatie. Het resterende bedrag van € 9 miljoen wordt voor 50% gedekt door de provincie (€ 4,5 miljoen) en voor 50% door de gemeenten (de steden € 1,34 miljoen en Borne € 0,47 miljoen).

We hebben planologische maatregelen genomen die het profiel van XL Park versterken. In de acquisitie richten we ons ook voornamelijk op bedrijven die in dat profiel passen. Vaak leveren deze bedrijven ook op andere beleidsvlakken een bijdrage aan het versterken van dit profiel. Denk daarbij aan het aannemen van werknemers via de werkpleinen, het opwekken van duurzame energie, of een vergaande besparing op energie. Vanuit XL Park zouden we dit soort ontwikkelingen graag faciliteren, maar op dit moment biedt de grondexploitatie die ruimte onvoldoende.

Verwachting is echter dat op korte termijn met een aantal grote partijen zal worden onderhandeld, waarbij dergelijke vragen op tafel komen. Het inspelen op deze vragen leidt tot een verslechting van de grondexploitatie. Dit is ongewenst en daarom vragen wij de partners om extra middelen beschikbaar te stellen, die alleen worden aangewend als sprake is van daadwerkelijke vestiging, passend binnen een scherp profiel, zijnde:

- bedrijven die zich van buiten de Regio Twente vestigen op XL Park, of bedrijven vanuit de Regio Twente die nieuwe activiteiten starten op XL Park;
- bedrijven die het logistieke profiel van XL Park versterken;
- bedrijven die vergaande investeringen in energiebesparing en verduurzaming van processen doen
- een minimale afname van 4 ha;
- minimaal 20 werknemers per ha., bij voorkeur uit een doelgroep waarin in Twente grote werkloosheid heerst.

In dit scenario blijft de verdeelsleutel ongewijzigd. Het voorstel heeft daarmee geen consequenties voor de besluitvormingsstructuur. De Gemeenschappelijke Regeling hoeft op dat punt dus niet te worden aangepast. Omdat de verdeelsleutel ongewijzigd blijft en de provincie eenmalig een groter



deel van de kosten voor haar rekening neemt, dienen, conform art. 26 van de Gemeenschappelijke Regeling, de partners unaniem in te stemmen met deze eenmalig gewijzigde verdeling van de kosten. Een voorstel hiertoe wordt u nog toegezonden.

Met dit voorstel geven wij in onze ogen de noodzakelijke impuls om de knelpunten van het XL Park op te lossen. Wij doen dit omdat wij geloven in deze onderscheidende toplocatie met een bovenregionale profiel en de kansen die dat profiel biedt meer dan andere locaties om nieuwe bedrijvigheid naar Twente te trekken.

Naast onze regelmatige monitoring stellen wij voor om in het voorjaar van 2021 een evaluatie van dit plan uit te voeren. Op basis van deze evaluatie zal een voorstel voor het vervolg aan u worden voorgelegd.

Aanvullend gaat onderzocht worden hoe XL Park aantrekkelijker gemaakt kan worden. U kunt daarbij denken aan financiële arrangementen bij de verkoop van de gronden, maar ook aan maatregelen die betrekking hebben op de koppeling met de Werkpleinen in Twente en onze gezamenlijke programma's voor Duurzaamheid en Hernieuwbare Energie. Een en ander bevindt zich nog in een verkennende fase, zodat nog niets concreet kan worden toegezegd. Zodra zicht is op de uitwerking van de maatregelen, dan zult u hierover worden geïnformeerd.

Conclusie

Alles overwegend stellen wij u voor te kiezen voor scenario 3, het scenario met de aanvullende maatregelen, vanuit de overtuiging dat we daarmee de slagkracht van XL Park vergroten en daarmee beter kunnen inspelen op de wensen van potentiële investeerders en ondernemers.

Relatie met geuite aandachtspunten

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met de door de gemeenteraden en Provinciale Staten geuite aandachtspunten. Met dit voorstel wordt hieraan in ruime mate tegemoet gekomen, waarbij de belangrijkste bedenkingen, waarop door ons invloed uitgeoefend kan worden, zijn weggenomen.

Resteert de koppeling met de programmeringsdiscussie in Twente. Wij begrijpen dat deze koppeling wordt gelegd, maar als DB zijn wij verantwoordelijk voor de ontwikkeling en exploitatie van XL Park. Onze opdracht is die maatregelen te treffen die leiden tot een goede exploitatie van RBT, binnen de randvoorwaarden die u als gemeenteraden en Staten meegegeven heeft.

Financiële gevolgen voor de partners

In de onderstaande tabellen worden de financiële gevolgen per partner aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de (al getroffen) voorziening en de additionele kosten (jaarlijks of ineens).

Grondexploitatie	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Tekort op eindwaarde (2036)	35.810.881	8.236.503	2.864.870	8.236.503	8.236.503	8.236.503
Tekort op NCW 1-1-2016 (bij 2% rentebijbeschrijving)	23.627.153	5.434.245	1.890.172	5.434.245	5.434.245	5.434.245
Eenmalige impuls t.b.v. knelpunten	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Impuls op NCW 1-1-2016 (bij 2% rentebijbeschrijving)	6.165.755	0	0	0	0	6.165.755



Verdeling jaarlijkse kosten	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Parkmanagement	300.000	69.000	24.000	69.000	69.000	69.000
Compensatie Bovo	360.000	82.800	28.800	82.800	82.800	82.800
Totaal	660.000	151.800	52.800	151.800	151.800	151.800
Aantrekken specifieke bedrijven	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Al voorzien in grondexploitatie	3.000.000	n.v.t.				
Aanvullend beschikbaar stellen	9.000.000	1.344.156	467.532	1.344.156	1.344.156	4.500.000
Totaal *	12.000.000	1.344.156	467.532	1.344.156	1.344.156	4.500.000
* Bij betaling in vier termijnen is dit jaarlijks:		336.039	116.883	336.039	336.039	1.125.000

Over het beschikbaar stellen van de middelen voor extra investeringen worden met de partners afspraken op maat gemaakt. Het bedrag kan bijvoorbeeld in één keer beschikbaar worden gesteld of in 4 jaarlijkse termijnen (2017 t/m 2020).

Het wegnemen van de knelpunten

Er zijn verschillende knelpunten gesignaleerd die de verdere ontwikkeling van XL Park belemmeren. Het wegnemen van deze knelpunten heeft onze prioriteit en vorderingen zijn reeds gemaakt.

Aankoop laatste kavels

Op 1 september 2016 zijn wij met de laatste grondeigenaren tot een mondelinge overeenstemming gekomen. De onderliggende contracten zullen op korte termijn worden ondertekend. Door deze overeenstemming zijn belangrijke belemmeringen weggenomen en kunnen de firma's Eurol en C.T.T. eindelijk starten met hun bouwactiviteiten.

Planologische beperkingen

Er hebben zich verschillende partijen van buiten Twente gemeld voor een vestiging op XL Park en meer specifiek voor plandeel 3 (nabij de laad- en loskade). Uit gesprekken met deze partijen is gebleken dat zij zeer geïnteresseerd zijn in de locatie, maar dat het huidige bestemmingsplan voor plandeel 3 een belemmering voor potentiële investeerders vormt. We hebben de gemeente Almelo daarom gevraagd de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan op te starten. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin oktober 2016 ter inzage zal worden gelegd. Het bestemmingsplan scherpt het profiel aan en we zijn positief over de kansen die dit biedt voor het aantrekken van investeerders en ondernemingen van Buiten Twente, die nieuwe banen voor Twente zullen creëren.

Organisatie

De afgelopen periode is vooral gericht geweest op het oplossen van de andere gesignaleerde knelpunten. In het najaar richten wij ons op het versterken van de projectorganisatie.

Acquisitiekracht

Met Port of Twente worden werkafspraken gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden in het acquisitieproces. De provincie Overijssel en de Twentse gemeenten investeren daarnaast samen in extra menskracht voor het acquisitieproces. Inmiddels zijn er al acquisiteurs voor de HTSM-sector



aangesteld en naar verwachting worden nog dit jaar extra acquisiteurs voor de logistieke sector aangenomen.

Vervolg

U wordt nu in staat gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorstel (binnen acht weken). Hierna volgt de definitieve besluitvorming binnen het Algemeen Bestuur van RBT.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente,


M.J.R. Kotteman
Voorzitter


mr. B. te Hennepe
Secretaris

Bijlagen

Bijlage: Overzicht van aandachtspunten van gemeenteraden en Provinciale Staten

In onderstaand overzicht hebben wij de onze reactie op door Provinciale Staten en de gemeenteraden geformuleerde opmerkingen verwerkt. Het betreft de reacties van de gemeenteraden van Almelo en Enschede en van Provinciale Staten. Ook van de gemeenteraden van Borne en Hengelo is een reactie ontvangen. Hierin waren echter geen specifieke aandachtspunten opgenomen. Bij het terug kijken van het videoverslag bleek dat de vragen en opmerkingen vanuit deze gemeenteraden in lijn liggen met de hier verwerkte vragen. Er is voor gekozen dit niet separaat uit te schrijven.

Vanuit	Opmerking	Respons DB
Provinciale Staten	- De uitkomst van de verkenning zou moeten leiden tot een situatie waarin de ondernemersvraag centraal staat. - Het nemen van een meerderheidsbelang door de provincie in het park leidt tot: vergroting van het 'dubbele petten-probleem' aangezien de provincie tegelijkertijd én regievoerder én belanghebbende is. - Het nemen van een meerderheidsbelang door de provincie in het park leidt tot een situatie waarin de gemeentelijke deelnemers in het park zich daarna mogelijke onvoldoende committeren aan het RBT. - Er geïnvesteerd moet worden in het RBT zelf, met nadruk op herverkaveling en versterking acquisitiekracht - Herbevestiging van het commitment door de gemeenten van het bovenregionale belang van het RBT zoals uitgesproken in het Programmeringsoverleg Twente - PS in de gelegenheid moet zijn zich uit te spreken over meerdere scenario's waarin de structuur en werkwijze van het RBT wordt herzien zonder aanpassing van de governance. - Welke garanties het DB kan geven bij de start van het herstelplan. Een vijfjarenplan kan wellicht bijdragen aan het wegnemen van deze obstakels, mede met betrekking tot de evaluatie. - Bijzondere aandacht vraagt de raad voor de grondprijzen en de projectorganisatie. Daarbij gaat het niet alleen om de grondprijzen maar om het totale pakket. De raad vindt dat de grondprijzen niet per definitie vast hoeven te liggen maar marktconform moeten zijn.	- Alleen als wordt voldaan aan de wensen van ondernemers kunnen kavels worden verkocht. Er zijn echter wel randvoorwaarden (ruimtelijke, financieel en juridisch) waar binnen XL Businesspark Twente moet opereren. Indien er belemmeringen zijn om aan de wensen van een ondernemer of een groep ondernemers te voldoen, dan wordt een oplossing gezocht. - De provincie heeft ook in de huidige situatie meerdere petten. Voor zover dat nu al een probleem mocht zijn, leidt het vergroten van het belang door de provincie, naar onze mening, niet tot een een vergroting van dat probleem. - Alle partners hebben zich volledig gecommitteerd aan XL Business Park en zullen dat blijven doen, ongeacht de verhouding. De gemeenteraden zal gevraagd worden het belang van XL Business Park voor Twente nogmaals te onderschrijven. - Deze acties zijn reeds in gang gezet. - Alle partners hebben zich volledig gecommitteerd aan XL Businesspark Twente en zullen dat blijven doen, ongeacht de verhouding. De gemeenteraden zal gevraagd worden het belang van XL Businesspark Twente voor Twente nogmaals te onderschrijven. - In het nieuwe voorstel zijn verschillende scenario's uitwerkt. - Het DB kan op voorhand geen garanties geven. In het nu voorliggende voorstel wordt uitgegaan van een periode van 5 jaar. We stellen voor om in 2021 een nieuwe evaluatie te laten uitvoeren. - De gehanteerde grondprijzen zijn een uitgangspunt, volgens ons een reëel en marktconform uitgangspunt. Afhankelijk van de situatie kan worden afgeweken van deze prijs, maar dit is geen basis uitgangspunt. De afweging tot afwijken is aan het DB. De gemeenteraden en PS dienen zich te beseffen dat het nu verlagen van de grondprijzen, automatisch zal leiden tot een extra investering vanuit de partners, terwijl dit geen garanties biedt op een snellere uitgifte van grond.
Almelo		

- De gemeenteraad vraagt de huidige ontwikkelingen te betrekken bij het historisch perspectief van de totstandkoming van het XL Businesspark Twente.

- De gemeenteraad spreekt zijn zorgen uit over de toelading naar het XL Businesspark Twente door omliggende gemeenten. De raad ziet handhaving van de boeteclausule als mogelijkheid maar hoopt dat handhaving wellicht achterwege kan blijven met een andere houding.
- Om promotionele redenen kan bij een toekomstige wijziging van de gemeenschappelijke regeling wellicht een éénduidige naam worden gekozen voor het XL Businesspark Twente.

- Behalve de huidige voorgestelde oplossing kunnen ook andere instrumenten bijdragen aan een versnelde uitgifte, bijvoorbeeld een financiële bijdrage (fonds) van de provincie om de werkgelegenheid te stimuleren. Dit kan ook een renteloze lening zijn.

- Een andere suggestie is om het bedrijfsleven meer te betrekken bij de ontwikkeling van het XL Park.
- Wel vragen wij ons af of vastgehouden moet worden aan de grens van 2ha, in het licht van de benoemde regionale overprogrammering. Deze grens oprekken zou ruimte geven aan gemeenten en tegelijk zou dit ons inziens passen bij het vernieuwde XL Park.

- Het is de raadsfracties onduidelijk waarom voorgesteld wordt de zeggenschap op dezelfde percentages te brengen als het aandelenbelang

- De projectorganisatie heeft onze aandacht, In het komend najaar zullen wij hiervoor de noodzakelijke maatregelen treffen.
- Wij gaan ervanuit dat daarbij bedoeld wordt op het belang van XL Businesspark Twente voor Twente en het daarbij geldende brede draagvlak in de Regio Twente. Ook gaan we ervan uit dat hierbij bedoeld wordt op het profiel en de daarbij horende doorgeleiding van bedrijven door de partners.
- Deze uitgangspunten zullen we blijven hanteren. In de brief gaan we hierop nadrukkelijk in.
- Deze uitgangspunten zullen we strikter gaan hanteren.

- Er is een verschil tussen de Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente en de commerciële benaming XL Businesspark Twente. In commerciële uitingen wordt alleen de benaming XL Businesspark Twente gebruikt. Volgens ons zal er bij potentiële kopers daarom geen verwarring bestaan. We krijgen hierover ook geen signalen.
- Dit wordt bij uitwerken van de varianten betrokken.

- Waar mogelijk wordt dit zeker gedaan.

- Het DB staat voor de ontwikkeling en exploitatie van XL Business Park. Over de programmering in Twente wordt op een andere tafel besloten. Dit punt wordt op die andere tafel besproken. Het DB is er geen voorstander van om op voorhand hiervan afstand te doen. Overigens wil het DB het unieke profiel van XL Business Park benadrukken. XL Business Park heeft een bovenregionale functie en richt zich op die bedrijven die:

- Van buiten Twente komen en naar XL Businesspark Twente willen, of anderszich niet in Twente vestigen
- Uit Twente komen en naar XL Businesspark Twente willen, of anders uit Twente zullen vertrekken.

- De gemeenschappelijke regeling wordt niet aangepast en daarmee is de beantwoording van deze vraag niet meer relevant.

Vanuit Opmerking

- Voor ons is niet duidelijk wat nut en noodzaak zijn voor het hanteren van de 'vijfjaarsclausule' wat betreft een heroverweging van het provinciale belang in het RBT. Enerzijds zou te allen tijde besloten moeten worden tot een aangepast belang als zich een (gedragen) aanleiding voor doet, ongeacht het moment in de tijd. Anderzijds zijn de financiële gevolgen van deze passage ons niet duidelijk.
- In Overijssels, maar zeker ook in Twents verband bestaat er een overaanbod aan bedrijfsgronden, maar er worden geen hectares uit de markt gehaald.

- De provincie heeft drie verschillende rollen, die moeilijk te verenigen zijn. Deze rollen zijn de wettelijke regierol in het ruimtelijk beleid, het financieel toezicht op gemeenten en de rol als marktspeler. Het 'pettenprobleem' wordt met dit voorstel vergroot, doordat de rol als marktspeler wordt vergroot.
- Wij zouden graag zien dat een oplossing voor het RBT integraal onderdeel uitmaakt van de lopende gesprekken tussen de Twentse gemeenten over het aanbod van gronden. Deze gesprekken zouden er toe moeten leiden dat er een oplossing gevonden wordt voor de grondproblematiek, die recht doet aan alle belanghebbenden.
- Wij vinden het daarom cruciaal dat u het algemeen belang in deze concreet omschrijft en zodanig benadert dat de ingreep in het RBT vooral in het belang van het welzijn en de welvaart van alle Twentenaren zal zijn, als grootste en dichtstbevolkte regio binnen onze provincie.
- Wij missen in de huidige voorstellen deze integrale afweging, en als gevolg van de eigendomschap van het RBT ook de betrokkenheid van de overige Twentse gemeenteraden en die van de Duitse grensgemeenten. Graag ontvangen we van u de benodigde informatie waaruit ons de integrale afweging op programmatische elementen van vraag en aanbod moge blijken.
- In de voorstellen wordt op onderdelen over verschillende tijdshorizonten gesproken. Ons ontbreekt een helder perspectief van alle effecten op de verschillende tijdsbalken. Graag ontvangen we dit van u.

Respons DB

- Er is gekozen voor een periode van 5 jaar om voldoende tijd te hebben om de maatregelen effectief te laten zijn. De mate van effectiviteit en het vervolg van het XL Businesspark Twente zal uit de evaluatie moeten blijken.
- Het DB staat voor de ontwikkeling en exploitatie van XL Businesspark Twente. Over de programmering in Twente wordt op een andere tafel besloten. Het DB is er geen voorstander van om op XL Businesspark Twente op voorhand hectares uit de markt te nemen.
- De provincie heeft ook in de huidige situatie meerdere petten. Voor zover dat nu al een probleem mocht zijn, leidt het vergroten van het belang door de provincie, naar onze mening, niet tot een een vergroting van dat probleem. Overigens is er in het voorstel ook geen sprake van een vergroting van het belang van de provincie.
- Het DB staat voor de ontwikkeling en exploitatie van XL Businesspark Twente. Over de programmering in Twente wordt op een andere tafel besloten.
- Dit is steeds het uitgangspunt.
- We willen graag wijzen op het unieke profiel van XL Businesspark Twente. Het terrein heeft een bovenregionale functie en biedt ruimte die op andere locaties niet beschikbaar is. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling de concurrentie aan te gaan met andere terreinen in de Regio Twente.
- In het nu voorliggende voorstel gaan we uit van een periode van 5 jaar, met een evaluatie in 2021, met daaraan gekoppelde een voorstel voor de periode na 2022.

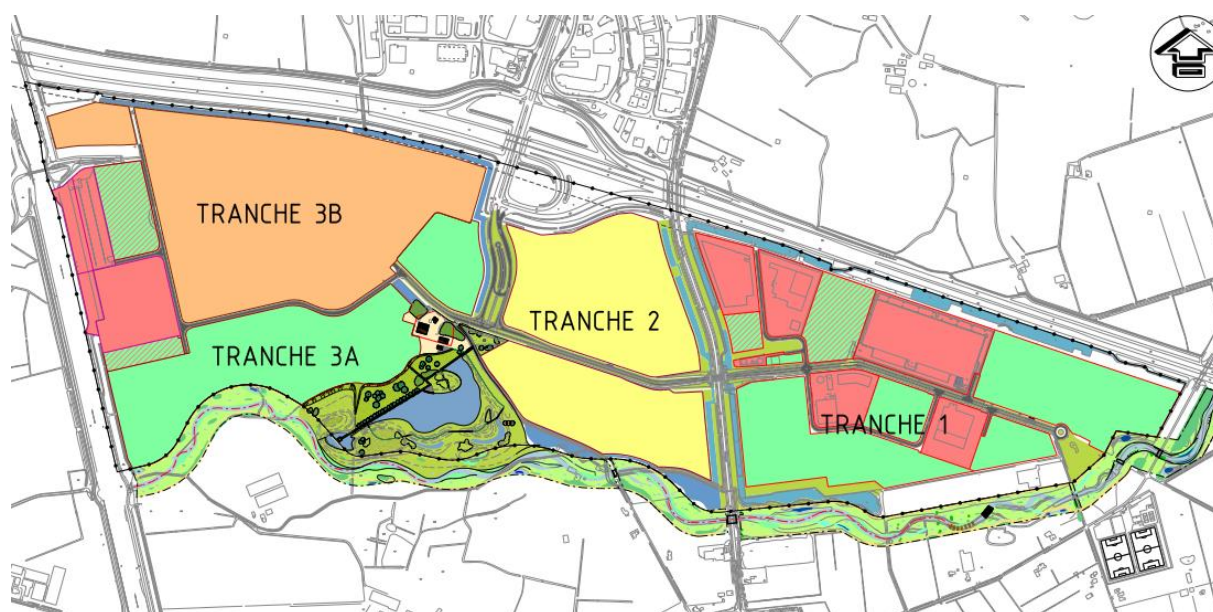
XL Businesspark Twente



**BUSINESSPARK
TWENTE**

Jaarstukken 2015

- jaarverslag
- jaarrekening



Gemeenschappelijke regeling
Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

23 september 2016



Jaarverslag

1. Inleiding	3
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	4
3. Programmaverantwoording	6
3.1 Grondexploitatie	6
3.1.1 Baten en lasten	6
3.1.2 Toelichting	7
3.2 Parkmanagement.....	8
3.2.1 Baten en lasten	8
3.2.2 Toelichting	9
3.3 Erfpacht.....	9
3.3.1 Baten en lasten	9
3.3.2 Toelichting	10
3.4 Openbare ruimte	10
3.4.1 Baten en lasten	11
3.4.2 Toelichting	11
4. De paragrafen.....	12
4.1 Lokale heffingen.....	12
4.2 Onderhoud kapitaalgoederen	12
4.3 Financiering	12
4.4.1 Risicobeheer	13
4.4.2 Renterisico	13
4.4.3 Kasbeheer	14
4.5 Bedrijfsvoering	15
4.6 Verbonden partijen.....	15
4.7 Grondbeleid	16
4.7.1 Het gevoerde grondbeleid	16
4.7.2 Reserves en voorzieningen.....	19
4.8 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	20
5. Overzicht baten en lasten en de toelichting	22

Jaarrekening

6. De balans en de toelichting	26
6.1 De balans per 31 december	26
6.2 Toelichting op de balans	27
6.3 Passiva	31
6.3.1 Langlopende schulden	31
6.3.2 Kort lopende schulden	31
6.4 Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	33

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2015. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening en zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening RBT. Via de jaarstukken, bestaande uit het jaarverslag en de jaarrekening, legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (de herziene begroting 2015). Op basis hiervan kan het Algemeen Bestuur beoordelen of het Dagelijks Bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd.

De jaarstukken zijn, evenals de begroting, gebaseerd op de activiteiten (programma's) waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie, parkmanagement investeringen, parkmanagement exploitatie, erfpacht investeringen, erfpacht exploitatie en onderhoud van de openbare ruimte. Het financiële eindresultaat van alle programma's wordt, na afwikkeling van het project, verdeeld over de deelnemende gemeenten en de provincie. In paragraaf 4.7.2 van het jaarverslag wordt het resultaat per deelnemer weergegeven.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

Almelo, 1 september 2016

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 14 december 2016

Onderwerp: Jaarstukken 2015

Wij stellen u hierbij voor:

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2015 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het exploitatieresultaat over 2015 ten gunste van het eigen vermogen te brengen
4. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2015, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens later in rechte gebleken onregelmatigheden;
5. Nog te realiseren afdrachten aan het fonds bovenwijkse voorzieningen niet langer in de grondexploitatie mee te nemen, maar jaarlijks aan de deelnemers (door) te factureren (€ 6,- per m² x het in dat jaar uitgegeven terrein = € 360.000,- bij uitgifte van zes hectare);
6. Nog te realiseren investeringen in parkmanagement niet langer in de grondexploitatie mee te nemen, maar vanaf heden te activeren op de balans, af te schrijven over een periode van 20 jaar en de hiermee samenhangende kapitaallasten (€ 300.000,-) jaarlijks aan de deelnemers te factureren;

Overwegingen

Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2015 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zijn rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2015 verleent u ons décharge voor het dienstjaar 2015, voor zover het de in het jaarstukken opgenomen baten en lasten betreft. De opzet van het jaarstukken is gebaseerd op de Financiële Verordening van het RBT en het daarin aangegeven Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (B.B.V.). In de verschillenanalyse wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds de “Jaarstukken 2015” en anderzijds de herziene Begroting 2015. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre ons bestuur binnen de vastgestelde kaders heeft geopereerd.

Het Dagelijks Bestuur,

Voorzitter

Secretaris

Het Algemeen bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 1 september 2016

Gelet op artikel 58, lid 3 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2015 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het exploitatieresultaat over 2015 ten gunste van het eigen vermogen te brengen
4. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2015, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens later in rechte gebleken onregelmatigheden;
5. Nog te realiseren afdrachten aan het fonds bovenwijkse voorzieningen niet langer in de grondexploitatie mee te nemen, maar jaarlijks aan de deelnemers (door) te factureren (€ 6,- per m² x het in dat jaar uitgegeven terrein = jaarlijks € 360.000,- bij uitgifte van zes hectare);
6. Nog te realiseren investeringen in parkmanagement niet langer in de grondexploitatie mee te nemen, maar vanaf heden te activeren op de balans, af te schrijven over een periode van 20 jaar en de hiermee samenhangende kapitaallasten (€ 300.000,-) jaarlijks aan de deelnemers te factureren;

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur in haar openbare vergadering van 14 december 2016.

Voorzitter

Secretaris

3. Programmaverantwoording

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten van het RBT (de programma's). Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling zoals verwoord in de (herziene) begroting voor 2015 en de wijze waarop er naar gestreefd is om het doel te bereiken.

3.1 Grondexploitatie

Hoofddoel van het Openbaar Lichaam RBT is het voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers. Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van de laatste grondeigenaren, de wijziging van het bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. De nu voorliggende grondexploitatie per 1-1-2016 voorziet hierin en hierin zijn inmiddels ook vorderingen gemaakt. Zo bevinden zich de onderhandelingen met grondeigenaren in een zeer ver gevorderd stadium en is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor tranche 3, dat begin oktober ter inzage wordt gelegd.

Om te voorzien in de behoefte, wordt bouwgrond geproduceerd. Het gaat hierbij om de transformatie van agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte, waartoe de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond
- bouw- en woonrijp maken (aanleg van civieltechnische voorzieningen)
- planontwikkeling
- het tijdelijk beheer van agrarische gronden, opstallen en bouwrijp opgeleverde bouwterreinen
- verkoop van bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming

Om de transformatie tot stand te brengen voert (en voerde) het RBT een actief grondbeleid. Hierop wordt een toelichting gegeven in paragraaf 4.7.1.

3.1.1 Baten en lasten

In de tabel op de volgende pagina (tabel 1) wordt een overzicht gegeven van de baten- en lasten die in het kader van de grondexploitatie zijn gerealiseerd en de verschillen ten opzichte van de begroting.

Grondexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Vershil
Opbrengsten			
Uitgifte van bouwgrond	-11.593.333	-1.230.000	-10.363.333
Uitgifte containerterminal	-2.888.015	-	-2.888.015
Subsidie Ontwikkelagenda	-900.000	-1.366.803	466.803
Overige subsidies	-150.000	-75.000	-75.000
Overige opbrengsten	-423.160	-204.023	-219.137
Totaal inkomsten	-15.954.508	-2.875.826	-13.078.682
Uitgaven			
Verwerving	8.961.651	1.301.039	7.660.612
Sloop	37.775	111.097	-73.322
Milieuonderzoek & Sanering	92.139	129.389	-37.250
Ophogen kavels	189.636	151.387	38.249
Bouw en woonrijp maken	3.622.604	1.424.838	2.197.766
Uitgifte containerterminal	-1.622.007	-	-1.622.007
Plankosten en VTU	780.490	884.085	-103.595
Fonds bovenwijks	786.193	72.000	714.193
Overige uitgaven	203.717	175.675	28.042
Rentekosten	2.609.635	2.584.875	24.760
Inflatie	73.189	-	73.189
Totaal uitgaven	15.735.022	6.834.385	8.900.637
Saldo	-219.486	3.958.559	-4.178.045

Tabel 1: overzicht van baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.1.2 Toelichting

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen loopt met circa € 4,0 miljoen op, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 0,2 miljoen zou afnemen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. In plaats van dertien hectare, is in totaal één hectare uitgegeven. Levering aan twee bedrijven (Eurol en C.T.T.) vond bijvoorbeeld nog niet plaats, omdat nog geen sprake is van een bruikbare omgevings-vergunning. Dit omdat omwonenden gebruik hebben gemaakt van hun wettelijke mogelijkheden tot rechtsbescherming. Als gevolg hiervan is ook de investering in het containeroverslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf.

Tegelijkertijd bleven ook investeringen achter op de planning. In 2015 is wel overeenstemming bereikt met een aantal grondeigenaren, echter deze transacties worden (grotendeels) pas in 2016 geëffectueerd. Daarnaast is de ontsluitingsweg naar de laad- en loskade (bouwrijp) opgeleverd, waardoor de laad- en loskade bereikbaar is voor bulkoverslag. De verdere realisatie van infrastructuur is uitgesteld, omdat de uitgifte achter bleef bij de verwachting.

3.2 Parkmanagement

In 2008 is besloten tot oprichting van het 'Coöperatief parkmanagement XL Businesspark'. In de statuten van de coöperatie en de sindsdien gesloten erfpachtovereenkomsten is verwoord dat de vereniging de volgende diensten c.q. voorzieningen zal aanbieden.

- de (terrein) beveiliging van het XL Businesspark Twente
- een bewegwijzeringsysteem
- een centrale bluswatervoorziening
- een glasvezelnet

De voorzieningen worden door het Regionaal Bedrijventerrein Twente aangebracht.

Bedrijven betalen een eenmalige vaste bijdrage (deelcanon A), ter dekking van investeringskosten. Daarnaast betalen bedrijven jaarlijks een bijdrage (deelcanon B) in de exploitatie (de jaarlijks terugkomende kosten). Deze bijdrage is vast totdat de begroting van de coöperatieve vereniging parkmanagement is vastgesteld. Met bedrijven is afgesproken dat de begroting per tranche wordt vastgesteld, voor het eerst na uitgifte van 50% van de betreffende tranche. Dan gaat ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer over naar de bedrijven. Per 31-12-2015 is circa 40% van tranche 1 uitgegeven (14,5 hectare). Een overdracht aan de coöperatieve vereniging parkmanagement is derhalve nog niet aan de orde.

3.2.1 Baten en lasten

In onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de voor 2015 begrote baten en lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de investeringen (tabel 2) en jaarlijks terugkerende baten en lasten (tabel 3).

Parkmanagement investeringen	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten			
Bijdrage ondernemers (deelcanon A)	-555.000	-71.400	-483.600
Totaal inkomsten	-555.000	-71.400	-483.600
			-
Uitgaven			-
Blusvoorziening	-	-	-
Beveiliging	-	13.380	-13.380
Bewegwijzering	11.041	-	11.041
Oprichten coöperatie	57.573	-	57.573
Rentekosten	128.945	143.187	-14.242
Inflatie	342	-	342
Totaal uitgaven	197.901	156.567	41.334
Saldo	-357.099	85.167	-442.266

Tabel 2: overzicht van baten en lasten parkmanagement investeringen (opbrengsten negatief; investeringen positief)

Parkmanagement jaarexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Bijdrage ondernemers (deelcanon B)	-130.892	-119.976	-10.916
Uitgaven	137.500	97.098	40.402
Saldo	6.608	-22.878	29.486

Tabel 3: overzicht van jaarlijkse baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.2.2 Toelichting

Investeringsen

Er zijn minder bijdragen van ondernemers ontvangen dan werd verwacht. Dit omdat de gronduitgifte achter is gebleven bij de prognose. In 2015 is niet geïnvesteerd in de uitbreiding van parkmanagementvoorzieningen. Wel zijn voorbereidingen getroffen voor de realisatie van camera's in tranche drie.

Jaarexploitatie

Het RBT is, totdat de voorzieningen worden overgedragen aan de coöperatieve vereniging, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's). Tot die tijd ontvangt het RBT ook de jaarlijkse (vaste) bijdrage in de onderhoudskosten (deelcanon B). Dit resulteerde in 2015 in een (beperkt) positief resultaat van € 22.878,-.

3.3 Erfpacht

Alle kavels op het XL Businesspark worden in erfpacht ('landlease') uitgegeven. Daarmee wordt op lange termijn de deelname aan de "Coöperatieve Vereniging Parkmanagement" gegarandeerd. Ondernemers kunnen er voor kiezen om de erfpachtcanon in één keer af kopen of een jaarlijkse canon te betalen. In dat geval verzorgt het RBT (onder marktconforme condities) de financiering van de grond. In overeenstemming met de in 2008 vastgestelde Algemene Erfpachtvoorwaarden, geldt daarbij dan een opslag voor risico en administratie van 1,50%.

3.3.1 Baten en lasten

In de volgende tabel (tabel 4) wordt een overzicht gegeven van de voor 2015 begrote baten en lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten.

Erfpachtbedrijf	Begroting	Gerealiseerd	Vershil
Opbrengsten	-	-	-
Uitgaven	8.787.007	3.114	8.783.893
Saldo	8.787.007	3.114	8.783.893
Erfpacht jaarexploitatie	Begroting	Gerealiseerd	Vershil
Opbrengsten	-302.626	-	-302.626
Uitgaven	302.626	-	302.626
Saldo	-	-	-

Tabel 4: overzicht van baten en lasten

3.3.2 Toelichting

Verwacht werd dat de investering in het containeroverslagterrein en de percelen die zijn uitgegeven nabij de laad- en loskade in 2015 worden ingebracht in het 'erfpachtbedrijf'. De erfpacht (c.q. huur) is echter nog niet ingegaan, omdat nog geen sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Omdat het erfpacht nog niet is gevestigd is ook nog geen sprake van jaarlijkse baten (canon c.q. huurbetalingen) en lasten (rente en risico).

3.4 Openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.21) dat het (reguliere) onderhoud van de openbare ruimte wordt gedekt door de Gemeente Almelo. De additionele kosten, die voortvloeien uit 'extra wensen' van ondernemers, worden gedekt vanuit de 'contributie' aan de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement (deelcanon B) en dus niet ten laste van het programma 'openbare ruimte' gebracht.

In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht dat:

- Het onderhoudsniveau wordt gebaseerd op (instandhouding van) het stedenbouwkundig plan en het nader op te stellen beeldkwaliteit plan / inrichtingsplan;
- Het Dagelijks Bestuur jaarlijks, in overleg met de gemeente Almelo, een 'overzicht opstelt van de te verwachten kosten voor onderhoud en beheer';
- De (reguliere) onderhoudskosten worden gedekt door de gemeente Almelo;
- De Gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader);

De uitgaven aan onderhoud en beheer worden binnen een apart programma in de jaarrekening van het RBT verantwoord en worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd.

3.4.1 Baten en lasten

In onderstaande tabel (tabel 5) wordt een overzicht gegeven van de voor 2015 begrote lasten en de daadwerkelijk gerealiseerde lasten.

Openbare ruimte	Begroting	Gerealiseerd	Verschil
Opbrengsten	-103.664	-106.430	2.766
Uitgaven	103.664	106.430	-2.766
Saldo	-	-	-

Tabel 5: overzicht van baten en lasten (opbrengsten negatief; investeringen positief)

3.4.2 Toelichting

In de begroting voor 2015 was 103.664,- begroot voor onderhoud. In 2015 is in totaal € 106.430,- uitgegeven. Alle gerealiseerde uitgaven zijn aan de gemeente Almelo gefactureerd. Daarmee is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men (in 2015) in totaal € 186.114 aan OZB heeft opgelegd. Dit is inclusief de aanslag die is opgelegd aan het RBT, vanwege de geproduceerde bouwterreinen en de blusvoorziening (€ 53.293). In totaal is € 132.821,- opgelegd aan de gevestigde bedrijven.

4. De paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat in het jaarverslag in afzonderlijke paragrafen wordt toegelicht in hoeverre is gehandeld in overeenstemming met de beleidslijnen die zijn vastgelegd in de begroting.

4.1 Lokale heffingen

Van lokale heffingen is geen sprake.

4.2 Onderhoud kapitaalgoederen

De bestaande (agrarische) openbare wegen, riolering, water en groen zijn door de Gemeente Almelo aan het RBT overgedragen ten behoeve van de transformatie tot bedrijventerrein. Deze openbare ruimte is daarom voor het RBT (nog) geen kapitaalgoed.

4.3 Financiering

Het beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen bestuur is vastgesteld op 27 september 2005. Er is een werkgroep ingesteld, bestaande uit deskundigen op het gebied van Treasury van de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze werkgroep adviseert over de aan te trekken leningen en de renterisico's. Per 31-12-2015 heeft het RBT voor € 85 miljoen aan vaste schuld. Daarnaast zijn er twee kredietfaciliteiten. Het RBT betaalde in 2015 gemiddeld 2,9% rente.

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31 dec 2015					
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	32.000.000	15	1-11-2005	1-11-2020	3,595%
BNG	10.000.000	5	28-7-2011	28-7-2016	2,900%
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%
RABO	18.000.000	10	1-2-2007	1-1-2017	3,00 % - 4,75%
	85.000.000				
Kredietfaciliteiten (limiet)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
RABO	2.000.000		1-4-2009	1-1-2017	maand euribor + 1,29%
	37.000.000				

Tabel 6: geldleningen en kredietfaciliteiten (limiet)

In paragraaf 4.4.2 wordt ingegaan op de langlopende schulden. De kredietfaciliteiten komen in paragraaf 4.4.3 aan de orde.

4.4.1 Risicobeheer

Het RBT verleent geen krediet. Derhalve beperkt het risico zich tot het renterisico.

4.4.2 Renterisico

In onderstaande tabel (tabel 7) wordt toegelicht in welke mate het RBT voldoet aan de bij ministeriële regeling vastgestelde risiconorm van 20%. Deze norm schrijft voor welk renterisico decentrale overheden mogen aangaan, voor een periode langer dan 1 jaar. Uit de tabel blijkt dat het RBT voldoet aan de wettelijk voorgeschreven norm, omdat het renterisico is afgedekt (er is geen sprake van renterisico op de vaste schuld).

Renterisico	Werkelijk 2015	
Nieuw aangetrokken vaste schuld	-	
Betaalde aflossingen	6.500.000	
Renterisico op vaste schuld	0	
Renterisiconorm	2015	2014
Begrotingstotaal	16.476.713	20.455.861
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	3.295.343	4.091.172
Toets Renterisiconorm		
Renterisiconorm	3.295.343	4.091.172
Renterisico op vaste schuld	-	-
Ruimte + overschrijding	3.295.343	4.091.172

Tabel 7: toets aan de renterisiconorm

Om het renterisico te beheersen, is spreiding aangebracht in de looptijden in de lening portefeuille. Daarnaast is een zogenaamd collar contract afgesloten. Dit contract loopt af op 1 januari 2017, met een basisbedrag van € 18 miljoen. Over dit bedrag wordt een minimale rente (floor) en een maximale rente (cap) berekend van respectievelijk 3,0% en 4,75%. Als het rentepercentage in rekening courant (het gemiddelde maand euriborpercentage) tussen voornoemde floor en cap in zit, dan geldt dat tarief voor de rekening courant schuld. Wanneer de schuld binnen dit collar contract lager (en dus minder) is dan € 18 mln., dan is boeterente verschuldigd. Volgens het verwachte kasverloop zal de schuld tot 1 januari 2017 niet dalen beneden deze grens. Indien dit onverhoopt wel het geval blijkt (door extra gronduitgiften) kan ervoor worden gekozen om middelen over te boeken naar de rekening courant bij de BNG. Bovendien kan worden besloten om niet over te gaan tot herfinanciering van langlopende leningen. Het Dagelijks Bestuur kan hierop sturen en derhalve is er geen sprake van speculatierisico. Er is immers geen sprake van een ongedekte positie.

4.4.3 Kasbeheer

De kasgeldlimiet bepaalt hoeveel geld decentrale overheden mogen lenen voor een periode van maximaal 1 jaar. De norm is voor gemeenschappelijke regelingen vastgesteld op 8,2% van het begrotingstotaal en dient ter beperking van renterisico's. Volgens deze norm bedraagt het kasgeldlimiet € 1.351.090,- (over 2015).

In onderstaande tabel (tabel 8) wordt de gemiddelde korte financiering getoetst aan het kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet				
	bedragen per kwartaal			
	KW. 1	KW. 2	KW. 3	KW. 4
Vlottende activa	1.788.972	1.505.468	1.291.523	417.632
Vlottende passiva	8.848.162	9.251.772	9.200.003	12.400.828
Totaal netto vlottende middelen	-7.059.190	-7.746.304	-7.908.480	-11.983.196
Kasgeldlimiet	1.351.090	1.351.090	1.351.090	1.351.090
Ruimte	-5.708.100	-6.395.214	-6.557.390	-10.632.106

Tabel 8: kasgeldlimiet per kwartaal

Uit de tabel blijkt dat de kasgeldlimiet het afgelopen jaar werd overschreden. Conform de wet Fido is een overschrijding van maximaal drie achtereenvolgende kwartalen toegestaan. In 2016 zal daarom een gedeeltelijke consolidatie plaatsvinden. Daarbij wordt een deel van de korte financiering omgezet naar leningen met een langere looptijd, waardoor niet langer sprake zal zijn van een overschrijding van de kasgeldlimiet. Daarnaast lopen er in 2016 een aantal leningen af, die zullen worden overgesloten. Verwachting is dat herfinanciering van deze leningen resulteert in een substantiële daling van de gemiddelde rente.

In de volgende tabel (tabel 9) wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat, ondanks de overschrijding van het kasgeldlimiet, nog steeds een relatief groot aandeel van de aangetrokken leningen langjarig is gefinancierd.

Verhouding financiering kort ten opzichte van lang					
	ultimo 2015			ultimo 2014	
Lening O/G lang	85.000.000	88%		91.500.000	98%
Lening O/G kort	11.536.566	12%		1.795.106	2%
	<u>96.536.566</u>	100%		<u>93.295.106</u>	100%

Tabel 9: verhouding financiering kort ten opzichte van lang

4.5 Bedrijfsvoering

In de gemeenschappelijke regeling wordt (in hoofdstuk 2 en 3) een uitgebreide beschrijving gegeven van de organisatie van het RBT en de taken en verantwoordelijkheden van het personeel. In aanvulling daarop wordt de administratieve en financiële organisatie beschreven in de financiële verordening, welke is vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden verricht door ambtenaren van de deelnemende gemeenten. Het RBT huurde in 2015 kantoorruimte in de Javatoren te Almelo (Stationsstraat 11). Het huurcontract loopt tot 31 mei 2016. Het projectbureau is momenteel gehuisvest op het XL Businesspark (Wolbeslanden 9a).

De bezetting van het Projectbureau bestond in 2015 uit:

- projectdirecteur, gedetacheerd door de Gemeente Enschede
- casemanager, Europees aanbesteed (contract tot 31-12-2015)
- planeconoom, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- administrateur, gedetacheerd door de Gemeente Almelo
- secretaresse, gedetacheerd door de Gemeente Almelo

De civieltechnische begeleiding van het project geschiedt door het ingenieursbureau van de gemeente Almelo (in house opdracht). Daarnaast wordt op afroep specialistische kennis ingehuurd, zoals juridische adviseurs, taxateurs, ICT-begeleiding, accountants, fiscalisten en archiefondersteuning.

In de financiële verordening van het RBT wordt verwoord dat het Dagelijks Bestuur zorg draagt voor de interne toetsing op juistheid, volledigheid en tijdigheid van bestuurlijke informatievoorziening, de rechtmatigheid van beheers-handelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van regelingen van het RBT. De secretaris van het bestuur heeft in dit kader een control-functie.

Het Algemeen Bestuur van het RBT heeft, overeenkomstig de financiële verordening, een nota Misbruik en Oneigenlijk gebruik vastgesteld, waarin het beleid ter voorkoming van het oneigenlijk gebruik van eigendommen van het RBT wordt geformuleerd.

4.6 Verbonden partijen

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente heeft stemrecht en zeggenschap in het ‘Coöperatief Parkmanagement XL Businesspark Twente u.a.’ en daarmee een bestuurlijk belang in deze organisatie. De coöperatie zetelt in Almelo en is op 23 oktober 2008 opgericht om parkmanagement te voeren op het XL Businesspark. Dit om ‘op een creatieve en innovatieve wijze vorm te geven aan de wens om de kwaliteit van het XL Businesspark Twente duurzaam te bevorderen en daarmee een courante vestigingsplaats in stand te houden’.

Vanuit deze doelstelling zal de coöperatie zich gaan bezig houden met (bijvoorbeeld) het beheer van camera's en de blusvoorziening. Door uitgifte in erfpacht (landlease) is het lidmaatschap van bedrijven op lange termijn gewaarborgd.

Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.2) en kent de coöperatieve vereniging feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). Dit totdat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen aan de coöperatie wordt overgedragen. Het RBT heeft geen financieel belang in de coöperatie. De coöperatie heeft geen eigen of vreemd vermogen.

4.7 Grondbeleid

Grondbeleid is geen doel maar een middel dat wordt ingezet als instrument om andere beleidsdoelen te realiseren.

4.7.1 Het gevoerde grondbeleid

Het RBT voert een actief grondbeleid. Dit houdt in dat agrarische gronden worden aangekocht en bouw- en woonrijp gemaakt, om vervolgens uit te geven aan eindgebruikers. Doel van het RBT is het voorzien in behoefte aan bedrijvigheid voor met name grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). In deze onderzoeken komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel blijkt het noodzakelijk dat eerst een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren en de wijziging van het bestemmingsplan. Dit komt ook naar voren in gesprekken met geïnteresseerde bedrijven.

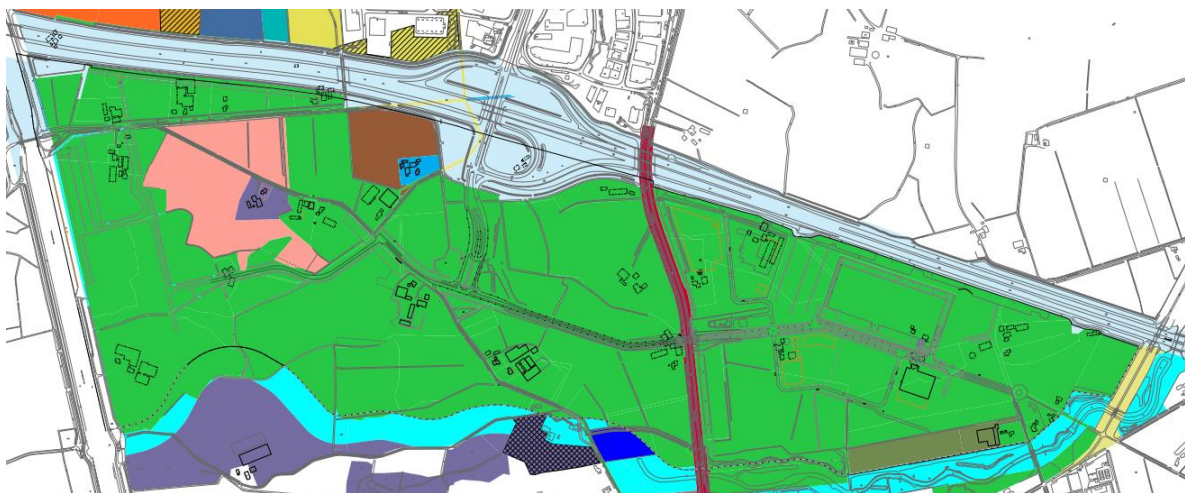
De afgelopen jaren ging het niet goed met het XL Park. De uitgifte van gronden bleef achter bij de prognose en de doelstellingen ten aanzien van werkgelegenheid voor Twente werden niet gehaald. De financiële en economische crisis van de afgelopen jaren hebben daarbij natuurlijk een grote rol gespeeld. Maar er speelt meer. Met de ontwikkeling van XL Park is ruim 10 jaar geleden gestart. De economie is in die periode flink veranderd. Bedrijven zijn verdwenen waarvan gedacht werd dat die een vaste waarde waren en nieuwe bedrijven zijn opgekomen. Totaal nieuwe bedrijfsconcepten zijn ontstaan. Eén van de gevolgen is dat bedrijven nu anders tegen XL Park aankijken dan 15 jaar geleden. We kunnen die bedrijven op dit moment niet bedienen. De planologie is niet passend en nog niet alle grond was in bezit van XL Park. De eigenaren van deze grond maakten bezwaar tegen ieder besluit over het XL Park, hetgeen leidde tot vertraging in de uitvoering. Hierdoor is het bijvoorbeeld nog

niet mogelijk om de laad- en loskade te gebruiken voor containeroverslag. Dit gegeven had een negatieve effect op potentiële investeerders.

Inmiddels is nagenoeg overeenstemming bereikt met de betrokken grondeigenaren. Hiermee wordt een belangrijke belemmering weggenomen. C.T.T. en Eurol kunnen dan binnenkort starten met bouwen en de containeroverslag wordt operationeel. Daarnaast zijn planologische maatregelen genomen. Uit het onderzoek van Stec en de gesprekken met bedrijven kwam namelijk naar voren dat het huidige bestemmingsplan belemmeringen opwerpt. Het gaat daarbij (bijvoorbeeld) om bouwhoogte, groenvoorzieningen, cultuurhistorische bestemmingen en milieucontouren. We hebben daarom (in overleg met de gemeente) een nieuw bestemmingsplan uitgewerkt (voor tranche 3) en de gemeente Almelo (bevoegd gezag) gevraagd om de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan op te starten. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin oktober 2016 ter inzage zal worden gelegd en begin 2017 in werking zal treden.

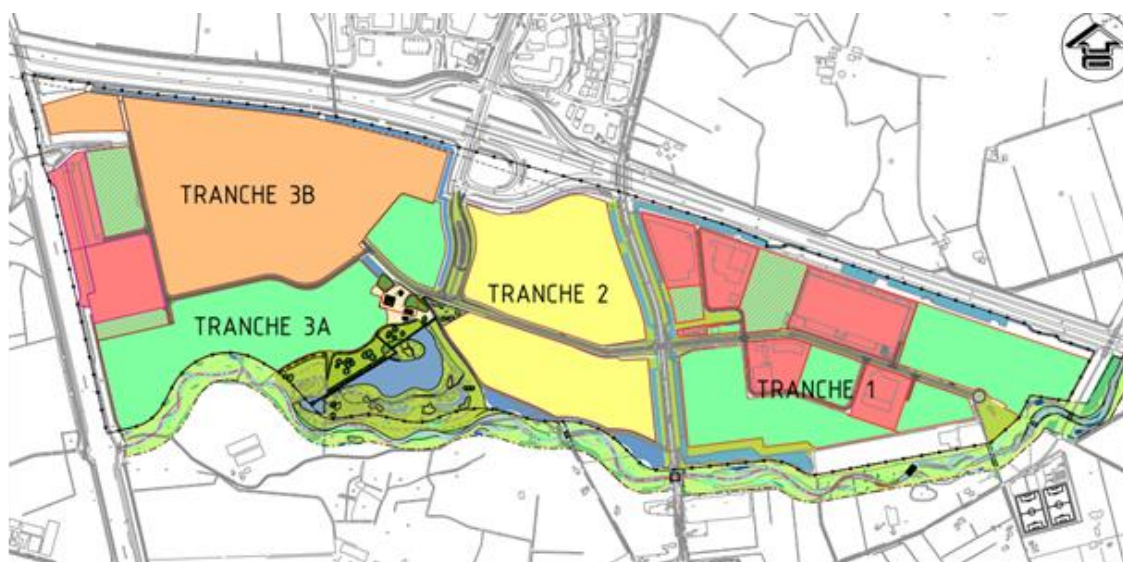
Stand van zaken per 31-12-2015

Per 31-12-2015 (inclusief verplichtingen) was circa 160 hectare (88%) binnen het projectgebied in bezit van het RBT (zie figuur 1).



Figuur 1: eigendomspositie RBT, inclusief verplichtingen (de gronden met een groene arcering zijn in eigendom van het RBT)

Van het totale bedrijventerrein was per 31-12-2015 14,5 hectare (12%) uitgegeven (in tranche 1). Daarnaast zijn overeenkomsten gesloten over een oppervlak van 7 hectare (nabij de laad- en loskade; in tranche 3a).



Figuur 2: stand van zaken gronduitgifte per 31-12-2015, inclusief wel getekende maar i.v.m. bezwaar- en beroep nog niet gepasseerde overeenkomsten.

T/m 31-12-2015 is (per saldo) in totaal € 97 miljoen geïnvesteerd. Alle investeringen vonden plaats op basis van vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in de economische waarde c.q. de 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen. Naar de huidige inzichten wordt € 73,4 miljoen op de investeringen terugverdiend, waardoor een tekort resteert van € 23,6 miljoen (netto contant per 1-1-2016). Dit op basis van een begroting van (op netto contante waarde) € 52 miljoen aan nog te maken kosten en € 125 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten.

In de volgende tabel (tabel 10) wordt de grondexploitatiebegroting (inclusief parkmanagement) vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting				Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2015 (geïnvesteerd vermogen)			96.975.067	96.975.067
	Kosten nominaal		52.515.293		47.109.747
2%	Kostenstijging		6.374.003		4.971.164
	Nog te maken kosten (K)			58.889.295	52.080.910
	Opbrengsten nominaal		142.018.555		118.126.320
1%	Opbrengstenstijging (2017 t/m 2025)		9.299.393		7.302.505
	Nog te realiseren opbrengsten (O)			151.317.948	125.428.825
2%	Rente			31.264.466	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW))					73.347.914
2036	Resultaat op Ew per 31-12-2036			35.810.881	
2016	Resultaat op NCW per 1-1-2016				23.627.153

Tabel 10: Resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2016

In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2 % kostenstijging (1% in 2016) en 1% opbrengstenstijging van 2017 t/m 2025 (0% in 2016 en na 2025) en 2% rente. Dit gebaseerd op advies van de werkgroep Treasury, op basis van actuele renteprognoses en herfinanciering van de nu aflopende financieringsarrangementen. Uitgangspunt is een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, jaarlijks zes hectare van 2018 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Dit gebaseerd op al gesloten contracten (2016) en marktonderzoek van de Stec Groep (2016). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een dergelijk uitgiftetempo realistisch is nadat een aantal knelpunten wordt weggenomen (het wegnemen van bezwaren van omwonenden en de aanpassing van het bestemmingsplan).

In de berekening van het tekort zijn de volgende uitgangspunten verwerkt:

1. Een eenmalige financiële impuls van de provincie Overijssel van € 6.165.755,- op netto contante waarde per 1-1-2016 (en derhalve tot de betaaldatum te verhogen met 2% rente).
2. De nog te realiseren afdrachten aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen worden niet langer ten laste van de grondexploitatie (OHW) gebracht, maar jaarlijks rechtstreeks aan de deelnemers (door-)gefactureerd (€ 6,- per m² x het in dat jaar uitgegeven terrein = € 360.000,- bij uitgifte van zes hectare);
3. De nog te realiseren investeringen in parkmanagement worden niet langer ten laste van de grondexploitatie (OHW) gebracht, maar afgeschreven. De hiermee samenhangende kapitaallasten (jaarlijks € 300.000,-, uitgaande van 2% rente en afschrijving in 20 jaar o.b.v. annuïteit) worden jaarlijks aan de deelnemers gefactureerd.

De uitgifteprijs is vastgesteld op (gemiddeld) € 125,- per m² uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016). Daarnaast wordt aan bedrijven eenmalig € 5,95 per m² voor de parkmanagementvoorzieningen in rekening gebracht (prijsspeil 1-1-2016). Over de begrote grondopbrengsten is advies ingewonnen bij de Stec Groep (2016). De Stec Groep geeft in haar rapport van 8 januari 2016 aan dat grondprijzen tussen de € 125 en € 135 realistisch zijn, na optimalisatie van het plan (planologische aanpassingen).

Een vlotte verkoop van grond vraagt soms ook commerciële concessies of het oplossen van knelpunten die specifiek zijn voor één (soort) vestiger(s). Om die reden stelt het Dagelijks Bestuur aan de deelnemers voor om € 9 miljoen beschikbaar stellen. Hiermee komt (rekening houdend met het al eerder in de grondexploitatie opgenomen budget van ruim € 3 miljoen) in totaal € 12 miljoen beschikbaar om bedrijven aan te trekken. Genoemde middelen worden alleen worden aangewend indien sprake is van daadwerkelijke vestiging, passend binnen een scherp profiel zijnde:

- bedrijven die zich van buiten de Regio Twente vestigen op XL Park, of bedrijven vanuit de Regio Twente die nieuwe activiteiten starten op XL Park;

- bedrijven die het logistieke profiel van XL Park versterken;
- bedrijven die vergaand investeren in energiebesparing en de verduurzaming van processen;
- een minimale afname van 4 ha;
- minimaal 20 werknemers per ha, bij voorkeur uit een doelgroep waarin in Twente grote werkloosheid heerst;

4.7.2 Reserves en voorzieningen

In de gemeenschappelijke regeling hebben de deelnemers van het openbaar lichaam vastgelegd hoe het financieel eindresultaat wordt verdeeld (artikel 22 en artikel 27). Conform de hierbij vastgestelde verdeelsleutel, staan deelnemers garant voor het eindresultaat (tekort op eindwaarde). Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Het RBT heeft om die reden geen reserves of voorzieningen.

In onderstaande tabel wordt het resultaat per deelnemer weergegeven. Het tekort bedraagt € 23,6 miljoen, dankzij een eenmalige bijdrage van de provincie Overijssel ter hoogte van € 6,2 miljoen.

Grondexploitatie				Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
		Verdeelsleutel:		100%	23%	8%	23%	23%	23%
Tekort op eindwaarde (2036)				35.810.881	8.236.503	2.864.870	8.236.503	8.236.503	8.236.503
Tekort op NCW 1-1-2016 (bij 2% rentebijschrijving)				23.627.153	5.434.245	1.890.172	5.434.245	5.434.245	5.434.245
Eenmalige impuls t.b.v. knelpunten				Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Impuls op NCW 1-1-2016 (bij 2% rentebijschrijving)				6.165.755	0	0	0	0	6.165.755

Tabel 11: resultaat per deelnemer (voorzieningen)

Uitgangspunt in de berekening is dat investeringen in parkmanagement en de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen niet langer ten laste van de grondexploitatie komen, maar rechtstreeks aan de deelnemers wordt gefactureerd. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de deelnemers middelen beschikbaar om bedrijven aan te trekken (ineens of in vier termijnen).

Verdeling jaarlijkse kosten			Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
	Verdeelsleutel:		100%	23%	8%	23%	23%	23%
Parkmanagement			300.000	69.000	24.000	69.000	69.000	69.000
Compensatie Bovo			360.000	82.800	28.800	82.800	82.800	82.800
Totaal			660.000	151.800	52.800	151.800	151.800	151.800
Aantrekken specifieke bedrijven			Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Al voorzien in grondexploitatie			3.000.000	n.v.t.				
Aanvullend beschikbaar stellen			9.000.000	1.344.156	467.532	1.344.156	1.344.156	4.500.000
Totaal *			12.000.000	1.344.156	467.532	1.344.156	1.344.156	4.500.000
* Bij betaling in vier termijnen is dit jaarlijks:				336.039	116.883	336.039	336.039	1.125.000

Tabel 12: Overige kosten per deelnemer

4.8 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het RBT beschikt niet over reserves of voorzieningen (weerstandscapaciteit) en is dus niet in staat om tegenvallers op te vangen. Zowel het verlies als eventuele (nu nog niet voorziene) tegenvallers worden gedekt door de deelnemende gemeenten en de provincie. Dit in overeenstemming met de gemeenschappelijke regeling van het RBT.

Om inzicht te krijgen in financiële risico's is een risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst. Uit de (rekenkundige) analyse blijkt dat de grondexploitatie realistisch is begroot. (Op basis van risico-inschattingen per begrotingselement kan geconcludeerd worden dat er circa 47% kans is op een gunstiger resultaat en 53% kans op een negatiever resultaat dan begroot.) Met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het financiële eindresultaat uit zal komen op een tekort binnen een bandbreedte tussen circa € 13 mln. en € 36 mln. op netto contante waarde per 1-1-2016.(= een bandbreedte tussen een verbetering van € 10,6 mln. en een verslechtering van € 12,4 mln.). Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. De grondprijs(ontwikkeling) en het uitgiftetempo vormen het belangrijkste risico. Reden hiervoor is dat de kosten grotendeels vastliggen, terwijl de opbrengsten grotendeels nog moeten worden gerealiseerd (verkoop van 110 hectare bouwgrond). Een snellere / langzamere uitgifte en een hogere / lagere grondprijs, heeft daarom een relatief groot effect op het begrote resultaat. Om die reden wordt voorgesteld middelen te reserveren, die kunnen worden aangewend om (indien nodig en onder strikte voorwaarden) commerciële concessies te kunnen doen.

Regionaal Bedrijventerrein Twente
Jaarrekening over het begrotingsjaar 2015



5. Overzicht baten en lasten en de toelichting

Overzicht baten en lasten

In onderstaande tabel wordt (per programma) een weergave gegeven van de in 2015 gerealiseerde baten en lasten. Daarbij wordt het saldo van baten en lasten (per programma) vergeleken met de herziene begroting (saldo). Alle lasten en baten met betrekking tot het onderhanden werk (programma 1, 2 en 3) worden ten gunste / ten laste gebracht van de post voorraad onderhanden werk. De programma's met jaarlijks terugkerende baten en lasten (5 en 6) kennen een resultaat.

Begroting 2016	Primitieve begroting 2015			Herziene begroting 2015			Realisatie jaar 2015		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Progr. 1 / Bouwgrondprod.	- 8.584.978	13.157.753	4.572.775	- 15.954.508	15.735.022	- 219.486	- 2.875.826	6.834.385	3.958.559
Mutatie OHW	- 4.572.775		- 4.572.775	219.486		219.486	- 3.958.559		- 3.958.559
	- 13.157.753	13.157.753	-	- 15.735.022	15.735.022	-	- 6.834.385	6.834.385	-
Progr. 2 / Parkman. invest.	- 354.237	279.166	- 75.071	- 555.000	197.901	- 357.099	- 71.400	156.567	85.167
Mutatie OHW	75.071		75.071	357.099		357.099	- 85.167		- 85.167
	- 279.166	279.166	-	- 197.901	197.901	-	- 156.567	156.567	-
Progr. 3 / Erfpacht expl.	- 460.210	460.210	-	- 302.626	302.626	-	-	-	-
Resultaat	-		-	-		-	-		-
	- 460.210	460.210	-	- 302.626	302.626	-	-	-	-
Progr. 5 / Parkman. expl.	- 126.442	151.800	25.358	- 130.892	137.500	6.608	- 119.976	97.098	- 22.878
Resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- 126.442	151.800	25.358	- 130.892	137.500	6.608	- 119.976	97.098	- 22.878
Progr. 6 / Openbare ruimte	- 100.000	100.000	-	- 103.664	103.664	-	- 106.430	106.430	-
Resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- 100.000	100.000	-	- 103.664	103.664	-	- 106.430	106.430	-
Progr. 7 / Erfpacht invest.	-	-	-	-	8.787.007	8.787.007	-	3.114	3.114
Mutatie voorraad			-	- 8.787.007		- 8.787.007	- 3.114		- 3.114
	-	-	-	- 8.787.007	8.787.007	-	- 3.114	3.114	-
Totaal	- 14.123.571	14.148.929	25.358	- 25.257.112	25.263.720	6.608	- 7.220.472	7.197.594	- 22.878
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten			-22.878						
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves			0						
Gerealiseerd resultaat			0						

Tabel 12: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2015, afgezet tegen de begroting en primitieve begroting

Toelichting

In het jaarverslag is (in hoofdstuk 3 van de jaarstukken) een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen ten opzichte begroting. Hierna volgt een beknopte samenvatting.

Bouwgrondproductie (grondexploitatie)

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen loopt op met € 4,0 miljoen, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde beperkt zou afnemen (€ 0,2 mln.). Dit wordt grotendeels

veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte. In plaats van dertien hectare (zoals verondersteld in de begroting), is slechts één hectare uitgegeven.

Levering aan twee bedrijven (in totaal zeven hectare, nabij de laad- en loskade) vond bijvoorbeeld nog niet plaats, omdat de omgevingsvergunning nog niet kon worden uitgegeven (omwonenden maakten gebruik van hun mogelijkheden tot rechtsbescherming). Als gevolg hiervan is ook de investering in het containeroverslagterrein nog niet ingebracht in het erfpachtbedrijf. Niet alleen de gronduitgifte, maar ook de investeringen bleven achter op de planning. Er is wel overeenstemming bereikt met een aantal grondeigenaren. Deze grondaankopen worden echter (grotendeels) pas in 2016 geëffectueerd (zie ook paragraaf 6.4) en werken nog niet door in de nu voorliggende jaarrekening.

Parkmanagement investeringen

Het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen (programma 2) loopt op met € 0,1 miljoen, terwijl verwacht werd dat het geïnvesteerd vermogen zou aflopen (met € 0,4 mln.). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tegenvallende gronduitgifte.

Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen

Het RBT is, totdat de parkmanagementvoorzieningen worden overgedragen aan de coöperatieve vereniging, verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen. Dit resulteerde in 2015 in een winst van € 22.878,-. Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om dit resultaat ten laste van het eigen vermogen te brengen, waarmee het verlies dat vorig jaar is gerealiseerd (€ 6.505,-) wordt gecompenseerd.

Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

Het beheer van de openbare ruimte verliep per saldo neutraal voor het RBT. Dit omdat deze uitgaven worden gedekt door de gemeente Almelo (conform artikel 4.21 van de gemeenschappelijke regeling).

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Het normenkader rondom de "Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (hierna: WNT) is bekrachtigd in het besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 23 december 2014, nr. 2014-0000645180, houdende vaststelling van beleidsregels inzake de toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector met ingang van 1 januari 2015 (Beleidsregels toepassing WNT 2015). Op basis hiervan wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van (gewezen) topfunctionarissen.

Functie's	Beloning in Euro's	Beloning	Maximale bezoldiging per functionaris	Werkgeversdeel van voorzieningen ten behoeve van beloning betaalbaar op termijn	Datum aanvang dienstverband in het boekjaar	Datum einde dienstverband in het boekjaar	Omvang dienstverband (in FTE)	Interim	Motivering overschrijding norm
			€ 178.000						
Topfunctionarissen									
Projectdirecteur J.M. Geerdink	(betreft een all-in vergoeding aan de gemeente Enschede)	70.139,00	124.600,00	0	1-1-2015	n.v.t.	0,70	ja	n.v.t.
								> 6 maand	
Gewezen topfunctionarissen									
Projectdirecteur L. Hoogenberg	(betreft een all-in vergoeding aan de uitlenende BV)	4.059,00		0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.
								> 6 maand	
Het contract met de hr. L. Hoogenberg is per 31-12-2014 beëindigd. De all-in vergoeding over 2014 bedroeg Euro 106,395,- (zie jaarrekening 2014)									

Tabel 13: overzicht van (gewezen) topfunctionarissen

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente wordt met ingang van 1-1-2015 (parttime en op interim basis) vervuld door de heer J.M. Geerdink. De heer Geerdink heeft geen dienstbetrekking bij het RBT, maar is voor deze functie gedetacheerd vanuit de gemeente Enschede. De aan de gemeente Enschede betaalde vergoeding past, ook indien deze wordt omgerekend naar een (theoretische) fulltime betrekking, binnen het bij wet vastgestelde bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de leden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur, in het boekjaar 2015. Zowel het Dagelijks Bestuur als het Algemeen Bestuur wordt gevormd door politieke ambtsdragers, vanuit de deelnemende gemeenten en de provincie. Deze vervullen hun functie onbezoldigd en hebben geen dienstbetrekking bij het RBT.

Bestuurslid	Deelnemer	Dagelijks/ Algemeen bestuur	Bezoldiging	Afgetreden
Bestuursleden				
de heer dr. Y.J. van Hijum	Provincie Overijssel	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	
mevr. M.T. van Haaf	Provincie Overijssel	Algemeen bestuur	€ -	
mevr. I. ten Seldam	Gemeente Almelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	
de heer J. Cornelissen	Gemeente Almelo	Algemeen bestuur	€ -	
de heer M.J.R. Kottelman	Gemeente Borne	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	
de heer J. Hatenboer	Gemeente Enschede	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	
de heer P.G. Welman	Gemeente Enschede	Algemeen bestuur	€ -	
mevr. M. ten Heuw	Gemeente Hengelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	
de heer J.H. Elferink	Gemeente Hengelo	Algemeen bestuur	€ -	
Gewezen bestuursleden				
Mevr. I. Bakker	Provincie Overijssel	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	1-7-2015
de heer E.J. van Marle RA	Gemeente Almelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -	1-12-2015
de heer C. Bruggink	Gemeente Almelo	Algemeen bestuur		1-12-2015

Tabel 14: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2015 (stand van zaken per 31-12-2015, inclusief gewezen bestuursleden)

Mr. A. te Hennepe is secretaris van het bestuur en wordt voor deze functie gedetacheerd door de gemeente Almelo.

6. De balans en de toelichting

6.1 De balans per 31 december

	2015	2014
Debet		
Immateriële vaste activa		
Vooruitbetaalde financieringskosten	37.719	75.437
Langlopende vorderingen		
Vordering coop en gemeente Almelo	2.380	5.930
Totaal vaste activa	40.099	81.367
Vlottende activa		
Onderhanden werk	97.076.269	93.029.434
sub-totaal onderhanden werken	97.076.269	93.029.434
Te vorderen omzetbelasting	50.963	203.372
Debiteuren	287.145	447.724
Kortlopende vorderingen	79.524	1.248.570
Nog te ontvangen subsidies	646.803	
Vooruit gefactureerd Gemeente Almelo		
Liquide middelen		-
Totaal vlottende activa	98.140.704	94.929.100
Totaal generaal	98.180.803	95.010.467
Credit		
Eigen vermogen		
Resultaat lopend jaar	16.372	-6.691
Vaste passiva		
Langlopende schulden	85.000.000	91.500.000
Overlopende passiva > 1 jaar	116.800	800
Totaal vaste passiva	85.116.800	91.500.800
Vlottende passiva		
Crediteuren	325.479	697.427
Bankschuld kort BNG en RABO	11.536.566	1.795.106
Te betalen rente	522.944	712.225
Overlopende passiva kort	75.842	311.600
Vooruit ontv reserveringsverg	586.800	
Totaal vlottende passiva	-	
	13.047.631	3.516.358
Totaal generaal		
	98.180.803	95.010.467

Tabel 15: balans

6.2 Toelichting op de balans

Grondslagen voor de waardering

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van de voorschriften zoals opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de financiële verordening van het RBT, waarin door het Algemeen Bestuur de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede de regels voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie zijn vastgesteld.

Waardering van passiva en activa alsmede de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Activa en passiva zijn opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid. Baten en lasten worden daarbij verantwoord tot hun brutobedrag. Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. De uiteindelijke resultaten komen ten gunste c.q. ten laste van de deelnemende partijen, naar verhouding van hun deelnemingspercentage (conform artikel 22 en artikel 27 van de gemeenschappelijke regeling). Het RBT heeft om die reden geen reserves dan wel voorzieningen. Voor een uitgebreidere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.7.2 van het jaarverslag.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (de inkoopprijs en de bijkomende kosten), verminderd met de ontvangen subsidies en bijdragen van derden, de jaarlijkse afschrijvingslasten en afwaarderingen wegens duurzame waardeverminderingen.

De vooruitbetaalde financieringskosten zien toe op het collar contract dat is afgesloten bij de Rabobank (AA Rating), ter afdekking van een deel van het renterisico. Dit voor de periode 1-1-2007 t/m 1-1-2017, met een basisbedrag van € 18 miljoen. Over dit bedrag wordt een minimale rente (Floor) en een maximale rente (cap) berekend van respectievelijk 3,0% en 4,75%. Als het rentepercentage in rekening courant (het gemiddelde maand euribor) tussen voornoemde Floor en cap in zit, dan geldt dat tarief voor de rekening courant schuld. Zolang de schuld in rekening courant niet lager is dan € 18 miljoen, dan is er geen ongedekte positie en geen speculatierisico. Volgens het verwachte kasverloop zal de korte schuld tot 1 januari niet dalen beneden deze grens. Vanaf 1 april 2007 (start kredietruimte) wordt maandelijks € 3.141,- onttrokken, ten laste van de rentekosten. Het contract loopt af per 1-1-2017 en per 31-12-2015 staat derhalve (nog) voor € 37.719,- aan vooruitbetaalde financieringskosten op de balans.

Vorraden onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk zijn opgenomen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de opbrengst wegens verkopen. Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. De uiteindelijke resultaten komen ten gunste c.q. ten laste van de deelnemende partijen, naar verhouding van hun deelnemingspercentage (conform artikel 22 en artikel 27 van de gemeenschappelijke regeling). Het RBT heeft geen reserves dan wel voorzieningen. Voor een uitgebreidere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.7.3 van het jaarverslag.

In onderstaande tabel is een specificatie opgenomen van het onderhanden werk. De investering in de ontsluitingsweg maakt deel uit van de grondexploitatie.

Onderhanden werk			
		2015	2014
Bouwgrondproductie		90.983.705	88.391.950
Ontsluitingsweg		1.366.803	
Sub totaal grondexploitatie		92.350.508	88.391.950
Parkmanagement investeringen		4.624.559	4.539.393
Erfpacht investeringen		101.205	98.091
Sub totaal onderhanden werk		97.076.272	93.029.434

Tabel 16: voorraden onderhanden werk

Grondexploitatie (inclusief parkmanagement)

T/m 31-12-2015 is circa € 97 miljoen geïnvesteerd. Naar de huidige inzichten wordt op deze investering € 73,3 miljoen terugverdiend en resulteert het project derhalve in een tekort van € 23,6 miljoen, netto contant per 1-1-2016. Dit op basis van een berekening van (op netto contante waarde) € 52,1 miljoen aan nog te maken kosten en € 125,4 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt in de berekening is een uitgiftetempo van acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, jaarlijks zes hectare van 2018 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Daarnaast wordt uitgegaan van 2% kostenstijging (1% in 2016), 2% opbrengstenstijging (0% in 2016) en 2% rente. De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 125,- per m2 uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016). Daarnaast rekent het RBT € 5,95 per m2 voor de parkmanagementvoorzieningen (prijsspeil 1-1-2016). In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met de nog te realiseren investeringen in parkmanagement en de nog te realiseren afdrachten aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Tevens is geen rekening gehouden met de hiervoor door de deelnemers ter beschikking te stellen bijdragen.

In de waardering zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De deelnemers stellen € 9 miljoen beschikbaar aan het RBT. Deze middelen kunnen door het RBT worden aangewend om (indien nodig en onder strikte voorwaarden) commerciële concessies te doen (aan bedrijven binnen een scherp profiel).
2. De provincie draagt € 6,2 miljoen bij (op netto contante waarde per 1-1-2016 en tot de betaaldatum te verhogen met 2% rente)
3. Er vinden geen afdrachten aan het fonds bovenwijkse voorzieningen meer plaats (de gemeente Almelo wordt hiervoor jaarlijks rechtstreeks gecompenseerd door de deelnemers)
4. De nog te realiseren investeringen in parkmanagement komen niet ten laste van de grondexploitatie maar worden geactiveerd (de jaarlijkse kapitaallasten worden jaarlijks gefactureerd aan de deelnemers)

Ontsluitingsweg (onderdeel van de grondexploitatie)

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) heeft in juli 2014 een laad- en loskade en containerterminal gerealiseerd. Dit deelproject ziet toe op de vervolgstap: de aanleg van een hoogwaardige ontsluitingsweg naar de A35. Daardoor wordt het XL Businesspark meer geschikt voor logistieke bedrijven en wordt het regionale vestigingsklimaat verbeterd. Hiervoor is vanuit het programma 'Ontwikkelagenda van Twente' een subsidie ter beschikking gesteld van maximaal € 1,8 miljoen.

In 2015 zijn sloop- en sanerings-werkzaamheden uitgevoerd en daarnaast is de verharding (bouwrijp) opgeleverd door de aannemer. De weg kan dan nu worden gebruikt, door bedrijven die gebruik willen maken van de kade. In onderstaande tabel worden de uitgaven aan dit project en de ontvangen en nog te ontvangen subsidie gespecificeerd. De werkzaamheden verlopen grotendeels volgens planning.

Gerealiseerde kosten	2015
Bouw en woonrijpmaken	1.424.267
Verwerving	905.596
Sloop en sanering	200.442
Vtu	170.913
Rente	32.388
Totaal	2.733.606
Ten laste van de ontwikkelagenda	-1.366.803
Ten laste van overige middelen (programma 1)	-1.366.803
Totaal	-2.733.606
Ontwikkelagenda	
Reeds ontvangen voorschot	-720.000
Vordering op ontwikkelagenda	-646.803
Totaal	-1.366.803

Tabel 17: specificatie uitgaven ontsluitingsweg

Benadrukking onzekerheid waardering van het onderhanden werk

Het begrote resultaat van de grondexploitatiebegroting en de parkmanagementbegroting betreft een inschatting, op basis van de op dit moment (april 2016) beschikbare informatie. Jaarlijks wordt het verwachte exploitatietekort positief of negatief bijgesteld. De in de berekening gehanteerde uitgifteprijs (gemiddeld € 125,- per m²), parkmanagementbijdrage (€ 5,95 per m²) en het gerekende uitgiftetempo (acht hectare in 2016, twee hectare in 2017, drie hectare in 2018, jaarlijks zes hectare van 2019 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036) is gezien de economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen onzeker, maar past binnen de door deskundigen aangegeven bandbreedte.

Benutting drempelbedrag schatkistbankieren

Gemeenschappelijke Regelingen zijn, net als Gemeenten en Provincies, verplicht om overtollige middelen aan te houden in 's Rijks schatkist. Ingevolge artikel 52c van het Besluit Begroting en Verantwoording wordt in de toelichting op de balans gerapporteerd over de benutting van het drempelbedrag. Het RBT kent geen overtollige middelen en derhalve wordt het drempelbedrag (dat wettelijk is vastgesteld op minimaal € 250.000,-) niet overschreden. Dit komt naar voren in onderstaande tabel.

	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Buiten 's Rijks schatkist aangehouden	-	-	-	-
Ruimte onder het drempelbedrag	250.000	250.000	250.000	250.000
Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-

Tabel 18: benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dagbasis)

6.3 Passiva

6.3.1 Langlopende schulden

Leningen o/g > 1 jaar.					
	Looptijd	Jaar	%	Ultimo 2015	Ultimo 2014
BNG	1 nov 2005 = 1 nov 2020	15	3,5950%	32.000.000	32.000.000
BNG	3 jan 2011 = 3 jan 2015	4	2,7500%		6.500.000
BNG	28 juli 2011 = 28 juli 2016	5	2,9000%	10.000.000	10.000.000
BNG	10 juli 2014 = 10 juli 2024	10	2,0100%	8.500.000	8.500.000
BNG	5 nov 2014 = 5 nov 2026	12	1,7000%	10.000.000	10.000.000
BNG	23 dec 2014 = 23 dec 2024	10	1,3200%	6.500.000	6.500.000
Rabobank*				18.000.000	18.000.000
				85.000.000	91.500.000
* Kredietruimte van de Rabobank ad. € 18 mln., tot 1 januari 2017. De rente bedraagt minimaal 3% en maximaal 4,75% (cap) per jaar.					
				Ultimo 2015	Ultimo 2014
Ingehouden garanties verwervingen					
	Wolbeslanden 9/9a			800	800
	Waterschap Vechtstromen			116.000	
	Totaal garanties			116.800	800
Totaal overlopende passiva > 1 jaar				85.116.800	91.500.800

Tabel 19: langlopende schulden

In onderstaande tabel wordt de betaalde rentelast op de vaste schuld (per lening) weergegeven.

Leningen	bedrag per 31-12-2014	toename	aflossing	bedrag per 31-12-2015		betaalde rente	
BNG	32.000.000			32.000.000,00	3,595%	1.150.400,00	
BNG	10.000.000			10.000.000,00	2,900%	290.000,00	
BNG	6.500.000		-6.500.000,00	-	2,750%	1.960,00	afl. 5 jan 2015
BNG	8.500.000			8.500.000,00	2,010%	170.850,00	
BNG	10.000.000			10.000.000,00	1,700%	170.000,00	
BNG	6.500.000			6.500.000,00	1,320%	85.800,00	
RABO	18.000.000			18.000.000,00	3,121%	561.780,00	
	91.500.000			85.000.000		2.430.790,00	

Tabel 20: rentelast op vaste schuld

Toerekening rentelast per programma

In onderstaande tabel wordt de betaalde rentelast per programma weergegeven. Het betreft hier zowel de rentelast op vaste schuld als de rentelast uit het rekening courant krediet.

Toerekening rentelast aan programma's		2015
Programma 1	bouwgrondexploitatie*	2.584.875
Programma 2	Parkmanagement inv	143.187
Programma 3	Erfpacht exploitatie	3.114
Programma 5	Parkmanagement exploitatie	-373
		2.730.803

Tabel 21: rentelast per programma (aan het programma openbare ruimte wordt geen rente toegeschreven; deze uitgaven worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd)

6.3.2 Kort lopende schulden

		Ultimo 2015	Ultimo 2014
Bankschulden kort:			
Rabo rekening courant boven € 18 mln.		56.334	886.943
BNG rekening courant		11.480.232	908.163
Rest Cap/Floor			
Bankschulden kort		11.536.566	1.795.106
Ernst & Young (accountant)		23.000	16.500
Gemeente Almelo		56.034	26.500
Juridisch advies			19.000
Gemeente Enschede		-5.192	
Nuon (energie Wolbeslanden 9)		-1.000	
Essent (openbare verlichting / Darwin 9)		3.000	
Vooruit ontv reserveringsvergoedingen		586.800	249.600
Overlopende passiva kort		662.642	311.600
BNG 32.000.000,- 15 jaar	1 nov 2005 3,595 %	191.700	191.700
BNG 6.500.000,- 4 jaar	3 jan 2011 2,75 %		178.750
BNG 10.000.000,- 5 jaar	28 juli 2011 2,9%	120.835	120.835
BNG 8.500.000,- 10 jaar	10 juli 2014 2,010 %	81.446	81.446
BNG 10.000.000,- 12 jaar	5 nov 2014 1,7 %	26.082	26.082
BNG 6.500.000,- 10 jaar	23 dec 2014 1,32 %	1.881	1.881
Rabo	rente Q 4 2015	101.000	111.531
Te betalen rente		522.944	712.225
Crediteuren			
	Gemeente Almelo	250.106	244.442
	Langezaal		191.912
	NTP Infra		53.728
	Gemeente Enschede	26.887	
	Overigen	48.486	207.343
Crediteuren		325.479	697.425
Totaal		13.047.631	3.516.356

Tabel 22: kort lopende schulden

6.4 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Onderstaande tabel omvat de per 31-12-2015 nog maximaal openstaande contractverplichtingen. Het gaat daarbij om het (restant van de) overeenkomsten en (het restant van de) opdrachten die op basis van aanbesteding zijn verleend.

		Ultimo 2015	Ultimo 2014
Bouwrijp maken		27.565	72.888
Parkmanagement investeringen		6.200	
Onderhoud en beheer		PM	2.990
Personeel			70.000
Huur projectbureau		10.795	25.909
Grondverwervingen		8.870.466	
		8.915.026	171.787

Tabel 23: niet uit de balans blijvende verplichtingen

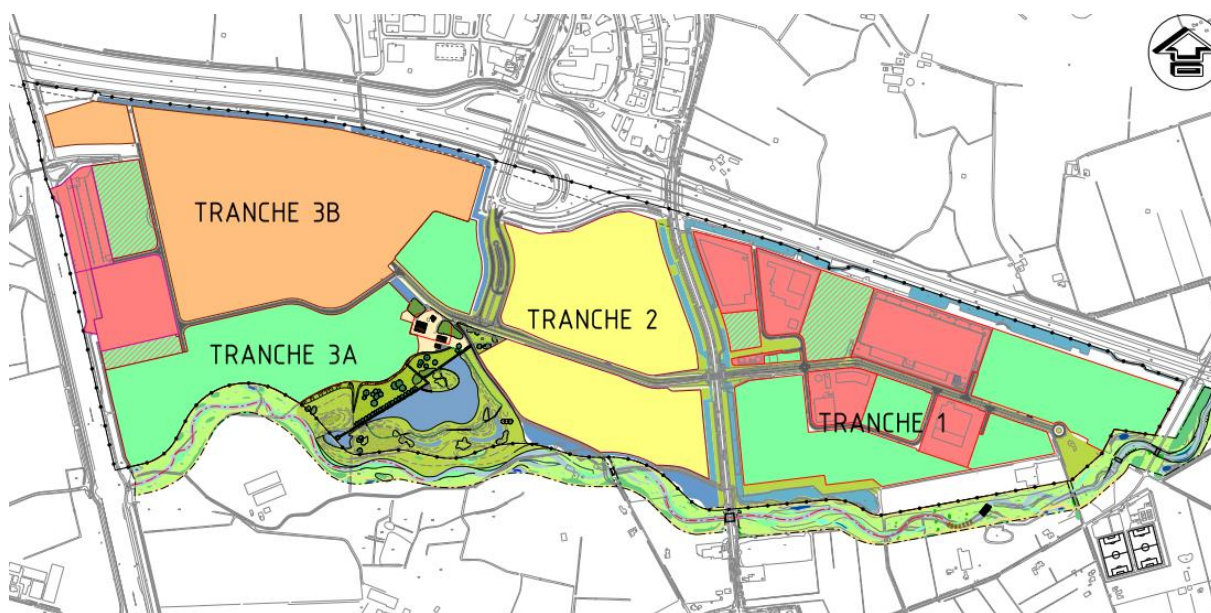
De post grondverwerving ziet toe op overeenkomsten die in 2015 zijn gesloten, maar waarvan de levering en betaling in 2016 wordt geëffectueerd.

XL Businesspark Twente



Herziening begroting 2016,
begroting 2017 en Meerjarenraming 2018 - 2020

Financiële en beleidsmatige kaders



Gemeenschappelijke regeling
Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

28 september 2016



1. Inleiding	3
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	4
3. Beleidsbegroting.....	6
3.1 Bouwgrondproductie	6
3.2 Parkmanagement	6
3.3 Erfpacht.....	7
3.4 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte	7
4. De paragrafen	8
4.1 Lokale heffingen	8
4.2 Onderhoud kapitaalgoederen.....	8
4.3 Financiering	8
4.4 Bedrijfsvoering	9
4.5 Verbonden partijen.....	10
4.6 Grondexploitatie.....	10
4.7 Weerstandsvermogen.....	13
5. De financiële begroting.....	14
5.1 Bouwgrondproductie	14
5.1.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	14
5.1.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	14
5.2 Parkmanagement investeringen	15
5.2.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	15
5.2.2. Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	16
5.3 Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen	16
5.3.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	16
5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	16
5.4 Erfpachtbedrijf.....	16
5.4.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	16
5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	16
5.5 Erfpachtexploitatie.....	17
5.5.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	17
5.5.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	17
5.6 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte	17
5.6.1 Overzicht van baten en lasten in 2016	17
5.6.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	17
5.7 De financiële positie van het RBT en totaalbegroting 2016.....	17
6. Begroting 2017 en Meerjarenraming 2018 – 2020.....	19

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting van het Regionaal Bedrijventerrein Twente voor 2016, de (voorlopige) begroting voor 2017 en de meerjarenbegroting 2018 – 2020. De (herziene) begroting voor 2016 fungeert als beleidsmatig en financieel kader waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende begroting over 2016, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar. De begroting is opgebouwd uit de activiteiten (programma's), waar het RBT zich mee bezig houdt. Het betreft hier bouwgrondproductie, parkmanagement investeringen, parkmanagement exploitatie, erfpacht investeringen, erfpacht exploitatie en onderhoud van de openbare ruimte. De productie van bouwrijpe grond is de hoofdactiviteit van het RBT. Derhalve is de programmabegroting voor een belangrijk deel gebaseerd op de grondexploitatiebegroting.

Deze grondexploitatiebegroting (met een looptijd van 21 jaar) geeft inzicht in de terugverdiencapaciteit van de gerealiseerde investeringen (economische waarde) en daarmee het resultaat van het project. De nu voorliggende begroting, die hieruit grotendeels wordt afgeleid, dient niet ter bepaling van het resultaat, maar vormt het financieel en inhoudelijk kader (budgetrecht) waarbinnen het Dagelijks Bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende herziene begroting over 2016, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

Almelo, 1 september 2016

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 14 december 2016

Onderwerp: Herziene begroting 2016 en begroting 2017

Overwegingen

Hierbij bieden wij u aan ter besluitvorming de (herziene) begroting voor 2016 en de (voorlopige) begroting voor 2017. Deze (programma) begroting vormt het financieel en inhoudelijk kader waarbinnen ons bestuur kan opereren. Daarmee vormt de nu voorliggende begroting over 2016, de basis voor de jaarverslaglegging over het lopende jaar (2016). Tevens bieden wij u de meerjarenbegroting aan, waarin een doorkijk wordt gegeven naar de komende begrotingsjaren.

Wij stellen u hierbij voor:

1. De herziene begroting 2016 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 – 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2016 en 2017 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
5. Voor de jaren 2016 en 2017 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
6. Aan het Dagelijks Bestuur de aankoop en uitgifte van gronden, binnen de kaders van deze begroting, te delegeren;

Dit voor alsnog onder voorbehoud van het verkrijgen van overeenstemming over de definitieve grondexploitatie en het exploitatietekort per deelnemer.

Het Dagelijks Bestuur,

De secretaris

De voorzitter

Het Algemeen bestuur van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 1 september 2016

Gelet op artikel 58, lid 1 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

B E S L U I T

1. De herziene begroting 2016 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
2. De begroting 2017 en de meerjarenraming 2018 – 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp;
3. Het programma als beleidsinhoudelijk kader vast te stellen;
4. Het Dagelijks Bestuur voor de begrotingsjaren 2016 en 2017 te machtigen tot uitvoering van het programma, als opgenomen in dit voorstel;
5. Voor de jaren 2016 en 2017 de lasten en baten van het programma – en daarbinnen de geraamde bedragen voor investeringen – als financieel kader vast te stellen;
6. Aan het Dagelijks Bestuur de aankoop van grond en de uitgifte van grond binnen de kaders van deze begroting te delegeren;

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur van het RBT in zijn openbare vergadering van 7 juli 2016.

Almelo,

Secretaris

Voorzitter

3. Beleidsbegroting

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de programma's. Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling en de wijze waarop ernaar gestreefd wordt om het doel te bereiken.

3.1 Bouwgrondproductie

Hoofddoel van het RBT is het voorzien in behoefte aan bedrijvigheid voor met name grote ruimtevragers. Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van grondeigenaren en de wijziging van het bestemmingsplan. De nu voorliggende begroting voorziet hierin.

Om te voorzien in de behoefte en bedrijven te kunnen faciliteren, wordt bouwgrond geproduceerd. Het gaat hierbij om de transformatie van agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte, waartoe de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond
- bouw- en woonrijp maken (aanleg van civieltechnische voorzieningen)
- planontwikkeling
- het tijdelijk beheer van agrarische gronden, opstallen en bouwrijp opgeleverde bouwterreinen
- verkoop van bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming

Om de transformatie tot stand te brengen voert het RBT een actief grondbeleid. Hierop wordt een toelichting gegeven in paragraaf 4.6

3.2 Parkmanagement

In 2008 is besloten tot oprichting van het 'Coöperatief parkmanagement XL Businesspark. In de statuten van de coöperatie en de sindsdien gesloten erfpachtovereenkomsten is verwoord dat de vereniging de volgende diensten c.q. voorzieningen zal aanbieden.

- de (terrein) beveiliging van het XL Businesspark Twente
- een bewegwijzeringsstelsel
- een centrale bluswatervoorziening
- een glasvezelnet

De voorzieningen worden door het Regionaal Bedrijventerrein Twente aangebracht. Bedrijven betalen een eenmalige vaste bijdrage (deelcanon A), ter dekking van investeringskosten. Daarnaast betalen bedrijven jaarlijks een bijdrage (deelcanon B) in de exploitatie (de jaarlijks terugkomende kosten). Deze bijdrage is vast totdat de begroting van de coöperatieve vereniging parkmanagement is vastgesteld. Met bedrijven is afgesproken dat de begroting per tranche wordt vastgesteld, voor het eerst na uitgifte van 50% van de betreffende tranche. Dan gaat ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer over naar de bedrijven. Afgesproken is dat het RBT vanaf dan zal bijdragen aan het exploitatiesaldo (naar rato en voor zover het terrein nog niet is uitgegeven), om te voorkomen dat bedrijven worden geconfronteerd met aanloopverliezen.

3.3 Erfpacht

Alle kavels op het XL Businesspark worden in erfpacht ('landlease') uitgegeven. Daarmee wordt op lange termijn de deelname aan de "Coöperatieve Vereniging Parkmanagement" gegarandeerd. Ondernemers kunnen er voor kiezen om de erfpachtcanon in één keer af kopen of een jaarlijkse canon te betalen. In dat geval verzorgt het RBT (onder marktconforme condities) de financiering van de grond. In overeenstemming met de in 2008 vastgestelde Algemene Erfpachtvoorwaarden, geldt daarbij dan een opslag voor risico en administratie van 1,50%. Dit ter dekking van de investeringen tot op heden en ten einde een risicoreserve te (kunnen) vormen.

3.4 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.21) dat het (reguliere) onderhoud van de openbare ruimte wordt gedekt door de Gemeente Almelo. De additionele kosten, die voortvloeien uit 'extra wensen' van ondernemers, worden gedekt vanuit de 'contributie' aan de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement (deelcanon B) en dus niet ten laste van het programma 'openbare ruimte' gebracht.

In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht dat het onderhoudsniveau wordt gebaseerd op (instandhouding van) het stedenbouwkundig plan en het nader op te stellen beeldkwaliteit plan / inrichtingsplan. Tevens is vastgelegd dat het Dagelijks Bestuur jaarlijks, in overleg met de gemeente Almelo, een 'overzicht opstelt van de te verwachten kosten voor onderhoud en beheer', de (reguliere) onderhoudskosten worden gedekt door de gemeente Almelo en de Gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader);

De uitgaven aan onderhoud en beheer worden binnen een apart programma in de jaarrekening van het RBT verantwoord en per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd.

4. De paragrafen

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat in afzonderlijke paragrafen de beleidslijnen worden vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het RBT relevante paragrafen: de financiering, onderhoud, bedrijfsvoering, het grondbeleid en het weerstandsvermogen.

4.1 Lokale heffingen

Van lokale heffingen is geen sprake.

4.2 Onderhoud kapitaalgoederen

De bestaande (agrarische) openbare wegen, riolering, water en groen zijn door de Gemeente Almelo aan het RBT overgedragen ten behoeve van de transformatie tot bedrijventerrein. Deze openbare ruimte is daarom voor het RBT (nog) geen kapitaalgoed.

4.3 Financiering

De beleidsvoornemens van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen bestuur is vastgesteld op 27 september 2005. Conform artikel 2 van het treasurystatuut worden de limieten voor geldleningen vastgelegd in de begroting (zie onderstaande tabel).

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31 dec 2015					
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	32.000.000	15	1-11-2005	1-11-2020	3,595%
BNG	10.000.000	5	28-7-2011	28-7-2016	2,900%
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%
RABO	18.000.000	10	1-2-2007	1-1-2017	3,00 % - 4,75%
	85.000.000				
Kredietfaciliteiten (limiet)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
RABO	2.000.000		1-4-2009	1-1-2017	maand euribor + 1,29%
	37.000.000				

Tabel 1: limieten voor geldleningen

Om het renterisico te beheersen, is spreiding aangebracht in de looptijden in de lening portefeuille. Daarnaast is een zogenaamd collar contract afgesloten. Dit contract loopt af op 1 januari 2017, met een basisbedrag van € 18 miljoen. Over dit bedrag wordt een minimale rente (floor) en een maximale rente (cap) berekend van respectievelijk 3,0% en 4,75%. Als het rentepercentage in rekening courant (het gemiddelde maand euriborpercentage) tussen voornoemde floor en cap in zit, dan geldt dat tarief voor de rekening courant schuld.

Wanneer de schuld binnen dit collar contract lager (en dus minder) is dan € 18 mln., dan is

boeterente verschuldigd. Volgens het verwachte kasverloop zal de schuld tot 1 januari 2017 niet dalen beneden deze grens. Indien dit onverhoopt wel het geval blijkt (door extra gronduitgiften) kan ervoor worden gekozen om middelen over te boeken naar de rekening courant bij de BNG. Bovendien kan worden besloten om niet over te gaan tot herfinanciering van langlopende leningen. Het Dagelijks Bestuur kan hierop sturen en derhalve is er geen sprake van speculatierisico. Er is immers geen sprake van een ongedekte positie.

4.4 Bedrijfsvoering

In de gemeenschappelijke regeling wordt (in hoofdstuk 2 en 3) een uitgebreide beschrijving gegeven van de organisatie van het RBT en de taken en verantwoordelijkheden van het personeel. In aanvulling daarop wordt de administratieve en financiële organisatie beschreven in de financiële verordening, welke is vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Het RBT heeft geen personeel in dienst: werkzaamheden worden (parttime) verricht door ambtenaren van de deelnemende gemeenten. Het projectbureau is gehuisvest op het XL Businesspark (Wolbeslanden 9a).

De bezetting van het Projectbureau bestaat uit:

- projectdirecteur, gedetacheerd door de Gemeente Enschede (24 uur per week)
- projectleider / casemanager, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (16 uur per week)
- projectleider / planeconoom, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (16 uur per week)
- administrateur, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (12 uur per week)
- secretaresse, gedetacheerd door de Gemeente Almelo (12 uur per week)

De civieltechnische begeleiding van het project geschiedt door het ingenieursbureau van de gemeente Almelo (in house opdracht). Daarnaast wordt op afroep specialistische kennis ingehuurd, zoals juridische adviseurs, taxateurs, ICT-begeleiding, accountants, fiscalisten en archiefondersteuning.

In de financiële verordening van het RBT wordt verwoord dat het Dagelijks Bestuur zorg draagt voor de interne toetsing op juistheid, volledigheid en tijdigheid van bestuurlijke informatievoorziening, de rechtmatigheid van beheers-handelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van regelingen van het RBT. De secretaris van het bestuur heeft in dit kader een control-functie.

Het Algemeen Bestuur van het RBT heeft, overeenkomstig de financiële verordening, een nota Misbruik en Oneigenlijk gebruik vastgesteld, waarin het beleid ter voorkoming van het oneigenlijk gebruik van eigendommen van het RBT wordt geformuleerd.

4.5 Verbonden partijen

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente heeft stemrecht en zeggenschap in het ‘Coöperatief Parkmanagement XL Businesspark Twente u.a.’ en daarmee een bestuurlijk belang in deze organisatie. De coöperatie zetelt in Almelo en is op 23 oktober 2008 opgericht om parkmanagement te voeren op het XL Businesspark. Dit om ‘op een creatieve en innovatieve wijze vorm te geven aan de wens om de kwaliteit van het XL Businesspark Twente duurzaam te bevorderen en daarmee een courante vestigingsplaats in stand te houden’. Vanuit deze doelstelling zal de coöperatie zich gaan bezig houden met (bijvoorbeeld) het beheer van camera's en de blusvoorziening. Door uitgifte in erfpacht (landlease) is het lidmaatschap van bedrijven op lange termijn gewaarborgd.

Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.2) en kent de coöperatieve vereniging feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). Dit totdat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen aan de coöperatie wordt overgedragen. Het RBT heeft geen financieel belang in de coöperatie. De coöperatie heeft geen eigen of vreemd vermogen.

4.6 Grondbeleid

Hoofddoel van het Openbaar Lichaam RBT is het voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers. Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. De behoefte aan bouwgrond blijkt uit onderzoek van Ecorys (2012, 2013), Panteia (2015) en de Stec Groep (2016). Daarbij komt naar voren dat het XL Businesspark een toplocatie is, met een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht. Wel is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten wordt weggenomen. Het gaat daarbij om het uitkopen van de laatste grondeigenaren, de wijziging van het bestemmingsplan en het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie. De nu voorliggende grondexploitatie per 1-1-2016 voorziet hierin en hierin zijn inmiddels ook vorderingen gemaakt. Zo is overeenstemming bereikt met grondeigenaren en is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor tranche 3, dat begin oktober ter inzage wordt gelegd.

Om te voorzien in de behoefte aan bouwgrond, worden in beginsel twee richtingen onderscheiden:

1. Een actief grondbeleid (het verwerven en bouwrijp maken van grond, waarbij kostenverhaal plaatsvindt door middel van gronduitgifte)
2. Een faciliterend grondbeleid (waarbij kostenverhaal plaatsvindt d.m.v. het sluiten van exploitatieovereenkomsten).

De vraag met welk grondbeleid het doel (voorzien in behoefte aan bedrijfsruimte) het beste gerealiseerd kan worden (actief of faciliteren beleid) is in het verleden (al) beantwoord. Inmiddels zijn bijna alle gronden in bezit van het RBT, waardoor het feitelijk alleen mogelijk is om het eerder ingezette beleid te continueren.

4.6. Grondexploitatie

T/m 31-12-2015 is (per saldo) in totaal € 97 miljoen geïnvesteerd. Alle investeringen vonden plaats op basis van vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in de economische waarde c.q. de 'terugverdien capaciteit' van deze investeringen. Naar de huidige inzichten wordt € 73,4 miljoen op de investeringen terugverdiend, waardoor een tekort resteert van € 23,6 miljoen (netto contant per 1-1-2016). Dit op basis van een begroting van (op netto contante waarde) € 52 miljoen aan nog te maken kosten en € 125 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten.

In de volgende tabel (tabel 2) wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting				Op Ew	Op NCW
	Boekwaarde per 31-12-2015 (geïnvesteerd vermogen)			96.975.067	96.975.067
	Kosten nominaal		52.515.293		47.109.747
2%	Kostenstijging		6.374.003		4.971.164
	Nog te maken kosten (K)			58.889.295	52.080.910
	Opbrengsten nominaal		142.018.555		118.126.320
1%	Opbrengstenstijging (2017 t/m 2025)		9.299.393		7.302.505
	Nog te realiseren opbrengsten (O)			151.317.948	125.428.825
2%	Rente			31.264.466	
	Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW))				73.347.914
2036	Resultaat op Ew per 31-12-2036			35.810.881	
2016	Resultaat op NCW per 1-1-2016				23.627.153

Tabel 2: Resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2016

In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2 % kostenstijging (1% in 2016) en 1% opbrengstenstijging van 2017 t/m 2025 (0% in 2016 en na 2025) en 2% rente. Dit gebaseerd op advies van de werkgroep Treasury, op basis van actuele renteprognoses en herfinanciering van de nu aflopende financieringsarrangementen. Uitgangspunt is een uitgiftetempo van negen hectare in 2016, twee hectare in 2017, jaarlijks zes hectare van 2018 t/m 2028 en jaarlijks vier hectare van 2029 t/m 2036. Dit gebaseerd op al gesloten contracten (2016) en marktonderzoek van de Stec Groep (2016). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat een dergelijk uitgiftetempo realistisch is nadat een aantal knelpunten wordt weggenomen (het wegnemen van bezwaren van omwonenden en de aanpassing van het bestemmingsplan).

In de berekening van het tekort zijn de volgende uitgangspunten verwerkt:

1. Een eenmalige financiële impuls van de provincie Overijssel van € 6.165.755,- op netto contante waarde per 1-1-2016 (en derhalve tot de betaaldatum te verhogen met 2% rente).
2. De nog te realiseren afdrachten aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen worden niet langer ten laste van de grondexploitatie (OHW) gebracht, maar jaarlijks rechtstreeks aan de deelnemers (door-)gefactureerd (€ 6,- per m² x het in dat jaar uitgegeven terrein = € 360.000,- bij uitgifte van zes hectare);
3. De nog te realiseren investeringen in parkmanagement worden niet langer ten laste van de grondexploitatie (OHW) gebracht, maar afgeschreven. De hiermee samenhangende kapitaallasten (jaarlijks € 300.000,-, uitgaande van 2% rente en afschrijving in 20 jaar o.b.v. annuïteit) worden jaarlijks aan de deelnemers gefactureerd.

De uitgifteprijs is vastgesteld op (gemiddeld) € 125,- per m² uitgeefbaar terrein (prijsspeil 1-1-2016). Daarnaast wordt aan bedrijven eenmalig € 5,95 per m² voor de parkmanagementvoorzieningen in rekening gebracht (prijsspeil 1-1-2016). Over de begrote grondopbrengsten is advies ingewonnen bij de Stec Groep (2016). De Stec Groep geeft in haar rapport van 8 januari 2016 aan dat grondprijzen tussen de € 125 en € 135 realistisch zijn, na optimalisatie van het plan (planologische aanpassingen).

Een vlotte verkoop van grond vraagt soms ook commerciële concessies of het oplossen van knelpunten die specifiek zijn voor één (soort) vestiger(s). Om die reden stelt het Dagelijks Bestuur aan de deelnemers voor om € 9 miljoen beschikbaar stellen. Hiermee komt (rekening houdend met het al eerder in de grondexploitatie opgenomen budget van ruim € 3 miljoen) in totaal € 12 miljoen beschikbaar om bedrijven aan te trekken. Genoemde middelen worden alleen worden aangewend indien sprake is van daadwerkelijke vestiging, passend binnen een scherp profiel zijnde:

- bedrijven die zich van buiten de Regio Twente vestigen op XL Park, of bedrijven vanuit de Regio Twente die nieuwe activiteiten starten op XL Park;
- bedrijven die het logistieke profiel van XL Park versterken;
- bedrijven die vergaand investeren in energiebesparing en de verduurzaming van processen;
- een minimale afname van 4 ha;
- minimaal 20 werknemers per ha, bij voorkeur uit een doelgroep waarin in Twente grote werkloosheid heerst;

Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen als het project is afgewikkeld. In de gemeenschappelijke regeling hebben de deelnemers van het openbaar lichaam vastgelegd

hoe het resultaat wordt verdeeld (artikel 22 en artikel 27). Conform de hierbij vastgestelde verdeelsleutel, staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het RBT heeft om die reden geen reserves of voorzieningen.

4.7 Weerstandsvermogen

Het RBT beschikt niet over reserves of voorzieningen (weerstandscapaciteit) en is dus niet in staat om tegenvallers op te vangen (weerstandcapaciteitratio = 0). Zowel het verlies als eventuele (nu nog niet voorziene) tegenvallers worden gedekt door de deelnemende gemeenten en de provincie.

Om inzicht te krijgen in financiële risico's is een risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst. Uit de (rekenkundige) analyse blijkt dat de grondexploitatie realistisch is begroot. (Op basis van risico-inschattingen per begrotingselement kan geconcludeerd worden dat er circa 47% kans is op een gunstiger resultaat en 53% kans op een negatiever resultaat dan begroot.) Met 80% zekerheid kan worden gesteld dat het financiële eindresultaat uit zal komen op een tekort binnen een bandbreedte tussen circa € 13 mln. en € 36 mln. op netto contante waarde per 1-1-2016.(= een bandbreedte tussen een verbetering van € 10,6 mln. en een verslechtering van € 12,4 mln.). Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. De grondprijs(ontwikkeling) en het uitgiftetempo vormen het belangrijkste risico. Reden hiervoor is dat de kosten grotendeels vastliggen, terwijl de opbrengsten grotendeels nog moeten worden gerealiseerd (verkoop van 108 hectare bouwgrond). Een snellere / langzamere uitgifte en een hogere / lagere grondprijs, heeft daarom een relatief groot effect op het begrote resultaat. Om die reden wordt voorgesteld middelen te reserveren, die kunnen worden aangewend om (indien nodig en onder strikte voorwaarden) commerciële concessies te kunnen doen.

5. De financiële begroting

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de te realiseren doelen in 2016 en de daarmee samenhangende baten en lasten. In paragraaf 5.7 is de totaalbegroting opgenomen.

5.1 Bouwgrondproductie

5.1.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

In tabel 2 wordt een weergave gegeven van de boekwaarde per 31-12-2015 en de verwachting voor 2016. Dit op basis van de grondexploitatiebegroting.

		jaarrekening	herziening
		2015	2016
Verwerving		53.791.552	12.962.222
Sloop- en sanering		2.146.673	486.750
Bouw- en woonrijp maken		15.043.224	1.561.507
Kade / containeroverslag		6.421.271	- 1.622.007
Plankosten en VTU		13.961.014	868.681
Afdracht aan complex BOVO		868.650	538.490
Overige uitgaven (incl. ringleiding blusvoorziening)		3.997.572	1.625.926
Rentekosten		25.036.555	1.845.800
Inflatiecorrectie			82.001
Totale lasten		121.266.511	18.349.369
Uitgifte bouwgrond		- 14.086.262	- 8.049.175
Overige opbrengsten		- 14.829.741	- 6.735.304
Inflatiecorrectie		-	-
Totale baten		- 28.916.003	- 14.784.479
Saldo lasten en baten			3.564.890
Mutatie onderhanden werk			- 3.564.890
Saldo lasten en baten			-
Voorraad onderhanden werk grondexploitatie		92.350.508	95.915.399

Tabel 2: Baten en lasten bouwgrondproductie, afgezet tegen de gerealiseerde investeringen (boekwaarde)

5.1.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

In 2016 wordt prioriteit gegeven aan het wegnemen van een aantal knelpunten. Het gaat daarbij (vooral) om het uitkopen van grondeigenaren, het neerzetten van een slagvaardige projectorganisatie en de wijziging van het bestemmingsplan.

Inmiddels is overeenstemming bereikt met de betrokken grondeigenaren. Hiermee is een belangrijke belemmering weggenomen. C.T.T. en Eurol kunnen binnenkort starten met bouwen en de containeroverslag wordt operationeel. Daarnaast zijn planologische maatregelen genomen. Uit onderzoek van Stec en gesprekken met bedrijven kwam namelijk naar voren dat het huidige bestemmingsplan belemmeringen opwerpt. Het gaat daarbij

(bijvoorbeeld) om bouwhoogte, groenvoorzieningen, cultuurhistorische bestemmingen en milieucontouren. We hebben daarom (in overleg met de gemeente) een nieuw bestemmingsplan uitgewerkt (voor tranche 3) en de gemeente Almelo (bevoegd gezag) gevraagd om de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan op te starten. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin oktober 2016 ter inzage zal worden gelegd en begin 2017 in werking zal treden.

De verwachting is dat het geïnvesteerd vermogen in de voorraad onderhanden werk (grondexploitatie) in 2016 met € 3,6 miljoen oploopt tot een bedrag van € 95,9 miljoen. Dit hangt grotendeels samen met grondaankopen. Uitgangspunt is dat in 2016 in totaal acht hectare wordt uitgegeven. Daarvan heeft zes hectare betrekking op C.T.T. en Eurol. Met deze bedrijven is al eerder overeenstemming bereikt. Levering kon echter nog niet plaatsvinden omdat omwonenden gebruik maakten van hun mogelijkheden tot rechtsbescherming. Nu overeenstemming is bereikt met omwonenden kan levering plaatsvinden en kunnen de betreffende bedrijven starten met hun bouwactiviteiten.

5.2 Parkmanagement investeringen

5.2.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de t/m 2015 gerealiseerde investeringen in parkmanagement (boekwaarde) en de verwachting voor 2016. Dit op basis van de parkmanagementbegroting.

		jaarrekening	herziening
		2015	2016
Blusvoorziening		3.907.582	-
Beveiliging		671.172	179.196
Bewegwijzering		10.016	22.082
Oprichting cooperatie		609.994	57.573
Rentekosten		296.290	91.645
Inflatiecorrectie			1.291
Totale lasten		5.495.054	351.787
Investeringsbijdrage bedrijven		- 870.495	- 345.145
Inflatiecorrectie			-
Totale baten		- 870.495	- 345.145
Saldo lasten en baten			6.642
Mutatie onderhanden werk			- 6.642
Saldo			-
Voorraad onderhanden werk parkmanagement		4.624.559	4.631.201

Tabel 3: Baten en lasten parkmanagement, afgezet tegen de gerealiseerde investeringen (boekwaarde)

5.2.2. Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Verwachting is dat het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen in 2016 beperkt zal oplopen. De investeringen hangen grotendeels samen met de realisatie van de terreinbeveiliging in tranche 3 en rentekosten over de gerealiseerde investeringen.

5.3 Onderhoud en beheer van parkmanagementvoorzieningen

5.3.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de in 2015 gerealiseerde beheerkosten, de bijdragen van ondernemers (deelcanon B) en de verwachting voor 2016.

Parkmanagement jaarbegroting			jaarrekening	herziening
			2015	2016
Lasten (onderhoud en beheer)			97.098	137.500
Baten (jaarlijkse bijdrage ondernemers)			- 119.976	- 118.385
Resultaat			- 22.878	19.115

Tabel 4: Baten en lasten in 2016, afgezet tegen de in 2015 gerealiseerde lasten en baten

5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

De begrote uitgaven zien toe op het beheer van de blusvoorziening en de beveiliging. De inkomsten betreffen de jaarlijks door bedrijven te vergoeden bijdrage aan onderhoud en beheer (deelcanon B). Voor tranche 3 is nog geen begroting opgesteld, omdat hier nog geen voorzieningen zijn gerealiseerd.

5.4 Erfpachtbedrijf

5.4.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

		jaarrekening	herziening
		2015	2016
Oprichting erfpachtbedrijf		3.114	5.000
Activeren overslagterrein		-	1.622.007
Activeren bouwkvavels		-	7.155.000
Voorraad erfpachtgronden		-	8.777.007

Tabel 5: voorraad erfpachtgronden

5.3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Tot op heden is er één bedrijf dat opteert voor de betaling van een jaarlijkse canon. Dit bedrijf zal, nadat sprake is van een bruikbare vergunning, in totaal vier hectare afnemen nabij de laad- en loskade. Tevens is er een huurovereenkomst gesloten voor exploitatie van de containerterminal. De grondkosten van de betreffende percelen en de investering in het overslagterrein worden, na vestiging van genoemde bedrijven, in het erfpachtbedrijf ingebracht.

5.5 Erfpachtexploitatie

5.5.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

		jaarrekening	herziening
		2015	2016
Rentekosten en vorming risicoreserve		-	115.053
Huren en pachten		-	- 115.053
Resultaat			-

Tabel 6: Baten en lasten 2016, afgezet tegen de baten en lasten in 2015

5.5.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

De huur- en erfpachtbetalingen vangen aan vanaf de datum waarop de betreffende bedrijven zich vestigen. Dit is het geval nadat sprake is van een bruikbare vergunning (verondersteld is dat hiervan sprake is per 1 september 2016). De daarna te verrichten jaarlijkse betalingen dienen ter dekking van de rente over de grondwaarde. In de canon resp. huur is een risicovergoeding verdisconteerd van (minimaal) 1,5% (in overeenstemming met de algemene erfpacht-voorwaarden). Daarmee wordt een risicoreserve gevormd. Bij berekening van de annuïteit wordt uitgegaan van aflossing in vijftig jaar.

5.6 Onderhoud en beheer van de openbare ruimte

5.6.1 Overzicht van baten en lasten in 2016

		jaarrekening	herziening
		2015	2016
Onderhoud en beheer		106.430	103.464
Bijdrage gemeente Almelo		- 106.430	- 103.464
Resultaat			-

Tabel 7: baten en lasten in 2016, afgezet tegen de baten en lasten in 2015

5.6.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

In het kader van de gemeenschappelijke regeling is afgesproken dat het Dagelijks Bestuur jaarlijks en in overleg met de Gemeente Almelo een overzicht vaststelt van onderhoudskosten. De onderhoudskosten worden (door de gemeente Almelo) begroot op circa € 105.000,- per jaar. Dit uitgaande van het huidige areaal en uitgaande van een vergelijkbaar onderhoudsniveau als van toepassing op overige bedrijventerreinen in Almelo. Daarbij is alleen rekening gehouden met technisch onderhoud en verzorgingsonderhoud en niet met (reserveringen voor) vervangingsinvesteringen. Dit omdat de openbare ruimte nog niet gebruikrijp ('woonrijp') is opgeleverd.

5.7 De financiële positie van het RBT en totaalbegroting 2016

Het resultaat van de grondexploitatie en de parkmanagementexploitatie wordt genomen als het project is afgewikkeld. Alle lasten en baten met betrekking tot het onderhanden werk worden ten gunste / ten laste gebracht van de post voorraad onderhanden werk. In de

gemeenschappelijke regeling hebben de deelnemers van het openbaar lichaam vastgelegd hoe het resultaat wordt verdeeld (artikel 22 en artikel 27). Conform de hierbij vastgestelde verdeelsleutel, staan deelnemers garant voor het eindresultaat. Het resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Het RBT heeft om die reden geen reserves of voorzieningen.

In de volgende tabel wordt de begroting op totaalniveau weergegeven en tevens afgezet tegen de primitieve begroting.

Begroting 2016			Primitieve begroting			Herziene begroting		
			Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Grondexploitatiebegroting			-7.771.015	10.196.555	2.425.540	-14.784.479	18.349.369	3.564.890
Mutatie OHW			-2.425.540		- 2.425.540	-3.564.890		- 3.564.890
			-10.196.555	10.196.555	-	-18.349.369	18.349.369	-
Parkmanagementbegroting			-343.365	214.280	- 129.085	-345.145	351.787	6.642
Mutatie OHW			129.085		129.085	-6.642		- 6.642
			-214.280	214.280	-	-351.787	351.787	-
Erpachtbedrijf					-	0	8.777.007	8.777.007
Mutatie voorraad					-	-8.777.007		- 8.777.007
			0	0	-	-8.777.007	8.777.007	-
Erpacht (exploitatie)			-460.210	460.210	-	-115.053	115.053	-
Resultaat					-			-
					-			-
Openbare ruimte (exploitatie)			-103.664	103.664	-	-103.464	103.464	-
Resultaat					-			-
					-			-
Parkmanagement (exploitatie)			-157.592	137.500	- 20.092	-118.385	137.500	19.115
Resultaat					-			-
			-157.592	137.500	- 20.092	-118.385	137.500	19.115
Totaal			-10.568.427	10.548.335	- 20.092	-27.596.548	27.615.663	19.115

Tabel 8: begroting 2016 op totaalniveau, afgezet tegen de primitieve begroting

6. Begroting 2017 en Meerjarenraming 2018 – 2020

De begroting over 2017 wordt, overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling, gelijktijdig met de begroting 2016 (herziening) ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur. De begroting over 2017 fungeert als *voorlopig financieel kader*.

Ook is een meerjarenbegroting opgesteld voor drie jaren. Door middel van de (voorlopige) begroting en de meerjarenraming, wordt een doorkijk gegeven naar de komende begrotingsjaren. Daarbij is een onderscheidt gemaakt tussen onderhanden werk en jaarlijks terugkerende kosten en baten.

Onderhanden werk

Grondexploitatiebegroting			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			18.349.369	9.929.983	6.897.574	6.291.879	6.328.934
Baten			- 14.784.479	- 867.104	- 5.995.227	- 7.283.164	- 8.465.070
Saldo baten en lasten			3.564.890	9.062.878	902.347	- 991.285	- 2.136.136
Mutatie onderhanden werk			- 3.564.890	- 9.062.878	- 902.347	991.285	2.136.136
Saldo			-	-	-	-	-
Voorraad onderhanden werk grondexploitatie			95.915.399	104.978.277	105.880.624	104.889.339	102.753.202
Parkmanagementbegroting			herziening	begroting	Meerjarenbegroting		
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			351.787	465.643	291.706	295.818	102.256
Baten			- 345.145	- 108.025	- 188.227	- 372.533	- 379.983
Saldo baten en lasten			6.642	357.618	103.479	- 76.715	- 277.727
Mutatie onderhanden werk			- 6.642	- 357.618	- 103.479	76.715	277.727
Saldo			-	-	-	-	-
Voorraad onderhanden werk parkmanagement			4.631.201	4.988.819	5.092.298	5.015.583	4.737.856

Tabel 9: investeringsbegrotingen voor 2017 en de meerjarenbegroting 2018 – 2020: ontwikkeling onderhanden werk

Uit de tabellen blijkt dat het onderhanden werk op zal lopen tot bijna € 111 miljoen in 2018. Daarna neemt het geïnvesteerd vermogen naar verwachting geleidelijk af.

Jaarlijks terugkerende lasten en baten

Parkmanagement (jaarexploitatie)			herziening	begroting		Meerjarenbegroting	
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			137.500	137.500	137.500	137.500	137.500
Baten			- 118.385	- 136.185	- 153.985	- 171.785	- 189.585
Resultaat			19.115	1.315	- 16.485	- 34.285	- 52.085
Onderhoud openbare ruimte (jaarexploitatie)			herziening	begroting		Meerjarenbegroting	
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			103.464	103.464	103.464	103.464	103.464
Baten			- 103.464	- 103.464	- 103.464	- 103.464	- 103.464
Resultaat			-	-	-	-	-
Erfpachtbedrijf (jaarexploitatie)			herziening	begroting		Meerjarenbegroting	
			2016	2017	2018	2019	2020
Lasten			115.053	460.210	460.210	460.210	460.210
Baten			- 115.053	- 460.210	- 460.210	- 460.210	- 460.210
Resultaat			-	-	-	-	-

Tabel 9: investeringsbegrotingen voor 2017 en de meerjarenbegroting 2018 – 2020: jaarlijks terugkerende baten en lasten

Uit de tabel blijkt dat het beheer van parkmanagementvoorzieningen per saldo neutraal verloopt (op hoofdlijnen). Met bedrijven is afgesproken dat de begroting per tranche wordt vastgesteld, voor het eerst na uitgifte van 50% van de betreffende tranche. Dan gaat ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer over naar de bedrijven. Afgesproken is dat het RBT vanaf dan zal bijdragen aan het exploitatiesaldo (naar rato en voor zover het terrein nog niet is uitgegeven), om te voorkomen dat bedrijven worden geconfronteerd met aanloopverliezen.