

Jaarstukken 2020

Jaarverslag

Jaarrekening



Inhoud

Voorwoord van de directie	2
Deel I Jaarverslag	3
1. Inleiding	4
2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	5
2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur	5
2.2 Ontwerp besluit	6
3. Programmaverantwoording	7
3.1 Grondexploitatie	7
3.2 Realisatie openbare laad- en loskade	10
3.3 Parkmanagement	11
3.4 Erfpacht	14
3.5 Openbare ruimte	15
4. De paragrafen	16
4.1 Onderhoud kapitaalgoederen	16
4.2 Financiering	16
4.3 Bedrijfsvoering	20
4.4 Verbonden partijen	21
4.5 Grondbeleid	21
4.6 Weerstandvermogen en risicobeheersing	25
Deel II Jaarrekening	28
1. De balans per 31 december	29
2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening	30
3. Toelichtingen	31
3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	31
3.2 Toelichting op de balans per 31 december	33
3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	37
3.4 Taakveldoverzicht (IV3)	43

datum 17-03-2021
bestemd voor Dagelijks Bestuur

Voorwoord van de directie

In 2020 is begonnen met de bouw van een viertal prachtige nieuwe ontwikkelingen op het XL Businesspark. Dit betreft fase 2 van T-Port Logistics Campus (van Heylen Warehouses) en de nieuwbouw van Kees Smit Tuinmeubelen, Eurol en VDL Energy Systems. Deze projecten worden in de loop van 2021 opgeleverd en daarmee is dan ongeveer de helft van het bedrijventerrein bebouwd. De vooruitzichten voor komende jaren zijn eveneens positief. Er zijn overeenkomsten getekend over dertig procent van het terrein. Deze overeenkomsten zullen naar verwachting in 2021 en 2022 resulteren in afname van grond en start bouw. Het betreft hier bijvoorbeeld T-Port Waterside (naast de containerterminal) en de derde fase van T-Port Campus. Daarnaast wordt in 2021 gestart met de realisatie van een nieuwe openbare kade van circa 150 meter, zodat ruimte ontstaat voor uitbreiding van de containerterminal.

Door bovenstaande ontwikkelingen is het XL Businesspark naar verwachting sneller uitgegeven dan eerder aangenomen. Daarnaast is inmiddels ook het merendeel van de infrastructurele werkzaamheden op het bedrijventerrein uitgevoerd. De kortere doorlooptijd en daarmee gepaard gaande lagere plankosten en lagere rentelasten resulteren in een beduidend beter financieel resultaat t.o.v. eerdere aannames.

Mede vanwege de hiervoor toegelichte ontwikkelingen zal ook het aantal werkenden op het XL Businesspark de komende jaren verder toenemen. Met de provincie, gemeente Almelo en Keolis wordt momenteel gesproken over een busverbinding over het bedrijventerrein. Ook op het gebied van duurzaamheid worden ontwikkelingen verwacht. Heylen Warehouses zal beginnen met het installeren van zonnepanelen op haar bedrijfsgebouwen en met OostNL, VDL, kennisinstellingen en andere partijen worden gesprekken gevoerd over het opzetten van een ontwikkel- en test locatie voor toepassingen voor de energietransitie. Tot slot wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof zal worden aangeboden. Hierover is in 2020 een erfpachtovereenkomst gesloten.

De impact van Covid-19 is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. Vanwege de voorspoedige uitgifte van kavels en de toenemende vraag uit de markt naar grote kavels heeft STEC in 2020 een onderzoek gedaan naar de vraag naar grote kavels. De uitkomsten en adviezen worden momenteel besproken door de 14 Twentse gemeenten, Twenteboard en de provincie Overijssel.

Jan Geerdink
Projectdirecteur

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2020. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening en zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording en de Financiële Verordening van RBT.

Via de jaarstukken legt het Dagelijks Bestuur verantwoording af over de realisatie van de (vorig jaar) vastgestelde beleidsvoornemens (de herziene begroting 2020). Op basis hiervan kan het Algemeen Bestuur beoordelen of het Dagelijks Bestuur in overeenstemming met de in de begroting gestelde kaders heeft geopereerd. De jaarrekening wordt ter controle voorgelegd aan de accountant.

In overeenstemming met artikel 21 van de gemeenschappelijke regeling worden de jaarstukken voor 15 april ter kennisname verzonden aan Provinciale Staten van Overijssel en aan de Raden van de deelnemende gemeenten.

Het Algemeen Bestuur stelt de jaarstukken vervolgens vast. Hierna zendt het Dagelijks Bestuur de jaarstukken (uiterlijk 15 juli) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die verantwoordelijk is voor het financieel toezicht op de gemeenschappelijke regeling.

2. Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit

2.1 Voorstel aan het Algemeen Bestuur

Almelo, 24 maart 2021

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 23 juni 2021

Onderwerp: Jaarstukken 2020

Wij stellen u hierbij voor:

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
 - De grondexploitatie per 1-1-2021 (een tekort van € 5,5 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
 - Het risicoprofiel per 1-1-2021 (een bandbreedte van - € 0,4 mln. tot € 10,4 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
3. Van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagementvoorzieningen (€ 201.260) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2020, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

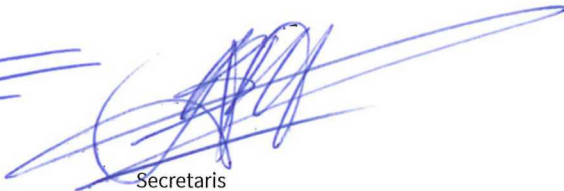
Overwegingen

Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2020 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zijn rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2020 verleent u ons décharge voor het dienstjaar 2020, voor zover het de in de jaarstukken opgenomen baten en lasten betreft. De opzet van de 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 2020" en anderzijds de herziene Begroting 2020. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre ons bestuur binnen de vastgestelde kaders heeft geopereerd.

Het Dagelijks Bestuur,



Voorzitter
M. Kottelman



Secretaris
G. Kusters

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 24 maart 2021

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

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2020 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
 - De grondexploitatie per 1-1-2021 (een tekort van € 5,5 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
 - Het risicoprofiel per 1-1-2021 (een bandbreedte van - € 0,4 mln. tot € 10,4 mln. op eindwaarde per 31-12-2028)
3. Van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagementvoorzieningen (€ 201.260) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2020, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

Aldus gedaan door het Algemeen Bestuur in haar openbare vergadering van 24 juni 2021.


Voorzitter
M. Kotteman


Secretaris
G. Kusters

3. Programmaverantwoording

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten van het RBT (de programma's). Dit betreft grondexploitatie, de realisatie van een openbare kade, het parkmanagement, het erfpachtbedrijf en het beheer van de openbare ruimte. Per programma wordt een toelichting gegeven op de doelstelling zoals verwoord in de (herziene) begroting voor 2020 en de wijze waarop ernaar gestreefd is om het doel te bereiken.

3.1 Grondexploitatie

Hoofddoel van het RBT is te voorzien in de behoefte aan bouwrijpe grond met bedrijfsbestemming, toegespitst op grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente.

Werkgelegenheid

Om inzicht te verkrijgen in de werkgelegenheid, is een uitvraag gedaan onder de op het terrein gevestigde bedrijven. Hieruit blijkt dat per 31-12-2020 circa 625 mensen in dienst zijn bij bedrijven op het XL Businesspark. Daarnaast is er (in seizoenen) sprake van een flexibele schil van circa 200 - 600 medewerkers (voornamelijk bij Bleckmann en Timberland). Het afgelopen jaar nam het aantal vaste banen toe met circa 125. Dit hangt voornamelijk samen met de verhuizing van Emergo en de groei van Bleckmann. Met de uitvraag is alleen inzicht gekregen in de *directe* werkgelegenheid. Tegelijkertijd brengt de bouw ook (tijdelijk) werkgelegenheid met zich mee en ontstaan er banen bij bijvoorbeeld toeleveranciers.

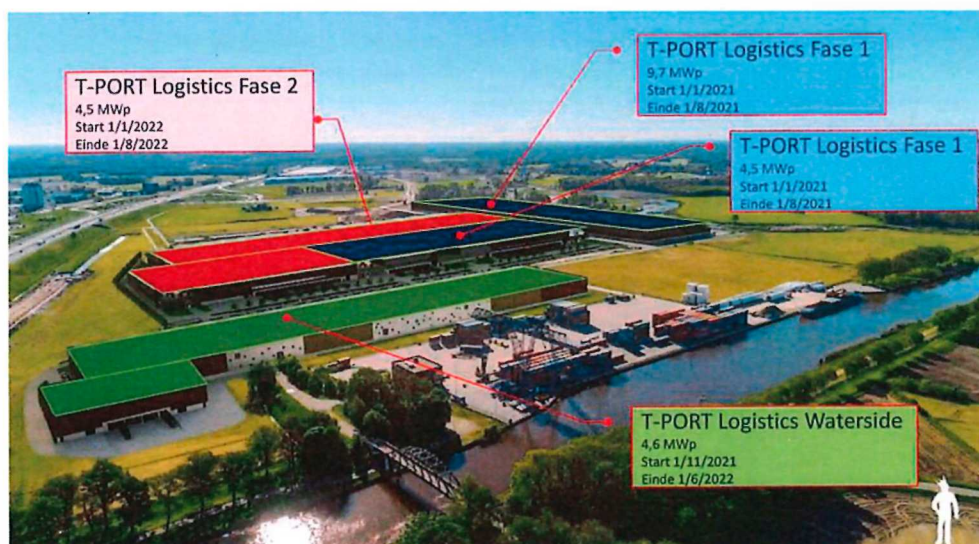
Om bouwgrond te kunnen produceren, transformeert (en transformeerde) het RBT agrarische gronden naar bedrijfskavels en openbare ruimte. Hiertoe voert (en voerde) het RBT een actief grondbeleid, waarbij de volgende activiteiten worden verricht:

- het verwerven van ruwe bouwgrond	(afgerond)
- het slopen van opstallen en het saneren van de ondergrond	(95% gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(80% gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(80% gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(75% gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(45% gerealiseerd)

In het uitgifteproces wordt actief met bedrijven meegedacht over de mogelijkheden om hun bedrijfspand en bedrijfsproces te verduurzamen. Dit bijvoorbeeld door de inzet van zonnepanelen, warmtepompen en het gebruik van duurzame (en circulair inzetbare) materialen. Daarnaast faciliteert XL Businesspark VDL in haar ambities om op haar bedrijfskavel een test- en demolocatie te realiseren, waar bedrijven, onderzoekers en studenten kunnen experimenteren rond toegepast onderzoek op het gebied van het genereren, opslaan en transporteren van duurzame energie. Tot slot wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkoop punt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof zal worden aangeboden (duurzame brandstoffen). Daarover is in 2020 een erfpachtvereenkomst gesloten.

Zonnepanelen op daken

In 2020 is een inventarisatie uitgevoerd naar de plannen van bedrijven met betrekking tot het realiseren van zonnepanelen op bedrijfsdaken. Uit deze inventarisatie blijkt dat vrijwel alle bedrijven de mogelijkheden hebben onderzocht. Twee bedrijven hebben zonnepanelen geplaatst en twee bedrijven starten in 2021 met de realisatie van zonnepanelen op daken. Heylen zal in 2021 14,2 MWp te realiseren op de daken van T-Port Logistic Campus en wil in een volgende fase nog 9,1 MWp realiseren. Knelpunt waar partijen tegenaan lopen, is dat de netcapaciteit tegen grenzen aanloopt. Daarover vindt afstemming plaats met Enexis.



Figuur 1: realisatie van zonnepanelen op T-Port Logistic Campus door Heylen Warehouses

T/m 31-12-2020 is (per saldo) € 71 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen.

Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 1% discontering	Bij 2% discontering
GreX 1-1-2020	14,8 mln. per 31-12-2030		11,9 mln. per 1-1-2020 (= 12,1 mln. per 1-1-2021)
GreX 1-1-2021	5,5 mln. per 31-12-2028	5,0 mln. per 1-1-2021	4,7 mln. per 1-1-2021
Verschil t.o.v. 2020:	9,3 mln.		7,4 mln. per 1-1-2021

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2021 met de grondexploitatie per 1-1-2020

De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie zijn als volgt:

- Een (gedeeltelijke) herfinanciering, waardoor de gemiddelde rente substantieel is gedaald (zie paragraaf 4.2 voor een toelichting)
- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat is tevens aanleiding om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De looptijd van het project is met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten. De verkorting van de looptijd hangt samen met de gunstigere uitgiftevooruitzichten.

Voor een uitgebreide toelichting op de grondexploitatie en de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar wordt verwezen naar paragraaf 4.5.1. De risicoanalyse komt aan de orde in paragraaf 4.5.2. Op de volgende afbeelding wordt de actuele stand van zaken grafisch weergegeven.



Figuur 2: stand van zaken gronduitgifte per 31-12-2020 (de geleverde percelen zijn rood weergegeven, de percelen waarover overeenkomsten zijn gesloten zijn gearceerd)

In 2020 is 12,4 hectare uitgegeven, aan Kees Smit (8,3 hectare) en VDL (4,1 hectare). In totaal is t/m 31-12-2020 59 hectare uitgegeven (45% van het terrein). Daarnaast zijn overeenkomsten gesloten met verschillende partijen, over een oppervlak van 34 hectare (28% van het terrein).

Bovenwijkse voorzieningen

Conform artikel 4.6 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In 2020 is € 744.906 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 12,4 hectare). In 2016 is (o.a. vanwege een wijziging van het BBV) afgesproken dat de bijdragen niet langer ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht, maar rechtstreeks aan de deelnemers worden (door-)gefactureerd. De afdrachten lopen neutraal door de administratie van RBT: de afdrachten aan Almelo en de bijdragen van de deelnemers, vallen tegen elkaar weg.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde). Dit betreft het saldo van de gerealiseerde investeringen en de opbrengsten uit gronduitgifte.

Investerings in de grondexploitatie				begroot	realisatie	afwijking
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2020 (saldo)					82.365.866	
	Totaal lasten in 2020			7.684.252	5.054.048	2.630.204
	Totaal baten in 2020			-15.088.997	-16.440.815	1.351.818
	Saldo lasten en baten			-7.404.745	-11.386.767	3.982.022
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2020					70.979.099	

Tabel 2: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen grondexploitatie

De boekwaarde nam in 2020 af met € 11,4 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 7,4 mln. Belangrijkste reden hiervoor is dat uitgaven zijn uitgesteld, projecten goedkoper zijn uitgevoerd en de uitgifte voorspoediger verloopt. Voor een uitgebreide toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

3.2 Realisatie openbare laad- en loskade

In 2013 is op het XL Businesspark een openbare laad- en loskade en containeroverslagterrein opgeleverd. Deze laad- en losfaciliteiten versterken het internationale vestigingsklimaat en worden intensief gebruikt, door logistieke én technologische bedrijven. Het Algemeen Bestuur heeft bij vaststelling van de begroting 2020 besloten om de openbare kade met 150 meter uit te breiden, om de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op te kunnen vangen. Er wordt een nieuwe openbare kade gerealiseerd, zodat (daarna) de bestaande openbare kade kan worden verhuurd aan CTT (onder marktconforme condities).

De nieuwe kade wordt, evenals de huidige kade, geschikt gemaakt voor het laden en lossen van klasse Va schepen met een diepgang van 2,80 m. Hierdoor kan het binnenvaartschip maximaal worden beladen en wordt vervoer over water nog aantrekkelijker. Daarbij wordt aandacht besteed aan de benodigde havenfaciliteiten (zoals walstroom) en voorzieningen voor verduurzaming van de binnenvaart en het vervoer van natransport vanaf de terminal. Door goederenstromen over het water af te wikkelen, wordt de A1 bovenregionaal ontlast. Zo wordt een bijdrage geleverd aan regionale, provinciale en nationale duurzaamheids-doelstellingen. Deze 'modal shift' leidt tot een verbeterde bereikbaarheid van Overijssel en een beperking van de CO₂ uitstoot. Daarnaast draagt het project bij aan een versterking van het internationale vestigingsklimaat. Zo ontstaan nieuwe banen, vooral in een doelgroep waarbinnen in Twente werkloosheid heerst.



Figuur 3: visualisatie uitbreiding van de laad- en loskade en mogelijke toekomstige uitbreiding

De voorbereiding van het project verloopt volgens planning. In 2020 is het schetsplan uitgewerkt tot voorlopig ontwerp, op basis waarvan nu een definitief ontwerp en bestek wordt opgesteld. Dit in afstemming met o.a. Container Terminal Twente, de gemeente Almelo en het Havenbedrijf Twente. Het gewijzigde bestemmingsplan is besproken met belanghebbenden en heeft in ontwerp ter inzage gelegen. De vergunning voor het kappen van de bomen is verleend. Over het aanvragen van de vergunningen (bouw en waterwet) en ontheffing (Nb wet) vindt afstemming plaats met het bevoegd gezag. Tevens vindt er overleg plaats met Rijkswaterstaat over de samenloop met het project van Rijkswaterstaat 'Verruiming Twentekanelen'. De uitvoering kan starten na het onherroepelijk worden van desbetreffende vergunningen en verwerving van de ondergrond van de staat.

Met het project gaat een investering gemoeid van circa € 4,6 miljoen en deze investering wordt volledig gedekt uit subsidies. Vanuit de Regiodeal Twente is een bijdrage van € 2,3 miljoen toegekend en daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel besloten om (vanuit het vermogen van de inmiddels geliquideerde stichting Containerterminal Hengelo) eveneens € 2,3 miljoen beschikbaar te stellen. Naast de investering is sprake van een verlies aan uitgeefbaar terrein, omdat ontsluitingswegen nodig zijn op gronden die voorheen voor uitgifte waren bestemd. Dat verlies wordt gecompenseerd door de inkomsten uit verhuur van de bestaande openbare kade (de ondergrond wordt binnen het erfpachtbedrijf geactiveerd). Door deze verhuur en de ter beschikking gestelde subsidies, heeft het project een neutraal effect op de grondexploitatie.

In onderstaande tabel worden de in 2020 gerealiseerde lasten en baten weergegeven en afgezet tegen de begroting. Van de totale projectsom is per 31-12-2020 0,1 miljoen gerealiseerd.

Investerings in de laad- en loskade				begroot	realisatie	afwijking
	Totaal lasten in 2020			343.205	102.004	241.201
	Totaal baten in 2020			-346.292	-102.004	-244.288
	Saldo lasten en baten			-3.087	-	-3.087

Tabel 3: investeringen in de laad- en loskade

De uitgaven bleven achter op de planning. Belangrijkste reden daarvoor is dat de verwerving van de benodigde gronden nog niet heeft plaatsgevonden. Het Rijksvastgoedbedrijf (eigenaar van de gronden) heeft aangegeven deze grondtransactie na vergunningverlening (door Rijkswaterstaat) in behandeling te kunnen nemen.

3.3 Parkmanagement

Door middel van parkmanagement wil het RBT op een zo goed mogelijke wijze beheer, onderhoud en kwaliteit van het gebied waarborgen. Een gezamenlijk parkmanagement biedt bedrijven de volgende voordelen:

1. Door voorzieningen collectief te realiseren zijn de investeringslasten per bedrijf lager;
2. Diensten kunnen gezamenlijk worden ingekocht en daardoor is mogelijk sprake van inkoopvoordelen;
3. Bedrijven kunnen gezamenlijk invloed uitoefenen op de kwaliteit van het bedrijventerrein. Daardoor wordt een mogelijke veroudering/verloedering voorkomen en is sprake van een waarde vaste(re) investering.

In 2008 is de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement XL Businesspark opgericht. In de statuten van de Coöperatie, de algemene uitgiftevoorwaarden van het RBT en de gesloten erfpachtovereenkomsten is verwoord dat de vereniging de volgende diensten en voorzieningen zal aanbieden:

- de (terrein) beveiliging van het XL Businesspark Twente (camera toezicht)
- een bewegwijzeringsysteem
- een centrale bluswatervoorziening
- een glasvezelnet
- onderhoud en beheer van de openbare ruimte



Figuur 4: foto van de centrale blusvoorziening

Investeringsen

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2020 is hier (per saldo) € 5,8 miljoen in geïnvesteerd (met geleend geld). De investeringen (en de rente hierover) worden gedekt uit de (bij gronduitgifte te vergoeden) eenmalige bijdrage van (gevestigde en te vestigen) bedrijven (van € 5,95 per m²) en een jaarlijkse bijdrage van de deelnemers aan het RBT (de provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo).

Afwaardering investeringen in parkmanagement

In 2016 is afgesproken dat de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling RBT jaarlijks € 300.000,- bijdragen (t/m 2036), om de investeringen in parkmanagement af te waarderen. Dit o.a. ingegeven door een wijziging van het BBV. Naar de huidige inzichten is de investering in 2030 afgewaardeerd (6 jaar sneller dan oorspronkelijk verwacht). Reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan gepland en de rente die RBT gemiddeld betaalt is gedaald.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van het in parkmanagement geïnvesteerd vermogen.

Investerings in parkmanagementvoorzieningen	begroot	realisatie	afwijking
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2020		6.076.437	
Totaal lasten in 2020	588.404	724.617	-136.213
Totaal baten in 2020	-1.020.439	-1.041.732	21.293
Saldo lasten en baten	-432.035	-317.114	-114.921
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2020		5.759.323	

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2020 af met € 0,3 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 0,4 mln. Belangrijkste verklaring voor het verschil is dat werkzaamheden aan de uitbreiding van de blusvoorziening duurder uitvielen. Voor een toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

Onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

In de overeenkomsten met bedrijven, algemene uitgiftevoorwaarden en statuten van de coöperatie is aangegeven dat de voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatieve vereniging parkmanagement. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gerealiseerde voorzieningen (de blusvoorziening en de camera's) en verzorgt RBT de inning van de jaarlijkse contributiebijdrage (Deelcanon B). Deze bijdrage is vastgesteld op € 0,89 per m2.

Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen, waarmee het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de gerealiseerde uitgaven wordt verrekend. Dit omdat het gesprek met bedrijven over de overdracht van voorzieningen nog moet worden gevoerd.

In onderstaande tabel wordt de in 2020 gerealiseerde uitgaven afgezet tegen de door bedrijven betaalde contributie.

Onderhoud en beheer parkmanagement	begroot	realisatie	afwijking
Bestemmingsreserve per 1-1-2020 (na resultaatbestemming 2019)		53.311	
Totaal lasten in 2020	333.835	267.390	66.445
Totaal baten in 2020	-390.835	-468.650	77.815
Saldo lasten en baten	-57.000	-201.260	144.260
Voorstel: dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement		201.260	
Bestemmingsreserve per 31-12-2020 (na besluitvorming)		254.571	

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

In 2020 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 201.260,-. De opbrengsten liggen hoger en de kosten vallen lager uit dan begroot (zie paragraaf 3.3 van de jaarrekening voor een nadere toelichting). Voorgesteld wordt om dit exploitatiesaldo ten gunste van de bestemmingsreserve parkmanagement te brengen.

3.4 Erfpacht

De grond op het XL Businesspark wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (landlease). Het RBT heeft om twee redenen voor deze landlease constructie gekozen:

1. Juridisch: met de uitgifte in erfpacht worden partijen verplicht lid te worden én te blijven van de "Coöperatieve Vereniging Parkmanagement" (een soort vereniging van eigenaren). Zo worden 'free riders' (bedrijven die wel mee profiteren echter niet meebetalen) voorkomen.
2. Financieel: het biedt partijen de volgende keuze:
 - a. afkoop van de grondprijs in één keer; in dat geval is er, economisch gezien, geen verschil met eigendom;
 - b. afkoop van de grondprijs in (maximaal) vijftig termijnen; deze vorm heeft het karakter van financiering door het RBT en is aantrekkelijk voor ondernemers om reden van het vermogensbeslag (liquiditeit). Bedrijven betalen daarbij een jaarlijkse canon (annuïteit), die is afgeleid van de grondwaarde en een rentepercentage¹.

Wanneer bedrijven kiezen voor betaling van een jaarlijkse canon (optie b) geldt, in overeenstemming met de in 2008 vastgestelde en in 2011 gewijzigde Algemene Erfpachtvoorwaarden, een door het Dagelijks Bestuur vast te stellen basisrente, verhoogd met een opslag voor risico van 1,50%. De basisrente wordt bepaald op basis van (1) de rente die RBT gemiddeld betaalt, (2) het rendement dat andere in erfpacht uitgevende instanties hanteren en (3) beleggingen met een vergelijkbaar risicoprofiel. Uitgangspunt is dat de totale canon (inclusief risico-opslag) marktconform is en derhalve aan de Europese staatssteunregels wordt voldaan.

Voorraad erfpachtbedrijf

Indien een bedrijf opteert voor betaling van een jaarlijkse canon (optie b) wordt het perceel (tegen de economische waarde) ondergebracht in het 'erfpachtbedrijf'. T/m 31-12-2020 is € 40,9 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden (31,5 hectare) waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (€ 36,5 miljoen) en de investering in de laad- en loskade (€ 4,5 miljoen, bestaande uit € 3,1 miljoen grondwaarde en 1,4 miljoen overslagterrein). In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het verloop van het in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd vermogen.

Erfpachtbedrijf - ontwikkeling voorraad	huur	erfpacht	totaal
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2020	4.549.862	25.913.312	30.463.174
Gronduitgiften / verhuur		10.792.990	10.792.990
Afwaardering en afschrijving in 2020	-97.655	-244.366	-342.021
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2020	4.452.207	36.461.936	40.914.143

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2020 toe met € 10,8 miljoen, doordat een bedrijf heeft gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon. De erfpachtgronden worden in vijftig jaar afgewaardeerd. Bedrijven zijn daarna geen vergoeding meer verschuldigd voor de grond.

¹ Overeenkomstig de Algemene Erfpachtvoorwaarden is de rente voor tien jaar vast. Na afloop van deze tienjaarstermijn hebben bedrijven (opnieuw) de mogelijkheid om te kiezen voor afkoop van de (resterende) grondwaarde, of kunnen zij opnieuw voor betaling van een canon opteren (te berekenen op basis van de dan actuele rente).

Jaarexploitatie erfpachtbedrijf

In onderstaande tabel worden de lasten en baten in verband met de exploitatie van het erfpachtbedrijf weergegeven.

Erfpachtbedrijf - exploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Bestemmingsreserve per 1-1-2020 (na resultaatbestemming 2019)		545.545	
Totaal lasten in 2020	915.714	909.718	5.996
Totaal baten in 2020	-1.315.241	-1.620.486	-305.245
Saldo lasten en baten	-399.527	-710.768	-299.249
Voorstel: dotatie aan bestemmingsreserve erfpachtbedrijf		454.455	
Bestemmingsreserve per 31-12-2020 (na besluitvorming)			1.000.000
Voorstel: dotatie aan de algemene reserve		256.313	
Algemene reserve per 31-12-2020 (na besluitvorming)			256.313

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het afgelopen jaar resulteerde de exploitatie van het erfpachtbedrijf in een positief resultaat van € 0,7 miljoen. Dat is, door een uitbreiding van de voorraad in mei 2020, € 0,3 miljoen meer dan begroot. Voorgesteld wordt om van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve. Bij de voorgestelde dotatie aan de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf, is deze reserve op het gewenste niveau (zie paragraaf 4.6 voor een toelichting daarop).

3.5 Openbare ruimte

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd (in artikel 4.15) dat het onderhoud en beheer van de openbare ruimte wordt gedekt door de gemeente Almelo. Het gaat hierbij om de reguliere kosten van beheer, onderhoud en vervanging. Tevens is in de gemeenschappelijke regeling afgesproken dat de gemeente Almelo jaarlijks inzage geeft in de ontvangen onroerende zaakbelasting (als referentiekader). De uitgaven aan onderhoud en beheer worden per kwartaal aan de gemeente Almelo gefactureerd. In onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de uitgaven aan onderhoud en beheer. Alle uitgaven zijn door de gemeente Almelo voldaan en daarmee is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Onderhoud en beheer openbare ruimte	begroot	realisatie	afwijking
Totaal lasten in 2020	282.130	246.714	35.416
Totaal baten in 2020	-282.130	-246.714	-35.416
Saldo lasten en baten	-	-	-

Tabel 8: onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven blijven ruim binnen de door de gemeente Almelo opgestelde begroting. In plaats van € 282.130,- is € 246.714,- uitgegeven (€ 35.416,- minder). Het verschil wordt verklaard doordat RBT de werkzaamheden openbaar aanbesteedt, terwijl in de (door de gemeente Almelo opgestelde) begroting wordt uitgegaan van uitvoering door de gemeentelijke groendienst.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men (in 2020) in totaal € 914.550,11 aan OZB heeft opgelegd. Dit is inclusief de aanslag die is opgelegd aan het RBT, vanwege de waarde van de geproduceerde bouwterreinen en de blusvoorziening (€ 155.586,62). In totaal is € 758.963,49 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. Hierna wordt ingegaan op de voor RBT relevante paragrafen. Dit betreft onderhoud kapitaalgoederen, financiering, bedrijfsvoering, grondbeleid en weerstandsvermogen (van lokale heffingen is geen sprake).

4.1 Onderhoud kapitaalgoederen

In lijn met de in 2018 vastgestelde begroting is in 2018 gestart met de opbouw van een voorziening voor groot onderhoud aan de openbare ruimte (zie paragraaf 3.5) en de centrale blusvoorziening (zie paragraaf 3.3). In onderstaande tabel worden de in 2020 gerealiseerde toevoegingen aan de voorzieningen weergegeven. Er vonden geen onttrekkingen plaats.

Verloopoverzicht voorzieningen:		Boekwaarde 31-12-19	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-20
1	Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:	224.590	112.295		336.885
2	Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:	321.215	162.967		484.182
Totaal:		545.805	275.262	-	821.067

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud openbare ruimte (1) is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting, op basis van het huidige areaal. Inmiddels is 80% van de openbare ruimte gerealiseerd. De voorziening (€ 0,5 mln. per 31-12-2020) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. RBT is daarvoor verantwoordelijk, totdat de openbare ruimte (en daarvoor opgebouwde voorziening) aan de gemeente Almelo wordt overgedragen (zie artikel 3.8 van de gemeenschappelijke regeling).

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement (2) is gebaseerd op een door adviesbureau Deerns opgesteld meerjarig onderhoudsplan (MJOP) voor de centrale blusvoorziening. Uit dit MJOP blijkt dat gedurende de levensduur van de blusvoorziening jaarlijks € 41.765 nodig is om de uitgaven aan groot onderhoud en vervanging te kunnen dekken. Omdat in de eerste jaren (2010 t/m 2017) geen voorziening is opgebouwd, vond in de periode 2018 t/m 2020 een inhaalslag plaats. Per 31-12-2020 is de voorziening op het geplande niveau.

De voorziening voor groot onderhoud Parkmanagement wordt enkel aangewend voor (levensduur verlengend) groot onderhoud aan de blusvoorziening. Voor de op het bedrijventerrein gerealiseerde camera's wordt geen voorziening opgebouwd. Deze hebben een relatief korte technische levensduur. Indien sprake is van een vervanging, wordt dat uit de reguliere beheerbegroting gedekt.

4.2 Financiering

Het beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut, welke door het Algemeen Bestuur is vastgesteld op 6 juli 2017. 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 31-12-2020 heeft het RBT voor € 88 miljoen aan langlopende leningen. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 35 miljoen. In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen gegeven.

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2020					
Leningen	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
BNG	10.000.000	6	1-11-2016	1-11-2022	0,335%
BNG	8.500.000	10	10-7-2014	10-7-2024	2,010%
BNG	6.500.000	10	23-12-2014	23-12-2024	1,320%
BNG	10.000.000	9	1-11-2016	3-11-2025	0,685%
BNG	10.000.000	12	5-11-2014	5-11-2026	1,700%
NWB	15.000.000	7	2-11-2020	2-11-2027	-0,337%
BNG	10.000.000	12	1-11-2016	1-11-2028	1,025%
BNG	18.000.000	15	29-12-2016	29-12-2031	1,270%
	88.000.000				
Kredietfaciliteiten (limiet)					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
	35.000.000				

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet)

Per 31-12-2020 is van de kredietfaciliteit bij BNG € 23.241.930,- benut. De kredietfaciliteit komt in paragraaf 4.2.3 aan de orde. In paragraaf 4.2.2 wordt ingegaan op de langlopende schulden.

Afgelopen jaar is de rente die RBT gemiddeld betaald gedaald, van 1,74% (2019) naar 1,5% (2020). Dit hangt samen met de herfinanciering van een relatief grote en dure lening in november 2020. In 2021 zet die daling voort. Over huidige (vaste) lening portefeuille wordt gemiddeld 0,9% rente betaald.

4.2.1 Risicobeheer

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

4.2.2 Renterisico

In de wet Fido wordt voorgeschreven dat aflossingen en renteherzieningen worden getoetst aan de zgn. renterisiconorm. Deze norm is voor gemeenschappelijke regelingen vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal. In de volgende tabel vindt deze toetsing plaats. De toetsing is wettelijk voorgeschreven, maar geeft voor het RBT een enigszins vertekend beeld. Dit omdat het RBT zich in hoofdzaak bezighoudt met de ontwikkeling van een bedrijventerrein (lees: grondexploitatie) en daardoor feitelijk geen structurele jaarbegroting maar grondexploitatiebegroting kent (die beheersmatig is opgedeeld in jaarschijven).

<u>Renterisico</u>	werkelijk 2020	
Rente herziening lening		
Afgesloten geldlening	-15.000.000	
Betaalde aflossingen	32.000.000	
Renterisico op vaste schuld	17.000.000	
<u>Renterisiconorm</u>	2020	2019
Begrotingstotaal	18.713.900	15.685.044
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	3.742.780	3.137.009
<u>Toets Renterisiconorm</u>		
Renterisiconorm	3.742.780	3.137.009
Renterisico op vaste schuld	17.000.000	0
Ruimte + Overschrijding -	-13.257.220	3.137.009

Tabel 11: toets aan de renterisiconorm (voor opbouw begrotingstotaal, zie paragraaf 2 van de jaarrekening)

In 2020 heeft het RBT een langlopende lening afgelost van € 32 mln. en een nieuwe lening afgesloten van € 15 mln.. Per saldo is sprake van een renterisico op vaste schuld van € 17 miljoen en zoals uit de tabel blijkt wordt de bij ministeriele regeling voorgeschreven norm overschreden. Ter beperking van renterisico's zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Uitgangspunt bij het aantrekken van leningen is dat spreiding wordt aangebracht in de lening portefeuille
- Nieuwe leningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de renteherzieningsdata in erfpachtcontracten
- RBT sluit kasgeldleningen af. Dat zijn leningen met een korte looptijd (bv. 1 - 3 maanden). RBT speelt daarmee flexibel in op de actuele financieringsbehoefte, welke in belangrijke mate volgt uit de uitgiftevooruitzichten.

4.2.3 Kasbeheer

In de wet Fido wordt voorgeschreven dat korte financieringen worden getoetst aan de zogenaamde kasgeldlimiet. Deze limiet is voor gemeenschappelijke regelingen vastgesteld op 8,2% van het begrotingstotaal. In de volgende tabel wordt de gemiddelde korte financiering (per kwartaal) getoetst aan de kasgeldlimiet. De toetsing is wettelijk voorgeschreven, maar geeft voor het RBT een enigszins vertekend beeld. Dit omdat het RBT zich in hoofdzaak bezighoudt met de ontwikkeling van een bedrijventerrein (lees: grondexploitatie) en daardoor feitelijk geen structurele jaarbegroting maar grondexploitatiebegroting kent (die beheersmatig is opgedeeld in jaarschijven).

KASGELDLIMIET overzicht 2020					
<u>Kasgeldlimiet</u>					
Omvang begroting per 1 januari 2020	18.713.900				
Kasgeldlimiet in procenten van de grondslag	8,20%				
Kasgeldlimiet in bedrag	1.534.540				
	REALISATIE				
	Kwartaal				
	1: jan-mrt	2: apr-jun	3: jul-sep	4: okt-dec	Jaar
<u>Vlootende schuld</u>					
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	6.333.333	1.583.333
Schuld in rekening-courant	-7.138.360	-5.664.260	-6.228.858	-3.204.635	-5.559.028
Gestorte gelden door derden < 1 jaar					0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld					0
Totaal vlootende schuld	-7.138.360	-5.664.260	-6.228.858	3.128.698	-3.975.695
<u>Vlootende middelen</u>					
Uitgeleende gelden < 1 jaar					0
Contante gelden in kas	0	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	0	0	0		0
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	1.147.378	1.077.808	909.656	176.679	827.880
Totaal vlootende middelen	1.147.378	1.077.808	909.656	176.679	827.880
<u>Toets kasgeldlimiet</u>					
Totaal netto vlootende schuld	-8.285.738	-6.742.069	-7.138.514	2.952.019	-4.803.575
Toegestane kasgeldlimiet	1.534.540	1.534.540	1.534.540	1.534.540	1.534.540
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	-6.751.199	-5.207.529	-5.603.974	4.486.559	-3.269.036

Tabel 12: kasgeldlimiet per kwartaal²

Uit de tabel blijkt dat het RBT het afgelopen jaar niet voldeed aan de voorgeschreven limiet. De minister van BZK (belast met het financieel toezicht op de gemeenschappelijke regeling) heeft daarvoor een ontheffing verleend (voor het begrotingsjaar 2019 en de meerjarenraming 2020 – 2022).

In de volgende tabel wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat een relatief groot aandeel van het vreemd vermogen langjarig is gefinancierd.

Verhouding financiering kort ten opzichte van langlopende leningen					
		ultimo 2020		ultimo 2019	
Langlopende leningen		88.000.000	79%	105.000.000	94%
Kort lopende leningen		23.241.930	21%	6.819.227	6%
Totaal		111.241.930	100%	111.819.227	100%

Tabel 13: verhouding financiering kort ten opzichte van lang (stand van zaken per 31-12-2020)

² In december 2020 is het RBT een deel van de afgeloste langlopende lening met kasgeld en rekening courant krediet gaan financieren. Het effect hiervan op deze tabel is beperkt omdat het om slechts 1 maand in het 4^e kwartaal gaat.

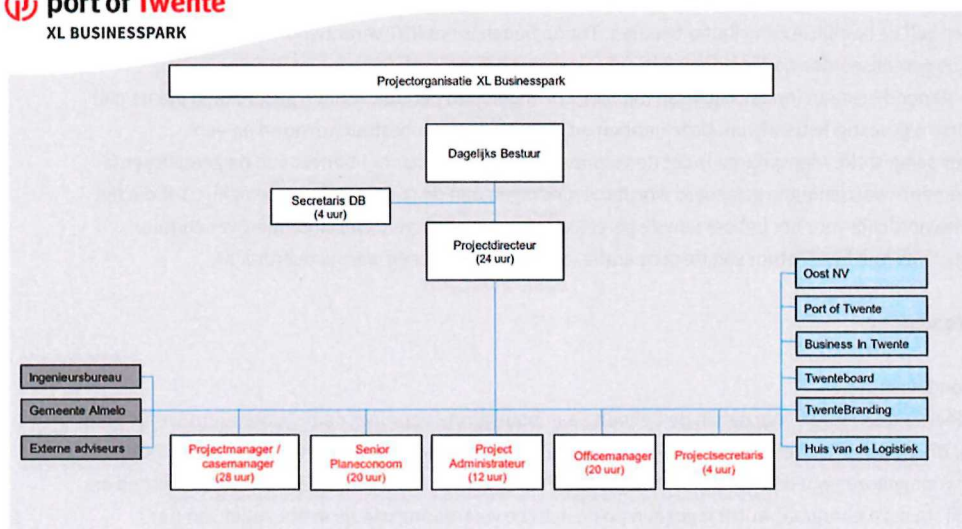
De afgelopen jaren werd circa 95% van de financieringsbehoefte ingevuld met langlopende geldleningen en werd circa 5% kort gefinancierd (vanuit rekening courant en door middel van kasgeldleningen; in 2019 lag dit percentage op 6%). Wij hebben besloten om het aandeel lang lopende leningen te beperken tot circa 80%. Dit omdat de komende periode (2021 – 2022) veel uitgaven worden voorzien. Wanneer deze exact plaatsvinden is onzeker en ook is op voorhand niet altijd duidelijk of de grondwaarde wordt afgekocht of partijen kiezen voor betaling van een jaarlijkse canon. Gelet hierop is het wenselijk om flexibel te blijven en niet vast te zitten aan langlopende leningen die niet tussentijds afgelost kunnen worden.

4.3 Bedrijfsvoering

In de gemeenschappelijke regeling wordt (in hoofdstuk 2 en 3) een 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 op 6 juli 2017 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Het Algemeen Bestuur wordt gevormd door leden van de colleges van B&W en GS van de deelnemers, welke hiervoor zijn aangewezen door en verantwoording afleggen aan raden en staten. Het Algemeen Bestuur benoemt, vanuit haar midden, de leden van het Dagelijks Bestuur. Het bestuur wordt ondersteund door een secretaris (4 uur per week), die alle uitgaande stukken mede ondertekent en verantwoordelijk is voor de controlling van besluiten van de directeur. Het RBT heeft geen personeel in dienst; werkzaamheden worden verricht door ambtenaren van de deelnemende gemeenten en op detacheringbasis ingehuurde medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

Per 31-12-2020 kende de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	24 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	20 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	20 uur per week
Totaal (3 FTE)	-	112 uur per week



Figuur 5: organisatieschema

Naast de projectorganisatie is er een flexibele schil. De civieltechnische begeleiding wordt (op regiebasis) verzorgd door het (intergemeentelijk) ingenieursbureau van de gemeente Almelo en daarnaast wordt (op regie of opdrachtbasis) gebruik gemaakt van diverse externe deskundigen, zoals juridische adviseurs, duurzaamheid deskundigen, taxateurs, ICT-begeleiding, accountants, fiscalisten en archiefondersteuning. Tot slot is op het XL Businesspark een parkmanager actief (4 uur per week), in opdracht van de coöperatieve vereniging parkmanagement.

De projectorganisatie werkt nauw samen met andere organisaties om potentiële klanten voor XL Businesspark aan te trekken. De communicatie en marketing vindt mede plaats onder de merknaam Port of Twente. Port of Twente bundelt alle kracht van logistiek Twente om de sector te versterken, te verduurzamen en de Twentse economie te ondersteunen. Port of Twente is belangenvereniging, havenbeheerder, grondbedrijf en vestigingsloket in één. Tot slot wordt samengewerkt met de andere topwerklocaties in Twente (Kennispark Twente, High Tech Systems Park en Technology Base) aan een gezamenlijke profilering. In het kader van de Regiodeal Twente is een kwaliteitsimpuls gegeven aan deze samenwerking.

4.4 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 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 geborgd. In geval van verkoop van het erfpachtrecht, gaat het lidmaatschap aan de coöperatieve vereniging en de hiermee samenhangende betalingsverplichting, over naar de volgende eigenaar.

In contracten met gevestigde bedrijven en algemene uitgiftevoorwaarden is opgenomen dat de parkmanagement voorzieningen op termijn in erfpacht worden uitgegeven aan de coöperatie, waarbinnen bedrijven dan zelf de jaarlijkse contributie bepalen. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.3) en kent de coöperatieve vereniging feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). De afgelopen periode vonden gesprekken plaats met de op het terrein gevestigde bedrijven. Deze hebben uit hun midden een bestuur gevormd en een parkmanager aangesteld. Afgesproken is dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de gerealiseerde parkmanagement-voorzieningen gefaseerd wordt overgedragen aan de coöperatieve vereniging. Tot die tijd is RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen. Wel vindt hierover continu afstemming plaats met het bestuur van de coöperatie, om te komen tot een warme overdracht.

4.5 Grondbeleid

4.5.1 De grondexploitatie

Belangrijk doel van RBT is het voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor met name grote ruimtevragers (> 2 hectare). Dit omwille van het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid in Twente. Bij start van het project is er voor gekozen om daartoe een actief grondbeleid te voeren. Inmiddels is alle benodigde grond in bezit van RBT. In deze paragraaf wordt ingegaan op de actuele waardering van de in het kader van het grondbeleid verrichte investeringen en daarbij gehanteerde uitgangspunten. De risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse komen in paragraaf 4.5.2 aan de orde.

Actuele waardering en daarbij gehanteerde uitgangspunten

T/m 31-12-2020 is (per saldo) € 71 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie. Dit resultaat wordt genomen nadat het project is afgewikkeld. Afgelopen jaar werd een tekort van € 14,8 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2030. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een tekort van € 5,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2028 en verbetert dus met € 9,3 miljoen.

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil.

	Eindwaarde	Contante waarde	
		Bij 1% discontering	Bij 2% discontering
GreX 1-1-2020	14,8 mln. per 31-12-2030		11,9 mln. per 1-1-2020 (= 12,1 mln. per 1-1-2021)
GreX 1-1-2021	5,5 mln. per 31-12-2028	5,0 mln. per 1-1-2021	4,7 mln. per 1-1-2021
Verschil t.o.v. 2020:	9,3 mln.		7,4 mln. per 1-1-2021

Tabel 14: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2021 met de grondexploitatie per 1-1-2020

De belangrijkste redenen voor verbetering van de grondexploitatie zijn als volgt:

- Een (gedeeltelijke) herfinanciering, waardoor de gemiddelde rente daalt tot < 1%
- Afgelopen jaar is een aantal grote infrastructurele werken afgerond. Deze zijn goedkoper uitgevoerd dan geraamd en dat is tevens aanleiding om de raming van nog uit te voeren werken bij te stellen.
- De uitgifte in 2020 is hoger dan verwacht (12,4 hectare i.p.v. 11,6 hectare)
- De looptijd van het project is met twee jaar verkort. Dat heeft een positief effect op de begroting van rente-, plan- en beheerkosten. De verkorting van de looptijd hangt samen met de gunstigere uitgiftevooruitzichten. Er is bijvoorbeeld overeenstemming bereikt met een logistieke dienstverlener, over een perceel van 7 hectare. Over alle kavels worden gesprekken gevoerd met potentiële gegadigden.

In onderstaande tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting	Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2020	70.979.100	70.979.100
Kosten nominaal	15.051.296	
2% Kostenstijging	764.364	
Nog te maken kosten (K)	15.815.660	15.423.947
Opbrengsten nominaal	82.099.803	
1% Opbrengstenstijging	1.659.880	
Nog te realiseren opbrengsten (O)	83.759.683	81.360.310
1% Rente	2.425.486	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)		65.936.362
2028 Resultaat op Ew per 31-12-2028	5.460.562	
2021 Resultaat op NCW per 1-1-2020 (bij 1% rente)		5.042.737
2021 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen		4.660.537

Tabel 15: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie

Het tekort is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 15,8 miljoen aan nog te maken kosten en € 83,7 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In het rekenmodel wordt uitgegaan van 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging en 1% rente. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

- De rentekosten zijn begroot op basis van de huidige lening portefeuille, afgerond naar 1% (gemiddeld betaalt RBT 0,9% rente over de aangetrokken leningen).
- De kostenstijging is begroot op basis van de inflatiedoelstelling van de ECB (2%). In verhouding tot de afgelopen tien jaar wordt daarmee een behoedzaam scenario gevolgd: de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (50% van de nog te realiseren kosten) stegen de afgelopen tien jaar gemiddeld met 1,5% en de lonen (40% van de nog te realiseren kosten) stegen de afgelopen tien jaar gemiddeld met 1,97%.
- Voor de begroting van opbrengststijging is uitgegaan van een jaarlijkse stijging met 1% (vanaf 2022). In verhouding tot de afgelopen tien jaar wordt daarmee een behoedzaam scenario gevolgd: in die periode bedroeg de reële inflatie gemiddeld 1,25%.

De grondprijs is vastgesteld op € 130,- per m².

Uitgifteprognose

In onderstaande grafiek wordt de in de grondexploitatie gehanteerde uitgifteprognose grafisch weergegeven en afgezet tegen de over de gerealiseerde uitgaven.



Figuur 6: Uitgifteprognose in m², afgezet tegen de afgelopen jaren gerealiseerde uitgaven.

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van 11,5 hectare in 2020 en 22,5 hectare in 2021, gebaseerd op de gesloten overeenkomsten en de actuele schatting wanneer deze resulteren in afname. Voor de periode vanaf 2023 is rekenkundig uitgegaan van een uitgifte van 5 hectare per jaar, gebaseerd op de gemiddelde uitgifte tot en met heden. In dat tempo wordt het project in 2028 afgerond.

De volgende uitgaven zijn in 2021 en 2022 verwerkt. In 2023 is, bovenop het langjarig gemiddelde, rekening gehouden met een uitgifte aan Eurol, gebaseerd op de daarover gemaakte afspraken in de eerdere uitgifteakte.

Overeenkomsten	Uitgifte in m ² in jaar (prognose)			Type overeenkomst
	2021	2022	2023	
Heylen Waterside	52.812			erfpachtovereenkomst (akte op 15-2 gepasseerd)
Heylen (deelgebied Noord)	62.472	62.472		erfpachtovereenkomst
Eurol			8.000	afpraak in eerder gepasseerde akte
Brandstofverkooppunt		13.666		erfpachtovereenkomst
Jalo Biopellets		35.391		erfpachtovereenkomst
Timberland		40.698		reserveringsovereenkomst
Logistieke dienstverlener		69.338		ontwikkelingsovereenkomst
Totaal gecontracteerd	115.284	221.565	8.000	

Tabel 16: overzicht gesloten overeenkomsten.

Alle voor 2021 en 2022 gecontracteerde partijen betalen een reserveringsvergoeding. Hoewel dit enig comfort biedt (de vergoeding vervalt indien de vestiging niet door gaat aan RBT), geven de overeenkomsten géén zekerheid op afname van de gronden.

4.5.2 Risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

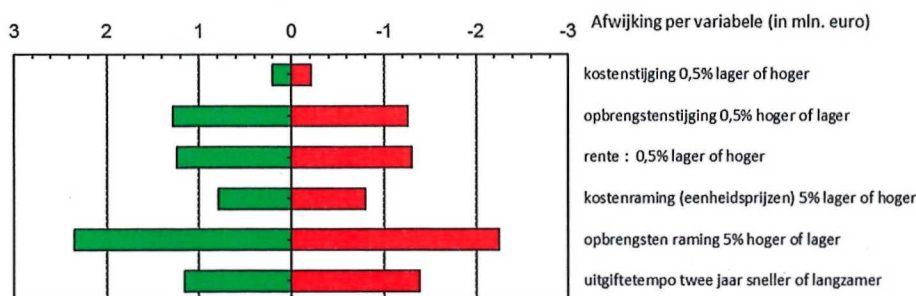
In de GR is afgesproken (in artikel 22) dat jaarlijks een risicoprofiel wordt vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Ter bepaling van dit profiel is een financiële risicoanalyse uitgevoerd, waarmee de grondexploitatiebegroting (en daarmee het begrote resultaat) in een breder perspectief wordt geplaatst.

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het tekort zich in een bandbreedte begeeft van + € 5,1 miljoen (een tekort van € 0,4 miljoen) en - € 5,0 miljoen (een tekort van € 10,4 miljoen), op eindwaarde per 31-12-2028. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. In onderstaande tabel wordt de bandbreedte weergegeven. Dit op eindwaarde per 31-12-2028 en op netto contante waarde per 1-1-2021, berekend op basis van de rente die RBT (afgerond) gemiddeld betaalt (1%) en op basis van inflatie zoals voorgeschreven in het BBV (2%).

	op eindwaarde per 31-12-2028	op ncw per 1-1-2021	
		1% discontering	2% discontering
Bovenkant bandbreedte	0,4	0,3	0,0
Opwaarts risico (kans)	5,1	4,7	4,7
Grondexploitatie per 1-1-2021	5,5	5,0	4,7
Neerwaarts risico	5,0	4,8	4,7
Onderkant bandbreedte	10,4	9,8	9,3
(tekort en risico's, in miljoenen euro's)			

Tabel 17: risicoprofiel. Bedragen x 1 miljoen euro.

Naast de risicoanalyse is een zogenaamde gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken, waarmee inzicht wordt gegeven in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van één van de in de berekening gehanteerde rekenkundige uitgangspunten. In de volgende grafiek wordt het financieel effect van bijstelling van de gehanteerde parameters weergegeven (op eindwaarde per 31-12-2028). Hieruit wordt duidelijk dat de grondprijs verhoudingsgewijs de grootste impact heeft op het resultaat van de grondexploitatie.



Figuur 7: gevoeligheidsanalyse: effect van bijstelling uitgangspunten grondexploitatie (op eindwaarde per 31-12-2028, bedragen x 1 miljoen euro)

Ten opzichte van afgelopen jaar een vertraging van het uitgiftetempo een veel beperktere financiële impact. Dit hangt samen met de daling van de rente die RBT gemiddeld betaalt (tot onder de actuele inflatie).

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor alle verplichtingen van RBT, overeenkomstig de vastgelegde verdeelsleutel. Het resultaat van de grondexploitatie wordt aan het einde van de looptijd genomen, voor de afwaardering van parkmanagement voorzieningen en bovenwijkse voorzieningen wordt jaarlijks een bijdrage voldaan en de overige activiteiten kennen jaarlijks een resultaat. Hierna wordt een toelichting gegeven op de risico's per programma en de mate waarin eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen bij afwikkeling van het project (thans voorzien per 31-12-2028). In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht (in artikel 22), dat jaarlijks een risicoprofiel wordt opgesteld. Dit als hulpmiddel voor de deelnemers, ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. In de volgende tabel wordt het tekort en de gekwantificeerde risico's per deelnemer weergegeven.

<u>Grondexploitatie</u>		Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
	Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Tekort op eindwaarde per 31-12-2028		5.460.562	1.255.929	436.845	1.255.929	1.255.929	1.255.929
Tekort op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 1% rente		5.042.737	1.159.830	403.419	1.159.830	1.159.830	1.159.830
Tekort op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 2% inflatie (conform BBV richtlijnen)		4.660.537	1.071.923	372.843	1.071.923	1.071.923	1.071.923
<u>Neerwaarts risico grondexploitatie</u>							
Op eindwaarde per 31-12-2028		4.959.438	1.140.671	396.755	1.140.671	1.140.671	1.140.671
Op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 1% rente		4.667.263	1.073.470	373.381	1.073.470	1.073.470	1.073.470
Op NCW per 1-1-2021 bij discontering tegen 2% inflatie (conform BBV richtlijnen)		4.663.900	1.072.697	373.112	1.072.697	1.072.697	1.072.697

Tabel 18: resultaat grondexploitatie en neerwaarts risico per deelnemer (in euro's)

Binnen RBT is geen eigen vermogen beschikbaar om tegenvallers binnen de grondexploitatie op te vangen. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en deelnemers treffen op basis daarvan een voorziening, overeenkomstig hun eigen financieel beleid.

Investeringsbudget

In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Daarvan is/wordt € 4,5 miljoen ingelegd door de gemeenten en € 4,5 miljoen door de provincie. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor maatwerk in acquisitie en investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Daarbij geldt dat aan een aantal criteria moet worden voldaan. In de volgende tabel wordt de inleg per deelnemer weergegeven.

Voeding investeringsbudget	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Totaal ter beschikking gesteld	9.000.000	1.344.156	467.532	1.344.156	1.344.156	4.500.000
Voldaan in 2017	1.436.604	536.604	0	0	0	900.000
Voldaan in 2018	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000
Voldaan in 2019	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000
Voldaan in 2020	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000
Verschuldigd in 2021	1.890.849	201.888	116.883	336.039	336.039	900.000

Tabel 19: voeding investeringsbudget per deelnemer

Per 31-12-2020 is de reserve € 3,7 miljoen. Het Algemeen Bestuur heeft op 14 december 2016 het Dagelijks Bestuur opdracht gegeven om in jaarstukken aandacht te besteden aan de besteding van het investeringsbudget. Dit in uitvoering van in de gemeenteraden van Borne en Enschede aangenomen moties. T/m 2019 is € 3,4 miljoen besteed. In 2020 kwamen er geen bijdragen ten laste van het investeringsbudget.

Parkmanagement investeringen en bovenwijkse voorzieningen

Conform artikel 4.21 van de gemeenschappelijke regeling wordt bij elke uitgifte € 6,- per m2 afgedragen aan de gemeente Almelo, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. In 2016 is afgesproken dat de afdracht aan het fonds jaarlijks wordt door gefactureerd aan de deelnemers (op basis van de werkelijke uitgifte in het jaar) en de deelnemers jaarlijks € 300.000,- bijdragen om de investeringen in parkmanagement voorzieningen af te waarderen (t/m 2036). Naar de huidige inzichten is – met genoemde bijdrage - het geïnvesteerd vermogen naar verwachting in 2030 afgewaardeerd.

In de volgende tabel worden de in 2020 ontvangen bijdragen per deelnemer weergegeven.

Bovenwijkse voorzieningen en parkmanagement	Totaal	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Provincie
Verdeelsleutel:	100%	23%	8%	23%	23%	23%
Compensatie Bovo 2020	124.151 m2	744.906	171.328	59.592	171.328	171.328
Afwaardering parkmanagement 2020		300.000	69.000	24.000	69.000	69.000
Totaal		1.044.906	240.328	83.592	240.328	240.328

Tabel 20: bijdragen parkmanagement en bovenwijkse voorzieningen per deelnemer

Erfpachtbedrijf

Het erfpachtbedrijf kent jaarlijks een resultaat. Bij vaststelling van de begroting 2018 is besloten om een bestemmingsreserve op te bouwen, waaruit (eventuele) tegenvallers uit de erfpachtextploitatie kunnen worden gedekt.

De financiële risico's zijn overigens relatief beperkt. Indien een erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen, kan het erfpachtrecht worden opgezegd door RBT. De erfpachter is in dat geval verplicht om het perceel grond terug te leveren, inclusief het daarop gerealiseerde gebouw. Vervolgens zal RBT een openbare verkoping organiseren en wordt de opbrengst uit deze verkoop uitgekeerd aan de (hypotheekhouder van) erfpachter (na aftrek van het bedrag dat erfpachter nog verschuldigd is aan RBT). De bestemmingsreserve dient om de canon voor te schieten, totdat de verkoopopbrengst wordt uitgekeerd. Daarnaast is het denkbaar dat de opbrengst onvoldoende is om het aan RBT verschuldigde bedrag te dekken. Dat speelt bijvoorbeeld indien de opstallen nog in aanbouw zijn of

indien sprake is van een zeer ernstige bodemverontreiniging. De kosten van sloop en/of sanering kunnen dan uit de bestemmingsreserve worden gedekt.

Op dit moment is voor 6 kavels (31,5 ha) gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal (2,5 ha.) via het erfpachtbedrijf. Om inzicht te krijgen in de benodigde omvang van de risicoreserve is een risico-inschatting uitgewerkt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een risicoreserve van € 1 miljoen volstaat.

Per 31-12-2020 bedraagt de reserve 545.545. Voorgesteld wordt om van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf. Na resultaatbestemming is de reserve dan € 1.000.000,- en dit lijkt voldoende om risico's binnen de portefeuille op te kunnen vangen.

Impact COVID-19

Het afgelopen jaar zijn we in ons land geconfronteerd met het COVID-19 (corona) virus. Het Rijk nam vanaf dat moment maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen. De impact van deze maatregelen is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. De maatregelen lijken geen negatief effect te hebben op de vraag naar bouw kavels op het XL Businesspark. Afgelopen jaar is de uitgifteprognose gerealiseerd. Er zijn geen signalen dat bedrijven waarmee overeenkomsten zijn gesloten, daarvan af willen zien. Ten opzichte van afgelopen jaar is sprake van een toename van het aantal leads.

Kengetallen

Bij ministeriele regeling wordt voorgeschreven dat gemeenten en provincies met ingang van 2016 kengetallen moeten vaststellen en opnemen in hun begroting en jaarverslag (Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juli 2015, nr. 2015-0000387198). De regeling geldt ook voor gemeenschappelijke regelingen. Het betreft kengetallen als de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio, de belastingcapaciteit en een kengetal dat de boekwaarde van de grondexploitatie uitdrukt als percentage van de totale baten in de begroting. Een aantal specifieke eigenschappen van de organisatie van RBT maakt dat deze kengetallen voor RBT geen toegevoegde waarde hebben. Zo is RBT volledig met vreemd vermogen gefinancierd, zijn de activiteiten van RBT naar hun aard eindig in de tijd en bestaan de baten en lasten van RBT bijna volledig uit aan de grondexploitatie gerelateerde kasstromen. De kengetallen zijn om die reden niet opgenomen in het jaarverslag. Er is een aanvullende overzicht beschikbaar, waarin de kengetallen zijn opgenomen en berekend volgens de door het ministerie voorgeschreven methodiek.

Deel II Jaarrekening

Hierna wordt via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening met toelichting de financiële verantwoording afgelegd over het in jaar 2020 gerealiseerde beleid.

1. De balans per 31 december

		Balans per 31-12-2020 (in €)	
		2020	2019
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Materiële vaste activa			
Investeringen met een economisch nut			
* gronden en terreinen	4.452.207	4.549.862	
* erfpachtsgronden	36.461.936	25.913.312	
Investeringen in openbare ruimte met een maatschappelijk nut			
* parkmanagement	5.759.322	6.076.437	
* uitbreiding haven	-	3.088	
Financiële vaste activa			
Overige langlopende leningen		-	
Totaal vaste activa	46.673.465	36.542.699	
Vloeiende activa			
Voorraden			
Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	70.979.099	82.365.866	
Uitzettingen met een rentetypische looptijd ≤ een jaar	602.313	508.497	
Vorderingen op openbare lichamen	267.561	48.752	
Overige vorderingen			
Liquide middelen			
Banksaldi			
Overlopende activa	1.860.064	-	
Per saldo te ontvangen omzetbelasting			
Transitoria	45.070	257.389	
Vooruitbetaalde kosten	14.182	13.918	
overige Nederlandse overheidslichamen	-	-	
Totaal vloeiende activa	73.768.290	83.194.422	
Totaal vaste en vloeiende activa	120.441.755	119.737.121	
Passiva			
Vaste passiva			
Eigen vermogen			
Algemene reserve			-36.138
Bestemmingsreserves		4.319.549	2.073.171
Gerealiseerd resultaat		912.028	391.667
Voorzieningen			
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's		821.067	545.805
Vaste schulden met een rentetypische looptijd ≥ een jaar			
Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	270.473	270.473	
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	88.000.000	105.000.000	
Totaal vaste passiva	94.323.117	108.244.978	
Vloeiende passiva			
Netto vloeiende schuld met een rentetypische looptijd ≤ een jaar			
BNG rekening-courant	23.241.930	6.819.227	
Overige schulden		-	170.000
Ingehouden garanties verveningen	515.314	924.677	
Crediteuren			
Overlopende passiva			
Transitorische rente	138.788	342.000	
Per saldo verschuldigde omzetbelasting		-	-
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	2.222.607	3.236.239	
Totaal vloeiende passiva	26.118.638	11.492.143	
Totaal vaste en vloeiende passiva	120.441.755	119.737.121	

Tabel 21: balans per 31-12; bedragen in euro's

2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening

Overzicht baten en lasten 2020 (in €)	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herz. begroting
Jaarschijf	2020	2020	2020	2020
Lasten per programma:				
* grondexploitatie	6.063.499	7.684.252	5.054.048	2.630.204
* idem: verrekend met onderhanden werk	13.969.957	7.404.745	11.386.767	-3.982.022
* erfpachtbedrijf	681.573	915.714	909.718	5.996
* beheer parkmanagement	361.335	333.835	267.390	66.445
* Uitbreiding haven	0	343.205	105.091	238.114
* idem: verrekend met onderhanden werk	0	3.087	-3.087	6.174
* beheer openbare ruimte	455.388	282.130	246.714	35.416
* investeringen in parkmanagement	900.181	588.404	724.617	-136.213
* idem: verrekend met balans	359.435	432.035	317.114	114.921
* Bovenwijkse Voorzieningen	967.680	726.493	744.906	-18.413
	23.759.048	18.713.900	19.753.279	-1.039.379
Baten per programma:				
* grondexploitatie	-20.033.456	-15.088.997	-16.440.815	1.351.818
* erfpachtbedrijf	-1.056.801	-1.315.241	-1.620.486	305.245
* beheer parkmanagement	-468.197	-390.835	-468.650	77.815
* Uitbreiding haven	0	-346.292	-102.004	-244.288
* beheer openbare ruimte	-455.388	-282.130	-246.714	-35.416
* investeringen in parkmanagement	-1.259.616	-1.020.439	-1.041.732	21.293
* Idem verrekening met balans				
* Bovenwijkse Voorzieningen	-967.680	-726.493	-744.906	18.413
* bijdrage deelnemers aan het investeringsbudget	0	-1.890.849	-1.890.849	0
	-24.241.138	-21.061.276	-22.556.156	1.494.880
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-482.090	-2.347.376	-2.802.877	455.501
Dotaties aan reserves				
Storting deelnemers investeringsbudget	0	1.890.849	1.890.849	0
Dotatie bestemmingsreserve erfpacht	0	0	0	0
Dotatie aan bestemmingsres. parkmanagement	0	0	0	0
Totaal	0	1.890.849	1.890.849	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0
	0	1.890.849	1.890.849	0
Gerealiseerd resultaat: (incl reserve mutaties)	-482.090	-456.527	-912.028	455.501

Tabel 22: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2020, afgezet tegen de (herziene) begroting en primitieve begroting; bedragen in euro's

Per saldo wordt € 11.386.767 ten gunste van het onderhanden werk gebracht en wordt een batig resultaat gerealiseerd van € 912.028. Daarvan heeft € 201.260,- betrekking op het (tijdelijk) beheer van de parkmanagement-voorzieningen en € 710.768,- op het erfpachtbedrijf.

Voorgesteld wordt om van het (batige) exploitatieresultaat van het erfpachtbedrijf (€ 710.768,-) € 454.455 te storten in de bestemmingsreserve erfpachtbedrijf en € 256.313 te storten in de algemene reserve.

In bovenstaand overzicht zijn de in de begroting opgenomen investeringen in en afwaarderingen van parkmanagement investeringen meegenomen. Deze investeringen worden verrekend met de balanspost materiële vaste activa, welke afneemt met € 317.114,-.

3. Toelichtingen

3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten daarvoor geeft en de financiële verordening van het RBT.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening en de resultaatbepaling

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende balanspost anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

Grondslagen resultaatbepaling

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. De bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van het stelsel van baten en lasten.

Grondslagen voor de balans

Materiële vaste activa – investeringen met een economisch nut

De in erfpacht uitgegeven gronden zijn, voor zover de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht, onder de investeringen met een economisch nut gewaardeerd tegen gekapitaliseerde opbrengstwaarde. Uitgiften waarvan de toekomstige canonverplichtingen ineens zijn afgekocht zijn niet zichtbaar onder de Materiële Vaste Activa. Deze uitgiften blijven wel geregistreerd bij RBT. De grondwaarde (gebaseerd op € 125 per m²) alsmede de investeringen in het overslagterrein C.T.T. zijn gewaardeerd onder de Gronden en Terreinen (met een economisch nut). De investeringen worden met ingang van 2018 afgeschreven in 15 jaar; op grond wordt niet afgeschreven. De toekomstige lasten worden gedekt uit de huurovereenkomst met C.T.T. (met een looptijd van 15 jaar).

Materiële vaste activa – investeringen in de openbare ruimte met maatschappelijk nut

De investeringen in Parkmanagement worden tegen historische kostprijs verantwoord onder de investeringen in de openbare ruimte met maatschappelijk nut. Bijdragen van derden (gevestigde bedrijven) worden in mindering gebracht op de boekwaarde. Het restant wordt geactiveerd en komt ten laste van de jaarlijkse bijdrage van de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling RBT. Deze werkwijze past binnen de Financiële Verordening. Naar de huidige inzichten is de investering in 2030 afgewaardeerd.

Voorraden bouwgrond in exploitatie

Deze zijn opgenomen tegen vervaardigingskosten inclusief de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde verkopen c.q. bijdragen.

Uitzettingen met rente-typische looptijd korter dan één jaar

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Liquide middelen en overlopende activa

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Bestemmingsreserve erfpachtbedrijf

Bij de uitgifte in erfpacht is bij de bepaling van de toekomstige canonverplichting (voor zover niet afgekocht) een opslagpercentage gehanteerd van 1,5%. Bij de (herziene) begroting 2018 is een bestemmingsreserve in het leven geroepen, ter dekking van tegenvallers binnen de erfpachtexplotatie.

Bestemmingsreserve parkmanagement

Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor de exploitatie van de parkmanagement-voorzieningen. Het resultaat wordt conform bestendige gedragslijn verrekend met de bestemmingsreserve parkmanagement.

Bestemmingsreserve investeringsbudget

De deelnemers hebben een investeringsbudget ter beschikking gesteld, ten bate van het acquisitieproces in brede zin. In het kader van de jaarrekening 2018 is besloten om een bestemmingsreserve in het leven te roepen, voor de stortingen in het investeringsbudget en de bestedingen vanuit dit budget.

Voorzieningen

Voor toekomstige vervangingsinvesteringen in het kader van het parkmanagement en toekomstig groot onderhoud en vervangingsinvesteringen in de openbare ruimte wordt een voorziening getroffen.

Vaste schuld met rente-typische looptijd langer dan één jaar

Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rente-typische looptijd van één jaar of langer. Het betreft fixe-leningen met een vaste rente, die na afloop van de looptijd ineens worden afgelost.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

3.2 Toelichting op de balans per 31 december

		Toelichting activa:	
		Ultimo 2020	Ultimo 2019
<u>Investerings met een economisch nut:</u>			
Gronden en terreinen:			
* Huurwaarde overeenkomst C.T.T.:			
- grondwaarde	3.116.250	3.116.250	
- voorzieningen	1.335.957	1.433.612	
		4.452.207	4.549.862
Totaal gronden en terreinen		4.452.207	4.549.862
Geactiveerde erfpachtovereenkomsten:			
* Erfpacht groep Heylen 2017		7.414.027	7.476.128
* Erfpacht grond Eurol (Rovag)		4.086.892	4.112.341
* Erfpacht groep Heylen 2018		3.424.287	3.452.666
* Erfpacht Emergo Vastgoed BV		4.781.562	4.819.519
* Erfpacht T-Port Logistic		6.015.588	6.052.658
* Erfpacht Kees Smit		10.739.581	
Totaal erfpachtgronden		36.461.936	25.913.312
<u>Investerings in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut:</u>			
<u>Investerings parkmanagement</u>			
Het verloop van de investering is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2020:		6.076.437	5.919.248
BIJ:			
* Centrale Blusvoorziening	555.434		911.724
* Beveiliging	44.242		7.208
* Bewegwijzering	18.081		5.780
* Overige kosten	18.824		21.225
Rente	88.037		103.114
		724.617	1.049.052
		6.801.054	6.968.300
AF:			
* Eenmalige bijdragen bedrijven	741.732		485.368
* Investeringsbijdrage 2018/2019			106.495
* Bijdragen deelnemers GR	300.000		300.000
		1.041.732	891.863
Boekwaarde 31-12-2020:		5.759.322	6.076.437
<u>Investering uitbreiding haven</u>			
Het verloop van de investering is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2020:		3.088	
BIJ: Uitbreiding laad en loskade			3.088
AF: Overboeking naar exploitatie		3.088	
		-3.088	3.088
Boekwaarde 31-12-2020:		-	3.088
<u>Voorraden onderhanden werk</u>			
Het verloop van de voorraden onderhanden werk (= bouwgronden in exploitatie) is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2020:		82.365.866	88.278.111
BIJ:			
* Uitgaven 2020 (zie ook par. 3.1.1)		5.054.048	6.520.154
		87.419.914	94.798.265
AF:			
* Uitgifte bouwgrond (deelcanon A)	16.139.243		12.039.783
* Investeringsbijdrage			327.616
* Overige inkomsten	301.572		65.000
		16.440.815	12.432.399
Boekwaarde 31-12-2020:		70.979.099	82.365.866
<u>Overige vlottende activa</u>			
* Vorderingen op openbare lichamen	602.313		508.497
* Debiteuren	267.561		48.752
* Nog te ontvangen	45.070		257.389
* N.t.o. omzetbelasting	1.860.064		-
* Vooruitbetaalde kosten	14.182		13.918
* ov. Nederlandse overheidslichamen			
		2.789.190	828.556

Tabel 23: toelichting op de balans – activa; bedragen in euro's

Specificatie bouwgrond in exploitatie ingevolge artikel 52d BBV

T/m 31-12-2020 is € 70.979.100 geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie. In totaal is het onderhanden werk met € 11.386.767 afgenomen. Dit is het saldo van € 5.054.048 aan vermeerderingen en €16.440.815 aan verminderingen.

Naar de huidige inzichten resteert een tekort van 5.460.562 per 31-12-2028. Op contante waarde per 1-1-2021 is dat € 5.042.737 bij discontering tegen rente (1%) en € 4.660.537 bij discontering tegen inflatie (2%, conform BBV richtlijnen). In onderstaande tabel wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting	Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2020	70.979.100	70.979.100
Kosten nominaal	15.051.296	
2% Kostenstijging	764.364	
Nog te maken kosten (K)	15.815.660	15.423.947
Opbrengsten nominaal	82.099.803	
1% Opbrengstenstijging	1.659.880	
Nog te realiseren opbrengsten (O)	83.759.683	81.360.310
1% Rente	2.425.486	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)		65.936.362
2028 Resultaat op Ew per 31-12-2028	5.460.562	
2021 Resultaat op NCW per 1-1-2020 (bij 1% rente)		5.042.737
2021 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen		4.660.537

Tabel 24: vereenvoudigde weergave grondexploitatiebegroting; bedragen in euro's

Op grond van artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemende gemeenten en de provincie borg voor de gecalculeerde tekorten. Het verlies komt aan het einde van het project ten laste van de deelnemers.

Het begrote tekort is gebaseerd op een berekening van op eindwaarde € 15.815.660 aan nog te maken kosten en € 83.759.683 aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt is een uitgifte van 11,5 hectare in 2021 en 22,5 hectare in 2022, gebaseerd op de gesloten ontwikkel-, erfpacht- en reserverings-overeenkomsten. Voor de periode daarna is uitgegaan van een uitgifte van gemiddeld 5 hectare per jaar, gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse uitgifte, berekend vanaf de start van het project. In de berekening is uitgegaan van 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging (vanaf 2022) en 1% rente. De uitgifteprijs is vastgesteld op gemiddeld € 130,- per m2 uitgeefbaar terrein. De uitgangspunten in de berekening worden in paragraaf 4.5.1 van het jaarverslag nader toegelicht en onderbouwd en in paragraaf 4.5.2 van het jaarverslag in een breder perspectief geplaatst (risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse).

Impact COVID-19

Het afgelopen jaar zijn we in ons land geconfronteerd met het COVID-19 (corona) virus. Het Rijk nam vanaf dat moment maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen. De impact van deze maatregelen is bij een aantal bedrijven merkbaar. Door de sluiting van winkelpanden is dit m.n. het geval in de logistieke sector; de negatieve gevolgen daarvan worden echter (deels) gecompenseerd door de sterke toename van e-commerce verkopen. De maatregelen lijken geen negatief effect te hebben op de vraag naar bouw kavels op het XL Businesspark. Afgelopen jaar is de uitgifteprognose gerealiseerd. Er zijn geen signalen dat bedrijven waarmee overeenkomsten zijn gesloten, daarvan af willen zien. Ten opzichte van afgelopen jaar is sprake van een toename van het aantal leads.

Toelichting op de passiva

Toelichting passiva:					
				Ultimo 2020	Ultimo 2019
Eigen vermogen:					
Saldo per 1 jan.				-36.138	-36.138
Resultaat 2019				391.666	
Resultaat bestemming 2019 best. Res erfpacht				-302.217	
Resultaat bestemming 2019 best. Res parkmanag.				-53.311	
Gerealiseerd resultaat				-912.028	391.666
			Totaal:	-912.028	355.528
Bestemmingsreserves:					
Bestemmingsreserve Erfpacht				545.545	243.328
Bestemmingsreserve Parkmanagement				53.311	
Bestemmingsreserve Investeringsbudget				3.720.692	1.829.844
			Totaal:	4.319.548	2.073.172
Verloopoverzicht bestemmingsreserves:					
	Boekwaarde			Boekwaarde	
	31-12-19	Toevoeging	Onttrekking	31-12-20	
Bestemmingsreserve Erfpacht	243.328	302.217		545.545	
Bestemmingsreserve Parkmanagement		53.311		53.311	
Bestemmingsreserve Investeringsbudget	1.829.844	1.890.848		3.720.692	
Totaal:	2.073.172	2.246.376	-	4.319.548	
Voorzieningen:					
				Ultimo 2020	Ultimo 2019
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:				336.885	224.590
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:				484.182	321.215
			Totaal:	821.067	545.805
Verloopoverzicht voorzieningen:					
	Boekwaarde			Boekwaarde	
	31-12-19	Toevoeging	Onttrekking	31-12-20	
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:	224.590	112.295		336.885	
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:	321.215	162.967		484.182	
Totaal:	545.805	275.262	-	821.067	
Perceel 50 jaar erfpacht Rijk					
				Ultimo 2020	Ultimo 2019
Waarde grond rijksbezittingen (haven)				270.473	270.473
Langlopende schulden					
	Looptijd	Jaar	%		
BNG	1 nov 2005 = 1 nov 2020	15	3,5950%	-	32.000.000
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
BNG	1 nov 2016 = 1 nov 2022	6	0,3350%	10.000.000	10.000.000
BNG	1 nov 2016 = 3 nov 2025	9	0,6850%	10.000.000	10.000.000
BNG	1 nov 2016 = 1 nov 2028	12	1,0250%	10.000.000	10.000.000
BNG	29 dec 2016 = 29 dec 2031	15	1,2700%	18.000.000	18.000.000
NWB	2 nov 2020 = 2 nov 2027	7	-0,3370%	15.000.000	
				88.000.000	105.000.000
BNG rekening-courant					
Saldi rekening-courant ultimo				23.241.930	6.819.227
Overige kortlopende schulden					
Ingehouden garanties verwervingen					
	H&J Stamsnijder				165.000
	Mts Stamsnijder				5.000
	Subtotaal garanties				170.000
Crediteuren					
				515.314	924.677
				515.314	1.094.677

Toelichting passiva:				Ultimo 2020	Ultimo 2019
Overlopende passiva					
Transitorische rente 2020:					
BNG	8.500.000	2,010%	175	81.914,38	81.914
BNG	32.000.000	3,595%	59		195.410
BNG	10.000.000	1,700%	57	26.547,95	26.548
BNG	6.500.000	1,320%	8	1.880,55	1.881
BNG	10.000.000	0,335%	62	5.690,41	5.690
BNG	10.000.000	0,685%	62	11.635,62	11.636
BNG	10.000.000	1,025%	62	17.410,96	17.411
BNG	18.000.000	1,270%	3	1.878,90	1878,9
NWB	15.000.000	-0,337%	59	-8.171,10	
Afgerond:				138.788	342.000
Verschuldigde omzetbelasting:				-	-
Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen:				Ultimo 2020	Ultimo 2019
Nog te betalen bedragen (MEMO 201700006)				35.416	45.903
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen				1.138.926	2.003.891
Vooruitontvangen subsidie Haven				1.048.265	0
Vooruitontvangen deelcanon B div. bedrijven					0
N.t.b. omzetbelasting					1.186.445
Vooruitontvangen investeringsbudget					
				2.222.607	3.236.239

Tabel 25: toelichting op de balans – passiva; bedragen in euro's

Niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Voor de bezetting van de projectorganisatie (zie ook paragraaf 4.3 van het jaarverslag) zijn deels meerjarige detacheringsovereenkomsten gesloten. Daarnaast geldt dat een aantal van de in 2020 aanbestede werken, in 2021 worden afgerond. De nog lopende contractverplichting is gecijferd op circa € 562.000,-.

Benutting drempelbedrag schatkistbankieren ingevolge artikel 52c BBV

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 26: benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dagbasis; bedragen in euro's)

3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening

Hierna wordt per programma een nadere toelichting gegeven op de gerealiseerde lasten en baten en de verschillen ten opzichte van de begroting.

Grondexploitatie	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving		-	2.618	-2.618
Sloop en sanering	141.196	181.794	248.638	-66.844
Bouw en woonrijp maken	2.786.327	4.210.279	2.288.326	1.921.953
Plankosten en VTU	1.150.000	1.061.304	1.107.681	-46.377
Overige uitgaven	195.278	236.363	266.174	-29.811
Rentekosten	1.530.484	1.558.132	1.140.611	417.521
Inflatie	260.214	436.380		436.380
Totaal lasten	6.063.499	7.684.252	5.054.048	2.630.204
Baten				
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-19.934.034	-15.014.113	-16.139.243	1.125.130
Overige verkoopopbrengsten		-		-
Bijdragen en subsidies		-		-
Inflatie	-99.422	-74.884		-74.884
Bijdrage uit reserve investeringsbudget				-
Vrijval reserveringsvergoedingen		-	-301.572	301.572
Totaal baten	-20.033.456	-15.088.997	-16.440.815	1.351.818
Saldo lasten en baten incl. mutaties reserves	-13.969.957	-7.404.745	-11.386.767	3.982.022
Mutatie OHW	13.969.957	7.404.745	11.386.767	-3.982.022

Tabel 27: toelichting op overzicht baten en lasten, grondexploitatie

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen neemt af met € 11.386.767,- terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 7.404.745,- zou afnemen. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de vastgestelde (herziene) begroting worden hierna toegelicht.

Sloop- en sanering

In 2020 is de sloop van opstallen aan de Derksweg 1 afgerond. Gelijktijdig met de sloop vonden saneringswerkzaamheden plaats, van verontreinigingen die werden aangetroffen bij het bouwrijp maken van het terrein. Deze verontreinigingen waren niet (in deze mate) voorzien en leiden tot een overschrijding van de begroting met circa € 0,1 miljoen.

Bouw- en woonrijp maken

Afgelopen jaar is een aantal projecten afgerond. Dit betreft onder andere de erfontsluitingsweg nabij de ontwikkeling van Kees Smit en het toekomstige brandstofverkooppunt, de verwijdering van de Hoesselderdijk en de Derksweg, de aanleg van de Groene Delta, de noord-zuid verbinding langs T-Port Logistic Campus, openbare verlichting in tranche 3, de verwijdering van het talud bij de Hoesselderbrug, de aanleg van retentie in tranche 3 en het gebruikrijp maken van de Darwin en Bolscher Landen.

De investeringen in bouw- en woonrijp maken bleven achter bij de begroting. Belangrijke verklaring daarvoor is dat de verlegging van de hoge druk gasleiding € 0,8 miljoen (40%) goedkoper is uitgevallen dan

oorspronkelijk door de Gasunie geraamd. Daarnaast was sprake van aanbestedingsvoordelen en bleken er in de detailuitwerking besparingen mogelijk (met behoud van kwaliteit).

Planontwikkeling en overige uitgaven

De uitgaven aan planontwikkeling en overige uitgaven (waaronder tijdelijk beheer) zijn grotendeels in lijn met de begroting. In paragraaf 4.3 van het jaarverslag wordt een toelichting gegeven op de omvang van de projectorganisatie.

Rente

De rentekosten bleven binnen de begroting, omdat minder rente is betaald dan begroot (1,5% i.p.v. 2,0%).

Opbrengsten

In de begroting werd aangenomen dat 11,6 hectare wordt uitgegeven. In werkelijkheid is 12,4 hectare afgenomen, door Kees Smit Tuinmeubelen en VDL. De opbrengsten uit gronduitgifte liggen daardoor € 1,1 miljoen boven de begroting. Daarnaast is een overige opbrengst gerealiseerd van € 0,3 miljoen. Dit hangt samen met een aan RBT vervallen reserveringsvergoeding.

Uitbreiding haven	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving		87.908		87.908
Aanpassen bestemmingsplan		71.913	41.165	30.748
Realisatie kade en havenfaciliteiten		-		-
Realisatie toegangswegen kade en terminal		145.884		145.884
Plankosten		37.500	57.751	-20.251
Totale investering	-	343.205	98.916	244.289
Baten				
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)		-346.292	-102.004	-244.288
Totale investeringsbijdrage	-	-346.292	-102.004	-244.288
Saldo lasten en baten	-	-3.087	-3.088	1
Mutatie balans	-	3.087	3.088	-1

Tabel 28: toelichting op overzicht baten en lasten, uitbreiding haven

Het Algemeen Bestuur heeft besloten om de openbare kade met 150 meter uit te breiden, om zo de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op te kunnen vangen. Het project wordt uit subsidies gedekt. Van de begroting (€343.205) is € 102.004 gerealiseerd. De uitgaven blijven achter op de planning. Belangrijkste reden daarvoor is dat de verwerving van de benodigde gronden nog niet heeft plaatsgevonden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven deze grondtransactie na vergunningverlening in behandeling te kunnen nemen.

Bovo-afracht	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
afracht Bovo aan de gemeente Almelo	967.680	726.493	744.906	-18.413
bijdrage van de deelnemers	-967.680	-726.493	-744.906	18.413
	-	-	-	-

Tabel 29: toelichting op overzicht baten en lasten, afdracht bovenwijkse voorzieningen

In 2016 is afgesproken dat bijdragen aan het Almelose fonds bovenwijkse voorzieningen (€ 6,- per m2) met ingang van 2017 niet langer ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, maar rechtstreeks aan de deelnemers worden gefactureerd. Op basis van de gronduitgifte in 2020 is door Almelo € 744.906 gefactureerd. Het verschuldigde bedrag is door de deelnemers aan RBT voldaan en daarmee is voor RBT sprake van een neutraal resultaat. De afdracht is hoger dan begroot, omdat niet 11,6 hectare (zoals begroot), maar 12,4 hectare is uitgegeven.

Investeringsbudget	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Storting deelnemers investeringsbudget		1.890.849	1.890.849	-
<u>Baten</u>				
Bijdrage deelnemers investeringsbudget		-1.890.849	-1.890.849	0

Tabel 30: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringsbudget

De deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel hebben een (aanvullend) investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9.000.000 (50% provincie en 50% gemeenten). Alle deelnemers hebben hun voor 2020 verschuldigde aandeel in het investeringsbudget voldaan.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Erfpacht - rente	339.033	518.450	491.060	27.390
Erfpacht - afwaardering	153.888	200.162	244.366	-44.204
Verhuur - rente	90.997	90.997	68.193	22.804
Verhuur - afschrijving	97.655	97.655	97.655	-
Overig erfpacht/verhuur		8.450	8.444	6
Totaal lasten	681.573	915.714	909.718	5.996
<u>Baten</u>				
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-890.134	-1.148.574	-1.453.819	305.245
Verhuur - ontvangsten	-166.667	-166.667	-166.667	-
Totaal baten	-1.056.801	-1.315.241	-1.620.486	305.245
Resultaat (saldo)	-375.228	-399.527	-710.768	311.241

Tabel 31: toelichting op overzicht baten en lasten, exploitatie erfpachtbedrijf

In 2020 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 710.768,-. Het resultaat van het erfpachtbedrijf is hoger dan begroot. Dit hangt samen met de lagere rentekosten en de keuze van een partij om te opteren voor betaling van een jaarlijkse canon, waardoor het erfpachtbedrijf in omvang toe is genomen.

Investerings in parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening	471.000	373.500	555.434	-181.934
Beveiliging	300.000	-	44.242	-44.242
Bewegwijzering	12.500	-	18.081	-18.081
Overige kosten		93.375	18.824	74.551
Rente	116.681	121.529	88.037	33.492
Totale investering	900.181	588.404	724.617	-136.213
Baten				
Deelcanon B (eenmalig)	-959.616	-720.439	-741.732	21.293
Bijdrage deelnemers	-300.000	-300.000	-300.000	-
Bijdrage uit reserve investeringsbudget				-
	-1.259.616	-1.020.439	-1.041.732	21.293
Saldo inclusief mutaties reserves	-359.435	-432.035	-317.114	-114.921
Mutatie balans	359.435	432.035	317.114	114.921

Tabel 32: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringen parkmanagement

Het in parkmanagement voorzieningen geïnvesteerd vermogen neemt af met € 317.114 terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 432.035 zou afnemen. Het verschil wordt verklaard door hogere uitgaven aan uitbreiding van het blusleidingnet. Dit hangt o.a. samen met een verlenging van het tracé (rondom de noordelijke ontwikkeling van Heylen en de toegangsweg naar Kees Smit), de levering van reserveonderdelen ten behoeve van toekomstig onderhoud, extra afsluiters ten behoeve van bedrijfszekerheid en wijzigingen in het bestaande besturingssysteem in het pompegebouw.

Beheerexploitatie parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	92.400	92.400	79.832	12.568
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening	112.295	112.295	112.295	-
Beveiliging; beheer en onderhoud	38.500	38.500	48.385	-9.885
Beveiliging; vervanging		-		-
Parkmanagement kosten	85.000	60.000	18.066	41.934
Bewegwijzering	500	500		500
Onderhoud hagen	10.000	10.000	7.956	2.044
Overige kosten	22.640	20.140	856	19.284
Totaal lasten	361.335	333.835	267.390	66.445
Baten				
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-468.197	-390.835	-468.650	77.815
Totaal baten	-468.197	-390.835	-468.650	77.815
Resultaat (saldo)	-106.862	-57.000	-201.260	144.260

Tabel 33: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

De exploitatie resulteerde in 2020 in een positief exploitatiesaldo van € 201.260,- (begroot: € 57.000,-). Het resultaat is € 144.260 hoger dan begroot. Reden daarvoor is dat de beheer-overdracht aan de coöperatie nog niet plaatsvond (de parkmanagement kosten bleven daardoor achter). Daarnaast zijn de opbrengsten hoger

dan begroot, door de voorspoedigere uitgifte. In lijn met de begroting 2020 wordt voorgesteld om het resultaat ten gunste van de bestemmingsreserve parkmanagement te brengen.

Beheer openbare ruimte	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Beheer en onderhoud openbare ruimte	253.999	79.163	71.783	7.380
Gladheidsbestrijding		15.000	3.150	11.850
Begeleiding beheer en onderhoud openbare ruimte (IIB)		25.000	8.814	16.186
Dotatie aan voorziening vervanging	201.389	162.967	162.967	-
Totale uitgaven	455.388	282.130	246.714	35.416
<u>Baten</u>				
Bijdrage gemeente Almelo	-455.388	-282.130	-246.714	-35.416
	-455.388	-282.130	-246.714	-35.416
Saldo	-	-	-	-

Tabel 34: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven aan onderhoud en beheer blijven binnen de vastgestelde begroting. In plaats van € 282.130,-, is € 246.714,- uitgegeven (€ 35.416,- minder). Het verschil wordt in belangrijke mate verklaard doordat RBT de onderhoudswerkzaamheden openbaar aanbesteedt, terwijl in de (door de gemeente Almelo opgestelde) onderhoudsbegroting wordt uitgegaan van uitvoering door de gemeentelijke groendienst. Van de totale uitgaven ziet € 162.967,- toe op een dotatie aan de voorziening groot onderhoud en vervanging. Alle uitgaven zijn door de gemeente Almelo voldaan en daarmee is voor het RBT sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Wet Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen

Per 1 januari 2017 is de wet 'Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen' van toepassing. Om inzicht te krijgen heeft PWC in 2017 een quick scan uitgevoerd, gebaseerd op de jaarrekeningen over 2015, 2016 en 2017 en de begrotingen voor 2019 en 2020. Hieruit kwam naar voren dat het RBT als publiekrechtelijke rechtspersoon per 1 januari 2016 zelfstandig Vpb-plichtig is, voor zover het een onderneming drijft. Dit houdt in dat op het niveau van RBT moet worden geïnventariseerd welke activiteiten worden verricht en of hiermee een onderneming in fiscale zin wordt gedreven. PWC concludeerde dat geen sprake is van een onderneming in fiscale zin en dat derhalve geen Vpb-plicht ontstaat per 1 januari 2016. Vervolgens heeft PWC deze conclusie in 2018 voorgelegd aan de fiscus en hierop is in 2019 een reactie ontvangen. De inspecteur bevestigt hierin dat het grondbedrijf van RBT niet Vpb-plichtig is (vanwege het ontbreken van het winststreven) en adviseert om dat jaarlijks te blijven monitoren. Wij hebben opdracht gegeven aan PWC om de eerdere quick scan te actualiseren, op basis van de jaarrekeningen voor 2018, 2019 en 2020. PWC concludeert dat geen sprake is van winststreven en RBT voor de jaren 2018 tot en met 2020 niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Daarbij speelt een rol dat kan worden beargumenteerd dat sprake is van een cluster van activiteiten.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op gemeenschappelijke regelingen van toepassing zijnde regelgeving.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de leden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur, per 31-12-2020. 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
mevrouw M.T. van Haaf	Provincie Overijssel	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer G.H. ten Bolscher	Provincie Overijssel	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer A. Maathuis	Gemeente Almelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer A.L. Langius	Gemeente Almelo	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M.J.R. Kottman	Gemeente Borne	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (voorzitter)	€ -
de heer A. Spekschoor	Gemeente Borne	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer J.B. Diepemaat	Gemeente Enschede	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw J. Nods	Gemeente Enschede	Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw M. ten Heuw	Gemeente Hengelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer G.G. Gerrits	Gemeente Hengelo	Algemeen Bestuur (lid)	€ -

Tabel 35: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2020 (stand van zaken per 31-12-2020).

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente werd in 2020 (parttime) 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. Dit blijkt uit de volgende tabel.

Gegevens 2020	J.M. Geerdink
Functiegegevens	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,79
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.271,19
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
<i>Subtotaal</i>	<i>126.271,19</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.790,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00
Totale bezoldiging	126.271,19
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	J.M. Geerdink
Functiegegevens	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,83
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.321,75
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
<i>Subtotaal</i>	<i>130.321,75</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	161.666,67
Totale bezoldiging	130.321,75

Tabel 36: overzicht van topfunctionarissen (bedragen in € x 1).

3.4 Taakveldoverzicht (IV3)

In onderstaande tabel is het overzicht per taakveld (IV3) opgenomen, zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Taakveldoverzicht 2020	Begroting 2020:			Realisatie 2020:		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	-2.559.848	4.420.262	1.860.414	-2.964.201	4.847.425	1.883.224
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	-2.559.848	2.072.886	-486.962	-2.964.201	2.044.548	-919.653
0.10 Mutaties reserves		1.890.849	1.890.849	0	1.890.849	1.890.849
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		456.527	456.527		912.028	912.028
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	-795.089	825.524	30.435	-515.385	523.010	7.625
2.1 Verkeer en vervoer	-282.130	282.130	0	-246.714	246.714	0
2.4 Ec. havens en waterwegen	-512.959	543.394	30.435	-268.671	276.296	7.625
3. Economie	-17.706.339	15.815.490	-1.890.849	-19.076.570	17.185.721	-1.890.849
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	-17.706.339	15.815.490	-1.890.849	-19.076.570	17.185.721	-1.890.849
Totaal	-21.061.276	21.061.276	0	-22.556.156	22.556.156	0

Tabel 37: taakveldoverzicht baten en lasten over 2020, afgezet tegen herziene begroting.