

Jaarstukken 2022

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	12
3.4 Erfpacht	13
3.5 Openbare ruimte	15
4. De paragrafen	16
4.1 Onderhoud kapitaalgoederen	16
4.2 Financiering	17
4.3 Bedrijfsvoering	19
4.4 Verbonden partijen	20
4.5 Grondbeleid	21
4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	24
Deel II Jaarrekening	27
1. De balans per 31 december	28
2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening	29
3. Toelichtingen	30
3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	30
3.2 Toelichting op de balans per 31 december	32
3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	37
3.4 Taakveldoverzicht (IV3)	43
Deel III Overig	44
1.1 Gebeurtenissen na balansdatum	44
1.2 Controleverklaring	44

datum 15-03-2022

Voorwoord van de directie

2022 is voor wat betreft gronduitgifte een absoluut recordjaar geweest voor het XL Businesspark. In totaal werd 29,6 ha aan grond uitgegeven en gestart met de nieuwbouw van meerdere prachtige bedrijfsgebouwen, welke in 2023 in gebruik zullen worden genomen. Naar verwachting worden de laatste kavels op het XL Businesspark in 2023 en 2024 afgenomen en daarna bebouwd, waarmee de gemeenschappelijke regeling vervolgens in 2024/2025 kan worden afgesloten (oorspronkelijke doorlooptijd was tot 2036).

Ook zal in 2023 de nieuwe openbare kade in gebruik worden genomen, waarmee meer capaciteit zal worden gecreëerd voor de afhandeling van containers bij CTT. Naar verwachting zullen de komende jaren een aanzienlijk groter aantal containers over water worden vervoerd, waarmee een flinke bijdrage zal worden geleverd aan CO₂ reductie.

De versnelde uitgave van kavels en nieuwbouw van meerdere panden zal de komende jaren leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal medewerkers op het XL Businesspark en heeft tevens geleid tot een verbetering van het financiële resultaat.

Het pand van Bleckmann is het grootste circulaire distributiecentrum van Nederland, terwijl het pand van Stellar Development/ Heembouw een landschappelijke inpassing zal krijgen middels gebruik van een uniek groot "groen scherm" rond de kavel.

De vorig jaar benoemde energiecongestie (meer terug levercapaciteit uit zonnepanelen dan het netwerk aankan) is nog steeds een belangrijk item in gesprekken met netwerkbeheerders, provincie en bedrijven op het XL Businesspark. Verzwaring van het net door Tennet/Enexis wordt niet eerder voorzien dan in 2028. Het opzetten van een Energy Hub met mogelijkheden van optimaliseren van vraag en aanbod in combinatie met (tijdelijke) opslag van energie in batterijen en mogelijk waterstof wordt momenteel onderzocht.

Daarnaast wordt momenteel regionaal onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe bedrijventerreinen i.v.m. schaarste bij nagenoeg alle Twentse gemeenten. Onderdeel van dat onderzoek is o.a. de zogenaamde kanaalsprong, een bedrijventerrein aan de A35, in het verlengde van het XL Businesspark en aan de overzijde van het kanaal.

De gerealiseerde gronduitgifte en verwachtingen betekenen dat de grondexploitatie verder verbeterd is.

Jan Geerdink
Projectdirecteur

Deel I Jaarverslag

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2022. 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 2022). 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 (binnen twee weken, doch 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, 29 maart 2023

Vergadering Algemeen Bestuur juli 2023

Onderwerp: Jaarstukken 2022

Wij stellen u hierbij voor:

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
 - De grondexploitatie per 1-1-2023 (een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
 - Het risicoprofiel per 1-1-2023 (een bandbreedte van een winst van € 9,9 miljoen en € 13,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
3. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagementvoorzieningen (€ 424.744) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met de overige activiteiten (€ 4.319.811) te storten in de algemene reserve
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2022, voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft, décharge te verlenen, behoudens eventuele later in rechte gebleken onregelmatigheden.

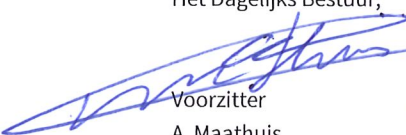
Overwegingen

Hierbij bieden wij u de jaarstukken over 2022 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Haar rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2022 verleent u ons bestuur décharge voor het dienstjaar 2022, 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 2022" en anderzijds de herziene Begroting 2022.

In 2022 is een batig resultaat gerealiseerd van € 4.744.554. Dit resultaat betreft het saldo van de exploitatie van erfpachtgronden (€ 1.820.679 winst), het parkmanagement (€ 424.444 winst), de afwaardering van parkmanagementvoorzieningen (€ 300.000 verlies), de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen (€ 1.776.168 verlies), de geschatte vennootschapsbelasting (€ 1.225.000 verlies) en de winst die in 2022 op de grondexploitatie wordt genomen (€ 5.800.300). Voorgesteld wordt om het exploitatieresultaat met betrekking tot het tijdelijk beheer van parkmanagement voorzieningen te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement en het restant te storten in de algemene reserve. De algemene reserve neemt daardoor toe met € 4.319.811.

Vorig jaar is het resultaat (over 2021) uitgekeerd aan de deelnemers. Om voldoende liquide te blijven, is dat dit jaar niet het voorstel. In paragraaf 4.6 wordt daarop een nadere toelichting gegeven.

Het Dagelijks Bestuur,


Voorzitter
A. Maathuis


Secretaris
G. Kusters

2.2 Ontwerp besluit

Het Algemeen Bestuur van het RBT

Gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 29 maart 2023

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 2022 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
 - De grondexploitatie per 1-1-2023 (een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
 - Het risicoprofiel per 1-1-2023 (een bandbreedte van een winst van € 9,9 miljoen en € 13,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
3. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagement-voorzieningen (€ 424.744) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met de overige activiteiten (€ 4.319.811) te storten in de algemene reserve
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2022, 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 juli 2023.


Voorzitter
A. Maathuis


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 2022 en de wijze waarop ernaar gestreefd is om het omschreven 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 31-12-2022 circa 1.030 medewerkers in dienst zijn bij bedrijven op het XL Businesspark. Daarnaast is er (in seizoenen) sprake van een flexibele schil van circa 500 - 550 medewerkers (voornamelijk bij Bleckmann, Kees Smit en Timberland). Het aantal medewerkers per 31-12-2022 is minder dan een jaar eerder, met name omdat VDL per november gestopt is met de productie van gasturbines op het XL Businesspark en het merendeel van haar medewerkers heeft overgeplaatst naar VDL ETG aan de Bornsestraat in Almelo. 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	(98% € gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(91% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(93% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(91% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(85% € gerealiseerd)
- verkoop van bestaande gebouwen	(67% € 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 wordt bij de entree van het bedrijventerrein een brandstofverkooppunt gerealiseerd, waar o.a. LNG, CNG en waterstof (duurzame brandstoffen) zal worden aangeboden en laadpalen worden gerealiseerd.

Van een groot aantal bedrijven is bekend dat zij zonnepanelen op hun dak hebben gerealiseerd of willen gaan realiseren. In potentie kan in totaal circa 54 GWh per jaar aan opwek via zonnepanelen worden gerealiseerd. Eén partij heeft voor reeds gerealiseerde zonnepanelen een toezegging voor terug levering gekregen. Overige partijen hebben voorbereidingen getroffen om panelen te plaatsen, maar ervaren dat zij geen aansluiting kunnen krijgen voor terug levering, vanwege congestie op het net. Het gaat daarbij om circa 32 GWh per jaar aan potentiële opwek via zonnepanelen dat niet wordt terug geleverd. Enexis en Tennet hebben investeringen aangekondigd om het netwerk te verzwaren. Verwachting van TenneT en Enexis is dat

het net in 2028/2029 voldoende is verzaaid. Om te onderzoeken of al eerder een (tijdelijke) oplossing mogelijk is, is door de provincie Overijssel en RBT opdracht verstrekt aan Firan om te onderzoeken hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar kunnen worden verbonden (energy hub). Firan zal haar aanbevelingen in de eerste helft van 2023 rapporteren.

Actuele waardering van de investeringen in de grondexploitatie

T/m 31-12-2022 is € 8,8 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond. Dit betreft het saldo van € 168,5 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 159,7 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. 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 winst van € 7,7 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,6 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 3,8 miljoen op eindwaarde. In onderstaande tabel wordt het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend (verdisconteerd) naar het huidige prijspeil. Dit op basis van rente (1%) en op basis van inflatie (2%), zoals door de commissie BBV voorgeschreven. In de grondexploitatie is géén rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting hangt samen met het totaal aan activiteiten binnen RBT en wordt separaat begroot binnen de begroting van RBT.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 1-1-2023	
		Bij 1% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
GreX 1-1-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,2 mln.	€ 10,9 mln.
GreX 1-1-2022	€ 7,7 mln.	€ 7,6 mln.	€ 7,3 mln.
Vershil t.o.v. 2022:	€ 3,8 mln.	€ 3,6 mln.	€ 3,6 mln.

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2023 met de grondexploitatie per 1-1-2022

De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat in 2022 meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht (29,6 hectare, ten opzichte van 20 hectare) en dat de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is veelal opgenomen dat de grondprijs tot het passeren van de akte wordt bijgesteld op basis van de CPI-index. Deze index liet afgelopen jaar een stijging van 10% zien en dit heeft een groot effect op de prijs van gerealiseerde en te realiseren uitgiften.

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 1: stand van zaken gronduitgifte (de per 31-12-2022 geleverde percelen zijn rood weergegeven, de percelen waarover overeenkomsten zijn gesloten of binnenkort worden gesloten zijn gearceerd)

In 2022 is 29,6 hectare uitgegeven, aan Heylen Warehouses (3,5 hectare), Daytona Development (4,6 hectare), Heembouw (7 hectare), Panattoni (8,2 hectare), Tecnotion (2 hectare), Jalo Biopellets (3,5 hectare) en Euro (0,8 hectare). In totaal is t/m 31-12-2022 107 hectare uitgegeven (86% van het terrein). Over nagenoeg alle resterende gronden zijn overeenkomsten gesloten, waardoor het terrein op dit moment is 'uitverkocht'. Voor Erve 't Wolbert (het erf ten noorden van natuurgebied de groene delta) is in 2022 een tenderprocedure voorbereid, welke begin 2023 start.

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 2022 is € 1.776.168 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 29,6 hectare). In 2021 is in het kader van de evaluatie afgesproken dat de afdrachten door RBT worden voldaan en dus niet meer separaat worden doorbelast aan de deelnemers (zoals tot en met 2020 gebruikelijk). De afdracht leidt derhalve tot een resultaat binnen RBT. Dit resultaat is negatiever dan voor 2023 begroot omdat de uitgifte sneller verloopt dan verwacht.

In de volgende 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
Geïnvesteed vermogen (boekwaarde) per 1-1-2022 (saldo)					50.388.432	
	Totaal lasten in 2022			2.650.428	2.026.074	624.354
	Totaal baten in 2022			-27.021.153	-43.592.262	16.571.109
	Saldo lasten en baten			-24.370.725	-41.566.188	17.195.463
Geïnvesteed vermogen (boekwaarde) per 31-12-2022 (saldo)					8.822.244	
In 2021 genomen winst					2.148.663	
Winstneming in boekjaar 2022				1.767.251	5.800.300	-4.033.049
Onderhanden werk per 31-12-2022					16.771.207	

Tabel 2: ontwikkeling geïnvesteed vermogen grondexploitatie

Het geïnvesteed vermogen (boekwaarde) nam in 2022 af met € 41,6 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 24,4 mln. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan afgelopen jaar verwacht (in plaats van 20 hectare is 29,6 hectare uitgegeven) en de uitgifte plaatsvond tegen een hogere prijs dan begroot. Voor een uitgebreidere toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

Het BBV schrijft voor dat de winst op de grondexploitatie geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels kan in 2022 een winst van € 5,8 miljoen worden genomen. Dat is € 4,0 miljoen meer dan begroot, omdat de uitgifte sneller verloopt dan vorig jaar verwacht. In paragraaf 4.6 wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

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 de bestaande combiterminal 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). In 2022 is hierover een herziene huurovereenkomst met CTT gesloten.

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. 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.



Figuur 2: visualisatie uitbreiding van de laad- en loskade

De uitvoering van het project is in het eerste kwartaal van 2022 gestart, na het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen (bouw- en waterwet). Afronding wordt voorzien in 2023.

De investering in het project 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. T/m 31-12-2022 is een voorschot verstrekt van (cumulatief) € 4,1 miljoen en daarvan is (cumulatief) € 2,4 miljoen besteed.

In onderstaande tabel worden de in 2022 gerealiseerde lasten en baten weergegeven en afgezet tegen de begroting.

Investerings in de laad- en loskade		begroot	realisatie	afwijking
	Totaal lasten in 2022	3.865.864	2.138.388	1.727.476
	Totaal baten in 2022	-3.865.864	-2.138.388	-1.727.476
	Saldo lasten en baten	-	-	-

Tabel 3: investeringen in de laad- en loskade

In 2022 is € 2,1 miljoen geïnvesteerd. De uitgaven bleven achter op de planning. Reden daarvoor is dat bij verruiming van de Twentekanaal en aanleg van de zwaai kom vertraging is ontstaan. Daardoor kon RBT pas later starten met het 'waterzijdige deel' van de nieuwe kade en wordt een deel van de werkzaamheden doorgeschoven naar 2023. In 2022 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel ons bericht in te stemmen met een verlenging van de subsidietermijn tot 31-12-2023. De vertraging heeft daardoor geen negatief effect. Afgesproken is dat RBT (naast de afronding van de kade) ook de huidige lichtmasten in de middenberm van de weg naar de openbare kade verwijderd en nieuwe lichtmasten terug plaatst in de zijberm. Deze werkzaamheden kunnen binnen het beschikbaar gestelde budget worden uitgevoerd en hiermee wordt de bereikbaarheid van de kade verbeterd.

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 waardevaste(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

Investerings

De voorzieningen zijn en worden door het RBT aangebracht. Per 31-12-2022 is hier (per saldo) € 2,7 miljoen in geïnvesteerd (met geleend geld). De investeringen worden gedekt uit de (bij gronduitgifte te vergoeden) éénmalige bijdrage van (gevestigde en te vestigen) bedrijven (van € 5,95 per m²). Daarnaast wordt jaarlijks € 300.000 op de investering afgeschreven. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de investering in 2030 is afgewaardeerd.

Afwaardering investeringen in parkmanagement

In 2021 is in het kader van de evaluatie afgesproken dat de jaarlijkse afschrijving op de investeringen in parkmanagement door RBT wordt gedekt en derhalve niet meer separaat worden doorbelast aan de deelnemers (zoals tot en met 2020 gebruikelijk). De afwaardering leidt derhalve tot een resultaat binnen RBT. 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 1-1-2022		4.645.464	
Totaal lasten in 2022	630.090	378.964	251.126
Totaal baten in 2022	-1.182.967	-2.008.229	825.262
Afschrijving op investering	-300.000	-300.000	-
Mutatie balans	-852.877	-1.929.265	1.076.388
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2022		2.716.199	

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2022 af met € 1,9 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 0,9 mln. Belangrijkste verklaring voor dit verschil is dat de uitgifte sneller verloopt dan verwacht, waardoor een hogere investeringsbijdrage is ontvangen. Daarnaast blijven de investeringen achter bij de begroting. Belangrijkste reden hiervoor is dat de aanleg van de blusleiding in

tranche 2 is vertraagd. Voor een uitgebreidere 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 (o.a. 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 (jaarlijks).

Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen. In deze reserve wordt het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de gerealiseerde uitgaven gereserveerd. In onderstaande tabel worden de in 2022 gerealiseerde uitgaven afgezet tegen de door bedrijven betaalde contributie.

Onderhoud en beheer parkmanagement	begroot	realisatie	afwijking
Bestemmingsreserve per 1-1-2022 (na resultaatbestemming 2021)		547.577	
Totaal lasten in 2022	276.080	550.058	-273.978
Totaal baten in 2022	-652.564	-974.801	322.238
Saldo lasten en baten	-376.484	-424.744	48.260
Voorstel: dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagment		424.744	
Bestemmingsreserve per 31-12-2022 (na resultaatbestemming 2022)		972.321	

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

In 2022 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 424.744,- en dat is € 48.260 meer dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan verwacht, waardoor al eerder contributiebijdragen zijn ontvangen (zie paragraaf 3.3 van de jaarrekening voor een nadere toelichting). Voorgesteld wordt om het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) ten gunste van de bestemmingsreserve parkmanagement te brengen. Dit in lijn met voorgaande jaarrekeningen en de begroting 2022.

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 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 31-12-2022 is € 66 miljoen in het erfpachtbedrijf geïnvesteerd (op basis van vreemd vermogen c.q. geleend geld). Het betreft hier in erfpacht uitgegeven gronden waarvan de toekomstige canonverplichtingen niet ineens zijn afgekocht (51,8 ha; € 61,7 miljoen) en de investering in het containeroverslagterrein (€ 4,2 miljoen). 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 1-1-2022	4.345.815	57.882.726	62.228.541
Gronduitgiften / verhuur in 2022	0	4.401.062	4.401.062
Afwaardering en afschrijving in 2022	-107.456	-519.957	-627.413
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2022	4.238.359	61.763.831	66.002.190

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2022 toe met € 3,7 miljoen, omdat voor drie percelen is gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon. De erfpachtgronden worden in vijftig jaar afgewaardeerd. Bedrijven zijn daarna geen vergoeding meer verschuldigd voor de grond.

Jaarexploitatie erfpachtbedrijf

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

Erfpachtbedrijf - exploitatie	begroot	realisatie	afwijking
Totaal lasten in 2022	1.027.840	1.009.725	18.115
Totaal baten in 2022	-2.674.357	-2.830.404	156.047
Saldo lasten en baten	-1.646.517	-1.820.679	174.162

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtbedrijf

Het afgelopen jaar resulteerde de exploitatie van het erfpachtbedrijf in een positief resultaat van € 1,8 miljoen. Dat is € 0,2 miljoen meer dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt

¹ Overeenkomstig de Algemene Erfpachtvoorwaarden wordt de rente voor tien jaar vooraf vastgesteld. Na afloop van deze termijn 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 basisrente).

dan begroot. Voor een nadere toelichting op de gerealiseerde baten en lasten wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

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 worden 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 2022	314.090	284.122	29.969
Totaal baten in 2022	-314.090	-284.122	-29.968
Saldo lasten en baten	0	-	0

Tabel 8: onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven vallen € 29.969 lager uit dan begroot. Belangrijkste reden is dat met een minder intensief beheer kon worden volstaan dan in de begroting aangenomen. Voor een nadere toelichting op de gerealiseerde baten en lasten wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de jaarrekening.

Overzicht OZB Inkomsten

De gemeente Almelo heeft ons bericht dat men in 2022 in totaal € 1.837.749 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 (€ 164.611). In totaal is € 1.673.138 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 2022 gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de voorzieningen weergegeven.

	Boekwaarde			Boekwaarde
Verloopoverzicht voorzieningen	1-1-2022	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Voorziening groot onderhoud parkmanagement	378.650	41.765	-228.772	191.643
Voorziening groot onderhoud openbare ruimte	669.072	166.247	0	835.319
	1.047.722	208.012	-228.772	1.026.962

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

Parkmanagement

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement 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. De eerste investering in groot onderhoud vond in 2022 plaats. Dit betrof onder andere de verplichte controle van de sprinklertanks. Daarvoor is in 2022 € 0,2 miljoen onttrokken uit de voorziening groot onderhoud, waardoor per saldo € 0,2 miljoen resteert.

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.

Openbare ruimte

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 90% van de openbare ruimte gerealiseerd. De voorziening (€ 0,8 mln. per 31-12-2022) wordt enkel aangewend voor groot onderhoud aan de openbare ruimte. De komende jaren worden daarin geen investeringen voorzien. RBT is verantwoordelijk voor groot onderhoud van de openbare ruimte, totdat de openbare ruimte (en daarvoor opgebouwde voorziening) aan de gemeente Almelo wordt overgedragen (zie artikel 3.8 van de gemeenschappelijke regeling). In 2021 is (in het kader van de evaluatie) besloten om in gesprek te gaan met de bedrijven (verenigd in de coöperatie parkmanagement) en de gemeente, om te komen tot een gewijzigde (toekomstige) rolverdeling. Daarbij is als uitgangspunt benoemd dat Almelo verantwoordelijk wordt voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte en dan zal de voorziening groot onderhoud aan de gemeente Almelo worden uitbetaald.

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. Van de per 31-12-2022 afgesloten leningen hebben 6 leningen (€ 68 miljoen) een looptijd van langer dan één jaar en heeft één lening (€ 6,5 miljoen) een looptijd van korter dan één jaar. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 35 miljoen. Per 31-12-2022 werd deze faciliteit niet benut.

In de volgende tabel wordt een overzicht van de geldleningen en kredietfaciliteiten gegeven.

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2022					
<u>lang lopende leningen (> 1 jaar)</u>					
lening	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
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	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%
	<u>68.000.000</u>				
<u>kort lopende leningen (<1 jaar)</u>					
BNG	6.500.000	kasgeld	1-12-2022	4-1-2023	2,000%
	<u>6.500.000</u>				
<u>kredietfaciliteiten (limiet)</u>					
BNG	35.000.000		1-10-2009	1-1-2024	maand euribor + 0,4%
	<u>35.000.000</u>				

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet) per 31-12-2022

In 2022 zijn twee langlopende geldleningen afgelost. Eén conform overeengekomen schema en één vervroegd. De vervroegde aflossing had een voordeel voor RBT en dankzij dit voordeel komt de gemiddeld in 2022 betaalde rente uit op 0,53%.

Over de lang lopende leningen 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.

<u>Renterisico</u>	werkelijk 2022	
Nieuw aangetrokken vaste schuld	-	
Betaalde aflossingen	20.000.000	
Renterisico op vaste schuld	20.000.000	
<u>Renterisiconorm</u>	2022	2021
Begrotingstotaal	35.180.903	19.284.916
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	7.036.181	3.856.983
<u>Toets Renterisiconorm</u>		
Renterisiconorm	7.036.181	3.856.983
Renterisico op vaste schuld	20.000.000	
Ruimte + Overschrijding -	-12.963.819	3.856.983

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

In 2022 heeft RBT twee langlopende leningen afgelost, van in totaal € 20 miljoen. Conform de wet Fido dienen deze aflossingen te worden gepresenteerd als renterisico. Zoals hiervoor toegelicht geeft dit een vertekend beeld. Voor RBT brengt de aflossing namelijk geen risico met zich mee. Door de uitgifte van bouw kavels is sprake van een afnemende financieringsbehoefte en er is derhalve geen herfinancieringsnoodzaak.

Ter beperking van renterisico's zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Alle leningen kennen een vaste rente en derhalve is er geen renterisico op de vaste schuld.
- 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

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. 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. Dit voor het begrotingsjaar 2019 en de meerjarenraming 2020 – 2022.

<u>Kasgeldlimiet</u>					
Omvang begroting per 1 januari 2022	35.180.903				
Kasgeldlimiet in procenten van de grondslag	8,20%				
Kasgeldlimiet in bedrag	2.884.834				
	REALISATIE				
	Kwartaal				
	1: jan-mrt	2: apr-jun	3: jul-sep	4: okt-dec	Jaar
<u>Vlootende schuld</u>					
Opgenomen gelden < 1 jaar	16.333.333	13.833.333	9.833.333	4.666.667	11.166.667
Schuld in rekening-courant		-197.425			-49.356
Gestorte gelden door derden < 1 jaar					0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld					0
Totaal vlootende schuld	16.333.333	13.635.908	9.833.333	4.666.667	11.117.310
<u>Vlootende middelen</u>					
Uitgeleende gelden < 1 jaar					0
Contante gelden in kas	0	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	-489.875	0	3.688.030	519.483	929.410
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	999.495	1.577.987	5.318.016	249.566	2.036.266
Totaal vlootende middelen	509.621	1.577.987	9.006.046	769.049	2.965.676
<u>Toets kasgeldlimiet</u>					
Totaal netto vlootende schuld	15.823.712	12.057.921	827.287	3.897.617	8.151.635
Toegestane kasgeldlimiet	2.884.834	2.884.834	2.884.834	2.884.834	2.884.834
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	-12.938.878	-9.173.087	2.057.547	-1.012.783	-5.266.801

Tabel 12: kasgeldlimiet per kwartaal

In de volgende tabel wordt de korte financiering afgezet tegen de lange financiering. Hieruit blijkt dat een relatief groot aandeel van het vreemd vermogen (86%) langjarig is gefinancierd.

	ultimo 2022		ultimo 2021	
Lening O/G lang	68.000.000	86%	78.000.000	75%
Lening O/G kort	10.859.237	14%	25.513.357	25%
	78.859.237	100%	103.513.357	100%

Tabel 13: verhouding financiering kort ten opzichte van lang (stand van zaken per 31-12-2022)

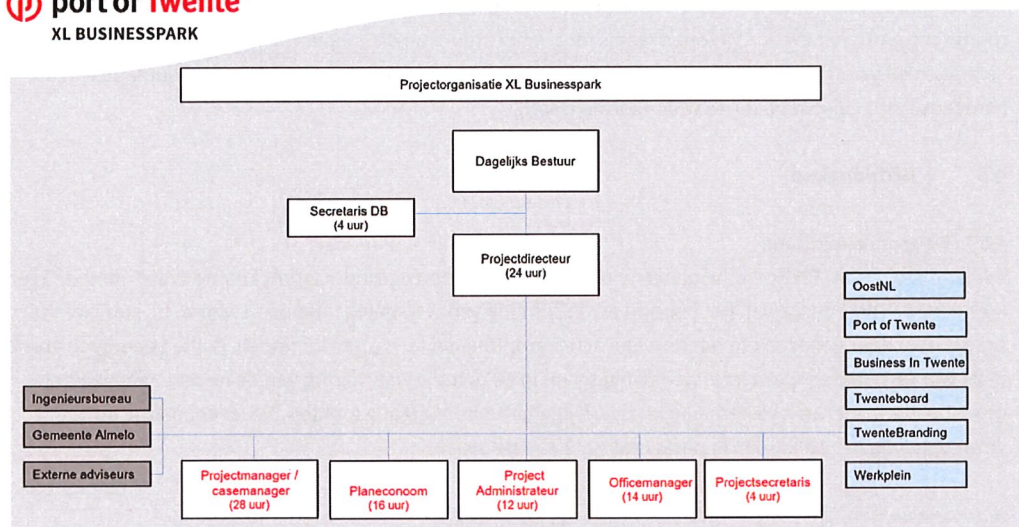
4.3 Bedrijfsvoering

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. 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 detacheringsbasis ingehuurd medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

Per 31-12-2022 kende de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	24 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	16 uur per week
Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	14 uur per week
Totaal (2,8 FTE)	-	102 uur per week



Figuur 3: organisatieschema

Naast de projectorganisatie is er een flexibele schil. De civieltechnische begeleiding wordt (op regiebasis) verzorgd door het 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. 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, ConnectU en Technology Base) aan een gezamenlijke profilering.

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 houdt de coöperatie zich bezig 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 verantwoordelijkheid voor de parkmanagement voorzieningen op termijn wordt overgedragen aan de coöperatie. Tot op heden is het RBT verantwoordelijk voor het beheer van de gerealiseerde voorzieningen (zie ook paragraaf 3.3) en kent de coöperatieve vereniging (in financiële zin) feitelijk een slapend bestaan (onder regie van het RBT). Afgelopen jaar is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Het bestuur heeft aangegeven de overdracht bij liquidatie van de gemeenschappelijke regeling te willen formaliseren.

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 31-12-2022 is (per saldo) € 8,8 miljoen geïnvesteerd in de productie van bouwgrond (= boekwaarde). 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 terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor en delen zij in het eindresultaat van de grondexploitatie. Dit op basis van de in de gemeenschappelijke regeling vastgelegde verdeelsleutel.

In de volgende tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven. In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met verschuldigde vennootschapsbelasting.

Grondexploitatiebegroting	Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2022	8.822.245	8.822.245
Kosten nominaal	6.160.089	
Kostenstijging	245.023	
Nog te maken kosten (K)	6.405.112	6.324.055
Opbrengsten nominaal	25.901.444	
Opbrengstenstijging	663.438	
Nog te realiseren opbrengsten (O)	26.564.882	26.364.756
1,00% Rente (nog te realiseren)	-220.861	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)		20.040.701
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025	-11.558.386	
2023 Resultaat op NCW per 1-1-2023 (bij 1% rente)		-11.218.456
2023 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen		-10.891.726

Tabel 14: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie per 1-1-2022 (in euro's).

Het resultaat is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 6,4 miljoen aan nog te maken kosten en € 26,6 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In onderstaande tabel worden de daarbij gehanteerde rekenkundige parameters weergegeven.

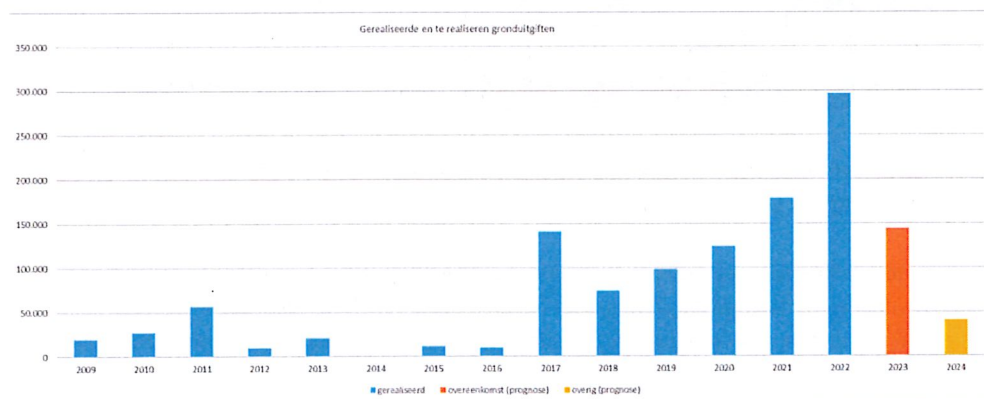
	2023	2024	2025
Rentetoerekening	1%	1%	1%
Kostenstijging	3,7%	2%	2%
Opbrengstenstijging	3,7%	2%	2%

Tabel 15: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

De rentekosten zijn begroot op basis van de huidige portefeuille van langlopende leningen. Hierover wordt 0,9% rente betaald. De kosten- en opbrengstenstijging is begroot op basis van de Meerjarige Economische Verkenning (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB)

Uitgifteprognose

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



Figuur 4: Uitgifteprognose in m2, afgezet tegen de afgelopen jaren gerealiseerde uitgiften.

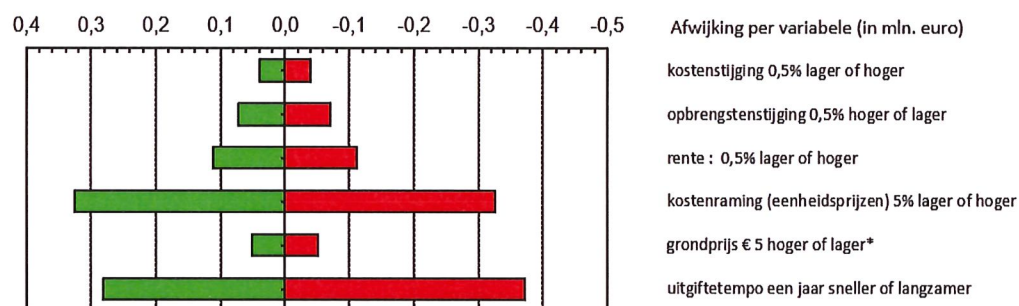
In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van circa 14 hectare in 2023 en circa 4 hectare in 2024. In onderstaande tabel wordt de uitgifteprognose gespecificeerd en afgezet tegen de in 2022 gerealiseerde transacties.

Voortgang gronduitgifte in m2	Prognose afname in grondexploitatie			stand van zaken 1-2-2023
	2022	2023	2024	
<u>Gerealiseerd Q1 - Q3 2022</u>				
Heylen - T-Port Circular	21.270			akte (gepasseerd)
Heylen - Citydockx	12.392			akte (gepasseerd)
Heylen - Kavel 4-2-c	939			akte (gepasseerd)
VDL grenscorrectie	364			akte (gepasseerd)
Holland Food Group (Daytona)	46.050			akte (gepasseerd)
Heembouw (ARA)	70.049			akte (gepasseerd)
SCI Port of Twente (Panattoni)	81.685			akte (gepasseerd)
Jalo	35.391			akte (gepasseerd)
Tecnotion	19.955			akte (gepasseerd)
Eurof Perceel 1	8.000			akte (gepasseerd)
<u>Pijplijn 2023 (op basis van getekende overeenkomst)</u>				
Heylen Warehouses (noord)		84.096		erfpachtovereenkomst
Brandstofverkooppunt		13.666		erfpachtovereenkomst
Timberland		40.698		erfpachtovereenkomst
Verhuur aan CTT		5.528		huurovereenkomst
<u>Overig</u>				
Kavel achter Emergo			9.488	recht van eerste koop
Kavel ten zuiden Kees Smit (rechts; A; tender)			23.558	tender loopt
Erve 't Wolbert			7.732	tender start in Q2
	296.095	143.988	40.778	

Tabel 16: uitgifteprognose en in 2022 gerealiseerde transacties

4.5.2 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

Om inzicht te krijgen in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van de in de berekening gehanteerde rekenkundige uitgangspunten, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken. In de volgende grafiek wordt de uitkomst van de gevoeligheidsanalyse gepresenteerd (op eindwaarde per 31-12-2025).



Figuur 5: gevoeligheidsanalyse: effect van bijstelling uitgangspunten grondexploitatie (op eindwaarde per 31-12-2025, bedragen x 1 miljoen euro)

Ten opzichte van afgelopen jaar hebben bijstellingen verhoudingsgewijs een veel beperktere impact. Reden daarvoor is dat de doorlooptijd nog kort is. Over het merendeel van de kavels is bovendien een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de te hanteren grondprijs. Deze kavels zijn in de gevoeligheidsanalyse niet langer meegenomen.

4.6 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 22 en 27 van de gemeenschappelijke regeling staan de deelnemers garant voor alle verplichtingen van (en delen zij in het resultaat van) RBT, overeenkomstig de vastgelegde verdeelsleutel. Hierna wordt een toelichting gegeven op de risico's per programma en de mate waarin eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Grondexploitatie

In de gemeenschappelijke regeling wordt toegelicht (in artikel 22) dat naast het resultaat van de grondexploitatie 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. Dit op basis van een monte carlo simulatie.

Uit deze (rekenkundige) analyse volgt dat het eindresultaat zich met 80% zekerheid in een bandbreedte begeeft van + € 1,6 miljoen (een winst van € 13,2 miljoen) en - € 1,6 miljoen (een winst van € 9,9 miljoen) op eindwaarde per 31-12-2025. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van vorig jaar is de bandbreedte beperkt (van +/- € 4 miljoen naar +/- € 1,6 miljoen). Reden hiervoor is dat ten opzichte van vorig jaar een groter aandeel in de totale kosten en opbrengsten is gerealiseerd, waardoor het effect van risico's afneemt.

In 2021 was voor het eerst sprake van een winstgevende grondexploitatie. Het BBV schrijft voor dat deze winst geleidelijk wordt genomen, naar rato van de voortgang van het project. Dit op basis van de methode 'percentage of completion', waarbij enkel winst wordt genomen waarover voldoende zekerheid bestaat. In onderstaande tabel wordt dit uitgewerkt. Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels is in 2021 een winst van 2,1 miljoen genomen en wordt in 2022 een winst van € 5,8 miljoen genomen. Dit wordt in onderstaande tabel toegelicht.

<u>Winstneming grondexploitatie</u>						
	Totaal	gerealiseerd	% gereaal	nog te maken	risico	kans x gevolg
Kosten	174.680.205	168.495.954	96%	6.184.251	10%	618.425
Opbrengsten	186.238.591	159.673.709	86%	26.564.882	5%	1.328.244
Resultaat op eindwaarde	11.558.386					1.946.669
Af: risico (kans x gevolg)	-1.946.669					
Gecorrigeerd resultaat	9.611.717					
Percentage of completion	83%	95% x 86%				
Totaal te nemen winst	7.948.963					
Af: al genomen in 2021	-2.148.663					
Te nemen in 2022	5.800.300					

Tabel 17: winstneming grondexploitatie

In de berekening is rekening gehouden met een risicocorrectie van € 1,9 miljoen, gebaseerd op 10% hogere kosten en 5% lagere opbrengsten. De gehanteerde percentages zijn gelijk aan vorig jaar. Voor de opbrengstenraming is een lagere risico-inschatting gehanteerd dan voor de kostenraming, omdat de grondwaarde grotendeels vastligt in overeenkomsten.

Omdat een risicocorrectie wordt toegepast, bestaat er een relatief hoge mate van zekerheid dat niet te veel winst wordt genomen. Ter vergelijking: de risico-analyse laat, bij 80% zekerheid c.q. acceptatie van 10% restrisico, een maximale verslechtering van € 1,6 miljoen zien. De gehanteerde risico-afslag van € 1,9 miljoen ligt daarboven.

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 erfpachtexploitatie 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 51,8 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 de huidige bestemmingsreserve (€ 1 miljoen) volstaat om tegenvallers op te kunnen vangen.

Parkmanagement

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). Bij vaststelling van de jaarstukken 2019 is besloten om een bestemmingsreserve parkmanagement in te stellen, waarin het exploitatiesaldo (het verschil tussen de door bedrijven betaalde contributie en de daaruit verrichte uitgaven) jaarlijks wordt gestort. In 2022 is een positief resultaat van € 424.744 gerealiseerd. Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om dit resultaat te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement, in lijn met voorgaande jaarrekeningen en de begroting voor 2022. Na resultaatbestemming is de bestemmingsreserve circa € 1 miljoen.

Investeringsbudget

In 2016 hebben de deelnemende gemeenten en de provincie Overijssel een investeringsbudget ter beschikking gesteld van € 9 miljoen. Dit budget is in de periode 2017 t/m 2021 ingelegd en gestort in de reserve investeringsbudget. In deze periode is in totaal € 3,7 miljoen uit de reserve onttrokken, ten behoeve van de realisering van T-Port Logistic Campus en de vestiging van Bleckmann. Binnen het Algemeen Bestuur en met raden en staten is afgesproken dat het investeringsbudget (door het Dagelijks Bestuur en gemotiveerd) wordt aangewend voor 1. maatwerk in acquisitie en 2. investeringen die het duurzame karakter van het XL Park versterken. Daarbij geldt dat aan een aantal criteria moet worden voldaan. Over nagenoeg alle kavels zijn inmiddels overeenkomsten gesloten met gegadigden. Een bijdrage in acquisitietrajecten is derhalve niet meer aan de orde. Mogelijk ontstaat wel een investeringsbehoefte op het gebied van duurzaamheid. Op dit moment wordt door Firan onderzocht hoe de verschillende duurzame initiatieven op het XL Businesspark zich energetisch tot elkaar verhouden en hoe deze initiatieven met elkaar verbonden kunnen worden (energy hub). Het Dagelijks Bestuur heeft besloten om het investeringsbudget in ieder geval te blijven reserveren binnen RBT, totdat het onderzoek van Firan is afgerond (volgens planning: medio 2023).

Algemene reserve

Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om het resultaat over 2022 (met uitzondering van het resultaat dat samenhangt met het beheer van de parkmanagementvoorzieningen) te storten in de Algemene Reserve. De algemene reserve neemt daardoor toe met 4,3 miljoen.

In onderstaande tabel wordt de algemene reserve weergegeven, inclusief het aandeel daarin per deelnemer.

Algemene reserve per 1-1-2022	256.313	(= resultaat 2020)
Dotatie aan algemene reserve (voorstel)	4.319.811	(= resultaat 2022)
Algemene reserve na resultaatbestemming	4.576.124	
Aandeel Almelo	1.052.508	23%
Aandeel Borne	366.090	8%
Aandeel Enschede	1.052.508	23%
Aandeel Hengelo	1.052.508	23%
Aandeel Overijssel	1.052.508	23%
Totaal	4.576.124	100%

Tabel 18: algemene reserve en aandeel daarin per deelnemer

Het resultaat over 2021 is uitgekeerd aan de deelnemers. Om voldoende liquide te blijven is dat dit jaar niet het voorstel. Daarbij speelt een rol dat 1. in 2024 twee leningen aflopen terwijl dan nog wel sprake is van financieringsbehoefte, 2. de rente het afgelopen jaar fors is toegenomen en 3. de gemeenschappelijke regeling naar verwachting in 2025 wordt beëindigd. Door het resultaat binnen RBT te reserveren, wordt het aantrekken van nieuwe leningen zoveel mogelijk te voorkomen. In de (herziene) begroting 2023 en begroting 2024 wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

Kengetallen BBV

Bij ministeriële 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 wel een separate notitie beschikbaar waarin de kengetallen worden weergegeven.

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 2022 gerealiseerde beleid.

1. De balans per 31 december

Balans per 31-12-2022 (in €)		2022		2021	
Activa	Passiva	2022		2021	
		2022		2021	
Vaste activa	Vaste passiva				
Immateriële vaste activa	Eigen vermogen				
	Algemene reserve		256.313		256.313
	Bestemmingsreserves		6.868.734		6.575.727
	Gerealiseerd resultaat		4.744.554		2.293.838
Materiële vaste activa	Voorzieningen				
Investerings met een economisch nut					
* gronden en terreinen		4.238.359		4.345.815	
* erfpachtsgronden		61.763.831		57.882.725	
Investerings in openbare ruimte met een maatschappelijk nut	Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's		1.026.962		1.047.722
* parkmanagement		2.716.199			
Financiële vaste activa					
Overige langlopende leningen					
	Vaste schulden met een rentetypische looptijd ≥ een jaar		270.473		270.473
	Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)				
	Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen		68.000.000		78.000.000
Totaal vaste activa	Totaal vaste passiva	68.718.390	81.167.036	66.874.004	88.444.073
Vlottende activa	Vlottende passiva				
Voorraden	Netto vlottende schuld met een rentetypische looptijd ≤ een jaar.				
Onderhanden werk waaronder bouwgronden in exploitatie		16.771.207		52.537.095	
Uitzettingen met een rentetypische looptijd ≤ een jaar	Overige schulden				
Vorderingen op openbare lichamen		833		152.046	
Overige vorderingen	Crediteuren	6.321.277	1.166.078	1.987.722	1.374.198
	Opgenomen kasgeldleningen		6.500.000		17.500.000
Liquide middelen	Aflossing BNG lening in november 2022		-		10.000.000
Banksaldi		4.360.070		1.986.643	
Overlopende activa	Overlo				
Per saldo te ontvangen omzetbelasting	Transitorische rente	-	133.740	-	138.788
Transitoria	Transitorische rente	-			
Vooruitbetaalde kosten	Overige vooruitontvangsten en nog te betalen bedragen	14.956	7.219.880	14.446	6.160.474
overige Nederlandse overheidslichamen		-		52.608	
Totaal vlottende activa	Totaal vlottende passiva	27.468.343	15.019.697	56.743.529	35.173.460
Totaal vaste en vlottende activa	Totaal vaste en vlottende passiva	96.186.733	96.186.733	123.617.533	123.617.533

Tabel 19: balans per 31-12; bedragen in euro's

2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening

Overzicht baten en lasten 2022 (in €)	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herz. begroting
Jaarschijf	2022	2022	2022	2022
Lasten per programma:				
* grondexploitatie	3.374.902	2.650.428	2.026.074	624.354
* idem: verrekend met onderhanden werk	25.710.848	22.603.474	35.765.888	-13.162.414
* erfpachtbedrijf	956.608	1.027.840	1.009.725	18.115
* beheer parkmanagement	371.823	276.080	550.058	-273.978
* Afschrijvingen parkmanagement voorzieningen	300.000	300.000	300.000	0
* Uitbreiding haven	3.643.592	3.865.864	2.138.388	1.727.476
* beheer openbare ruimte	106.242	314.090	284.122	29.969
* Investerings in parkmanagement	435.786	630.090	378.964	251.126
* idem: verrekend met balans	862.653	552.877	1.629.265	-1.076.388
* Bovenwijkse Voorzieningen	1.309.351	1.192.908	1.776.168	-583.260
* afdracht VPB			1.225.000	-1.225.000
	37.071.805	33.413.652	47.083.652	-13.670.000
Baten per programma:				
* grondexploitatie	-29.085.750	-27.021.153	-43.592.262	16.571.109
* erfpachtbedrijf	-2.069.264	-2.674.357	-2.830.404	156.047
* beheer parkmanagement	-383.970	-652.564	-974.801	322.238
* Uitbreiding haven	-3.643.592	-3.865.864	-2.138.388	-1.727.476
* beheer openbare ruimte	-106.242	-314.090	-284.122	-29.968
* Investerings in parkmanagement	-1.298.439	-1.182.967	-2.008.229	825.262
* bovenwijkse voorzieningen	0	0		
* bijdrage deelnemers aan het investeringsbudget	0	0	0	0
	-36.587.257	-35.710.995	-51.828.206	16.117.211
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	484.548	-2.297.343	-4.744.554	2.447.211
Mutaties in de reserves:				
Storting deelnemers investeringsbudget			0	0
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement				
Onttrekking investeringsbudget tgv investering parkmanagem	-241.087		0	
Onttrekking investeringsbudget tgv de GREX			0	
Onttrekking aan de algemene reserve	-496.695			
Totaal	-737.782	0	0	0
Gerealiseerd resultaat: (incl reserve mutaties)	-253.234	-2.297.343	-4.744.554	2.447.211
Waarvan:				
Erfpachtbedrijf	-1.112.656	-1.646.517	-1.820.679	winst
Beheer parkmanagement	-12.147	-376.484	-424.744	winst
Afschrijving investering parkmanagement		300.000	300.000	verlies
Bovenwijkse voorzieningen	1.309.351	1.192.908	1.776.168	verlies
Winstneming grondexploitatie	-	-1.767.251	-5.800.300	winst
Vennootschapsbelasting			1.225.000	verlies
	184.548	-2.297.344	-4.744.554	winst
Voorstel resultaatbestemming:				
Dotatie aan de bestemmingsreserve parkmanagement			-424.744	
Dotatie aan de algemene reserve			-4.319.811	
			-4.744.554	

Tabel 20: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2022, afgezet tegen de (herziene) begroting en primitieve begroting; bedragen in euro's

Per saldo wordt € 35.765.888 ten gunste van het onderhanden werk gebracht en een batig resultaat gerealiseerd van € 4.744.554. Daarvan heeft € 424.744 betrekking op het tijdelijk beheer van parkmanagementvoorzieningen en € 4.319.811 op de overige activiteiten. Voorgesteld wordt om het (batige) exploitatieresultaat met betrekking tot het tijdelijk beheer van parkmanagement voorzieningen (€ 424.744) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement en het restant (€ 4.744.554) te storten in de algemene reserve.

In bovenstaand overzicht zijn de in de begroting opgenomen investeringen in, afwaarderingen van en afschrijvingen op parkmanagement investeringen meegenomen. Deze investeringen worden verrekend met de balanspost materiële vaste activa, welke afneemt met € 1.329.265.

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. Voor het nemen van winst op de grondexploitatie wordt in dit kader de 'percentage of completion methode' gevolgd, zoals voorgeschreven in het BBV. 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 en 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 hierop wordt jaarlijks € 300.000 afgeschreven. Naar de huidige inzichten is de investering in 2030 afgewaardeerd en afgeschreven.

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 erfpachtextexploitatie.

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 2022	Ultimo 2021
<u>Investerings met een economisch nut:</u>			
Gronden en terreinen:			
* Huurwaarde overeenkomst C.T.T.:			
- grondwaarde	3.116.250		3.116.250
- voorzieningen	1.122.109		1.229.565
		4.238.359	4.345.815
Totaal gronden en terreinen		4.238.359	4.345.815
Geactiveerde erfpachtsovereenkomsten:			
* Erpacht City Doxx Almelo B.V.		1.416.433	
* Erpacht T-port Logistic kavel 4B		662.678	667.776
* Erpacht T-port Logistic kavel 4A		5.307.291	5.348.117
* Erpacht groep Heylen 2017		7.283.229	7.349.753
* Erpacht grond Eurol (Rovag)		4.032.505	4.060.297
* Erpacht groep Heylen 2018		3.364.513	3.394.914
* Erpacht Emergo Vastgoed BV		4.701.615	4.742.276
* Erpacht T-Port Logistic		5.918.122	5.967.693
* Erpacht Kees Smit		10.572.746	10.657.597
* Erpacht T-Port Water Side		6.612.967	6.680.102
* Erpacht Golten Almelo bv		8.934.285	9.014.200
* Erpacht T-Port Circular 21 B.V.		2.831.725	
* Erpacht T-Port logistic Campus kavel 4 deel 2c		125.723	
Totaal erfpachtgronden		61.763.831	57.882.725
<u>Investerings in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut:</u>			
Investeringen parkmanagement			
Het verloop van de investering is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2022:		4.645.464	5.759.322
BIJ:			
* Centrale Blusvoorziening	338.079		58.859
* Beveiliging	10.404		49.299
* Bewegwijzering			-
* Overige kosten	6.150		2.500
Rente	24.331		32.178
		378.964	142.836
		5.024.428	5.902.158
AF:			
* Eenmalige bijdragen bedrijven	2.008.229		866.308
* Bijdragen reserve investeringsbudget	-		90.386
* Afschrijvingen	300.000		300.000
		2.308.229	1.256.694
Boekwaarde 31-12-2022:		2.716.199	4.645.464
<u>Voorraden onderhanden werk</u>			
Het verloop van de voorraden onderhanden werk (= bouwgronden in exploitatie) is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2022:		50.388.432	70.979.099
BIJ:			
* Uitgaven 2022 (zie ook par. 3.1.1)		2.026.074	2.561.065
		52.414.506	73.540.164
AF:			
* Uitgifte bouwgrond (deelcanon A)	43.571.918		22.857.597
* Bijdr. Reserve Investeringsbudget			200.000
* Vrijval reserveringsvergoeding	17.844		
* Overige inkomsten	2.500		94.135
		43.592.262	23.151.732
Boekwaarde 31-12-2022:		8.822.244	50.388.432
Winstneming boekjaar 2022	5.800.300		
Winstneming boekjaar 2021	2.148.663		2.148.663
		7.948.963	
Onderhanden werk 31-12-22		16.771.207	52.537.095

Toelichting activa:		Ultimo 2022	Ultimo 2021
<u>Overige vlottende activa</u>			
* Rekening courant (banksaldi)	4.359.237	1.986.643	
* Vorderingen op openbare lichamen	833	152.046	
* Debiteuren	6.322.110	1.987.722	
* Nog te ontvangen		12.969	
* N.t.o. omzetbelasting		-	
* Vooruitbetaalde kosten	14.956	14.446	
* ov. Nederlandse overheidslichamen		52.608	
		<u>10.697.136</u>	<u>4.206.434</u>

Tabel 21: toelichting op de balans – activa; bedragen in euro's

Specificatie bouwgrond in exploitatie ingevolge artikel 52d BBV

T/m 31-12-2022 is € 8.822.245 geïnvesteerd in het kader van de grondexploitatie. In 2022 is de boekwaarde met € 41.566.188 afgenomen. Dit is het saldo van € 2.026.074 aan vermeerderingen en € 43.592.262 aan verminderingen.

Naar de huidige inzichten wordt een winst gerealiseerd van € 11.558.386 op eindwaarde per 31-12-2025. Op contante waarde per 1-1-2023 is dat € 11.218.456 bij discontering tegen rente (1%) en € 10.891.726 bij discontering tegen inflatie (2%, conform BBV richtlijnen). In onderstaande tabel wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting	Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2022	8.822.245	8.822.245
Kosten nominaal	6.160.089	
Kostenstijging	245.023	
Nog te maken kosten (K)	6.405.112	6.324.055
Opbrengsten nominaal	25.901.444	
Opbrengstenstijging	663.438	
Nog te realiseren opbrengsten (O)	26.564.882	26.364.756
1,00% Rente (nog te realiseren)	-220.861	
Economische waarde (Opbr. - Kosten op NCW)		20.040.701
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025	-11.558.386	
2023 Resultaat op NCW per 1-1-2023 (bij 1% rente)		-11.218.456
2023 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen		-10.891.726

Tabel 22: vereenvoudigde weergave grondexploitatiebegroting; bedragen in euro's

De begrote winst is gebaseerd op een berekening van op eindwaarde € 6.405.112 aan nog te maken kosten en € 26.364.756 aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt is een uitgifte van 10 hectare in 2023 en 4 hectare in 2024. De uitgifte en daarbij gehanteerde grondprijs is voor wat betreft 2023 gebaseerd op de gesloten ontwikkel-, erfpacht- en reserverings-overeenkomsten en verwachting is dat de laatste kavels in 2024 worden uitgegeven.

In de volgende tabel worden de rekenparameters waarvan wordt uitgegaan in de berekening weergegeven. 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).

	2023	2024	2025
Rentetoerekening	1%	1%	1%
Kostenstijging	3,7%	2%	2%
Opbrengstenstijging	3,7%	2%	2%

Tabel 23: rekenparameters in de grondexploitatie.

Toelichting op de passiva

Toelichting passiva:					Ultimo 2022	Ultimo 2021
<u>Eigen vermogen:</u>						
Saldo per 1 jan.					2.550.151	912.028
Uitbetaling deelnemers resultaat 2021					-2.000.832	
Resultaat bestemming 2020 best. Res erfpacht						-454.455
Resultaat bestemming best. Res parkmanag.					-293.006	-201.260
Gerealiseerd resultaat					4.744.554	2.293.838
				Totaal:	5.000.867	2.550.151
<u>Bestemmingsreserves:</u>						
Bestemmingsreserve Erfpacht					1.000.000	1.000.000
Bestemmingsreserve Parkmanagement					547.577	254.571
Bestemmingsreserve Investeringsbudget					5.321.155	5.321.155
				Totaal:	6.868.732	6.575.726
Verloopoverzicht bestemmingsreserves:						
	Boekwaarde			Boekwaarde		
	1-1-22	Toevoeging	Onttrekking	31-12-22		
Bestemmingsreserve Erfpacht	1.000.000	-		1.000.000		
Bestemmingsreserve Parkmanagement	254.571	293.006		547.577		
Bestemmingsreserve Investeringsbudget	5.321.155			5.321.155		
Totaal:	6.575.726	293.006	-	6.868.732		
<u>Voorzieningen:</u>						
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:					Ultimo 2022	Ultimo 2021
					191.643	378.650
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:					835.319	669.072
				Totaal:	1.026.962	1.047.722
Verloopoverzicht voorzieningen:						
	Boekwaarde			Boekwaarde		
	1-1-22	Toevoeging	Onttrekking	31-12-21		
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:	378.650	41.765	228.772	191.643		
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:	669.072	166.247		835.319		
Totaal:	1.047.722	208.012	228.772	1.026.962		
<u>Perceel 50 jaar erfpacht Rijk</u>						
Waarde grond rijksbezittingen (haven)					Ultimo 2022	Ultimo 2021
					270.473	270.473
<u>Langlopende schulden</u>						
	Looptijd	Jaar	%			
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 = 3 nov 2025	9	0,6850%			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		15.000.000
				68.000.000		78.000.000
<u>Overige kortlopende schulden</u>						
Crediteuren					1.166.078	1.374.198
Opgenomen kasgeldleningen					6.500.000	17.500.000
BNG	1 nov 2016 = 1-nov 2022	6	0,3350%			10.000.000
					7.666.078	28.874.198

Toelichting passiva:				Ultimo 2022	Ultimo 2021
<u>Overlopende passiva</u>					
<i>Transitorische rente :</i>					
BNG	8.500.000	2,010%	175	81.914	81.914
BNG	10.000.000	1,700%	57	26.548	26.548
BNG	6.500.000	1,320%	8	1.881	1.881
BNG	10.000.000	0,335%	62		5.690
BNG	10.000.000	0,685%	62		11.636
BNG	10.000.000	1,025%	62	17.411	17.411
BNG	18.000.000	1,270%	3	1.879	1.879
NWB	15.000.000	-0,337%	59	-8.171	-8.171
Kasgeldlening 4-1-2023				12.278	
Afgerond:				133.740	138.788
Verschuldigde omzetbelasting:				-	
<u>Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen:</u>				Ultimo 2022	Ultimo 2021
Nog te betalen bedragen				1.807.173	17.471
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen				902.584	1.713.964
Vooruitontvangen subsidie Haven				1.782.025	930.413
Waarborgsommen sleutels				1.700	1.700
Vooruitontvangen deelcanon B div. bedrijven					
N.t.b. omzetbelasting				1.501.398	3.496.926
Vooruitontvangen investeringsbudget					
				5.994.880	6.160.474

Tabel 24: 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 één in 2022 aanbesteed werk in 2023 wordt gerealiseerd. De nog lopende contractverplichting is berekend op € 1.020.098.

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. In onderstaande tabel is deze toelichting opgenomen, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek.

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x €1000)					
Verslagjaar					
(1)	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	207	113	10.103	280
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	793	887	-	720
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	9.103	-
(1) Berekening drempelbedrag					
Verslagjaar					
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	37.478		37.478	
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	37.478		37.478	
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-		-	
(1) = (4b) * 0,02 + (4c) * 0,002 met een minimum van € 1.000.000	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	18.651	10.279	929.450	25.751
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	207	113	10.103	280

Tabel 25: benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dag basis; bedragen in euro's)

Uit de tabel blijkt dat het drempelbedrag in het derde kwartaal werd overschreden.

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	-	-	-	-
Sloop en sanering	121.621	107.365	180.229	-72.864
Bouw en woonrijp maken	1.574.215	1.123.543	748.533	375.010
Plankosten en VTU	1.026.558	867.667	709.183	158.484
Overige uitgaven	86.382	200.000	121.516	78.484
Rentekosten	481.443	247.645	266.614	-18.969
Inflatie	84.683	104.208	-	104.208
Totaal lasten	3.374.902	2.650.428	2.026.074	624.354
Baten				
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-28.941.403	-26.715.670	-43.571.918	16.856.248
Overige verkoopopbrengsten	-	-	-2.500	2.500
Bijdragen en subsidies	-	-	-	-
Inflatie	-144.347	-305.484	-	-305.484
Bijdrage uit reserve investeringsbudget	-	-	-	-
Vrijval reserveringsvergoedingen	-	-	-17.844	17.844
Totaal baten	-29.085.750	-27.021.153	-43.592.262	16.571.109
Saldo lasten en baten incl. mutaties reserves	-25.710.848	-24.370.725	-41.566.188	17.195.463
Winstneming boekjaar	-	1.767.251	5.800.300	-4.033.049
Mutatie OHW	25.710.848	22.603.474	35.765.888	-13.162.414

Tabel 26: toelichting op overzicht baten en lasten, grondexploitatie

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen neemt af met € 41.566.188,-, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 24.370.725 zou afnemen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan afgelopen jaar verwacht (i.p.v. 20 hectare is 29,6 hectare uitgegeven).

Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels ("percentage of completion") wordt een winst genomen van 5.800.300. Deze winstneming is € 4.033.049 hoger dan begroot, omdat de uitgifte sneller plaatsvindt dan vorig jaar verwacht.

Sloop- en sanering

Om tot levering van kavels over te gaan, is de uitvoering van bodemonderzoeken en het saneren van stortgaten vervroegd. De werkzaamheden passen binnen de grondexploitatie, maar leiden in het jaar 2022 tot een overschrijding.

Bouw- en woonrijp maken

Afgelopen jaar is een erfontsluitingsweg gerealiseerd in tranche 2, om de ontwikkeling van Heembouw en Bleckmann mogelijk te maken. Op totaalniveau blijven de uitgaven achter bij de planning. Belangrijkste verklaring daarvoor is dat de erfontsluitingsweg in het zuidelijk deel van tranche 2 niet in 2022 maar in 2023 wordt gerealiseerd. Daarnaast bleken er in de detailuitwerking besparingen mogelijk (met behoud van kwaliteit), waardoor een deel van het werk goedkoper is gerealiseerd.

Planontwikkeling

De uitgaven aan planontwikkeling vallen € 158.484 lager uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk verklaard doordat een lagere inzet nodig was van de projectorganisatie en het ingenieursbureau en een deel van de kosten ten laste van het havenproject zijn gebracht. In paragraaf 4.3 van het jaarverslag wordt een toelichting gegeven op de omvang van de projectorganisatie. Deze is in 2022 verder teruggebracht qua ureninzet.

Overige uitgaven

De kosten van het tijdelijk beheer van bouwterreinen zijn lager dan begroot. Reden hiervoor is dat de uitgifte sneller verloopt dan verwacht. Een belangrijk deel van de OZB-lasten over afgelopen jaar, is aan de afnemers doorbelast.

Rente

De rentekosten vallen iets hoger uit dan vorig jaar geraamd.

Opbrengsten

In de begroting werd aangenomen dat 20 hectare zou worden uitgegeven. In werkelijkheid is 29,6 hectare afgenomen, door Heylen Warehouses (3,5 hectare), Daytona Development (4,6 hectare), Heembouw (7 hectare), Panattoni (8,2 hectare), Tecnotion (2 hectare), Jalo Biopellets (3,5 hectare) en Eurol (0,8 hectare). Daarnaast zijn inkomsten ontvangen uit tijdelijke verhuur van een perceel buiten het projectgebied en verviel een reserveringsvergoeding aan RBT, door het besluit van één bedrijf om niet tot afname van de kavel over te gaan.

Uitbreiding haven	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving	87.908	97.675	-	97.675
Aanpassen bestemmingsplan			2.000	-2.000
Realisatie kade en havenfaciliteiten	3.030.275	2.484.000	1.858.567	625.433
Realisatie toegangswegen kade en terminal	410.060	632.944	168.596	464.348
Plankosten	115.349	651.245	109.225	542.021
Totale investering	3.643.592	3.865.864	2.138.388	1.727.476
Baten				
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)	-3.643.592	-3.865.864	-2.138.388	-1.727.476
Totale investeringsbijdrage	-3.643.592	-3.865.864	-2.138.388	-1.727.476
Saldo lasten en baten	-	-	-	-
Mutatie balans	-	-	-	-

Tabel 27: toelichting op overzicht baten en lasten, uitbreiding haven

Van de begroting (€ 3.865.864) is € 2.138.388 gerealiseerd. De uitgaven blijven achter op de planning. Belangrijkste reden daarvoor is dat bij verruiming van de Twentekanalen vertraging is ontstaan. Daardoor kon RBT pas later starten met het 'waterzijdige deel' van de nieuwe kade. De levering van de voor het project benodigde grond liep vertraging op omdat het Rijksvastgoedbedrijf daarvoor geen capaciteit beschikbaar had.

Bovo-afracht	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
afracht Bovo aan de gemeente Almelo bijdrage van de deelnemers	1.309.351 -	1.192.908	1.776.168	-583.260 -
	1.309.351	1.192.908	1.776.168	-583.260

Tabel 28: toelichting op overzicht baten en lasten, afdracht 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 2022 is € 1.776.168 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van circa 29,6 hectare). De afdracht is hoger dan begroot, omdat de uitgifte spoediger verloopt dan verwacht.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Erfpacht - rente	428.464	376.238	332.867	43.371
Erfpacht - afwaardering	369.492	492.775	519.957	-27.182
Verhuur - rente	42.405	42.405	23.231	19.174
Verhuur - afschrijving	107.456	107.456	107.456	-0
Overig erfpacht/verhuur	8.791	8.967	26.215	-17.248
Totaal lasten	956.608	1.027.840	1.009.725	18.115
<u>Baten</u>				
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-1.847.051	-2.452.144	-2.608.191	156.047
Verhuur - ontvangsten	-222.213	-222.213	-222.213	-
Totaal baten	-2.069.264	-2.674.357	-2.830.404	156.047
Resultaat (saldo)	-1.112.656	-1.646.517	-1.820.679	174.162

Tabel 29: toelichting op overzicht baten en lasten, exploitatie erfpachtbedrijf

In 2022 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 1.820.679. Het resultaat van het erfpachtbedrijf is positiever dan begroot. Reden hiervoor is dat de uitgifte spoediger verliep dan verwacht.

Investerings in parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Blusvoorziening	284.767	569.535	338.079	231.456
Beveiliging	22.770	30.360	10.404	19.956
Bewegwijzering	12.500			-
Overige kosten	64.007		6.150	-6.150
Rente	51.742	30.196	24.331	5.864
Totale investering	435.786	630.090	378.964	251.126
<u>Baten</u>				
Deelcanon B (eenmalig)	-1.057.352	-1.182.967	-2.008.229	825.262
Bijdrage deelnemers	-			-
Bijdrage uit reserve investeringsbudget	-241.087			-
	-1.298.439	-1.182.967	-2.008.229	825.262
Saldo inclusief mutaties reserves	-862.653	-552.877	-1.629.265	1.076.388
Afschrijving op de investering	-300.000	-300.000	-300.000	-
Mutatie balans	1.162.653	-852.877	-1.929.265	-1.076.388

Tabel 30: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringen parkmanagement

Het in parkmanagement voorzieningen geïnvesteerd vermogen neemt af met € 1.929.265 terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 585.156 zou afnemen. Het verschil wordt verklaard door een latere realisatie van de blusleiding in tranche 2 en een hogere bijdrage van bedrijven (Deelcanon B), in verband met de snellere uitgifte.

Beheerexploitatie parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	92.400	92.400	137.341	-44.941
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening	41.765	41.765	41.765	-
Beveiliging; beheer en onderhoud	3.500			-
Beveiliging uitlezen camera's	35.000	53.500	55.868	-2.368
Beveiliging; vervanging				-
Parkmanagement kosten	85.000	35.000	19.094	15.906
Bewegwijzering	500	10.500	18.540	-8.040
Onderhoud hagen	27.316	27.316	18.518	8.798
Overige kosten	86.342	15.599	17.812	-2.212
Groot onderhoud blusvoorziening			228.772	-228.772
Kosten openbedrijvendag			12.349	-12.349
Totaal lasten	371.823	276.080	550.058	-273.978
Baten				
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-383.970	-652.564	-735.277	82.714
Bijdrage openbedrijvendag			-10.752	10.752
Onttrekking voorziening grootonderhoud			-228.772	228.772
Totaal baten	-383.970	-652.564	-974.801	322.238
Resultaat (saldo)	-12.147	-376.484	-424.744	48.260

Tabel 31: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

De exploitatie resulteerde in 2022 in een positief exploitatiesaldo van € 424.744. Het resultaat is € 48.260 hoger dan begroot. Belangrijkste hiervoor is dat de jaarlijkse bijdrage van bedrijven hoger uitvalt dan begroot, omdat de uitgifte spoediger verloopt dan verwacht. In totaal is voor € 228.772 groot onderhoud uitgevoerd aan de blusvoorziening. Dit is vanuit de voorziening groot onderhoud onttrokken en heeft derhalve geen effect op het resultaat.

Beheer openbare ruimte	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Beheer en onderhoud openbare ruimte	86.652	112.381	93.877	18.504
Gladheidsbestrijding	9.590	10.463	7.245	3.217
Ingenieursbureau gemeente Almelo	10.000	25.000	16.752	8.248
Dotatie aan voorziening vervanging	-	166.247	166.247	-0
Totale uitgaven	106.242	314.090	284.122	29.969
Baten				
Bijdrage gemeente Almelo	-106.242	-314.090	-284.122	-29.968
	-106.242	-314.090	-284.122	-29.968

Tabel 32: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven aan het beheer en onderhoud zijn lager dan begroot door de gemeente Almelo. Belangrijkste reden hiervoor is dat een minder intensief beheer nodig was dan in de begroting werd verondersteld.

Wet Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen

Sinds 1 januari 2016 is de wet 'Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen' van toepassing. Dit betekent dat RBT als publiekrechtelijke rechtspersoon per 1 januari 2016 zelfstandig Vpb-plichtig is, voor zover zij 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. Om inzicht te krijgen in het effect op RBT 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 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 en de overige activiteiten van RBT niet Vpb-plichtig zijn (vanwege het ontbreken van het winststreven) en adviseert om dat jaarlijks te blijven monitoren.

In 2021 heeft PWC de eerdere quick scan geactualiseerd, op basis van de jaarrekeningen voor 2018, 2019 en 2020. Uit deze analyse is gebleken dat in deze jaren geen sprake is van Vpb-plicht. Dit omdat kan worden beargumenteerd dat sprake is van een cluster van activiteiten en de optelsom van het resultaat van deze activiteiten verlieslatend is. Begin 2022 heeft PWC bevestigd dat deze conclusie in 2021 nog steeds actueel is. Met ingang van 1-1-2022 is wél sprake van Vpb-plicht, omdat de grondexploitatie verder is verbeterd en het resultaat van het cluster van activiteiten als gevolg daarvan structureel positief is. Hoeveel vennootschapsbelasting is verschuldigd, vergt nader onderzoek. Daartoe dient o.a. een fiscale openningsbalans en jaarwinstberekening te worden opgesteld. Op dit moment is enkel een globale inschatting beschikbaar van de verschuldigde vennootschapsbelasting in 2022. PWC schat in dat deze in een bandbreedte van € 1,1 tot € 1,35 miljoen ligt. Deze bandbreedte is gebaseerd op een aantal uitgangspunten en aannames. Allereerst is voor de berekening van het fiscale resultaat ten aanzien van de grondexploitatie aangenomen dat de gronden kwalificeren als voorraad. Deze gronden zijn op de fiscale openningsbalans gewaardeerd door middel van het contant maken van de verwachte kasstromen per 1 januari 2022. Vervolgens is de fiscale jaarwinst berekend. Ten aanzien van de overige activiteiten zijn twee inschattingen opgesteld, waardoor een bandbreedte is ontstaan. De bovenkant van de bandbreedte is gebaseerd op het uitgangspunt dat bepaalde kosten, welke in aftrek zijn gekomen op het in voorliggende jaarrekening gepresenteerde resultaat (bijvoorbeeld afwaarderingen, afschrijvingslasten en dotaties aan voorzieningen) niet aftrekbaar zijn van de fiscale winst. De onderkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanname dat het fiscale resultaat van de verschillende activiteiten van RBT (m.u.v. de grondexploitatie) gelijk is aan het in voorliggende jaarrekening gepresenteerde resultaat.

In voorliggende jaarrekening is uitgegaan van het gemiddelde van deze bandbreedte (€ 1,225 miljoen).

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 31-12-2022. 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 Amelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (voorzitter)	€ -
de heer J.M. van Rees	Gemeente Amelo	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M.Vellen	Gemeente Borne	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur	€ -
de heer D. Vermorken	Gemeente Borne	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer J.B. Diepemaat	Gemeente Enschede	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M. Teuteling	Gemeente Enschede	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer G. Gerrits	Gemeente Hengelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
Mevrouw H. Steen	Gemeente Hengelo	Algemeen Bestuur (lid)	€ -

Tabel 33: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2022 (stand van zaken per 31-12-2022).

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente werd in 2022 (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 2022	J.M. Geerdink
<u>Functiegegevens</u>	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,67
Dienstbetrekking?	nee
<u>Bezoldiging</u>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.094,21
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
<i>Subtotaal</i>	<i>110.094,21</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	144.720,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00
Totale bezoldiging	110.094,21
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	J.M. Geerdink
<u>Functiegegevens</u>	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,67
Dienstbetrekking?	Nee
<u>Bezoldiging</u>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.745,20
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
<i>Subtotaal</i>	<i>106.745,20</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.030,00
Totale bezoldiging	106.745,00

Tabel 34: overzicht van topfunctionarissen (bedragen in € x 1).

Wet open overheid

Per 1 mei 2022 is de Wet openbaarheid van bestuur ingetrokken en is de Wet open overheid in werking getreden. De Wet open overheid geeft nieuwe en afwijkende spelregels voor actieve en passieve openbaarmaking. Het RBT geeft hieraan invulling door op haar website o.a. jaarstukken, bestuurstukken en relevante regelingen bekend te maken en informatie te verstrekken over de wijze waarop een informatieverzoek kan worden ingediend. In 2022 is er geen informatieverzoek bij het RBT ingediend.

3.4 Taakveldoverzicht (IV3)

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

Taakveldoverzicht 2022	Begroting 2022:			Realisatie 2022:		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	-4.287.675	4.925.403	637.729	-5.591.221	9.680.665	4.089.443
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	-4.287.675	2.628.060	-1.659.615	-5.591.221	4.936.111	-655.111
0.10 Mutaties reserves		0	0	0	0	0
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		2.297.344	2.297.344		4.744.554	4.744.554
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	-4.402.167	4.338.782	-63.385	-2.644.723	2.579.411	-65.311
2.1 Verkeer en vervoer	-314.090	314.090	0	-284.122	284.122	0
2.4 Ec. havens en waterwegen	-4.088.077	4.024.692	-63.386	-2.360.601	2.295.290	-65.311
3. Economie	-28.788.404	28.214.061	-574.343	-49.392.562	45.368.430	-4.024.132
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	-28.788.404	28.214.061	-574.343	-49.392.562	45.368.430	-4.024.132
Totaal	-37.478.246	37.478.247	0	-57.628.506	57.628.506	0

Tabel 35: taakveldoverzicht baten en lasten over 2022, afgezet tegen herziene begroting.

Deel III Overig

1.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Artikel 29 BBV schrijft voor dat inzichten van belang voor de financiële positie, dienen te worden verwerkt in de jaarrekening, ook als deze inzichten zijn verkregen na 31 december, maar voor het vaststellen van de jaarstukken. Voor het boekjaar 2022 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

1.2 Controleverklaring

