

INK24.00089

Jaarstukken 2023

Jaarverslag

Jaarrekening



Inhoud

Deel I	Jaarverslag	2
1.	Inleiding	3
2.	Voorstel aan het Algemeen Bestuur en Ontwerp Besluit	4
2.1	Voorstel aan het Algemeen Bestuur	4
2.2	Ontwerp besluit	5
3.	Programmaverantwoording	6
3.1	Grondexploitatie	6
3.2	Realisatie openbare laad- en loskade	9
3.3	Parkmanagement	11
3.4	Erfpacht	12
3.5	Openbare ruimte	14
4.	De paragrafen	15
4.1	Onderhoud kapitaalgoederen	15
4.2	Financiering	16
4.3	Bedrijfsvoering	18
4.4	Verbonden partijen	20
4.5	Grondbeleid	21
4.6	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	23
Deel II	Jaarrekening	26
1.	De balans per 31 december	27
2.	Overzicht baten en lasten in de jaarrekening	28
3.	Toelichtingen	29
3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	29
3.2	Toelichting op de balans per 31 december	31
3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	35
3.4	Taakveldoverzicht (IV3)	42
Deel III	Overig	43
1.1	Gebeurtenissen na balansdatum	43
1.2	Controleverklaring	43
1.3	Notitie kengetallen	43

datum 27-03-2024

Deel I Jaarverslag

1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), waarin wordt teruggeblikt op het jaar 2023. 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 2023). 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 34 van de wet gemeenschappelijke regelingen worden de jaarstukken voor 30 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, 27 maart 2024

Vergadering Algemeen Bestuur d.d. 3 juli 2024

Onderwerp: Jaarstukken 2023

Wij stellen u hierbij voor:

1. Kennis te nemen van de rapportage van de accountant;
2. De jaarstukken 2023 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
 - De grondexploitatie per 1-1-2024 (een winst van € 11,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
 - Het risicoprofiel per 1-1-2024 (een bandbreedte van een winst van € 10,7 miljoen en € 12,7 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
3. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagement-voorzieningen (€ 567.625) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met de overige activiteiten (€ 2.078.501) te storten in de algemene reserve
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2023, 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 2023 aan, ter besluitvorming. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd. Haar rapportage treft u bijgaand aan. Met de vaststelling van de jaarstukken 2023 verleent u ons bestuur décharge voor het dienstjaar 2023, 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 2023" en anderzijds de herziene Begroting 2023.

In 2023 is een batig resultaat gerealiseerd van € 2.646.127. Dit resultaat betreft het saldo van de exploitatie van erfpachtgronden (€ 1.656.081 winst), het parkmanagement (€ 567.625 winst), de afwaardering van parkmanagementvoorzieningen (€ 300.000 verlies), de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen (€ 749.064 verlies), de geschatte vennootschapsbelasting (€ 683.037 verlies) en de winst die in 2023 op de grondexploitatie wordt genomen (€ 2.154.521). Voorgesteld wordt om het exploitatieresultaat met betrekking tot het tijdelijk beheer van parkmanagement voorzieningen (€ 567.625) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement en het restant (€ 2.078.501) te storten in de algemene reserve.

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 27 maart 2024

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 2023 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, inclusief:
 - De grondexploitatie per 1-1-2024 (een winst van € 11,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
 - Het risicoprofiel per 1-1-2024 (een bandbreedte van een winst van € 10,7 miljoen en € 12,7 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025)
3. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met het (tijdelijk) beheer van parkmanagement-voorzieningen (€ 567.625) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement.
4. Het (batige) exploitatieresultaat dat samenhangt met de overige activiteiten (€ 2.078.501) te storten in de algemene reserve
5. Het Dagelijks Bestuur voor het dienstjaar 2023, 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 3 juli 2024.

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 2023 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 31-12-2023 circa 1.150 medewerkers in dienst zijn bij bedrijven op het XL Businesspark. Daarnaast is er (in seizoenen) sprake van een flexibele schil van circa 570 medewerkers (voornamelijk bij Bleckmann, Kees Smit en Timberland). 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	(99% € gerealiseerd)
- de aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken)	(92% € gerealiseerd)
- het tijdelijk beheer van gronden en opstallen	(94% € gerealiseerd)
- planontwikkeling en begeleiding	(93% € gerealiseerd)
- uitgifte van bouwgrond met bedrijfsbestemming	(95% € gerealiseerd)
- verkoop van bestaande gebouwen	(66% € 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.

In de Regionale Energiestrategie Twente is de ambitie vastgelegd om in 2030 jaarlijks 1,5 TWh duurzaam op te wekken. Op bedrijfsdaken op het XL Businesspark kan in potentie circa 54 GWh per jaar worden opgewekt via zonnepanelen. Dat is aanzienlijk meer dan het jaarlijkse verbruik op het terrein (circa 15 GWh). Van een groot aantal bedrijven is bekend dat zij zonnepanelen op hun dak hebben gerealiseerd of willen gaan realiseren. Partijen ervaren echter dat zij geen aansluiting kunnen krijgen voor teruglevering aan het net. Daardoor blijft circa 32 GWh per jaar aan terugleverpotentie onbenut.

Enexis en Tennet hebben investeringen aangekondigd om het netwerk te versterken. Verwachting van TenneT en Enexis is dat het net in 2028/2029 voldoende is verzwakt. Om te onderzoeken of al eerder een 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 in de vorm van een Smart Energy Hub.

Inmiddels is het onderzoek afgerond. Hieruit blijkt dat de volgende maatregelen kansrijk zijn:

- Inrichting van een Virtueel Lokaal Energiesysteem (VLES), waarbinnen uitwisseling plaatsvindt tussen bedrijven, binnen de nu gecontracteerde aansluitcapaciteit. Concreet zijn hiervoor investeringen nodig in een ontwerp, meetapparatuur, contracten en een regelsysteem.
- Stimuleren van energieverbruik tijdens pieken in levering zonne-energie, door het creëren van logistieke laadinfrastructuur voor vrachtwagens en personenauto's. Vraag en aanbod komt daardoor meer in balans.
- De plaatsing van batterijen om de hub-functie te vervullen en laadinfrastructuur optimaal te laten functioneren.

Met deze fysieke maatregelen wordt het elektriciteitsnetwerk efficiënter benut. Bedrijven worden gezamenlijk in staat gesteld om lokaal meer zelfvoorzienend te worden. Tot slot wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de Regionale Energiedoelstellingen, zonder daarmee het Twentse landschap te belasten.

Tussen RBT, de provincie Overijssel, OostNL, vier op het XL Businesspark gevestigde bedrijven en Enexis is in 2023 een intentieovereenkomst gesloten. Daarin ligt de intentie vast om te komen tot bindende samenwerkingsafspraken om de Smart Energy Hub vorm te geven. Uit de Regiodeal wordt een bijdrage van € 1,5 miljoen aangevraagd om in genoemde maatregelen te kunnen investeren en daarmee het XL Businesspark als Smart Energy Hub concreet vorm te geven. Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd met het principe om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Dit ook als cofinanciering van de subsidieaanvraag die hiervoor in het kader van de Regiodeal wordt ingediend. Definitieve besluitvorming over deze investering (door het DB) vindt plaats na verdere uitwerking van de business case en nadat duidelijkheid bestaat of de aangevraagde subsidie wordt toegekend.

Actuele waardering van de investeringen in de grondexploitatie

De boekwaarde van de t/m 31-12-2023 gerealiseerde investeringen is € 7,7 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 169,9 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 177,6 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. 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.

Afgelopen jaar werd een winst van € 11,6 miljoen begroot, op eindwaarde per 31-12-2025. De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een winst van € 11,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2025 en verbetert dus met € 0,3 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.

	Eindwaarde per 31-12-2025	Contante waarde per 1-1-2024	
		Bij 1% discontering (rente)	Bij 2% discontering (inflatie)
GreX 1-1-2023	€ 11,6 mln.	€ 11,3 mln.	€ 11,1 mln.
GreX 1-1-2024	€ 11,9 mln.	€ 11,6 mln.	€ 11,4 mln.
Verschil t.o.v. 2023:	€ 0,3 mln.	€ 0,3 mln.	€ 0,3 mln.

Tabel 1: vergelijking grondexploitatie per 1-1-2024 met de grondexploitatie per 1-1-2023

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 en verantwoord binnen de begroting van RBT.

De belangrijkste reden voor de verbetering van de grondexploitatie is dat de uitgften in 2023 plaatsvonden tegen een hogere prijs dan begroot. In gesloten ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten is 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 zien en dit heeft effect op de prijs van gerealiseerde en te realiseren uitgften. 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 31-12-2023 geleverde percelen zijn rood weergegeven, de percelen waarover overeenkomsten zijn gesloten zijn gearceerd)

In 2023 is 12,5 hectare in erfpacht uitgegeven, aan Heylen Warehouses (8,4 hectare) en aan Cruyff Properties (4,1 hectare; t.b.v. uitbreiding Timberland). Daarnaast is de bestaande huurovereenkomst met C.T.T. uitgebreid (0,5 hectare). De uitgifte bleef achter bij de begroting, omdat de levering van de kavel voor het brandstofverkooppunt is vertraagd. Dit omdat de afnemer van deze kavel nog niet beschikt over een bruikbare vergunning. In de erfpachtovereenkomst is vastgelegd dat de levering plaatsvindt nadat de vergunning onherroepelijk is. In totaal is t/m 31-12-2023 120 hectare uitgegeven (96% van het terrein). Over de resterende kavels lopen gesprekken, waardoor het terrein op dit moment is 'uitverkocht'.

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 2023 is € 749.064 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van 12,5 hectare). Dat is € 111.864,- minder dan begroot, omdat de afname van de kavel voor het brandstofverkooppunt is vertraagd.

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.

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
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 1-1-2023 (saldo)		8.822.244	
Totaal lasten in 2023	2.153.274	1.354.359	798.915
Totaal baten in 2023	-20.017.188	-17.861.910	-2.155.278
Saldo lasten en baten	-17.863.914	-16.507.551	-1.356.363
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2023 (saldo)		-7.685.307	
T/m 2022 genomen winst		7.948.963	
Winstneming in boekjaar 2023	2.257.175	2.154.521	102.654
Onderhanden werk per 31-12-2023		2.418.177	

Tabel 2: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen grondexploitatie

Het geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) nam in 2023 af met € 16,5 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 17,9 mln. Belangrijkste reden hiervoor is dat de uitgifte van de kavel t.b.v. het brandstofverkooppunt later plaatsvindt dan vorig jaar verwacht. Dit omdat de partij waarmee een erfpachtovereenkomst is gesloten nog niet beschikt over een bruikbare vergunning.

Winstneming

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 2023 een winst van € 2,15 miljoen worden genomen. Dat is € 0,1 miljoen minder dan 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. Dit zodat de bestaande kade bij de containerterminal kan worden betrokken, om de verwachte groei van containerstromen van en naar het XL Businesspark op de bestaande combiterminal op te kunnen vangen.

In 2023 is deze kade opgeleverd en is de bestaande openbare kade verhuurd aan C.T.T. De nieuwe kade is, evenals de eerder gerealiseerde 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 openbare kade is medio 2023 opgeleverd en 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.

In onderstaande tabel worden de in 2023 gerealiseerde lasten en baten weergegeven en afgezet tegen de begroting.

Investerings in de laad- en loskade			begroot	realisatie	afwijking
T/m 2022 ten laste van subsidie				2.352.028	
	Totaal lasten in 2023		1.867.511	1.596.233	271.278
	Totaal baten in 2023		-1.867.511	-1.596.233	-271.278
	Saldo lasten en baten		-	-	-
T/m 2023 ten laste van subsidie				3.948.261	

Tabel 3: investeringen in de laad- en loskade

In 2023 kwam € 1,6 miljoen ten laste van de subsidie. Dat is € 0,3 miljoen minder dan begroot, vanwege aanbestedingsvoordelen.

In totaal is (in de periode 2010 t/m 2023) € 3,95 miljoen aan het project uitgegeven. Met de provincie Overijssel en Twenteboard is afgesproken dat de resterende middelen (€ 0,65 mln.) kunnen worden besteed aan faciliteiten die de verduurzaming van de scheepvaart bevorderen. Om dit mogelijk te maken is de looptijd van het subsidieproject verlengd tot 31-12-2024. RBT is met de Twenteboard, de provincie Overijssel en het Havenbedrijf Twente in gesprek over de invulling van deze faciliteiten. De eindafrekening van het havenproject wordt opgenomen in de jaarverantwoording 2024.

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 waardeversterking(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 31-12-2023 is hier (per saldo) € 1,9 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 1-1-2023		2.716.199	
Totaal lasten in 2023	332.067	326.205	5.862
Totaal baten in 2023	-581.684	-801.546	219.862
Afschrijving op investering	-300.000	-300.000	-
Mutatie balans	-549.617	-775.341	225.724
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2023		1.940.858	

Tabel 4: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen parkmanagement voorzieningen

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2023 af met € 0,8 miljoen, terwijl in de begroting werd aangenomen dat de boekwaarde zou afnemen met € 0,55 mln. Belangrijkste verklaring voor dit verschil is dat een hogere

investeringsbijdrage is ontvangen dan begroot. De door bedrijven overeengekomen vergoeding is geïndexeerd en in de begroting was daarmee geen rekening gehouden.

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 2023 gerealiseerde uitgaven afgezet tegen de door bedrijven betaalde contributie.

Onderhoud en beheer parkmanagement	begroot	realisatie	afwijking
Bestemmingsreserve per 1-1-2023 (na resultaatbestemming 2022)		972.324	
Totaal lasten in 2023	357.749	391.432	-33.683
Totaal baten in 2023	-958.190	-959.057	867
Saldo lasten en baten	-600.441	-567.625	-32.816
Voorstel: dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagment		567.625	
Bestemmingsreserve per 31-12-2023 (na resultaatbestemming 2023)		1.539.949	

Tabel 5: onderhoud en beheer parkmanagement

In 2023 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 567.625 en dat is € 32.816 minder dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat investeringen nodig waren in de vervanging van camera's (zie paragraaf 3.3 van de jaarrekening voor een nadere toelichting).

Vorgesteld 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 2023.

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 rentepercentage.

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 31-12-2023 is € 68,7 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 (53,3 ha; € 63,8 miljoen) en de investering in het aan C.T.T. verhuurde (€ 4,9 miljoen, gronden en containeroverslagterrein). 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 1-1-2023	4.238.359	61.763.831	66.002.190
Gronduitgiften / verhuur in 2023	759.125	11.450.248	12.209.373
Afwaardering en afschrijving in 2023	-107.254	-9.397.735	-9.504.989
Geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) per 31-12-2023	4.890.230	63.816.344	68.706.574

Tabel 6: ontwikkeling geïnvesteerd vermogen erfpachtbedrijf

Het geïnvesteerd vermogen nam in 2023 toe met € 2,7 miljoen. Dit betreft het saldo van uitgiften (aan C.T.T. en Heylen Warehouses), afkoop van de resterende canonverplichting (door de eigenaar van het pand dat is gerealiseerd door Bleckmann) en afschrijving op het containeroverslagterrein. 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 2023	1.137.248	9.955.121	-8.817.873
Totaal baten in 2023	-2.655.329	-11.611.202	8.955.873
Saldo lasten en baten	-1.518.081	-1.656.081	138.000

Tabel 7: jaarexploitatie erfpachtbedrijf

Bij zowel de lasten als baten is sprake van een overschrijding, omdat één erfpachter gebruik heeft gemaakt van de in de erfpachtovereenkomst opgenomen mogelijkheid tot een tussentijdse afkoop van de resterende canonverplichting. Met de afkoopsom is de boekwaarde van dit perceel afgewaardeerd.

Het afgelopen jaar resulteerde de exploitatie van het erfpachtbedrijf in een positief resultaat van € 1,65 miljoen. Dat is € 0,1 miljoen meer dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat in de begroting rekening werd gehouden met (opbouw van een voorziening voor) groot onderhoud van het aan C.T.T. verhuurde. Dit is pas vanaf 2024 aan de orde. 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 2023		359.869	362.528	-2.659
		Totaal baten in 2023		-359.869	-362.528	2.659
		Saldo lasten en baten		-	0	-0

Tabel 8: onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven zijn in lijn met de begroting 2023. 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 2023 in totaal € 2.062.638 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 (€ 212.513). In totaal is € 1.850.125 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 2023 gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de voorzieningen weergegeven.

Verloopoverzicht voorzieningen:	Boekwaarde 1-1-23	Toevoeging	Onttrekking	Boekwaarde 31-12-23
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:	191.643	41.765	164.434	68.974
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:	835.319	235.914		1.071.233
	1.026.962	277.679	164.434	1.140.207

Tabel 9: voorzieningen voor groot onderhoud

Parkmanagement

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud parkmanagement is gebaseerd op een in 2018 door adviesbureau Deerns opgesteld meerjarig onderhoudsplan (MJOP) voor de centrale blusvoorziening. Uit dit MJOP bleek destijds dat gedurende de levensduur van de blusvoorziening jaarlijks € 41.765 nodig is om de uitgaven aan groot onderhoud en vervanging te kunnen dekken. Het MJOP wordt in 2024 geactualiseerd.

De voorziening voor groot onderhoud Parkmanagement wordt enkel aangewend voor (levensduur verlengend) groot onderhoud aan de blusvoorziening. De eerste investeringen in groot onderhoud vonden in 2022 en 2023 plaats. In 2023 is € 0,2 miljoen onttrokken uit de voorziening groot onderhoud, waardoor per saldo € 0,1 miljoen resteert.

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 is gebaseerd op de door de gemeente Almelo opgestelde onderhoudsbegroting (zie paragraaf 3.4 van het jaarverslag en tabel 30 van de jaarrekening). Alle dotaties aan de voorziening worden door de gemeente Almelo gedekt. De voorziening (€ 1,1 mln. per 31-12-2023) 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) taakverdeling. Daarbij is als uitgangspunt benoemd dat Almelo verantwoordelijk wordt voor het (technisch) groot onderhoud van de openbare ruimte. De voorziening groot onderhoud wordt dan aan de gemeente Almelo 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 31-12-2023 afgesloten leningen hebben 4 leningen (€ 53 miljoen) een looptijd van langer dan één jaar en hebben twee leningen (€ 15 miljoen) een looptijd van korter dan één jaar. Daarnaast is er een kredietfaciliteit met een limiet van € 3,5 miljoen. Per 31-12-2023 werd deze faciliteit niet benut.

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

Geldleningen en kredietfaciliteiten per 31-12-2023					
<u>lang lopende leningen (> 1 jaar)</u>					
lening	bedrag	looptijd	van	tot	percentage
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>53.000.000</u>				
<u>kort lopende leningen (<1 jaar)</u>					
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%
	<u>15.000.000</u>				
<u>kredietfaciliteiten (limiet)</u>					
BNG	3.500.000		1-1-2024	31-12-2025	1 mnd. Euribor + 40 basispunten
	<u>3.500.000</u>				

Tabel 10: geldleningen en kredietfaciliteit (limiet) per 31-12-2023

Over de leningen wordt gemiddeld 1 % 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, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek.

<u>Renterisico</u>	werkelijk 2023	
Nieuw aangetrokken vaste schuld	-	
Betaalde aflossingen	-	
Renterisico op vaste schuld	-	
<u>Renterisiconorm</u>	2023	2022
Begrotingstotaal	26.272.676	35.180.903
Ministerieel vastgesteld %	20%	20%
Renterisiconorm	5.254.535	7.036.181
<u>Toets Renterisiconorm</u>		
Renterisiconorm	5.254.535	7.036.181
Renterisico op vaste schuld	-	20.000.000
Ruimte + Overschrijding -	5.254.535	-12.963.819

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

In 2023 zijn er geen leningen afgelost. Alle leningen kennen een vaste rente en derhalve is er geen renterisico op de vaste schuld.

Ter beperking van renterisico's geldt het volgende beleid:

- Uitgangspunt bij het aantrekken van leningen is dat spreiding wordt aangebracht in de lening portefeuille
- Nieuwe leningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de renteherzieningsdata in erfpachtcontracten
- RBT sluit indien nodig kasgeldleningen af. Dat zijn leningen met een korte looptijd (bv. 1 - 3 maanden). RBT speelt daarmee flexibel in op de actuele financieringsbehoefte, welke in belangrijke mate volgt uit de uitgiftevooruitzichten.
- Winsten worden nog niet uitgekeerd aan de deelnemers. Daarmee word de noodzaak tot het aantrekken van nieuwe (duurdere) leningen beperkt.

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, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek. Uit de tabel blijkt dat RBT in 2023 voldeed aan de wettelijk voorgeschreven limiet.

<u>Kasgeldlimiet</u>					
Omvang begroting per 1 januari 2023	26.272.676				
Kasgeldlimiet in procenten van de grondslag	8,20%				
Kasgeldlimiet in bedrag	2.154.359				
	REALISATIE				
	Kwartaal				
	1: jan-mrt	2: apr-jun	3: jul-sep	4: okt-dec	Jaar
<u>Vlottende schuld</u>					
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant		-3.782.197			-945.549
Gestorte gelden door derden < 1 jaar					0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld					0
Totaal vlottende schuld	0	-3.782.197	0	0	-945.549
<u>Vlottende middelen</u>					
Uitgeleende gelden < 1 jaar	0	2.666.667	5.000.000	0	1.916.667
Schatkist	0	0	2.386.156	6.262.874	2.162.257
Tegoeden in rekening-courant	1.284.103	0	4.128.303	367.490	1.444.974
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	2.159.919	4.262.282	501.946	550.844	1.868.748
Totaal vlottende middelen	3.444.022	6.928.949	12.016.405	7.181.208	7.392.646
<u>Toets kasgeldlimiet</u>					
Totaal netto vlottende schuld	-3.444.022	-10.711.145	-12.016.405	-7.181.208	-8.338.195
Toegepaste kasgeldlimiet	2.154.359	2.154.359	2.154.359	2.154.359	2.154.359
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	5.598.382	12.865.505	14.170.765	9.335.567	10.492.555

Tabel 12: kasgeldlimiet per kwartaal

In 2023 was tijdelijk sprake van een overliquiditeit. Conform de wet financiering decentrale overheden zijn de overtallige middelen gestald in 's Rijks schatkist. Hiervoor is in 2023 een schatkistrekening ingericht. In paragraaf 3.2 van de jaarrekening wordt daarop een nadere toelichting gegeven.

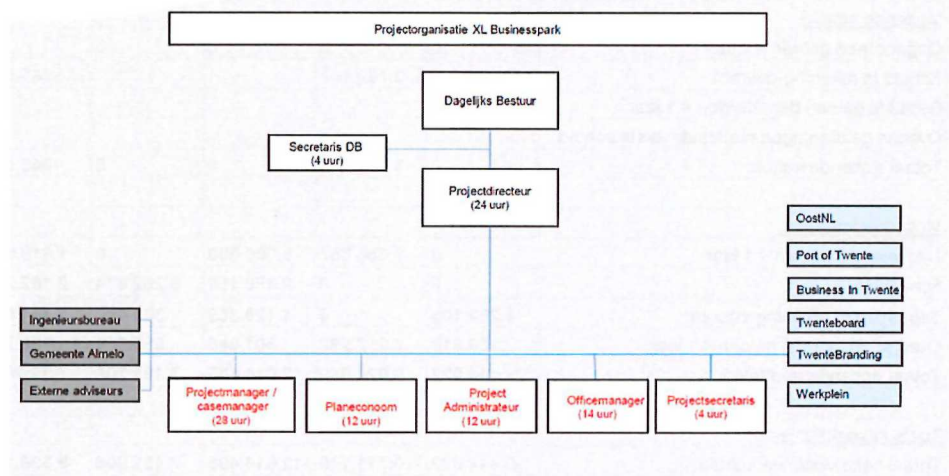
4.3 Bedrijfsvoering

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 13 december 2023 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 detachingsbasis ingehuurde medewerkers. De projectorganisatie is gevestigd in een voormalig woonhuis in het projectgebied (Columbus 17, Almelo).

Per 31-12-2023 kende de projectorganisatie de volgende bezetting:

Projectdirecteur	-	24 uur per week
Projectmanager / casemanager / secretaris	-	36 uur per week
Planeconoom	-	12 uur per week

Projectadministrateur	-	12 uur per week
Officemanager	-	14 uur per week
Totaal (2,7 FTE)	-	98 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.

Rechtmatigheid

Op grond van de wet versterking decentrale rekenkamers moeten gemeenschappelijke regelingen verantwoording afleggen over het rechtmatig handelen. Voor toetsing van rechtmatigheid is voor 2023 het volgende normen- en toetsingskader gehanteerd, conform besluit van het Algemeen Bestuur van 13 december 2023.

Specifieke activiteit	Wetgeving extern	Regelgeving RBT
Algemeen financieel middelenbeheer	- Grondwet - Burgerlijk Wetboek	Financiële verordening

	- Gemeentewet - Besluit Begroting en Verantwoording - Wet Gemeenschappelijke Regelingen - Algemene wet bestuursrecht	
Treasurybeheer	Wet financiering decentrale overheden	Treasury statuut
Arbeidsvoorwaarden en personeelsbeleid	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Inkopen en contractbeheer	Europese aanbestedingsregelgeving	
Inleen personeel	Wet Normering Topinkomens	

Daarnaast is uitgegaan van de herziene begroting 2023, welke op 13 juli 2023 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Voor beoordeling van het begrotingscriterium is uitgegaan van de saldi van de verschillende programma's. Dit in lijn met de intentie van het Algemeen Bestuur bij vaststelling van de begroting. Afwijkingen op lasten- en baten niveau worden uiteraard wel in het overzicht van lasten en baten toegelicht.

Conform artikel 22 uit de Financiële Verordening draagt het Dagelijks Bestuur zorg voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking en de rechtmatigheid van de beheershandelingen. In 2023 zijn er vanuit deze interne controle geen onrechtmatigheden boven de rapporteringsgrens geconstateerd.

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 jaren is met het bestuur van de coöperatie gesproken over de overdracht van taken en verantwoordelijkheden. Het bestuur heeft aangegeven deze overdracht bij beëindiging van de gemeenschappelijke regeling te willen formaliseren. Het proces daartoe is inmiddels opgestart.

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

De boekwaarde van de t/m 31-12-2023 gerealiseerde investeringen is € 7,7 miljoen positief. Dit betreft het saldo van € 169,9 miljoen aan gerealiseerde investeringen en € 177,6 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten. De grondexploitatiebegroting wordt jaarlijks opgesteld en geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project. Overeenkomstig de gemeenschappelijke regeling komt dit resultaat toe aan de deelnemers. 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 vennootschapsbelasting. Deze vennootschapsbelasting hangt samen met het totaal aan activiteiten van RBT en wordt derhalve separaat begroot en verantwoord.

Grondexploitatiebegroting	Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2023	-7.685.306	-7.685.306
Kosten nominaal	4.963.800	
Kostenstijging	129.480	
Nog te maken kosten (K)	5.093.280	5.045.011
Opbrengsten nominaal	-8.821.808	
Opbrengstenstijging	-292.604	
Nog te realiseren opbrengsten (O)	-9.114.412	-9.003.553
1,00% Rente (nog te realiseren)	-171.452	
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025	-11.877.889	
2024 Resultaat op NCW per 1-1-2024 (bij 1% rente)		-11.643.848
2024 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen		-11.416.656

Tabel 13: Vereenvoudigde weergave van de grondexploitatie per 1-1-2023 (in euro's).

Het resultaat is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 5,1 miljoen aan nog te maken kosten en € 9,1 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. In onderstaande tabel worden de daarbij gehanteerde rekenkundige parameters weergegeven.

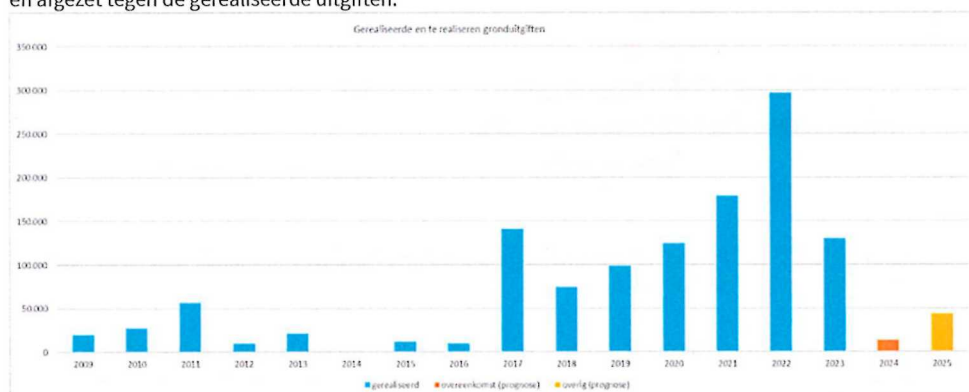
	2024	2025
Rentetoerekening	1%	1%
Kostenstijging	2,9%	2,2%
Opbrengstenstijging	2,9%	2,2%

Tabel 14: overzicht van in de grondexploitatie gehanteerde rekenparameters

De renteopbrengsten zijn begroot op basis van de huidige portefeuille van leningen. Hierover wordt gemiddeld 1% rente betaald. De kosten- en opbrengstenstijging is begroot op basis van de Decemberraming 2023 van de Nederlandsche Bank (DNB).

Uitgifteprognose

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



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

In de berekening wordt uitgegaan van de uitgifte van circa 1,4 hectare in 2024 en circa 4,4 hectare in 2025. In onderstaande tabel wordt de uitgifteprognose gespecificeerd en afgezet tegen de in 2023 gerealiseerde transacties.

Voortgang gronduitgifte in m2		Prognose afname in grondexploitatie			
		2023	2024	2025	
CTT		5.528			met ingang van Q1 verhuurd
Timberland		40.698			levering vond plaats in december 2023
Heylen		84.096			levering vond plaats in december 2023
<u>Pijplijn 2024 (getekende overeenkomst)</u>					
Brandstofverkooppunt			13.666		erfpachtovereenkomst getekend
<u>Overig</u>					
Kavel achter Emergo				9.488	in optie uitgegeven
Kavel ten zuiden van Kees Smit				23.558	gesprekken o.b.v. verkoopprocedure lopen
Erve t Wolbert				10.704	gesprekken o.b.v. verkoopprocedure lopen
		130.322	13.666	43.750	

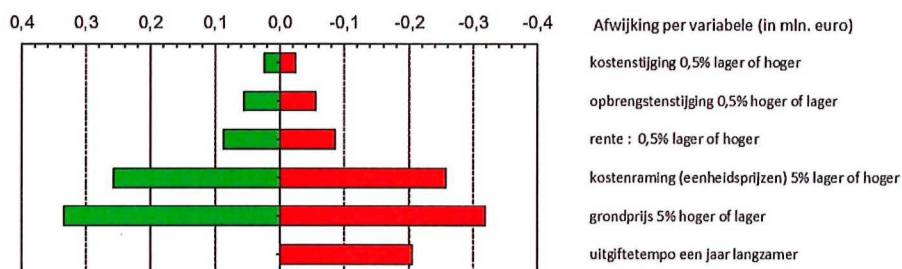
Tabel 15: uitgifteprognose en in 2023 gerealiseerde transacties

Veronderstelling in bovenstaande prognose is dat het afnemers lukt om een oplossing te vinden voor hun energievoorziening. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden, vanwege congestie op het net van TenneT. TenneT en Enexis voeren samen congestieonderzoeken uit met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar en tevens is er nog geen inzicht in de slagingskansen van alternatieve oplossingen.

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)

Uit de grafiek blijkt dat een bijstelling van de eenheidsprijzen in de kosten- en opbrengstenraming verhoudingsgewijs het grootste effect heeft. Dat hangt samen met de (relatief korte) verwachte doorlooptijd van de grondexploitatie, waardoor een bijstelling van de rekenparameters verhoudingsgewijs een beperktere impact heeft.

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 + € 0,8 miljoen (een winst van € 12,7 miljoen) en - € 1,2 miljoen (een winst van € 10,7 miljoen) op eindwaarde per 31-12-2025. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van vorig jaar is het (neerwaarts) risico beperkt (van +/- € 1,6 miljoen naar +/- € 1,2 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.

Een belangrijk risico betreft de aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnet en het effect daarvan op de uitgifteplanning. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis voeren daarom samen congestieonderzoeken uit met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar en tevens is er nog geen inzicht in de alternatieve oplossingen, die nu worden onderzocht. In de risicoanalyse is rekening gehouden met een scenario dat de uitgifte trager verloopt dan nu verondersteld.

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 t/m 2022 een winst van € 7,9 miljoen genomen en wordt in 2023 een winst van (afgerond) € 2,2 miljoen genomen. Dit wordt in onderstaande tabel toegelicht.

<u>Winstneming grondexploitatie</u>							
	Totaal	Gerealiseerd	% realisatie	Nog te maken	Risico	Kans x gevolg	
Kosten	174.772.142	€ 169.850.313	97%	€ 4.921.829	10,0%	€ 492.183	
Opbrengsten	186.650.031	€ 177.535.619	95%	€ 9.114.412	5,0%	€ 455.721	
Resultaat op eindwaarde	11.877.889					€ 947.903	
Af: risico (kans x gevolg)	-947.903						
Gecorrigeerd resultaat	10.929.986						
Percentage of completion	92%	97% x 95%					
Totaal te nemen winst	€ 10.103.484						
Af: al genomen winst	€ 7.948.963						
Te nemen in 2023	€ 2.154.521						

Tabel 16: winstneming grondexploitatie

In de berekening is rekening gehouden met een risicocorrectie van € 0,9 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, omdat deze voor een belangrijk deel 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 risicoanalyse laat, bij 80% zekerheid c.q. acceptatie van 10% restrisico, een maximale verslechtering van € 1,2 miljoen zien.

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 53,3 ha gekozen voor betaling van een jaarlijkse canon en daarnaast verloopt de verhuur van de ondergrond van de containerterminal (3 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 2023 is een positief resultaat van € 567.625 gerealiseerd. Voorgesteld wordt om dit resultaat te storten in de bestemmingsreserve. Dit in lijn met voorgaande jaarrekeningen en de begroting voor 2023.

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 totaal is € 3,8 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. Van het ingelegde budget is per 31-12 € 5,2 miljoen nog niet besteed.

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. Het Dagelijks Bestuur heeft op 13 december 2023 ingestemd met het principe om vanuit het investeringsbudget € 3,5 miljoen te investeren in de inrichting van een virtueel lokaal energiesysteem, laadinfrastructuur en batterijen. Dit ook als cofinanciering van de subsidieaanvraag die hiervoor in het kader van de Regiodeal wordt ingediend. Definitieve besluitvorming over deze investering (door het DB) vindt plaats na verdere uitwerking van de business case en nadat duidelijkheid bestaat of de aangevraagde subsidie wordt toegekend.

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 een separate notitie beschikbaar waarin de kengetallen worden weergegeven en toegelicht. Deze notitie is als bijlage bijgevoegd bij deze jaarverantwoording.

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 2023 gerealiseerde beleid.

1. De balans per 31 december

Balans per 31-12-2023 (in €)				2023	2022
Activa	Passiva				
	Vaste activa	Vaste passiva	Eigen vermogen		
Immateriële vaste activa					
Materiële vaste activa					
Investerings met een economisch nut					
* gronden en terreinen	4.890.230		Algemene reserve	4.576.123	256.313
* erfpachtsgronden	63.816.344		Bestemmingsreserves	7.174.834	6.868.733
Investerings in openbare ruimte met een maatschappelijk nut			Gerealiseerd resultaat	2.646.126	4.744.554
* parkmanagement	1.940.868				
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Overige langlopende leningen			Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	1.140.208	1.026.962
			Vaste schulden met een rentetypische looptijd ≥ een jaar		
			Opbrengstwaarde erfpacht Rijk (haven)	416.986	270.473
			Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	53.000.000	68.000.000
Totaal vaste activa	70.647.432	68.718.389	Totaal vaste passiva	68.954.276	81.167.035
Vlottende activa			Vlottende passiva		
Voorraden			Netto vlottende schuld met een rentetypische looptijd ≤ een jaar.		
Onderhanden werk waaronder bouwgronden in exploitatie	2.418.177	16.771.207	Overige schulden		
Uitzettingen met een rentetypische looptijd ≤ een jaar					
Vorderingen op openbare lichamen	69.728	833	Crediteuren	967.012	1.166.078
Overige vorderingen	502.821	6.321.277	Opgenomen kasgeldleningen	-	6.500.000
Liquide middelen			Af te lossen leningen in 2024	15.000.000	-
Banksaldi	14.240.338	4.360.070	Overlopende passiva		
Overlopende activa			Transitorische rente	121.462	133.740
Per saldo te ontvangen omzebelasting	11.409	-	Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen	3.604.477	7.219.880
Transitoria	719.903	-			
Vooruitbetaalde kosten	19.987	14.956			
overige Nederlandse overheidslichamen	17.432	-			
Totaal vlottende activa	17.999.795	27.468.343	Totaal vlottende passiva	19.692.951	15.019.697
Totaal vaste en vlottende activa	88.647.227	96.186.732	Totaal vaste en vlottende passiva	88.647.227	96.186.732

Tabel 17: balans per 31-12; bedragen in euro's

2. Overzicht baten en lasten in de jaarrekening

Overzicht baten en lasten 2023 (in €)	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herz. begroting
Jaarschijf	2023	2023	2023	2023
Lasten per programma:				
* grondexploitatie	2.964.158	2.153.274	1.354.359	798.915
* idem: verrekenend met onderhanden werk	27.496.551	15.606.739	14.353.030	1.253.709
* erfpachtbedrijf	1.124.696	1.137.248	9.955.121	-8.817.873
* beheer parkmanagement	296.016	357.749	391.432	-33.683
* Afschrijvingen parkmanagement voorzieningen	300.000	300.000	300.000	0
* Uitbreiding haven	0	1.867.511	1.596.233	271.278
* beheer openbare ruimte	147.844	359.869	362.528	-2.659
* Investerings in parkmanagement	24.652	332.067	326.205	5.862
* idem: verrekenend met balans	1.408.976	249.617	475.341	-225.724
* Bovenwijkse Voorzieningen	1.412.508	863.928	749.064	114.864
* afdracht VPB		800.000	683.037	116.963
	35.175.401	24.028.002	30.546.350	-6.518.348
Baten per programma:				
* grondexploitatie	-33.323.259	-20.017.188	-17.861.910	-2.155.278
* erfpachtbedrijf	-2.667.963	-2.655.329	-11.611.202	8.955.873
* beheer parkmanagement	-905.382	-958.190	-959.057	867
* Uitbreiding haven	0	-1.867.511	-1.596.233	-271.278
* beheer openbare ruimte	-147.844	-359.869	-362.528	2.659
* Investerings in parkmanagement	-1.267.810	-581.684	-682.902	219.862
* bovenwijkse voorzieningen	0	0		
* bijdrage deelnemers aan het investeringsbudget	0	0	0	0
	-38.312.258	-26.439.771	-33.073.833	6.752.706
Saldo van baten en lasten: (excl. reserve mutaties)	-3.136.857	-2.411.769	-2.527.483	234.358
Mutaties in de reserves:				
Storting deelnemers investeringsbudget			0	0
Dotatie aan bestemmingsreserve parkmanagement				0
Onttrekking investeringsbudget tgv investering parkmanagem	-165.818		-118.644	118.644
Onttrekking investeringsbudget tgv de GREX			0	
Onttrekking aan de algemene reserve				
Totaal	-165.818	0	-118.644	118.644
Gerealiseerd resultaat: (incl reserve mutaties)	-3.302.675	-2.411.769	-2.646.127	234.358
Waarvan:				
Erfpachtbedrijf	-1.543.267	-1.518.081	-1.656.081	winst
Beheer parkmanagement	-609.366	-600.441	-567.625	winst
Afschrijving investering parkmanagement	300.000	300.000	300.000	verlies
Bovenwijkse voorzieningen	1.412.508	863.928	749.064	verlies
Winstneming grondexploitatie	-2.862.550	-2.257.175	-2.154.521	winst
Vennootschapsbelasting	-	800.000	683.037	verlies
	-3.302.675	-2.411.769	-2.646.127	winst
Voorstel resultaatbestemming:				
Dotatie aan de bestemmingsreserve parkmanagement			-567.625	
Dotatie aan de algemene reserve			-2.078.501	
			-2.646.127	

Tabel 18: gerealiseerd saldo van baten en lasten over 2023, afgezet tegen de (herziene) begroting en primitieve begroting; bedragen in euro's

Per saldo wordt € 14.353.030 ten gunste van het onderhanden werk gebracht en een batig resultaat gerealiseerd van € 2.646.127. Daarvan heeft € 567.625 betrekking op het tijdelijk beheer van parkmanagementvoorzieningen en € 2.078.501 op de overige activiteiten. Voorgesteld wordt om het (batige) exploitatieresultaat met betrekking tot het tijdelijk beheer van parkmanagement voorzieningen (€ 567.625) te storten in de bestemmingsreserve parkmanagement en het restant (€ 2.078.501) te storten in de algemene reserve.

In voorgaand overzicht zijn de in de begroting opgenomen investeringen in, afwaarderingen van en afschrijvingen op parkmanagement investeringen meegenomen. Deze investeringen worden verrekenend met de balanspost materiële vaste activa, welke afneemt met € 775.341.

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.

Continuïteit

Het algemeen bestuur heeft in haar vergadering van 13 december 2023 het voornemen uitgesproken om de GR RBT op te heffen en de ambitie uitgesproken om dit per 31-12-2024 te effectueren. Het bestuur heeft een onafhankelijke procesbegeleider aangesteld en projectgroep in het leven geroepen met vertegenwoordigers vanuit de deelnemers. De projectgroep heeft als taak om alle voor een zorgvuldige opheffing noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden te verrichten. Dit betreft o.a. het maken van afspraken over overname van o.a. de openbare ruimte, de nog uit te geven bedrijfskavels, parkmanagement-voorzieningen, de erfpachtportefeuille en de door RBT aangegane verplichtingen. Daarover dient besluitvorming te worden voorbereid. Op dit moment zijn de gevolgen voor opheffing nog niet duidelijk. Deze zullen blijken uit de te maken afspraken en het nog voor te bereiden opheffingsbesluit. In voorliggende jaarrekening is gelet hierop verondersteld dat de gemeenschappelijke regeling haar activiteiten in de voorzienbare toekomst voortzet. Omdat de gevolgen nog niet duidelijk zijn kan in de waardering van de activa en verplichtingen nog niet worden uitgegaan van liquidatiewaarde. De directie verwacht dat – gezien de publieke taak – dat de activa en passiva tegen boekwaarde overgedragen kunnen worden, waardoor geen waardeverlies wordt verwacht tenzij het algemeen bestuur anders beslist.

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.

Vorraden 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 erfpachtexploitatie.

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.

Flottende passiva

De flottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

3.2 Toelichting op de balans per 31 december

		Toelichting activa:	
		Ultimo 2023	Ultimo 2022
<u>Investerings met een economisch nut:</u>			
Gronden en terreinen:			
* Huurwaarde overeenkomst C.T.T.:			
- grondwaarde 1-1-23	3.116.250		3.116.250
Vermeerdering 2023	759.125		
- grondwaarde 31-12-23	3.875.375		
- voorzieningen	1.014.855		1.122.109
		4.890.230	4.238.359
Totaal gronden en terreinen		4.890.230	4.238.359
Geactiveerde erfpachtsovereenkomsten:			
* Erfpacht City Doxx Almelo B.V.		1.405.751	1.416.433
* Erfpacht T-port Logistic kavel 4B		657.402	662.678
* Erfpacht T-port Logistic kavel 4A		5.265.036	5.307.291
* Erfpacht groep Heylen 2017		7.214.377	7.283.229
* Erfpacht grond Eurol (Rovag)		4.003.463	4.032.505
* Erfpacht groep Heylen 2018		3.333.048	3.364.513
* Erfpacht Emergo Vastgoed BV		4.659.530	4.701.614
* Erfpacht T-Port Logistic		5.866.816	5.918.122
* Erfpacht Kees Smit		10.484.924	10.572.746
* Erfpacht T-Port Water Side		6.544.105	6.612.967
* Erfpacht Gollen Almelo bv			8.934.285
* Erfpacht T-Port Circular 21 B.V.		2.809.990	2.831.725
* Erfpacht T-Port logistic Campus kavel 4 deel 2c		124.763	125.723
* Erfpacht Heylen kavel 5		11.447.140	
Totaal erfpachtsgronden		63.816.344	61.763.831
<u>Investerings in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut:</u>			
Investerings parkmanagement			
Het verloop van de investering is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2023		2.716.199	4.645.464
BIJ:			
* Centrale Blusvoorziening	244.467		338.079
* Beveiliging	63.450		10.404
* Bewegwijzering			-
* Overige kosten			6.150
Rente	18.288		24.331
		326.205	378.964
		3.042.404	5.024.428
AF:			
* Eenmalige bijdragen bedrijven	682.902		2.008.229
* Bijdragen reserve investeringsbudget	118.644		-
* Afschrijvingen	300.000		300.000
		1.101.546	2.308.229
Boekwaarde 31-12-2023:		1.940.858	2.716.199
<u>Voorraden onderhanden werk</u>			
Het verloop van de voorraden onderhanden werk (= bouwgronden in exploitatie) is als volgt:			
Boekwaarde 1-1-2023		8.822.244	50.388.432
BIJ:			
* Uitgaven 2023 (zie ook par. 3.1.1)	1.354.359	1.354.359	2.026.074
		10.176.603	52.414.506
AF:			
* Uitgifte bouwgrond (deelcanon A)	17.773.938		43.571.918
* Bijdr. Reserve Investeringsbudget			-
* Vrijval reserveringsvergoeding			17.844
* Overige inkomsten	87.972		2.500
		17.861.910	43.592.262
Boekwaarde 31-12-2023:		-7.685.307	8.822.244
Winstneming boekjaar 2023	2.154.521		
Winstneming boekjaar 2022	5.800.300		5.800.300
Winstneming boekjaar 2021	2.148.663		2.148.663
		10.103.484	7.948.963
Onderhanden werk 31-12-23		2.418.177	16.771.207

Toelichting activa:	Ultimo 2023	Ultimo 2022
<u>Overige vlottende activa</u>		
* Rekening courant (banksaldi)	689.163	4.360.070
* Schatkistrekening	13.551.174	
* Vorderingen op openbare lichamen	69.728	833
* Debiteuren	502.821	6.321.277
* Nog te ontvangen VPB	719.903	
* N.t.o. Rente	11.409	
* Vooruitbetaalde kosten	19.987	14.956
* ov. Nederlandse overheidslichamen	17.432	
	15.581.618	10.697.136

Tabel 19: toelichting op de balans – activa; bedragen in euro's

Specificatie bouwgrond in exploitatie ingevolge artikel 52d BBV

Per 31-12-2023 is sprake van een positieve boekwaarde van € 7.685.306. In 2023 is de boekwaarde met € 16.507.551 afgenomen. Dit is het saldo van € 1.354.359 aan vermeerderingen en € 16.507.551 aan verminderingen.

Naar de huidige inzichten wordt een winst gerealiseerd van € 11.877.889 op eindwaarde per 31-12-2025. Op contante waarde per 1-1-2023 is dat 11.643.848 bij discontering tegen rente (1%) en € 11.416.656 bij discontering tegen inflatie (2%, conform BBV richtlijnen). In onderstaande tabel wordt de grondexploitatiebegroting vereenvoudigd weergegeven.

Grondexploitatiebegroting	Op EW	Op NCW
Boekwaarde per 31-12-2023	-7.685.306	-7.685.306
Kosten nominaal	4.963.800	
Kostenstijging	129.480	
Nog te maken kosten (K)	5.093.280	5.045.011
Opbrengsten nominaal	-8.821.808	
Opbrengstenstijging	-292.604	
Nog te realiseren opbrengsten (O)	-9.114.412	-9.003.553
1,00% Rente (nog te realiseren)	-171.452	
2025 Resultaat op Ew per 31-12-2025	-11.877.889	
2024 Resultaat op NCW per 1-1-2024 (bij 1% rente)		-11.643.848
2024 Resultaat op NCW - teruggerekend op basis van 2% inflatie conform BBV richtlijnen		-11.416.656

Tabel 20: vereenvoudigde weergave grondexploitatiebegroting; bedragen in euro's

De begrote winst is gebaseerd op een berekening van op eindwaarde € 5.093.280 aan nog te maken kosten en € 9.114.412 aan nog te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt is een uitgifte van 1,6 hectare in 2024 en 3,6 hectare in 2024. De uitgifte en daarbij gehanteerde grondprijs is voor wat betreft 2024 gebaseerd op de gesloten erfpachtovereenkomst en verwachting is dat de laatste kavels in 2025 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).

	2024	2025
Rentetoerekening	1%	1%
Kostenstijging	2,9%	2,2%
Opbrengstenstijging	2,9%	2,%

Tabel 21: rekenparameters in de grondexploitatie.

Toelichting op de passiva

Toelichting passiva:				Ultimo 2023	Ultimo 2022
<u>Eigen vermogen:</u>					
Saldo per 1 jan.				5.000.867	2.550.151
Uitbetaling deelnemers resultaat 2021					-2.000.832
Resultaat bestemming 2020 best. Res erfpacht					-
Resultaat bestemming best. Res parkmanag.				-424.744	-293.006
Gerealiseerd resultaat				2.646.126	4.744.554
Totaal:				7.222.249	5.000.867
<u>Bestemmingsreserves:</u>					
Bestemmingsreserve Erfpacht				1.000.000	1.000.000
Bestemmingsreserve Parkmanagement				972.321	547.577
Bestemmingsreserve Investeringsbudget				5.202.511	5.321.155
Totaal:				7.174.832	6.868.732
		Boekwaarde		Boekwaarde	
Verloopoverzicht bestemmingsreserves:		1-1-23	Toevoeging	Onttrekking	31-12-23
Bestemmingsreserve Erfpacht		1.000.000			1.000.000
Bestemmingsreserve Parkmanagement		547.577	424.744		972.321
Bestemmingsreserve Investeringsbudget		5.321.155		118.644	5.202.511
Totaal:		6.868.732	424.744	118.644	7.174.832
<u>Voorzieningen:</u>					
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:				Ultimo 2023	Ultimo 2022
				68.975	191.643
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:				1.071.233	835.319
Totaal:				1.140.208	1.026.962
		Boekwaarde		Boekwaarde	
Verloopoverzicht voorzieningen:		1-1-23	Toevoeging	Onttrekking	31-12-23
Voorziening groot onderhoud Parkmanagement:		191.643	41.765	164.434	68.975
Voorziening groot onderhoud Openbare Ruimte:		835.319	235.914		1.071.233
Totaal:		1.026.962	277.679	164.434	1.140.208
<u>Perceel 50 jaar erfpacht Rijk</u>					
Saldo per 1 jan.				Ultimo 2023	Ultimo 2022
				270.473	270.473
Vermeerdering (haven)				146.513	
Waarde grond rijksbezittingen (haven)				416.986	270.473
<u>Langlopende schulden</u>					
<u>Looptijd</u>		<u>Jaar</u>	<u>%</u>		
BNG	10 juli 2014 = 10 juli 2024	10	2,0100%		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
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
				53.000.000	68.000.000
<u>Overige kortlopende schulden</u>					
<u>Crediteuren</u>					
Opgenomen kasgeldleningen				967.012	1.166.078
					6.500.000
BNG	10 juli 2014 = 10 juli 2024	10	2,0100%	8.500.000	
BNG	23 dec 2014 = 23 dec 2024	10	1,3200%	6.500.000	
				15.967.012	7.666.078

Toelichting passiva:				Ultimo 2023	Ultimo 2022
<u>Overlopende passiva</u>					
<u>Transitorische rente :</u>					
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	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:				121.462	133.740
Verschuldigde omzetbelasting:				-	
<u>Overige vooruitontvangen en nog te betalen bedragen:</u>				Ultimo 2023	Ultimo 2022
Nog te betalen bedragen				15.455	1.807.173
Vooruitontvangen reserveringsvergoedingen					902.584
Vooruitontvangen subsidie Haven				191.739	1.782.025
Waarborgsommen sleutels				1.700	1.700
Afdracht VPB 2022					1.225.000
N.t.b. omzetbelasting				3.395.583	1.501.398
Vooruitontvangen investeringsbudget					
				3.604.477	7.219.880

Tabel 22: 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 er twee in 2023 aanbesteedde werken in 2024 worden afgerond. De nog lopende contractverplichting is becijferd op € 457.916.

Met ingang van 1 april 2023 is de eerder gerealiseerde laad- en loskade verhuurd aan C.T.T.. Vanaf dat moment is deze kade niet langer openbaar en zullen toekomstige investeringen in groot onderhoud en vervanging vanuit de huur moeten worden gedekt. Omdat er nog geen meerjarig onderhoudsplan beschikbaar is, is daarvoor nog geen voorziening gevormd.

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 de volgende tabel is deze toelichting opgenomen, overeenkomstig de voorgeschreven methodiek. Uit de tabel blijkt dat het drempelbedrag in de eerste drie kwartalen werd overschreden. Reden hiervoor dat het veel tijd vergde om de schatkistrekening te openen en in te regelen. Inmiddels is het systeem operationeel en verwachten we geen overschrijding meer van het drempelbedrag.

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	1.105	7.375	2.111	395
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	-	-	-	605
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	105	6.375	1.111	-
(1) Berekening drempelbedrag					
Verslagjaar					
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	26.273		26.273	
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	26.273		26.273	
(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)	99.428	671.101	194.201	36.338
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	1.105	7.375	2.111	395

Tabel 23: benutting drempelbedrag schatkistbankieren (per kwartaal, op dag basis; bedragen in euro's)

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

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

Grondexploitatie	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Verwerving				-
Sloop en sanering	107.365	106.228	8.498	97.730
Bouw en woonrijp maken	1.619.163	1.107.687	490.883	616.804
Plankosten en VTU	867.667	776.451	658.139	118.312
Overige uitgaven	100.000	125.000	137.442	-12.442
Rentekosten	70.379	-871	59.398	-60.269
Inflatie	199.584	38.779	-	38.779
Totaal lasten	2.964.158	2.153.274	1.354.359	798.915
Baten				
Uitgifte van bouwgrond (deelcanon A)	-32.221.547	-19.656.840	-17.773.938	-1.882.902
Overige verkoopopbrengsten			-87.972	87.972
Bijdragen en subsidies				-
Inflatie	-1.101.712	-360.348		-360.348
Bijdrage uit reserve investeringsbudget				-
Vrijval reserveringsvergoedingen			-	-
Totaal baten	-33.323.259	-20.017.188	-17.861.910	-2.155.278
Saldo lasten en baten incl. mutaties reserves	-30.359.101	-17.863.914	-16.507.551	-1.356.363
Winstneming boekjaar	2.862.550	2.257.175	2.154.521	102.654
Mutatie OHW	27.496.551	15.606.739	14.353.030	1.253.709

Tabel 24: toelichting op overzicht baten en lasten, grondexploitatie

Het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen neemt af met € 14.353.030, terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 15.606.739 zou afnemen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de kavel waarop het brandstofverkooppunt wordt gerealiseerd nog niet is geleverd, omdat de erfpachter nog niet beschikt over een bruikbare vergunning.

Op basis van de door de commissie BBV vastgestelde spelregels ('percentage of completion') wordt een winst genomen van € 2.154.521. Deze winstneming is (eveneens als gevolg van de tragere uitgifte) € 102.654 lager dan begroot.

Sloop- en sanering

De uitgaven aan sloop- en sanering blijven binnen de begroting. Het afgelopen jaar zijn geen nieuwe asbestspots aangetroffen. Gelet hierop is het restant budget verlaagd.

Bouw- en woonrijp maken

In 2023 is een erfontsluitingswegen gerealiseerd in tranche 2 en 3, om de nieuwbouwontwikkelingen mogelijk te maken. Tevens is een hemelwaterafvoer in tranche 2 opgeleverd. De uitvoering van werkzaamheden verliep in lijn met de begroting.

Op totaalniveau blijven de uitgaven achter bij de begroting. Reden hiervoor is dat investeringen in het bruikbaar maken van de infrastructuur zijn uitgesteld, omdat de bouwactiviteiten nog niet zijn afgerond. De budgetten hiervoor schuiven door naar 2024.

Planontwikkeling

De uitgaven aan planontwikkeling vallen € 118.313 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 is gebracht. In paragraaf 4.3 van het jaarverslag wordt een toelichting gegeven op de omvang van de projectorganisatie. Deze is in 2023 verder teruggebracht qua ureninzet.

Overige uitgaven

De kosten van het tijdelijk beheer van bouwterreinen zijn iets hoger dan begroot. Reden hiervoor is dat een groter deel van de gronden van RBT is aangemerkt als bouwkaavel en dit resulteerde in een hogere OZB-aanslag.

Rente

De rentekosten vallen iets hoger uit dan vorig jaar geraamd. Reden hiervoor is dat de uitgaven later in het jaar plaatsvonden dan in de grondexploitatie werd voorzien.

Opbrengsten

In de begroting werd aangenomen dat 18 hectare zou worden uitgegeven. In werkelijkheid is 12,5 hectare afgenomen, door Heylen Warehouses (8,4 hectare), Cruyff Properties (4,1 hectare) en C.T.T. (0,5 hectare). De levering van de kavel voor het brandstofverkooppunt is vertraagd en om die reden blijven de opbrengsten achter bij de begroting.

In 2023 zijn inkomsten ontvangen uit verkoop van (overtollig) zand. In de begroting was daar geen rekening mee gehouden.

Uitbreiding haven	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Verwerving	-	117.210	146.513	-29.303
Aanpassen bestemmingsplan	-	625.433		625.433
Realisatie kade en havenfaciliteiten	-	499.868	692.039	-192.171
Realisatie toegangswegen kade en terminal	-	150.000	358.848	-208.848
Plankosten	-	475.000	117.064	357.936
Verplaatsen lichtmasten	-	-	281.769	-281.769
Totale investering	-	1.867.511	1.596.233	271.278
<u>Baten</u>				
Bijdrage Regiodeal en CTH (via provincie)	-	-1.867.511	-1.596.233	-271.278
Totale investeringsbijdrage	-	-1.867.511	-1.596.233	-271.278
Saldo lasten en baten	-	-	-	-

Tabel 25: toelichting op overzicht baten en lasten, uitbreiding haven

In 2023 is de ondergrond van de laad- en loskade in erfpacht verkregen van het Rijksvastgoedbedrijf en is de openbare kade opgeleverd door de aannemer. Tevens zijn de benodigde ontsluitingswegen gerealiseerd en zijn lichtmasten verplaatst om de kade beter bruikbaar te maken voor (zeer) groot transport.

In totaal kwam in 2023 € 1.596.233 ten laste van de subsidie. Dat is € 271.278 miljoen minder dan begroot, vanwege aanbestedingsvoordelen.

Bovo-afdracht	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
afdracht Bovo aan de gemeente Almelo bijdrage van de deelnemers	1.412.508	863.928	749.064	114.864
	1.412.508	863.928	749.064	114.864

Tabel 26: 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 2023 is € 749.064 afgedragen (gebaseerd op de uitgifte van circa 12 hectare). De afdracht is lager dan begroot, omdat de levering van de kavel voor het brandstofverkooppunt is vertraagd.

Exploitatie erfpachtbedrijf	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Erfpacht - rente	400.824	401.465	382.165	19.300
Erfpacht - afwaardering	464.866	460.341	9.397.735	-8.937.394
Verhuur - rente	41.330	49.846	31.943	17.903
Verhuur - afschrijving	108.530	107.254	107.254	-
Verhuur - onderhoud	100.000	100.000		100.000
Overig erfpacht/verhuur	9.146	18.342	36.023	-17.681
Totaal lasten	1.124.696	1.137.248	9.955.121	-8.817.873
<u>Baten</u>				
Erfpacht - ontvangsten (deelcanon A)	-2.267.963	-2.355.329	-11.323.702	8.968.373
Verhuur - ontvangsten	-400.000	-300.000	-287.500	-12.500
Totaal baten	-2.667.963	-2.655.329	-11.611.202	8.955.873
Resultaat (saldo)	-1.543.267	-1.518.081	-1.656.081	138.000

Tabel 27: toelichting op overzicht baten en lasten, exploitatie erfpachtbedrijf

In 2023 is een positief exploitatiesaldo gerealiseerd van € 1.656.081. Het resultaat van het erfpachtbedrijf is € 138.000 positiever dan begroot. Belangrijkste verklaring hiervoor is dat in de begroting rekening werd gehouden met (opbouw van een voorziening voor) groot onderhoud van het aan C.T.T. verhuurde. Dit is pas vanaf 2024 aan de orde.

Investerings in parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening	-	288.409	244.467	43.942
Beveiliging	-	11.496	63.450	-51.954
Bewegwijzering	-	-	-	-
Overige kosten	-	5.000	-	5.000
Rente	24.652	27.162	18.288	8.874
Totale investering	24.652	332.067	326.205	5.862
Baten				
Deelcanon B (eenmalig)	-1.267.810	-581.684	-682.902	101.218
Bijdrage deelnemers	-	-	-	-
Overige bijdragen	-165.818	-	-118.644	118.644
	-1.433.628	-581.684	-801.546	219.862
Saldo inclusief mutaties reserves	-1.408.976	-249.617	-475.341	225.724
Afschrijving op de investering	-300.000	-300.000	-300.000	-
Mutatie balans	1.708.976	-549.617	-775.341	-225.724

Tabel 28: toelichting op overzicht baten en lasten, investeringen parkmanagement

Het in parkmanagement voorzieningen geïnvesteerd vermogen neemt af met 775.341 terwijl verwacht werd dat de boekwaarde met € 549.617 zou afnemen. Reden hiervoor is dat de ontvangen bijdragen hoger zijn dan geraamd.

Beheerexploitatie parkmanagement	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
Lasten				
Blusvoorziening; beheer en onderhoud	92.400	130.000	202.247	-72.247
Blusvoorziening; dotatie aan voorziening	41.765	41.765	41.765	-
Beveiliging	53.500	70.000	113.448	-43.448
Parkmanagement kosten	35.000	47.500	20.070	27.430
Bewegwijzering	15.500	15.500	3.035	12.465
Onderhoud hagen	35.511	26.509	7.764	18.745
Overige kosten	22.340	13.975	3.102	10.873
Groot onderhoud blusvoorziening	-	230.000	164.434	65.567
Onttrekking voorziening groot onderhoud	-	-230.000	-164.434	-65.567
Kosten openbedrijvendag	-	12.500	-	12.500
Totaal lasten	296.016	357.749	391.432	-33.683
Baten				
Deelcanon B (jaarlijks) bedrijven	-905.382	-945.690	-959.057	13.367
Bijdrage openbedrijvendag	-	-12.500	-	-12.500
Onttrekking voorziening grootonderhoud	-	-	-	-
Totaal baten	-905.382	-958.190	-959.057	867
Resultaat (saldo)	-609.366	-600.441	-567.625	-32.816

Tabel 29: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer parkmanagement voorzieningen

De exploitatie resulteerde in 2023 in een positief exploitatiesaldo van € 567.625. Het resultaat is € 32.816 lager dan begroot. Belangrijkste reden hiervoor is dat vervanging nodig was van camera's en de kosten voor beheer en (klein) onderhoud van de blusvoorziening hoger uitvielen dan geraamd.

In totaal is voor € 164.434 aan groot onderhoud uitgevoerd aan de blusvoorziening. Dit is vanuit de voorziening groot onderhoud onttrokken en heeft derhalve geen effect op het resultaat. De uitgaven aan groot onderhoud van de blusvoorziening vallen lager uit dan begroot, omdat een deel van de werkzaamheden is uitgesteld.

Beheer openbare ruimte	Primitieve begroting	Herziene begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. herziene begroting
<u>Lasten</u>				
Beheer en onderhoud openbare ruimte	112.381	93.283	110.569	-17.286
Gladheidsbestrijding	10.463	10.672	5.407	5.265
Ingenieursbureau gemeente Almelo	25.000	20.000	10.638	9.362
Dotatie aan voorziening vervanging		235.914	235.914	-
Totale uitgaven	147.844	359.869	362.528	-2.659
<u>Baten</u>				
Bijdrage gemeente Almelo	-147.844	-359.869	-362.528	2.659
	-147.844	-359.869	-362.528	2.659
Saldo	-	-	-	-

Tabel 30: toelichting op overzicht baten en lasten, onderhoud en beheer openbare ruimte

De uitgaven aan het beheer en onderhoud zijn in lijn met de begroting. Omdat de uitgaven worden doorbelast aan de gemeente Almelo, is sprake van een neutraal exploitatiesaldo.

Wet Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen

Sinds 1 januari 2017 is de wet 'Modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen' van toepassing. 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 RBT als publiekrechtelijke rechtspersoon per 1 januari 2016 zelfstandig Vpb-plichtig is, voor zover het een onderneming drijft. Dit houdt in dat op het niveau van RBT moet worden geïnventariseerd welke activiteiten worden verricht en of hiermee een onderneming in fiscale zin wordt gedreven. PWC concludeerde dat geen sprake is van een onderneming in fiscale zin en dat derhalve geen Vpb-plicht ontstaat per 1 januari 2016. Vervolgens heeft PWC deze conclusie in 2018 voorgelegd aan de fiscus en hierop is in 2019 een reactie ontvangen. De inspecteur bevestigt hierin dat het grondbedrijf van RBT niet Vpb-plichtig is (vanwege het ontbreken van het winststreven) en adviseert om dat jaarlijks te blijven monitoren.

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 2023 heeft PWC bevestigd dat deze conclusie in 2021 nog steeds actueel is. Met ingang van 1-1-2023 is wél vennootschapsbelasting verschuldigd, omdat de grondexploitatie verder is verbeterd. PWC schatte begin 2023 in dat de VPB last over 2022 in een bandbreedte van € 1,1 tot € 1,3 miljoen ligt en gelet hierop is in de jaarrekening 2022 uitgegaan van het gemiddelde van deze bandbreedte (€ 1,225 miljoen). PWC werkt een notitie uit waarin de uitgangspunten van de aangifte worden toegelicht en beargumenteert. Zodra deze notitie beschikbaar is zal de aangifte worden ingediend. De VPB last voor 2023 wordt door Fiscalade geschat op € 683.037. Deze schatting is in het resultaat verwerkt.

De vennootschapsbelastingplicht is relatief nieuw voor RBT en bevat daarom een aantal uitgangspunten die gebaseerd zijn op de beste inschattingen van het management en haar adviseurs. Bij beoordeling door de Belastingdienst kunnen die uitgangspunten ter discussie worden gesteld. Omdat er tot op heden nog geen definitieve aangiftes ontvangen zijn, is de werkelijke belastinglast over 2022 en 2023 nog niet met volkomen zekerheid vast te stellen. Het is mogelijk dat in de toekomst sprake kan zijn van correcties, naheffingen of terugbetalingen. Het management heeft zich door gekwalificeerde experts laten ondersteunen om dit risico zo ver mogelijk te verlagen, maar kan dit risico niet volledig uitsluiten.

Rechtmatigheidsverantwoording

Verantwoordelijkheid Dagelijks Bestuur

De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten getrouw in de jaarrekening worden opgenomen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het Dagelijks Bestuur toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het Algemeen Bestuur vastgestelde kaders zoals de begroting, het beleid en bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. In de paragraaf bedrijfsvoering in het jaarverslag is het door het Algemeen Bestuur op 13 december 2023 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het Algemeen Bestuur bepaald en bedraagt 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 471.539.

Bevinding

Het Dagelijks Bestuur is van mening dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen binnen de daarvoor gestelde grens.

Het Algemeen Bestuur heeft op 13 december 2023 besloten om de kosten van externe inhuur en overige frictiekosten verbonden aan de opheffing ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. Hiervoor is in de grondexploitatie € 249.150 geraamd, echter daarvoor had een bestemmingsreserve gevormd moeten worden (vanuit de hierdoor hogere winst). In het verslag van de accountant wordt daarop een nadere toelichting gegeven. Het Dagelijks Bestuur heeft besloten om de geconstateerde afwijking in 2024 te corrigeren.

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 31-12-2023. 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.

<u>Bestuurslid</u>	<u>Deelnemer</u>	<u>Dagelijks/ Algemeen bestuur</u>	<u>Bezoldiging</u>
de heer E. Hoogland	Provincie Overijssel	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
mevrouw L. Grijzen	Provincie Overijssel	Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer A. Maathuis	Gemeente Almelo	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (voorzitter)	€ -
de heer J.M. van Rees	Gemeente Almelo	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. Diepemaat	Gemeente Enschede	Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur (lid)	€ -
de heer M. Teutellink	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 31: leden Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur in 2023 (stand van zaken per 31-12-2023).

De directie van het Regionaal Bedrijventerrein Twente werd in 2023 (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.

<u>Gegevens 2023</u>	J.M. Geerdink
<u>Functiegegevens</u>	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,67
Dienstbetrekking?	nee
<u>Bezoldiging</u>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.952,01
Beloningen betaalbaar op termijn	0,00
<i>Subtotaal</i>	<i>110.952,01</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	149.410,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00
Totale bezoldiging	110.952,01
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<u>Gegevens 2022</u>	J.M. Geerdink
<u>Functiegegevens</u>	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	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
Totale bezoldiging	110.094,21

Tabel 32: 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, bestuur-stukken en relevante regelingen bekend te maken en informatie te verstrekken over de wijze waarop een informatieverzoek kan worden ingediend. In 2023 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 2023	Begroting 2023:			Realisatie 2023:		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	-3.895.203	6.176.936	2.281.733	-13.084.305	14.602.042	1.517.736
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	-3.895.203	2.901.239	-993.964	-12.965.661	11.955.915	-1.009.746
0.10 Mutaties reserves		0	0	-118.644	0	-118.644
0.11 Resultaat van de rekening van B/L		3.275.697	3.275.697		2.646.127	2.646.127
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	-2.527.380	2.502.822	-24.558	-2.246.261	2.133.982	-112.279
2.1 Verkeer en vervoer	-359.869	359.869	0	-362.528	362.528	0
2.4 Ec. havens en waterwegen	-2.167.511	2.142.953	-24.558	-1.883.733	1.771.454	-112.279
3. Economie	-22.274.363	20.881.116	-1.393.247	-20.016.431	18.610.974	-1.405.457
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	-22.274.363	20.881.116	-1.393.247	-20.016.431	18.610.974	-1.405.457
Totaal	-28.696.946	29.560.874	863.928	-35.346.998	35.346.998	0

Tabel 33: taakveldoverzicht baten en lasten over 2023, 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 2023 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

1.2 Controleverklaring

1.3 Notitie kengetallen