



Gemeente Enschede
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

16724

Gemeente <input checked="" type="checkbox"/> Enschede	3	A/1
Reg.nr.		
Ingekomen	02 DEC. 2011	
Afdeling	pmbe	
Behandeltermijn		
Attentie	Kopie Raad	

Projectbureau
BEZOEKADRES Wierdensestraat 25B
POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo
TELEFOON 0546 85 18 88
FAX 0546 85 19 12
EMAIL info@xlpark.nl
INTERNET www.xlpark.nl

DATUM 29-11-2011
BETREFT Beantwoording vragen terzake de behandeling van de
jaarstukken RBT 2010

KENWERK XL-11-00202
UW KENWERK -

Geacht college,

Naar aanleiding van de behandeling in provinciale staten en de gemeenteraden van de door ons voorgelegde jaarstukken 2010 zijn er door de gemeenten Enschede (brief kenmerk 1100063544 van 17 juni 2011) en Hengelo (brief kenmerk 11G200624 van 7 juni 2011) schriftelijk zorgen geuit over het resultaat van de grondexploitatie voor het XL Businesspark Twente. De gemeente Enschede heeft aan haar brief als bijlagen toegevoegd de aangenomen moties: Herijking marktonderzoek RBT en Zonnecellen op het RBT. Bestuurlijk zijn wij op de hoogte gesteld van eenzelfde motie, betreffende onderzoek naar de mogelijkheid van het installeren van zonnecellen, in de gemeente Borne en de provincie Overijssel.

Middels deze brief beantwoorden wij de gestelde vragen en stellen wij u op de hoogte van de stand van zaken.

1. Gemeenten Enschede en Hengelo: uiten hun zorgen over de toename van het negatieve resultaat van de grondexploitatie.

Wij hebben tijdens onze vergadering op 28 maart 2011 besloten om in het tweede kwartaal 2012 een herijking van het marktonderzoek voor het XL Businesspark Twente te laten uitvoeren. Wij zullen de uitkomsten van dit onderzoek onverwijld aan u ter beschikking stellen. Uiteraard kunnen wij thans niet vooruitlopen op de uitkomsten van dit onderzoek. Geconstateerd kan echter worden, dat de gronduitgifte op het XL Businesspark Twente thans wel volledig in de pas loopt met de geprognosticeerde fasering. De target voor 2011 zal meer dan gehaald worden (6,7 ha gronduitgifte t.o.v. 6 ha prognose). Ook voor 2012 zijn de vooruitzichten, ondanks de moeilijke marktomstandigheden, zeer bemoedigend. Er kunnen mogelijk al dit jaar Ontwikkelings-overeenkomsten worden gesloten voor 2012.

Naast het uitgiftetraject hebben wij maatregelen genomen om de kosten te beperken. Dit geschiedt enerzijds door een goed Treasurybeleid, waarbij kansen zijn benut in de financiële markt (lage rente) en anderzijds door het optimaliseren van de fasering van de resterende aankopen en uit te voeren werken en werkzaamheden, opdat de cash flow (thans de te lenen som) zo stabiel mogelijk blijft. Voor het boekjaar 2011 zullen dan ook geen wijzigingen van de grondexploitatieresultaat optreden. Gezien de voortgang van de gronduitgifte wordt dit voor het boekjaar 2012 ook niet verwacht.

2. Gemeente Hengelo: vraagt, mede in relatie tot het uit te voeren marktonderzoek in 2012, of de looptijd van project verkort kan worden ?

Door de Stec Groep is in 2011 een marktonderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan watergebonden bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat er een behoefte is aan 11 tot 18 ha watergebonden bedrijventerrein, passend binnen het RBT-profiel (minimaal 2 ha.).



Voor de aan te leggen laad- en loskade zijn de onderhandelingen gaande met twee watergebonden bedrijven en hebben zich meerdere geïnteresseerde bedrijven gemeld. De gronduitgifte van dit terrein is geprognosticeerd in de periode 2013 tot 2017. Indien definitief wordt besloten tot de aanleg van de laad- en loskade ontstaat een specifiek marktsegment voor watergebonden bedrijven. Deze bedrijven zullen zich niet op het XL Businesspark Twente vestigen indien de laad- en loskade niet wordt aangelegd. De versnelde gronduitgifte die hierdoor ontstaat zal mogelijk leiden tot verkorting van de looptijd van het project.

Op basis van het in 2012 uit te voeren marktonderzoek kunnen echter pas definitieve conclusies getrokken worden m.b.t. het uitgiftetempo van het totale XL Businesspark Twente.

3. Gemeente Hengelo: vraagt of kan worden afgezien van investeringen en/of aankopen ?

In de afgelopen jaren is aan nagenoeg alle eigenaren in het RBT-gebied een bieding gedaan. Deze bieding had betrekking op prijs en verwervingscondities en vond plaats na het inwinnen van advies bij de taxatiecommissie. De prijs voor de ruwe bouwgrond is in 2010, in vergelijking met eerdere aankopen, verlaagd van € 18,- per m² naar € 16,- per m² en als zodanig ook geëffectueerd. Er is derhalve onmiddellijk gereageerd op de recessie door het verlagen van de inkoopprijs. In de aanbidding van het RBT wordt de prijs voor de ruwe bouwgrond expliciet omschreven en als zodanig ook ingeschreven in het kadaster.

Per 1 januari 2011 bezit het RBT in totaal circa 130 hectare van de in totaal benodigde 172 hectare (75%). Van de totale verwervingssom van € 66 miljoen is per 1 januari 2011 € 46,8 miljoen (71%) besteed. Eén aankoop, waarover in 2010 al overeenstemming bestond (voor een bedrag van € 4,2 mln.), is in 2011 afgehandeld. Vanaf heden (1 december 2011) moet nog circa 28 hectare in eigendom worden verworven. In totaal is in de periode 2011 t/m 2018 een bedrag van circa € 15 miljoen begroot voor grondverwerving. De resterende aankopen zullen naar verwachting niet op korte termijn plaatsvinden, omdat het bod van het RBT is afgewezen door de eigenaren. Gezien de huidige neergaande trend van de vastgoedmarkt zal het RBT het eerder gedane bod opnieuw door de taxatiecommissie laten beoordelen. De schadeloosstelling voor agrarische bedrijven is en blijft echter gestoeld op de Onteigeningswet. Daarbij wordt uitgegaan van volledige vergoeding van de geleden schade als gevolg van de gedwongen bedrijfsverplaatsing.

De huidige fasering is dusdanig vormgegeven, dat alle nog aan te kopen percelen (op één na) zich in één cluster bevinden die in de laatste fase qua uitvoering is gepositioneerd.

Ook de werken en werkzaamheden voor de openbare laad- en loskade kunnen buiten deze cluster plaatsvinden. Alle reguliere civieltechnische werken- en werkzaamheden volgen het uitgiftetempo.

4. Gemeente Enschede: vraagt om onverwijld op de hoogte gesteld te worden van de resultaten van de herijking van het marktonderzoek in het tweede kwartaal van 2012.

In het tweede kwartaal van 2012 zal een herijking plaatsvinden van het marktonderzoek. Dit marktonderzoek zal een dominante rol spelen bij de verdere besluitvorming. De resultaten van het onderzoek stellen wij uiteraard onverwijld ter beschikking aan de gemeenten en de provincie Overijssel.

5. Gemeente Hengelo: vraagt in hoeverre de provincie kan bevorderen dat bedrijven, welke op grond van hun profiel en benodigd grondgebruik binnen het XL Businesspark Twente passen, zich niet langer binnen andere gemeenten binnen onze provincie vestigen ?

In de gemeenschappelijke regeling van het Openbaar Lichaam RBT is in artikel 4, lid 2, 2^e alinea opgenomen: *"Ook zal de provincie Overijssel via haar streekplanbeleid en in het kader van het Regionaal Platform Bedrijventerreinen Twente de ontwikkeling in de regio van bedrijventerreinen coördineren en afstemmen op de ontwikkeling van het RBT en zal zij de vestiging van nieuwe bedrijven die voldoen aan het RBT-profiel op bedrijventerreinen in andere Twentse gemeenten ontmoedigen en waar mogelijk tegengaan, een en ander in samenhang met het te ontwikkelen regionaal grond(prijs)beleid."*

De huidige afspraak is dat het ontmoedigingsbeleid van de provincie in de gemeenschappelijke regeling wordt beperkt tot de regio Twente. Het betreft uitsluitend nieuwe bedrijven die zich willen vestigen in andere Twentse gemeenten. Omdat de vraag van de gemeente Hengelo verder gaat dan in de gemeenschappelijke regeling is bepaald geven wij de gemeente in overweging hierover contact op te nemen met de provincie.



6. Gemeente Hengelo: vraagt in hoeverre de provincie kan bijdragen in de vermindering van de boekwaarde of garant kan staan voor een groter bestanddeel van het resultaat of anderszins kan bijdragen in de financiële problematiek ?

Wij hebben aan de provincie het verzoek gedaan om zich garant te stellen voor de investeringen in de laad- en loskade. Niet alleen is de investering in de laad- en loskade van grote betekenis voor duurzaam vervoer, maar ook zullen zich watergebonden bedrijven melden die anders niet voor het XL Businesspark Twente zouden kiezen. Zoals hierboven reeds aangegeven kan dit leiden tot verkorting van de exploitatietermijn. De provincie heeft het verzoek in beraad.

7. Gemeenten Enschede, Hengelo, Borne en de provincie: vragen nog dit jaar met de provincie, de deelnemende gemeenten en energiebedrijven te onderzoeken op welke wijze en met welke subsidies zonnepanelen kunnen worden gerealiseerd op het RBT.

Uit de motie van de raad van de gemeente Enschede blijkt, dat de vraag zowel voort komt uit de wens om de boekwaardeproblematiek, als gevolg van vertraagde gronduitgifte, te verminderen als de wens om duurzame energie op te wekken.

Wij hebben samen met ARCADIS een oriënterend onderzoek gedaan naar de haalbaarheid. De resultaten van dit onderzoek zijn dusdanig, dat wij hebben besloten het onderzoek te verdiepen en een marktconsultatie uit te voeren.

Het staat daarbij echter (nog) niet bij voorbaat vast, dat er een rendabele exploitatie mogelijk is. De SDE + subsidie (Stimuleringsregeling Duurzame Energie) blijkt ieder jaar te klein van omvang om aan de grote vraag te voldoen. De jaarlijkse stijging van de energieprijzen, de EIA (Energie en Investeringsaftrek) en de almaar dalende kostprijs van de zonnepanelen bieden daarentegen kansen. Marktconsultatie met energiebedrijven zal onder meer uitsluitel moeten geven over de werkelijke mogelijkheden.

De resultaten van het onderzoek zullen uiteraard worden gedeeld met alle deelnemers aan het RBT. Eventueel kan de investering in zonnepanelen ook soelaas bieden voor andere locaties.

Wij verzoeken u deze brief ter kennis te brengen van provinciale staten respectievelijk de gemeenteraad.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het RBT,
secretaris,

H.M. Bolhaar

voorzitter,

E.J. van Marle