

Almelo, 27 december 2024

Onderwerp :
financiële aspecten XL Businesspark 2

Geachte raadsleden,

Als het gaat om de vraag of XL Businesspark 2 gerealiseerd moet worden of niet, spelen financiële aspecten een belangrijke rol.

Onderstaand willen wij als werkgroep Windmolenbroek XL2, een aantal zaken aangeven die in onze ogen in ieder geval aan de orde moeten komen bij de discussie rondom XL2. In een bijlage bij dit document vindt u nog een aantal “losse” vragen en opmerkingen waar wij graag een antwoord op zouden willen hebben van het college.

1) Partners bij de ontwikkeling van XL2

Voor XL Businesspark 2 heeft de gemeente Almelo het initiatief genomen. Het college stelde in de kadernota dat onderzocht zal worden of, en zo ja, welke partijen (zowel gemeenten als private ontwikkelaars) eventueel bereid zouden zijn tot een gezamenlijke ontwikkeling.

Wat betreft deze gezamenlijke ontwikkeling is de stand van zaken op dit moment :

- de provincie Overijssel en de gemeente Borne doen niet mee (Borne : “te grote risico’s”)
- er zijn geen private investeerders gevonden die willen deelnemen
- Enschede is zeer kritisch (concept zienswijze : “financiële deelname is daarom zeer twijfelachtig (reden : “het ravijnjaar”)).
- Wierden is afwachtend en kritisch (Wierden was enige gemeente die “tegen” stemde bij het op groen zetten van XL2 en CU Wierden : “We vragen van het college de concrete toezegging dat Wierden op geen enkel wijze financieel mee gaat doen in de ontwikkeling van het XL-park”
- Gemeente Hengelo doet wel mee in de ambtelijke werkgroep (verkenning financiële aspecten XL2) maar “deelname aan deze verkenning veronderstelt niet dat we dan ook automatisch deelnemen aan de ontwikkeling van XL Businesspark 2”.

Welke gemeenten er wél mee zullen doen in XL2 (en in welke mate) wordt pas bekend in de loop van het voorjaar. Dit is dus (ruim) na de vergadering waarin de gemeenteraad van Almelo moet beslissen over XL2.

Deze gang van zaken is naar onze mening zeer onwenselijk, ook gezien het zogenaamde “ravijnjaar”.

Het kan niet zo zijn dat Almelo alléén de (financiële) verantwoordelijkheid gaat dragen voor het regionale bedrijventerrein. Eerst zal bekend moeten zijn of er andere gemeenten/partijen gaan deelnemen of niet, voordat de gemeenteraad een weloverwogen beslissing kan nemen.

2) Grondexploitatie

- november 2022 : voorbereidingskrediet van 1,4 miljoen euro (kadernota)
- december 2024 : aanvullend krediet van 400.000 euro
- februari 2025 : een geraamd tekort van circa 6 miljoen euro

- Moeten Enschede en Hengelo hier niet aan meebetalen ?
- Moet niet eerst bekend zijn of er andere gemeenten/partijen gaan deelnemen of niet, voordat de grondexploitatie kan worden vastgesteld ?
- Wat vindt de accountant van Almelo ervan (rente, uitgiftetempo kavels, grondprijs) ?

3) Beschikbaarheid van werknemers (voldoende technisch geschoold)

Twentse gemeenten kampen met een tekort aan arbeidskrachten, in het bijzonder in het technische segment. Het kunnen beschikken over voldoende arbeidsaanbod is voor technologie gedreven maakindustrie een belangrijke vestigingsplaatsfactor.

Voor XL2 geldt :

- gemeente Enschede (concept zienswijze) : “veel vacatures openstaan en dat de komst van een grootschalig terrein het tekort nog verder kan opschroeven” en “tot aan 2035 ca. 12.000 technici op alle niveaus tekort komen” (prognoserapport Kennispunt Twente 2024)
- gemeente Almelo (Arbeidsmarktstrategie (dec. 2023) : "een mismatch op de arbeidsmarkt", "Twente een sterk vergrijzende regio is", "de prognose dat het aantal mbo studenten in de technische sector tot 2036 met 33% daalt (t.o.v. 22% landelijk)" en “aantrekken van talent van buiten de regio of zelfs buiten de grenzen van ons land”
- Ecorys rapport (kadernota) : waarschuwing voor een “waterbedeffect” (hoogopgeleiden uit de regio (Enschede) aantrekken voor XL2 (en dus van een banenverlies in Enschede)).
- rekenkamer Enschede (rapport "Wonen", nov. 2022) : “veel jonge mensen na hun studie weer uitvliegen”. “Het blijkt ook dat hoger opgeleiden meer uit Enschede vertrekken dan dat zij zich vestigen”.

Bedrijventerreinen worden altijd primair aangelegd voor het creëren van werkgelegenheid. Het gaat daarbij dan om werkgelegenheid voor de plaatselijke bevolking of voor mensen uit de regio. Ook voor XL2 wordt door het college "werkgelegenheid" aangegeven als drijfveer voor het realiseren van het bedrijventerrein.

Voor XL Businesspark 2 lijkt het argument “werkgelegenheid” niet op te gaan. De werknemers zijn er niet (in Almelo niet en in de regio niet) zodat die zullen moeten komen “van buiten de regio of zelfs buiten de grenzen van ons land”. Bedrijven zouden Twente weleens kunnen gaan mijden vanwege dit tekort aan geschikt personeel.

4) BCI rapport - Onderbouwing Economisch Profiel XL Businesspark 2

Oorspronkelijk ging het college voor de behoeftebepaling (= toekomstige vraag naar kavels) uit van een Stec rapport en van de programmeringsafspraken (zie kadernota, voortgangsrapportages en NRD). In juni 2024 volgde een aanvullend rapport van Buck Consultants International (BCI). Met dit laatste rapport is volgens het college de nut en noodzaak van XL2 afdoende onderbouwd.

BCI rapport (wat betreft de grootschalige technologie gedreven maakindustrie) :

- de eerste conclusie in het rapport : “voor de doelgroep technologie gedreven maakindustrie is de ruimtebehoefte op basis van de autonome uitbreidingsvraag vanuit de regio Twente lager dan het aanbod op XL Businesspark 2” (autonome uitbreidingsvraag = Stec rapport). (BCI autonome vraag : 16 tot 31 ha. Beschikbaar op XL2 : 56 ha.).
- BCI voorziet voor XL2 bovenop de autonome uitbreidingsvraag (vraag op basis van het Stec rapport) een extra, zogenaamde "additionele" vraag.
- de geschatte "additionele" vraag in het rapport, is 1 ½ keer tot 2 keer zo groot als de autonome uitbreidingsvraag. Berekend, wordt die additionele vraag niet. Verder dan “achten het aannemelijk” en “we verwachten dat”, komt BCI niet.
- De additionele vraag ontstaat volgens BCI door :
 - 1) “een explosieve groei van bestaande Twentse maakbedrijven”. Zij gaan “optimaal profiteren van mondiale ontwikkelingen”. BCI geeft niet aan om welke bedrijven het zal gaan. Het gaat om “de mogelijk explosieve groei van enkele Twentse maakbedrijven”.

- 2) aantrekken van passende bedrijven van buiten de regio. Zij baseren zich hierbij op plannen van de rijksoverheid samen met de regio Twente. Het zou gaan om 2 of 3 grootschalige bedrijven (in de hele periode tot 2040).
- 3) actieve verplaatsing van Twentse maakbedrijven naar XL Businesspark 2. Het rapport zegt hierover : “Denk aan bedrijven die nu op een relatief klein bedrijventerrein zitten en op deze locatie eigenlijk niet goed passen (een suboptimale locatie) en/of bedrijven die door groei in de afgelopen jaren vanuit meerdere (gehuurde) vestigingen opereren”. Verder zegt het rapport : “Op hoeveel bedrijven in Twente dit precies van toepassing is blijkt niet uit de prognoses. Het is wel zeer aannemelijk dat er binnen het Twentse bedrijfsleven dit soort casussen (gaan) spelen”.
Dit lijkt erg “speculatief” en het zit al in de autonome vraag of in 1) hierboven.

Het rapport houdt geen rekening met het ontbreken van gas, elektriciteit en (proces)water op XL2 en met het gebrek aan voldoende technisch geschoolde werknemers.

Zelfs als we uitgaan van de meest optimistische berekening uit het rapport van BCI, dan nog ontstaat er bij een tegenvallende economische groei, leegstand op XL2 van 15 ha. oftewel 27% (voor het gedeelte bestemd voor grootschalige technologie gedreven maakindustrie). Als we de “additionele vraag” geheel buiten beschouwing laten, ontstaat er zelfs in het meest gunstige economische scenario, een leegstand van 45 %.

Er is in Twente wel vraag naar grootschalige kavels maar die is afkomstig van distributie-bedrijven, niet van de maakindustrie.

Opmerking :

De gemeente Almelo geeft aan in het omgevingsplan dat het BCI rapport als conclusie heeft dat de toekomstige ruimtevraag (“behoefte”) van de grootschalige technologie gedreven maakindustrie, in totaal uitkomt op 46 tot 76 hectare.

DIT IS ONJUIST. Het BCI rapport komt uit op 41 tot 71 hectare.

Deze fout stond al in het conceptplan en is niet verbeterd in het definitieve omgevingsplan.

De behoefteraming gebruikt door het college is dus steeds 5 ha. (= 10 %) te hoog !!!

5) Kosten en obstakels voor in XL2 geïnteresseerde bedrijven

Met XL Businesspark 2 wil het college een hoogwaardig, duurzaam en toekomstbestendig grootschalig bedrijventerrein realiseren.

Het concept-MER stelt : “Op basis van exploitatieberekening is een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk bij een grondprijs van ongeveer € 240” en “Dit is relatief hoog voor gronden op bedrijventerreinen in deze regio”.

De gemeente Enschede meldt hier in haar zienswijze nog over op : “Nog niet alle kosten maken deel uit van de berekeningen”, “de looptijd van de ontwikkeling XL2 lijkt erg optimistisch”, en “de gehanteerde parameter voor de rente heeft een nadere toelichting”.

In het definitieve omgevingsplan wordt uitgegaan van een (nog steeds hoge) uitgifteprijs van € 225 per m².

Gesteld wordt (zie voortgangsrapportage) : "dit rechtvaardigt een grondprijs die hoger is dan eerder in de regio en de gemeente Almelo is berekend" en "dat betekent dat voor XL Businesspark 2 ook een andere grondprijs kan worden gehanteerd dan normaal kan worden gevraagd".

De vraag bij deze laatste opmerkingen is natuurlijk : denken de bedrijven die zich op XL2 zouden willen gaan vestigen daar ook zo over ?

Voor hen geldt :

- naast de erg hoge grondprijs zijn er ook extra hoge bouwkosten (BREEAM-vereisten)
- er is geen gas, geen aansluiting op het elektriciteitsnet (tot ten minste 2028)(of 2035 ?
- er is alleen drinkwater beschikbaar; geen proceswater (alleen uit het Twentekanaal of via de opvang van regenwater)
- kosten voor de energievoorziening door de geplande energie hub zijn 30 – 50 % hoger
- kosten voor het parkmanagement op XL1 zijn (eenmalig) ongeveer € 6 per m² (ex. BTW). Voor XL2 zal het wel € 16 gaan worden (= 1/2 miljoen euro voor een kavel van 3 ha.)
- bedrijven moeten zelf zorgen voor 30 mm waterberging op de bedrijfskavel en 60% van de totale energiebehoefte van het bedrijf moet opgewekt worden binnen de perceelsgrens
- het bedrijf is zelf verantwoordelijk voor compenserende natuurmaatregelen; er moet een groen dak/ energie-dak/zonnepanelen komen (hoe zit dat verzekeringstechnisch gezien de mogelijke aanwezigheid van brandgevaarlijke stoffen in het bedrijf (zie Eurol))
- is een kavel op een bestaand bedrijventerrein (leegstaand pand op XL1 ?) niet aantrekkelijker (lagere grondprijs, wel gas proceswater en elektriciteit) ?

werkgroep Windmolenbroek XL2
januari 2025

Financiële risico's XL2 - opmerkingen en een aantal vragen

1) Brug over het Twentekanaal

Voor de bouw van een nieuwe brug (+ ontsluiting) wordt een bedrag geraamd van ongeveer € 12 miljoen. De inschatting van de kosten voor de aanleg was in de kadernota (aug. 2022) nog € 18 miljoen. De aanleg van een (kleine) verlenging van de laad- en loskade op XL1 heeft (enige jaren geleden) € 4 miljoen gekost.

- Zijn de in de kadernota geraamde kosten van € 12 miljoen nog wel correct ?
- Is juridisch vastgelegd wie tegenvallers gaat betalen ?
- Zijn er meerdere offertes ? Is goedkoopste gekozen ?

2) Tijdelijke brug over het Twentekanaal

In het Gebiedsgericht Mobiliteitsplan XL Businesspark 2 (bijlage 9c, bijlagenboek MER) (Keypoint Consultancy B.V.) wordt gesteld dat : “De komende jaren gaat het nog niet lukken om een brug over het Twentekanaal te realiseren. Een mogelijk alternatief zou zijn dat er een tijdelijke brug komt. Dit zou bijvoorbeeld in de vorm van een constructie in de buurt van waar de definitieve brug gaat komen. Dit heeft als voordeel dat er al een brug aanwezig is, wat mogelijk ook van pas gaat komen voor de realisatie van de nieuwe definitieve brug”. “Het zal nodig zijn om deze optie verder uit te werken om tot een goede afweging te komen”.

“Daarmee bestempelen we deze optie eveneens als kansrijk”.

- “De komende jaren gaat het nog niet lukken om een brug over het Twentekanaal te realiseren”. Is dat ook de conclusie van het college ?
- Is een tijdelijke brug nog steeds een optie ?

3) Calamiteitenroute vanaf de A35

Voor de ingebruikname van het bedrijventerrein zal een calamiteitenroute vanuit de A35 gerealiseerd worden die direct aansluit op het bedrijventerrein (zie MER).

In een e-mail zegt Rijkswaterstaat hiervoor niet verantwoordelijk te zijn en dit niet zal bekostigen. De kosten hiervoor zijn echter niet opgenomen in het omgevingsplan (“valt buiten de contouren van het plan” (zie omgevingsplan).

- Wat zijn de kosten hiervoor (± € 5 miljoen ?) ?
- Wanneer zal de route gerealiseerd worden (zie ook zienswijze Wierden) ?

4) Is XL2 politiek gezien “een vrije kwestie” ?

Tor twee maal toe werd er in tijdens de bijeenkomst in Zorgboerderij de Piet (okt. 2024) gesteld : “ieder raadslid zijn eigen mening moet vormen en zelfstandig een stem “voor” of “tegen” kan uitbrengen”.

- Is XL2 nu politiek gezien een “vrije kwestie” (niet gebonden aan het coalitieakkoord) ?

5) Parkmanagement

- Wat gaat het parkmanagement kosten ?
- Valt het onderhoud van de brug hier ook onder ?

6) Is er een rol weggelegd voor de accountant van Almelo ?

VNG : “De accountant speelt een belangrijke rol als het gaat om grondbeleid en grondexploitaties. De afgelopen jaren is de rol van de accountant veranderd. Het gaat niet alleen meer om controle (achteruit kijkend), maar ook om vooruitkijken: meedenken in het dekken van verliezen en signaleren van risico's. Wat gebeurt er als een project vertraagt, de rente hoger wordt of de grondwaarde stijgt” ?

- Wat denkt de accountant van Almelo over de parameters in de grondexploitatie van XL2 (rente, uitgiftetempo kavels, grondprijs, prijsontwikkeling van de bouwgrond enz.) ?

7) Stec rapport (mei 2024) - een geschikt aanbod van circa 55 hectare

In het rapport (grondadvies - mei 2024) (zie omgevingsplan - bijlage 17) geeft de Stec groep aan dat tegenover de grootschalige ruimtevraag staat “een geschikt aanbod van circa 55 hectare” (pag. 7)(Tabel 4). Onder andere worden genoemd : Usseler Es (10,3 ha.), Jufferbeek Zuid (9,2 ha.), Zenkeldamshoek (9,7 ha.), BP Twente-Noord (6,6 ha.).

- XL2 moet 56 ha. ruimte gaan bieden aan de maakindustrie. Voorlopig lijkt er dus voldoende aanbod in Twente te zijn. Waarom ziet het college dit ook niet zo ?

8) Leegstand op XL1 – ruim 10 ha.

Momenteel staat er op XL1 aan bedrijfsruimte, ruim 10 ha. leeg (met een totale kaveloppervlakte van ruim 14 ha.). De Stec Groep gaf in 2020 al aan dat “Twente wordt voor grootschalige ruimtegebruikers gezien als secundaire markt” en “We concluderen daaruit dan ook dat de behoefte en ruimtelijke groei met een aanzienlijke onzekerheid gepaard gaan en bij economische tegenwind snel tegen of stil kunnen vallen”.

- Is de leegstand op XL1 een alternatief voor XL2 (bijv. huur tweede pand VDL op XL1) ?

9) MPG Almelo 2024 - grondexploitaties Almelo - per 01-01-2024

- Er zijn in totaal 11 lopende grondexploitaties waarvan er 9 verlieslatend zijn en 2 winstgevend (MPG Almelo 2024, pag. 9).

- Wat kunnen we hiervan leren wat betreft XL2 ?

10) Tubantia 2012 : Extra bezuiniging van negen ton nodig.

“Er moet door de gemeente Almelo negen ton extra bezuinigd worden om tegemoet te komen aan de wensen van de accountant. Die weigerde de Jaarrekening 2011 goed te keuren, omdat de gemeente de grondexploitatie te rooskleurig voorstelde “. “Minder opbrengsten zouden een tekort tussen de 3 en 10 miljoen euro kunnen opleveren, al ging Van Marle er op voorhand vanuit dat 3 miljoen realistischer was dan 10 miljoen. Het bleek zelfs nog gunstiger uit te pakken met negen ton”.

- Staan we dit weer te wachten met XL2 ?

11) Rente 1,3 % - te laag ?

In het omgevingsplan (pag. 102) wordt gerekend met een rente (op leningen) van 1,3 %.

- Enschede : de gehanteerde parameter voor de rente heeft een nadere toelichting

- kadernota : gem. circa 2% per jaar gedurende gehele looptijd

- Technology Base Enschede - voor 2030 en 2032 : 2,5 %

- Almelo in 2012 : 4,5 % (daarvoor zelfs 5 %)

- VS : 10 jaars rente 4,5 %

- Wat vindt de accountant van Almelo hiervan (afkeuring grondexploitatie/niet goedkeuren jaarrekening (zoals Deloitte 2011)

12) Uitgiftetempo van kavels op XL2

In het omgevingsplan (pag. 102) wordt gerekend met een uitgiftetempo van de kavels van 6,5 ha. per jaar (2027 – 2038).

- Enschede (zienswijze) : de looptijd van de ontwikkeling XL2 lijkt erg optimistisch

- Enschede (zienswijze) : de keuze voor een bepaalde fasering in uitgifte hangt immers af van de verkenning naar de financiële aspecten. Het is logischer om hier in een later stadium een beslissing over te nemen.

- Wat vindt de accountant van Almelo van het uitgiftetempo (afkeuring grondexploitatie/niet goedkeuren jaarrekening (zie Deloitte 2011). In de gemeente Deventer is ooit (2012) onrust ontstaan over een geheim gehouden waarschuwing van Deloitte aan het college, waarin werd gewezen op tegenvallers op de grondexploitatie.

13) Smart-grid

- Hoeveel ruimte is op XL2 (in m²) gereserveerd voor een smart-grid (batterij-opslag, hoogspanningsstations, laadinfrastructuur elektrische vrachtwagens) en waar is dit gepland op het terrein (publieke laadpalen op eigen terrein) ?
- Wat zijn de kosten van een smart-grid (in totaal) en voor de betrokken bedrijven ?
- Hoeveel % duurder is dit in vergelijking met een "gewone" elektriciteitsaansluiting ?

14) Enexis – eerste bedrijven op XL2 voorrang bij aansluiting ?

In 2027 komen naar verwachting de eerste bedrijven naar XL2. De capaciteit van station De Mosterdpot wordt vergroot. Een deel van deze capaciteit kan worden benut op XL Businesspark 2.

- Is er voor die eerste bedrijven elektriciteit direct beschikbaar of komen ze op de "normale" wachtlijst voor bedrijven ? ("Dat gebeurt pas als er een concrete aanvraag voor aansluiting op het net komt. En die kan alleen bij ons worden ingediend door het bedrijf dat de kavel koopt"). Krijgen bedrijven op XL2 "voorrang" ?

15) Enexis - capaciteit van station De Mosterdpot

De capaciteit van dit station De Mosterdpot wordt vergroot. Het voornemen van Enexis is om hier spoedig mee te beginnen.

- Is daar al mee begonnen en wanneer zal het gerealiseerd zijn ?
- Wat zijn precies de toezeggingen van Enexis aan de gemeente Almelo als het gaat om XL2 ?

16) Scenario berekening

- Hoe groot is het verlies bij een grondprijs van € 225 (en de gehanteerde parameters) als de bouw van de brug een half jaar uitloopt, 3 miljoen duurder wordt en tegelijkertijd de rente stijgt tot 3%.
- Hoe zien we dit terug in de begroting ? Is er voor tegenvallers een "potje" of moet er (direct) bezuinigd worden ?

17) Worst case scenario

- Hoe groot is het verlies in een worst case scenario? Geef hierbij de waarden van de gebruikte parameters (rente, uitgifte tempo kavels, kostenstijging enz.)

18) Monte Carlo analyse

- Hoe groot is de kans dat bij een grondprijs van € 225 verlies wordt gemaakt (gebruik makend van de Monte Carlo analyse die de gemeente ook gebruikt in haar Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2024 (MPG) en die ook bij XL1 wordt gebruikt.

19) Second opinion" op de grondexploitatie

De gemeenteraad zal moeten bepalen of het verwachte resultaat en de risico's acceptabel zijn in relatie tot het maatschappelijk doel dat ze wil behalen.

- Moet Almelo geen "second opinion" op de grondexploitatie laten doen ?

20) Waarom blijven we dezelfde fouten maken ?

In Nederland worden we steeds vaker geconfronteerd met grootschalige, complexe projecten. Helaas leert de ervaring dat deze megaprojecten vaak mislukken.

Neem de versterking van de Afsluitdijk: een extra kostenpost van 500 miljoen euro. De Noord-Zuidlijn ? Een overschrijding van maar liefst 1,6 miljard euro. Zwembad Almelo ? Slechts 0,5% van alle megaprojecten pakt goed uit. Waarom blijven we dezelfde fouten maken ?

Aanbestedingen zijn vaak een race naar de laagste prijs, met onrealistische projectvoorstellen als gevolg. We zijn meesters in optimisme om het project maar te kunnen winnen. Vervolgens worden er al snel veel kosten gemaakt en is het 'zonde' om het karwei niet af te maken.

Het is weer wachten op een geschillencommissie die besluit wie voor de meerkosten opdraait. En op bedrijven die naar de rechter stappen om schade te verhalen.

- Hoe gaat XL2 hier mee om ?

21) XL2 gasloos

Bureau Buiten stelt in een rapport over A1 Bedrijvenpark Deventer : "De keuze voor de maakindustrie als doelgroep in combinatie met het gasloos zijn van het terrein is een ongelukkige geweest".

- Voorziet het college geen verminderde vraag naar kavels op XL2, van de technologie gedreven maakindustrie door het gasloos zijn van het bedrijventerrein ?

22) Almelo neemt (financiële) beheer over van XL1

De gemeenschappelijke regeling RBT (= XL1) wordt opgeheven. De gemeente Almelo gaat de activiteiten ervan overnemen. Dit houdt oa. in dat Almelo de huidige vijf deelnemers moet uitkopen en financiering moet zoeken (een bedrag van € 68 mln. (geraamde boekwaarde op 1-1-25) op de balans op moet nemen en daar leningen voor aangaan). Die lening kan financiering van andere projecten verdringen. Anders gezegd wie kan of wil dat risico dragen, gelet op het feit dat dit een verplichting is die nog 50 jaar doorloopt (uit : Quick scan gemeenschappelijke regelingen 2024).

- Heeft de overname van de activiteiten van XL1 nog financiële consequenties voor XL2 (rente, weerstandsvermogen, weerstandscapaciteit) ?

23) Erfpacht - jaarlijkse canon of in één keer voor de gehele looptijd

- Wat zijn financiële consequenties (nadelen) bij erfpacht in plaats van verkoop (betalingsrisico, leegstandsrisico op de lange termijn) ?

- Denkt het college aan een uitgeven van grond door middel van erfpacht zoals bij XL1 ?

- Zo ja, kunnen bedrijven dan kiezen voor een jaarlijkse canon (ipv. in één keer voor de hele looptijd) wat financiële gevolgen zal hebben voor de gemeente aangezien de aflossing van leningen dan minder snel gaat.

- Enschede (zienswijze) : Het is logischer om in een later stadium een beslissing te nemen over de manier van uitgifte (erfpacht, verkoop of een andere constructie). We willen graag alle opties hierin open houden zodat voor de meest passende constructie gekozen kan worden.

24) Rentekosten financiering van XL2

- Wat gaat de gemeente in totaal betalen aan rente en tegen welk rentepercentage ?

- Wat gaat de gemeente jaarlijks aan rente betalen de eerste tien jaren ?

- Wat is de huidige gemiddelde rente waartegen de gemeente Almelo leent ?

- Hoe wordt de renteontwikkeling momenteel ingeschat door de gemeente Almelo ?

25) Vertraging door juridische procedures

- Worden er juridische procedures verwacht bij het eventueel te ontwikkelen van XL2 ?

- Wat is het effect op de kostprijs dekkende uitgifteprijs bij een vertraging van de ontwikkeling door juridische procedures ?

26) Intentieverklaring VDL

In oktober 2023 is door de gemeente met VDL een intentieovereenkomst gesloten voor de afname van een aantal ha. op XL2. Het gaat hierbij echter niet om een afnameverplichting. Vorig jaar heeft VDL op XL1 een gebouw met oorspronkelijk een logistieke functie in gebruik genomen. Als de behoefte en de mogelijkheid er is, zal VDL dit in de toekomst wellicht weer doen (ten koste van XL2; XL1 is goedkoper en heeft gas, water en elektriciteit). In economische mindere tijden zal zij misschien helemaal afzien van de aankoop van nieuwe kavels. Momenteel staat het bedrijventerrein bij Born ook leeg en VDL “verwacht niet dat de autofabriek in Born de komende jaren alsnog grote opdrachtgevers binnenhaalt”. Daarnaast gaat VDL (samen met oa. ASML) 217 miljoen investeren in de regio Eindhoven (in woningbouw, infrastructuur en opleidingen) voor de tienduizenden verwachte nieuwe techwerkers.

- Is de telkens terugkerende verwijzing van het college naar de komst van VDL op XL2 nog wel steekhoudend ?

werkgroep Windmolenbroek XL2
januari 2025
