MEERJARENBEGROTING 2026 – 2029

inclusief

GEWIJZIGDE BEGROTING 2025

Gemeenschappelijke Regeling

Technology Base

4 april 2024

Inhoudsopgave

A Beleidsbegroting 4

1 Inleiding 4

1.1 Activiteiten 4
1.2 De begrotingscyclus en algemeen kader (herziene)begroting en meerjaren-/ontwerpbegroting 4
1.3 Leeswijzer opbouw begroting 4

2 Programmaplan 5

2.1 Algemeen en stand van zaken totale gebiedsontwikkeling Technology Base 5
2.2 Programmaplan grondexploitatie 6
2.2.1 Speerpunten Technology Base – bedrijvenpark 6
2.2.2 Speerpunten werkparken/evenemententerrein 8
2.2.3 Speerpunten woonparken 8
2.2.4 Speerpunten deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten 9
2.2.5 Wat mag het kosten? 10
2.3 Programmaplan Twente Airport 11
2.3.1 Speerpunten luchthaven Twente Airport 11
2.3.2 Wat mag het kosten? 12
2.4 Programmaplan vastgoedexploitatie TB 13
2.4.1 Speerpunten vastgoedexploitatie TB 13
2.4.2 Wat mag het kosten? 13

3 Paragrafen 14

3.1 Paragraaf Grondbeleid 14
3.1.1 Actuele waardering van de verrichte investeringen 14
3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar 15
3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten 15
3.1.4 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie 17
3.1.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing 18
3.1.6 Prognose balans 2025-2029 (prognose/ raming) 20
3.2 Kapitaalgoederen 20
3.3 Financiering 21
3.3.1 Algemeen 21
3.3.2 Renterisico-norm 22
3.3.3 Liquiditeitsplanning 22
3.3.4 Rentetoerekening en renteresultaat 22
3.4 Bedrijfsvoering 23
3.5 Verbonden partijen 24
3.6 Wet open overheid 24

B Financiële begroting 25

4 Meerjarenbegroting Technology Base 2026 – 2029 en gewijzigde begroting 2025 25

5 Begrotingsonderdeel grondexploitatie 2025-2029 27

5.1 Inleiding 27
5.2 Overzicht van baten en lasten onderdeel grondexploitatie 27
5.3 Toelichting baten en lasten 27
5.3.1 Toelichting baten 28
5.3.2 Toelichting lasten 28
5.4 Parameters grondexploitatie 31

6 Begroting onderdeel Twente Airport 2025-2029 33

6.1 Inleiding 33
6.2 Overzicht van baten en lasten onderdeel Twente Airport 33
6.2.1 Toelichting baten en lasten 33
6.3 Toelichting baten en lasten 34
6.3.1 Toelichting baten 34
6.3.2 Toelichting lasten 35
6.4 Investeringen luchthaven 2025-2029 37

7 Begroting onderdeel vastgoedexploitatie TB 2025 - 2029 37

7.1 Inleiding 37
7.2 Overzicht van baten en lasten vastgoedexploitatie TB 37
7.3 Toelichting baten en lasten 37
7.3.1 Toelichting baten 37
7.3.2 Toelichting lasten 38
7.4 Investeringen vastgoedexploitatie TB 2025-2029 38

Bijlage 1: Totale plangebied gebiedsontwikkeling 39

Bijlage 2. Taakveldoverzicht TB 40

A Beleidsbegroting

1 Inleiding

1.1 Activiteiten

De herziene begrotingen van de grondexploitatie 2024, Twente Airport (TA) en de vastgoedexploitatie van Technology Base (TB) vormen de basis voor de gewijzigde begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2026-2029. Deze drie activiteiten hebben we in aparte programma's ondergebracht, te weten de grondexploitatie, luchthaven en vastgoedexploitatie TB, en de programma's lichten we in de financiële begroting ook apart toe.

Het overzicht van de resultaten per programma en op totaal ziet er als volgt uit:

Resultaten 2024-2029	Werkelijk	Oorspronkelijke Begroting	Gewijzigde Begroting	Ontwerp Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Resultaat grondexploitatie	(6.051.130)	-	-	-	-	-	-
Resultaat luchthavenexploitatie	(572.655)	(535.196)	(658.664)	(404.576)	(486.022)	(1.020.509)	(863.362)
Resultaat vastgoedexploitatie	191.070	179.997	184.434	196.446	62.551	88.380	114.587
Totaal	**(6.432.715)**	**(355.199)**	**(474.230)**	**(208.130)**	**(423.470)**	**(932.128)**	**(748.775)**

1.2 De begrotingscyclus en algemeen kader (herziene)begroting en meerjaren-/ontwerpbegroting

Op basis van de Financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet/ 216 Provinciewet) en de Controle verordening (artikel 213 Gemeentewet/ 217 Provinciewet) stelde het Algemeen Bestuur (AB) van de Gemeenschappelijke regeling (GR) TB kaders voor het financiële beleid en het financiële beheer als ook de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. TB volgt de termijn en afspraken met betrekking tot de Planning & Control cyclus zoals opgenomen in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). Zie ook hoofdstuk 3.4. Per 1 juli 2022 trad de wijziging van de Wgr in werking. Een aantal wijzigingen is 1 juli 2022 van rechtswege van kracht geworden. De overige wijzigingen vragen om een vertaling in de GR van TB voor 1 juli 2024. Het Dagelijks Bestuur (DB) van TB besloot op 30 juni 2023 de GR nu niet te wijzigen. In 2025 gaat TB de kosten, baten en alternatieven en daarmee samenhangende belangen in beeld brengen om op basis daarvan tot een afgewogen besluit over de toekomst van de GR te komen.

De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten. De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en jaarrekening, de paragrafen, de financiële positie en in relatie daarmee de balans. De begroting betreft het vaststellen en toedelen van beschikbare gelden en de programma's die daarmee gerealiseerd moeten worden en vormt het kader waarbinnen de directie van TB bevoegd is tot het doen van uitgaven en het aangaan van verplichtingen.

De begroting en de financiële positie zijn in onderlinge samenhang van belang voor het inzicht in de financiën van TB. Om de financiële positie te beoordelen beantwoorden we de vraag of de financiën van TB voldoende zijn, ook op lange termijn. Het antwoord op deze vraag is voor TB feitelijk altijd positief, omdat de deelnemers garant staan voor het resultaat.

In de meerjarenbegroting 2026-2029 leggen we de activiteiten en financiële kaders voor de betreffende planperiode vast. Daarnaast nemen we ook de gewijzigde begroting 2025 in dit document op. Vaststelling van deze begroting betekent dat het DB voor de jaarschijf 2025 en de jaarschijf 2026 geautoriseerd is om tot uitvoering over te gaan van het beleid van TB binnen de grenzen van het programma. Bij het programma geven we ook de geplande investeringen aan. Noodzakelijke financiële afwijkingen voeren we - in het kader van door het AB vast te stellen begrotingswijzigingen - door, met inachtneming van de bevoegdheden van het bestuur zoals opgenomen in de Wgr.

1.3 Leeswijzer opbouw begroting

Deze begroting bestaat uit een beleidsbegroting en een financiële begroting.

Beleidsbegroting

De beleidsbegroting start met hoofdstuk 2, waarin we het programmaplan van het bedrijvenpark, de luchthaven en de vastgoedexploitatie van TB beschrijven. In het programmaplan van de vastgoedexploitatie van TB zit de verhuur van de panden waarin TB investeerde. In hoofdstuk 3 besteden we aandacht aan de verplichte paragrafen uit het BBV.

Financiële begroting
De financiële begroting start ten slotte in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5, 6 en 7 nemen we respectievelijk de begroting van de grondexploitatie, luchthaven en de vastgoedexploitatie van TB op. Hierin lichten we onder andere de begroting 2025 en de daarin opgenomen baten en lasten toe. Voor de baten en lasten maakten we ook een doorkijk naar de jaren 2026 t/m 2029.

2 Programmaplan

2.1 Algemeen en stand van zaken totale gebiedsontwikkeling Technology Base

Om alle plannen voor de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente e.o. te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen, treedt de GR van gemeente Enschede en provincie Overijssel op als gebiedsregisseur en is eigenaar van de grond. De missie van TB is de transformatie van het huidige gebied in een vliegwiel voor een economisch sterker en duurzamer Twente.

De afgelopen jaren stonden in het teken van het orde brengen van de randvoorwaarden voor vestiging op TB. Drie knelpunten zijn opgelost; de verruiming van het bestemmingsplan en vaststelling van de erfpacht- en parkmanagement voorwaarden. Er resteren nog twee knelpunten die uitgifte van kavels belemmeren; de capaciteit van elektranetwerken, ofwel "netcongestie" en stikstof. Om de periode van netcongestie te kunnen overbruggen besloot het DB om de looptijd van de grondexploitatie met vijf jaar te verlengen, van 2031 naar 2036. We gaan ervan uit dat tegen die tijd ook een oplossing voor het stikstofvraagstuk is gevonden.
In de volgende paragrafen leest u meer over de knelpunten en de effecten op de grondexploitatie.

Specifiek voor TA werken we aan de voorbereiding van de aanbesteding van een concessie van de luchthavenexploitatie. Om de concessie mogelijk te maken is besluitvorming door de provincie Overijssel nodig over blijvende betrokkenheid bij TA. De provincie Overijssel legde dat vast in het coalitieakkoord in 2023. We streven naar besluitvorming over de concessie in de tweede helft van 2025.

Overige deelgebieden
Een groot deel van de overige deelgebieden hebben we inmiddels gerealiseerd of verkocht. In december 2023 vernietigde de Raad van State het bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twenthe-Midden'. Daarmee vallen de gronden van het NNN-gebied (Natuurnetwerk Nederland) en de gronden van VTE (Vliegveld Twente Evenementenlocatie) terug in hun oude bestemming "vliegveld" op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het totale terrein nog PAB (projectafwijkingsbesluit) H11 uit 2014 als juridisch kader. Deze biedt ruimte voor 150.000 bezoekers per jaar. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch geregeld te krijgen.

De woonparken komen de komende jaren tot een afronding, inclusief overdracht van woonrijpe delen naar Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. In onderstaande tabel is zichtbaar dat we nog slechts drie kavels en een pand hoeven verkopen of leveren. Op een kavel na, die we naar verwachting in 2025 leveren, zijn de resterende kavels en het pand langjarig verhuurd. Na vertrek van de huurders brengen we de kavels en het pand in de verkoop.

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2025

Verkopen kavels en panden woonparken *)	Kavels	Panden	Kavels	Panden
	Vaneker/ Zuidkamp	Vaneker/ Zuidkamp	Prins Bernhardpark	Prins Bernhardpark
Waarvan verkocht / geleverd per 01-01-2025	113	34	21	4
Nog te verkopen / te leveren per 01-01-2025	3	0	0	1
Totaal planomvang	**116**	**34**	**21**	**5**

**) exclusief 14 kavels & 1 pand verkocht in Overmaat & Fokkerweg*

2.2 Programmaplan grondexploitatie

2.2.1 Speerpunten Technology Base – bedrijvenpark

Op het bedrijvenpark is het mogelijkheid om bedrijven te faciliteren die passen binnen het profiel van TB zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Dit kan zowel in de bestaande gebouwen als in nieuwbouw op de te ontwikkelen bouwgronden waarvoor de deelgebieden Druiventros-Oost en West bouwrijp gemaakt zijn.
In 2025 werken we aan de verbouw van de shelters B511 en B512. Daarmee worden de laatste voormalige vastgoedobjecten ontwikkelt tot eigentijdse commerciële bedrijfsruimten.
Voor nieuwuitgifte van kavels sloten we in 2024 reserveringsovereenkomsten. De regelgeving rondom stikstof en de netcongestie belemmeren echter de vestiging van bedrijven van enige omvang. Dit neemt niet weg dat we in samenwerking middels maatwerkoplossingen zoeken naar mogelijkheden om wel tot nieuwbouw en vestiging te komen.

<u>2025</u>

<u>Profiel bestemmingsplan</u>
In 2023 wijzigde de gemeenteraad van Enschede het bestemmingsplan voor het profiel van TB. In de Herziening 1 is de definitie voor Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) bedrijvigheid aangepast, waarmee er ruimere mogelijkheden zijn voor vestiging van bedrijven met productieactiviteiten in dit segment. Tevens is door het bestuur een Leidraad vastgesteld waarmee we toetsen hoe bedrijven aansluiten binnen HTSM/AMM-profiel.

<u>Parkmanagement en erfpacht</u>
In 2023 besloot het AB bedrijfskavels op het bedrijvenpark uit te geven in eeuwigdurend erfpacht met de mogelijkheid de 50-jarige canon af te kopen. Met deze eeuwigdurend erfpacht verbeteren we de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Tegelijkertijd blijft de regeling in essentie voldoen aan de reden waarom we voor erfpacht kiezen, namelijk: sturing houden op het profiel en het verplicht stellen van de parkmanagement bijdrage, ook voor volgende gebruikers.

Bedrijven worden bij uitgifte lid van de parkmanagementorganisatie. Om dit mogelijk te maken besloot het AB tot het oprichten van een parkmanagementorganisatie met de rechtsvorm van een coöperatieve vereniging (u.a.).

<u>Stikstof en netcongestie</u>
De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot, er is nauwelijks nog aanbod in Twente en TB heeft – bouwrijpe en planologisch geregelde - gronden beschikbaar, ook voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte. De knelpunten "stikstof" en "netcongestie" belemmeren de komende periode echter een snelle ontwikkeling van TB. Grootste onzekerheden liggen in het moment waarop we oplossingen voor deze knelpunten mogen verwachten, en welke mogelijkheden er in de tussenliggende periode nog wel zijn. We lichten de huidige status en onze omgang daarmee hieronder toe.

Stikstof
Stikstof-uitstoot is een item bij de realisatie van TB vanwege het nabijgelegen Natura-2000 gebied Lonnekermeer. Wijzigingen in de stikstof-kaders door rechtelijke uitspraken en aanpassing van regelgeving leiden ondanks eerder verkregen rechten (toedelingsbesluit) nog niet tot een stabiel en werkbaar fundament. Op dit moment zijn alleen initiatieven waarbij de stikstofuitstoot onder de drempelwaarde blijft mogelijk. Dat betreft kleinere nieuwbouwplannen tot rond 25 werknemers.

Door de GR zijn de volgende stappen gezet:
- er is een budget gereserveerd voor de aankoop van stikstofrechten;
- we hebben een aantal stikstofrechten verworven;
- we hebben een koepelvergunning aangevraagd op basis van 'extern salderen' (Wnb-vergunning, Wet Natuurbescherming);
- we hebben een Wnb-vergunning aangevraagd voor uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534.

De provincie Overijssel (bevoegd gezag)besloot om de mogelijkheid tot intern en extern salderen, en daarmee de behandeling van de vergunningaanvragen, 'on hold' te zetten. In de laatste mededeling hierover is intern en extern salderen opgeschort tot 1 februari 2026. Tot die tijd kan TB de aangekochte stikstofrechten niet inzetten en is het niet zinvol om nieuwe stikstofrechten te verwerven – tenzij er voor de provincie Overijssel een overtuigende reden is hierop een uitzondering te maken. Nieuw landelijk beleid om ontwikkelingen mogelijk te maken is niet aangekondigd. Wel is de ministeriële commissie Economie en Natuurherstel met dit vraagstuk belast.

In 2025 onderzoeken we met de provincie Overijssel in de tussentijd welke (uitzonderings-)mogelijkheden er zijn in de omgang met stikstofbeperkingen, met name voor de bedrijven waarmee een reserverings-overeenkomst is gesloten (Aeronamic en Demcon). Met het oog daarop onderzoekt TB op aanraden van de provincie Overijssel nogmaals de vergunningenstatus ten tijde van gebruik van het gebied door defensie, en de stikstofruimte die er toen was. Onder andere op basis daarvan gaan we verder met de provincie Overijssel in gesprek over uitzonderingsmogelijkheden.

Netcongestie
In januari 2024 kondigde Enexis aan op korte termijn geen transportcapaciteit voor afname en/of terug levering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden, als gevolg van congestie op het netwerk van TenneT. Kleinere aansluitingen zijn nog wel mogelijk. Op dit moment kunnen bedrijven maximaal een aansluiting (met transportcapaciteit) van 3 x 80A verkrijgen. Enexis heeft aangegeven dat dit waarschijnlijk wordt teruggebracht naar 3 x 35A. Actueel beeld is dat grootverbruik aansluitingen pas vanaf 2030/2031 weer mogelijk zijn. Tot die tijd kunnen we alleen bedrijven met een relatief beperkte energiebehoefte faciliteren.

We zoeken vanaf 2024 daarom naar alternatieve oplossingen om, zolang het net niet is versterkt, te kunnen voorzien in de energiebehoefte van bedrijven. We zijn daarbij vanuit drie invalshoeken te werk gegaan: 1) algemeen onderzoek naar oplossingen, 2) gesprekken met Enexis – deels in verband met het onderzoek – en 3) een pilot met een groot bedrijf dat zich wil vestigen (Demcon).
We hebben een algemeen onderzoek laten uitvoeren naar alle mogelijkheden die er zijn in de omgang met het vraagstuk van netcongestie (door de Transitiemakers en CE Delft en met betrokkenheid van Enexis in het onderzoekstraject): zowel oplossingen voor individuele bedrijven als oplossingen voor collectieven. Dat heeft het inzicht opgeleverd dat er:

(a) geen algemene/generieke oplossingen zijn voor individuele grootverbruikers. Voor sommige bedrijven kan aanmelden op de wachtlijst een kans bieden. Daarvoor zullen zij ook moeten investeren en zal afgewogen worden of zij kunnen "invoegen" zodra er weer capaciteit op het netwerk te vergeven is. Voor het verwerken van de wachtlijst hanteert TenneT een prioritering (congestieverzachter, maatschappelijk belang, basisbehoefte).
(b) Oplossingen voor "collectieven" van bedrijven, zoals groepscontracten en energie-hubs, bieden op dit moment voor TB geen soelaas. De huidige elektra-afname is beperkt tot de huurders in het getransformeerde vastgoed en dat betreft vooral kleinere bedrijven. Groepscontracten en energie-hubs zijn erop gericht om "overschotten" te kunnen uitwisselen om langs die weg piekvragen te kunnen dempen. Die overschotten zijn er nu niet, in elk geval niet om grote nieuwvestigers te faciliteren. Daarnaast vragen alternatieven als een energie-hub om forse investeringen in ondersteunende voorzieningen. Kortom: op dit moment is er ook geen collectieve energie-oplossing voor de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark voorhanden.

Tegelijkertijd is de verwachting dat ook na 2030 collectieve maatregelen nodig zijn om de druk op het netwerk aan te kunnen. Om die reden is het van belang die mogelijkheden en ontwikkelingen te blijven volgen, zodat we voorbereid zijn op het moment dat aansluiten van grote vestigers weer mogelijk wordt. Denk daarbij aan de optie van groepscontracten in samenwerking met de Oldenzaalse bedrijventerreinen. Om energiehubs kansrijk te maken zullen naast samenwerking tussen bedrijven aanvullende technieken ingevoegd moeten worden (denk aan accu-opslag en alternatieve opwekking) waarvoor forse extra investeringen nodig zijn. Daarnaast is het goed om eventuele samenwerking in een energiehub via onze erfpachtregeling juridisch te borgen.

Wat tot slot overblijft, zijn maatwerkoplossingen voor de grotere nieuwvestigers om de jaren tot 2031 te kunnen overbruggen. Zo zijn we met Demcon in overleg over bedrijfsvestiging. Binnen Demcon is ook veel kennis over netcongestie en de omgang daarmee. Demcon kiest nu voor een gasturbine om de komende jaren te kunnen overbruggen én voor inschrijving op de wachtlijst van Enexis om zo snel mogelijk voor aansluiting op het net in aanmerking te komen. De oplossing die Demcon nu kiest – en waar hoge kosten mee gepaard gaan – bevestigt ons in de opvatting dat er geen snelle eenvoudige oplossingen voor netcongestie voor handen zijn. En tegelijk dat het zinvol is om de zoektocht naar maatwerkoplossingen voor de overbruggingsperiode tot 2031 te blijven voortzetten. Hierbij geldt vanzelfsprekend ook het gezegde dat "stand verplicht": TB is een van de vijf Topwerklocaties in Twente, met als adagium "beyond the impossible". Het aannemen van een afwachtende houding past hier niet bij. De tussentijdse maatwerkoplossingen kunnen betekenen dat TB extra investeringen moet doen. Waar mogelijk zal dit binnen de financiële kaders plaatsvinden. Er liggen op dit moment geen concrete voorstellen, daar waar oplossingen buiten het mandaat van TB vallen ligt het mandaat bij het bestuur.

Nutsvoorzieningen op orde
Enexis verwacht begin 2025 de netwerk ring op TB te sluiten. Het laatste stuk loopt langs de bouwrijpe rijbaan door ontwikkelgebied West. Hierdoor worden groter aansluitingen technisch mogelijk, en de bestaande aansluiting bedrijfszekerder. Dat is tevens de afsluiting van de bedrijfsterreinregeling zoals met Enexis is aangegaan.

Verlenging grondexploitatie
Vanwege stikstof en netcongestie als belemmering besloot het DB op 20 december 2024 om de looptijd van de grondexploitatie te verlengen met vijf jaar. Daaraan voorafgaand werkte TB drie scenario's uit. Het scenario van vijf jaar verlenging is gebaseerd op de prognose van Enexis over wanneer grootverbruik aansluitingen weer mogelijk zijn. Het financiële gevolg is in de grondexploitatie verwerkt. Het gaat om een verslechtering van €5,7 Miljoen op NCW. Het grootste deel van dit negatieve effect ligt in de extra rentelasten die gedragen moeten worden. Daarnaast gaat het om doorlopende beheer- en onderhoudslasten van het bedrijvenpark die we sowieso moeten maken, maar in het geval van TB worden doorberekend in de grondexploitatie. Het gaat slechts voor een klein deel om de voortzetting van ontwikkelkosten. U leest meer over de grondexploitatie in paragraaf 3.1.

2026 – 2029
De grondexploitatie TB gaat uit van beperkte (kleine) uitgiftes van kavels in erfpacht voor vestiging en nieuwbouw in de periode tot 2031, passend binnen de huidige regelgeving. Vanaf 2031 gaan we ervan uit dat de uitgiften voor grotere bedrijven weer kunnen plaatsvinden.

2.2.2 Speerpunten werkparken/evenemententerrein

In december 2023 vernietigde de Raad van State het bestemmingsplan "Voormalige vliegbasis Twenthe – Midden". Daarmee vallen de gronden van het Natuurnetwerk Nederland(NNN)-gebied en de gronden van Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) terug in hun oude bestemming "vliegveld" op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het totale terrein nog Projectafwijkingsbesluit (PAB) Hangar 11 uit 2014 als juridisch kader. Deze biedt ruimte voor 150.000 bezoekers per jaar.
Door deze situatie kan TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van betaling van de met de eigenaar van Eck overeengekomen koopsom. Partijen beëindigen daarmee hun contractrelatie.
Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch geregeld te krijgen. Het DB besloot op 20 december 2024 om een bijdrage te verlenen aan de gemeente Enschede voor reconstructie van de afslag naar VTE. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de door de GR verkochte locatie mogelijk te maken.

2.2.3 Speerpunten woonparken

De doelstelling voor de woonparken is; een bijdrage leveren aan de sociaaleconomische structuurversterking van Enschede en Twente door unieke woonmilieus te creëren voor de bovenkant van de markt en daarmee de verhouding tussen de goedkope woningvoorraad en de duurdere woningvoorraad te verbeteren. Hierdoor maken we Enschede aantrekkelijker als woonstad.

Prins Bernhardpark
Er is nog een pand in eigendom en verhuur bij de GR TB. Dit pand blijft nog in verhuur en brengen we na vertrek van de huidige huurders in verkoop. De openbare ruimten met groenvoorzieningen en verhardingen hebben we inmiddels aangelegd en overgedragen aan de gemeente Enschede voor regulier beheer en onderhoud.

't Vaneker/ Zuidkamp
Alle kavels zijn verkocht en gepasseerd (de laatste passeert in 2025), op twee na in verband met een nog lopende huurovereenkomst.
Dit jaar draagt TB de afgeronde kavels over aan de gemeente Enschede.

Delen van 't Vaneker waar woningbouw is voltooid maken we successievelijk woonrijp. Dat betekent dat we alle straten en de groenstructuren definitief inrichten. In 2025 is het gehele jaar vol gepland met het woonrijp maken van openbare ruimte en overdracht naar Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. Het woonrijp maken zal nog doorlopen tot 2026.

2.2.4 Speerpunten deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten

Een aantal deelgebied overstijgende, thematische aandachtsgebieden en deelprojecten maken onderdeel uit van de integrale ontwikkeling van de voormalige militaire basis. De volgende thema's lichten we hieronder toe.

- Duurzaamheid en innovatie
- Infrastructuur en bereikbaarheid
- Sanering
- Soortenbescherming
- Marketing, communicatie en acquisitie

Duurzaamheid en innovatie

Het thema duurzaamheid en innovatie speelt in alle deelgebieden en nemen we mee in de verschillende projecten. Hergebruik van de meeste aanwezige gebouwen en andere voorzieningen zoals infrastructuur, levert de grootste bijdrage aan de duurzaamheid. Verder zijn de werken en de aard van de voorzieningen gericht op een duurzame ontwikkeling van TB. Zowel bij nieuwbouw als in het reguliere beheer van het grote terrein wordt veel aandacht gegeven aan ecologie en waterhuishouding, de basis voor biodiversiteit en toekomst gericht ontwikkelen. In het kader van duurzaamheid en elektrificatie is er veel aandacht nodig voor het probleem van de netcongestie. In overleg met potentiële vestigers zullen we onderzoeken welke maatwerkoplossingen mogelijk zijn.

Infrastructuur en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de verschillende deelgebieden is ook in de nieuwe situatie van groot belang. De commissie van Wijzen benadrukt in haar rapport de unieke ligging van Twente als poort richting Duitsland en verder en het belang van een goede infrastructurele invulling en bereikbaarheid.

- In 2024 doen we onderzoek naar het verbeteren van de vindbaarheid van de langzaam verkeersroute van TB naar de Universiteit Twente/Kennispark en vice versa. Vanwege de vertraagde ontwikkeling is in 2024 besloten dit onderdeel voorlopig te parkeren.
- In 2024 en 2025 rijdt buslijn 60 tijdelijk op proef via de N737 en komt daardoor langs de rotonde bij de Entreeweg van TB. Met de gemeente Enschede en provincie Overijssel overleggen we over het continueren van deze lijn en het realiseren van een bushalte ter hoogte van de rotonde en hoe het laatste stuk van de route naar het terrein via openbaar vervoer uitgevoerd kan worden, denk aan de stalling van deelfietsen.

Sanering

Bodemsaneringen voeren we uit afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. We kijken naar maatwerk zodat we per ontwikkellocatie die we bouwrijp maken, werk met werk kunnen combineren. Opslag van bij de ontwikkeling vrijkomende en overtollige gronden die niet binnen de omgeving van de betreffende locatie her-gesitueerd kunnen of mogen worden, vindt plaats op het perceel aan de Grefteberghoekweg. Dit perceel werken we uiteindelijk af als Spottershill.
Alle grondverzetswerkzaamheden vinden plaats volgens de Bodembeheernota van 30 januari 2023.

Er loopt een tweetal procedures met betrekking tot de Spottershill, zie paragraaf 3.5 Bedrijfsvoering onder het kopje Juridische zaken.

Afronding werkzaamheden Defensie

De werkzaamheden van Defensie zijn afgerond op 4 juli 2023 waarbij een afspraak is gemaakt over hoe partijen in de nabije toekomst met elkaar omgaan in het geval sprake is van een bodemverontreiniging met PFAS (Per- en plyfluoralkystoffen).
In het kader van het tegengaan van verdroging van het Lonnekermeer zijn verschillende onderzoeken verricht in opdracht van Landschap Overijssel. Bij onderzoek naar de kwaliteit van het oppervlaktewater in het waterstelsel in de omgeving van het Lonnekermeer zijn medio 2024 PFAS aangetroffen ter plaatse van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierop is in juli 2024 een Kerngroep PFAS ingesteld onder voorzitterschap van de provincie Overijssel. Overige deelnemers zijn onder meer Landschap Overijssel, Waterschap Vechtstromen, GGD Twente, Gemeente Enschede en TB.

De Kerngroep voerde een systeemanalyse uit op basis waarvan onderzoek zal worden uitgevoerd met als doel duidelijkheid te krijgen in de omvang van de verontreiniging en eventuele humane en ecologische risico's. De uitkomsten hiervan verwachten we medio 2025. Hierna zullen de eerste gesprekken met Defensie gaan plaatsvinden om te bepalen hoe hiermee om te gaan.

Soortenbescherming
Medio 2024 is door de Provincie Overijssel een nieuwe Generieke Ontheffing (GO) verleend die zorg draagt voor de soortenbescherming flora en fauna. Deze GO is specifiek gericht op deelgebied Noord en heeft een looptijd van 10 jaar. De ontheffing brengt verplichtingen en voorwaarden met zich mee, waaronder jaarrond flora en fauna onderzoeken.

Marketing, communicatie en acquisitie
Voor de marketing en communicatie richten we ons in 2025 en verder vooral op de communicatie rondom de kavels die we wel kunnen uitgeven en de communicatie van de huidige vestigers. Wat betreft TA ligt de focus op het nog beter in de markt zetten van TA als kraamkamer voor duurzame luchtvaart en nieuwe mobiliteiten.

Twente Airport
De website en de corporate film van TA zijn in 2023 vernieuwd, maar hebben door de huidige en toekomstige ontwikkelingen rondom TA een update nodig. In het eerste kwartaal van 2025 breiden we de huidige site uit met doelgroep specifieke informatie, zodat de verschillende gebruikers de voor hen relevante informatie sneller kunnen vinden en hierbij niet "afgeleid" worden door informatie die voor hen niet interessant is. In het tweede kwartaal kijken we of we op basis van het beschikbare beeldmateriaal verschillende doelgroepgerichte filmpjes kunnen laten maken, of dat hier nog extra beeldmateriaal voor nodig is. Als de website meer opgesplitst is naar doelgroep, zullen we de communicatie ook doelgroep-gerichter maken. Om de kraamkamerfunctie nog verder uit te bouwen, is een betere bereikbaarheid via de lucht onder mindere weersomstandigheden essentieel. Hiervoor hebben we een zogenaamde PBN-procedure (Performance Based Navigation) opgestart, zodat TA door middel van satellietnavigatie bereikbaar wordt en er ook bij minder zicht gevlogen kan worden (zie ook paragraaf 2.3.). Helaas loopt de procedure vertraging op, maar zodra er meer zicht is op de satellietnavigatie, zullen we ook de communicatie met de omwonenden en andere betrokken partijen opstarten. De communicatie verloopt volgens het participatieplan dat we in samenwerking met NLR (Koninklijke Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum) opstelden, zodat we alle betrokken partijen op de juiste manier, via de meest geschikte kanalen en op het juiste moment informeren.

Technology Base
Op dit moment kijken we welke kavels we eventueel eerder uit kunnen geven, ondanks de stikstof en netcongestie. Als dit mogelijk is, starten we de communicatie hieromtrent ook op. Om te voorkomen dat we helemaal niet meer vanuit TB communiceren, kijken we nog meer naar de gevestigde bedrijven om vanuit hen ons verhaal te blijven vertellen. Ook brengen we een afgeslankte vorm van het eerder verschenen magazine uit om de unieke verhalen en ontwikkelingen die op TB te vinden zijn, nog beter voor het voetlicht te brengen. Als er nieuws te melden is over nieuwe vestigers, dan delen we dat direct via de website(s) van TA en/of TB, de social mediakanalen en via persberichten.

Community building
Na de succesvolle community activiteit, de TB Run/Walk, organiseren we in 2025 en verder twee community activiteiten. Dit kan een interessante gastspreker zijn, maar ook een gezellige BBQ. Belangrijk is dat het een laagdrempelige activiteit is, zodat er zoveel mogelijk medewerkers van de bedrijven op TB aan mee willen doen.

Topwerklocaties
Vanuit de topwerklocaties is een regiodeal-aanvraag gedaan om gezamenlijk Twente beter op de kaart te zetten. TB investeert hier ook in, zowel in een financiële bijdrage als in 'in kind' uren. Dit zijn voornamelijk communicatiewerkzaamheden en hiermee geven we de komende jaren een extra impuls aan de topwerklocaties in Twente, waarvan TB er één is.

2.2.5 Wat mag het kosten?

De ontwikkeling en realisatie van de vastgestelde plannen voor het gebied, komen overeen met de uitgangspunten van het te voeren grondbeleid.

Het financiële kader voor de periode 2025 – 2029 voor de grondexploitatie ziet er als volgt uit:

Exploitatie grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	GREX	(Oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	31-12-2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal baten	110.271.039	1.622.157	1.310.403	736.778	740.236	748.345	751.803
Indexatie baten	0	27.485	2.401	17.189	32.000	47.583	63.380
Totaal lasten	136.968.856	5.200.753	3.898.330	3.157.856	2.322.368	2.289.229	2.840.616
Indexatie lasten		279.371	78.724	128.913	146.768	185.601	292.040
Saldo lasten en baten	-26.697.817	-3.830.482	-2.664.251	-2.532.803	-1.696.900	-1.678.902	-2.317.473
boekwaarde*	-26.697.817						
saldo cumulatief	**-26.697.817**	**-30.528.299**	**-29.362.067**	**-31.894.870**	**-33.591.770**	**-35.270.672**	**-37.588.145**

*Ex verliesvoorziening

2.3 Programmaplan Twente Airport

2.3.1 Speerpunten luchthaven Twente Airport

Net als afgelopen jaren stellen we de begroting voor TA voor het jaar 2025 op, op basis van de besluitvorming die in gemeenteraad van Enschede en Provinciale Staten van Overijssel plaatsvond over het evaluatieonderzoek van Berenschot over de gebiedsontwikkeling TB en het ontwikkelperspectief van de luchthaven.

De hoofdlijnen van het ontwikkelperspectief richten zich op:
- Doorontwikkeling van TA als testluchthaven om als kraamkamer de verduurzaming van de luchtvaart mogelijk te maken;
- Doorontwikkeling van het faciliteren van zakenverkeer;
- Doorontwikkeling van de nieuwe mobiliteit;
- Doorontwikkeling van de parkeerfunctie, in combinatie met beperkt onderhoud (MRO);
- Benutten van kansen rond evenementen;
- Optimaliseren van de vastgoedexploitatie voor luchthavengebonden activiteiten.

Sinds eind 2022 werken we samen met enkele grote Twentse bedrijven om te bezien hoe we vanuit dit toekomstperspectief binnen enkele jaren tot een positief jaarlijks exploitatieresultaat kunnen komen. Eerste uitkomsten van de onderzoeken zijn al in 2023 vastgelegd in het document "Verkenning Haalbaarheid PPS Twente Airport". De verkenning wijst onder meer uit dat elektrisch vliegen (schoon en stil) kansen biedt voor de functie van testluchthaven, maar ook voor de bereikbaarheid van Twente in de toekomst. Ook vliegtuig-parkeren biedt kansen op inkomsten; met het oog daarop zijn zoals bekend in 2024 twee turnpads versneld aangelegd. Voor al het gebruik van de luchthaven is satellietnavigatie een belangrijke voorwaarde. De komst daarvan schatten we positief in.

Afgelopen periode is het inzicht gegroeid dat marktpartijen en overheden niet noodzakelijkerwijs in een gezamenlijke juridische entiteit hoeven te stappen om goed vorm te kunnen geven aan een PPS. Marktpartijen zien steeds meer kansen om de exploitatie van de luchthaven zelf ter hand te nemen: ze zien en ervaren de marktpotentie die op basis van doortastend ondernemerschap ontgonnen kan worden. In de samenwerking kan de rol van de GR vervolgens worden beperkt tot het (groot) onderhoud van het terrein en het vastgoed. Daarnaast houdt de GR de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie; op het terrein van TA gaat het om maximaal 20 hectare die ontwikkeld kan worden. Marktpartijen stellen wel als randvoorwaarde dat de overheden nog een laatste keer de verantwoordelijkheid nemen voor groot onderhoud van de start- en landingsbaan.

Voorgaande leidt tot de volgende inzet: aanbesteden van de exploitatie van de luchthaven via een concessie. Deze stap bereiden we in 2025 voor. Maar: omdat deze nog niet is gezet – en daar nog besluitvorming voor nodig is door Provinciale Staten – kunnen we daar in de begroting nog niet op anticiperen. Kortom: in deze begroting houdt de GR de verantwoordelijkheid voor de luchthavenexploitatie. We nemen daarvoor wel de kosten voor groot onderhoud mee; dat moet naar verwachting in 2027 plaatsvinden. Daarnaast houden we bij de opbrengsten van landingsgelden rekening met de realisatie van PBN in 2027. Daarover leest u meer hieronder.

<u>Luchtzijdige bereikbaarheid</u>
Bij het aangaan van de Letter-of-Intent tussen marktpartijen, gemeente Enschede en provincie Overijssel, is al wel geconstateerd dat het verbeteren van de luchtzijdige bereikbaarheid, middels PBN, hoge prioriteit heeft. Dit vergt geen fysieke investeringen, maar wel extra plankosten (o.a. voor inzet van NLR) om de aanvraagprocedure voor PBN voor te bereiden en te begeleiden. Voor 2025 hebben we in de post Planvorming TA een stelpost opgenomen voor begeleiding en advieskosten.

TA onderzoekt de mogelijkheden om de aanvraag op korte termijn in behandeling te laten nemen. Zodra de aanvraag in behandeling wordt genomen vergt het nog een kleine twee jaar voordat we alle randvoorwaarden ook hebben geïmplementeerd.

Defensie
In 2024 is een PlanMER-onderzoek gestart ten behoeve van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD). De eerste resultaten van het PlanMER-onderzoek wijzen uit dat TA alleen nog in beeld is voor maximaal 1150 sorties van jachtvliegtuigen en als onderdeel van een corridor voor cargo-drones.
In de gesprekken met Defensie is helder gemaakt dat voor de deelnemers en de GR de huidige kaders van het bestemmingsplan en het Luchthavenbesluit leidend zijn. In dit verband heeft gemeente Enschede aangegeven dat er geen draagvlak is voor structureel gebruik van TA door jachtvliegtuigen. Dit vanwege de mogelijk negatieve effecten op de verstedelijkingsopgave in Enschede en Twente.

Samenvattende punten Luchthaven
In 2025 richten we ons op:

- de voorbereiding van de concessie gericht op overdracht van de luchthavenexploitatie aan marktpartijen;
- business development op het gebied van zakelijk vliegen, testluchthaven, vliegtuig-parkeren en elektrisch vliegen;
- vestiging van luchthavengebonden bedrijvigheid. Met het oog daarop openen we een deel-grondexploitatie op het gebied van TA;
- de realisatie van PBN. We gaan in het meerjarenperspectief uit van realisatie van PBN in 2027. De toename van het aantal vluchten is voorzichtig ingeschat;
- de voorbereiding van de aanbesteding van groot baanonderhoud. In 2025 betreft dit de afronding van de oriëntatiefase en het opstellen van een programma van eisen;
- gesprekken met Defensie naar aanleiding van de uitkomsten van het ontwerp van het NPRD.

2.3.2 Wat mag het kosten?

Het jaarlijkse resultaat van de luchthavenbegroting geven we weer als een resultaat in de exploitatie van TB.
Het financiële kader voor 2025 en de periode 2026 – 2029 voor de luchthavenbegroting ziet er als volgt uit:

Exploitatie luchthaven	Werkelijk	Oorspronkelijke Begroting	Gewijzigde Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Baten	1.103.604	1.154.898	1.225.938	1.247.157	1.240.817	1.319.834	1.419.230
Lasten	1.676.260	1.690.094	1.884.602	1.651.733	1.726.839	2.340.342	2.282.593
Resultaat	**(572.655)**	**(535.196)**	**(658.664)**	**(404.576)**	**(486.022)**	**(1.020.509)**	**(863.362)**
Incidentele lasten	175.499		267.800	10.000	10.000	50.000	-
Structurele resultaat	**(397.156)**	**(535.196)**	**(390.864)**	**(394.576)**	**(476.022)**	**(970.509)**	**(863.362)**

De uitgangspunten voor de financiële begroting van TA zijn als volgt:

- De basis is de vastgestelde meerjarenbegroting over 2025-2028 zoals het DB in 2024 vaststelde.
- De afwijkingen vanuit de voortgangsrapportage 2024 en de jaarrekening 2024 hebben we in de prognose verwerkt. De afwijkingen betreffen voornamelijk de hogere parkeerinkomsten van de vliegtuigen waarbij de geraamde opbrengsten voor 2025 €65.000 hoger zijn. Tevens verhuren we een gedeelte van H9 extra wat zorgt voor een positieve bijstelling van €60.000. Daarnaast nemen we voor 2025 ook kosten voor planvorming TA mee voor een bedrag van € 267.800. In de bijgestelde begroting 2025 zijn de structurele kosten op onderdelen naar beneden bijgesteld ten opzichte van de oorspronkelijke begroting 2025. Dit betreft voornamelijk een bijstelling van de personele en algemene kosten van €60.000.
- Alleen voor het jaar 2025 zijn incidentele lasten meegenomen voor de planvorming van TA. De uitwerking van de planvorming van TA is niet in deze begroting meegenomen, omdat hier eerst besluitvorming over moet plaatsvinden in DB/ AB. Wel zijn autonome ontwikkelingen die we zien meegenomen.
- Onder de plankosten (€267.800) nemen we een bedrag van € 55.000 op voor de oriëntatiefase voor groot onderhoud van de baan en de kosten voor het opstellen van een programma van eisen. Dit bedrag was in 2024 begroot maar de werkzaamheden zijn grotendeels naar 2025 doorgeschoven. Om in 2027 groot onderhoud uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat we deze stappen nu al ondernemen. Op basis van deze werkzaamheden

is het ook mogelijk om tot een goede kostenraming te komen van de verwachte kosten voor groot onderhoud aan de baan.

- Vanaf jaarschrijf 2027 wordt het resultaat met circa € 100.000 negatiever door hogere rentelasten. De huidige geldlening met een lage rente van € 0,5% loopt begin 2027 af. Vanaf 2027 rekenen we met een rente van 2,5% voor de financiering van de investeringen.
- Vanaf 2027 is rekening gehouden met de realisatie van PBN en een stijging van het aantal vluchten waardoor de baten toenemen.
- In het meerjarenperspectief is een eerste schatting uit 2022 meegenomen van de kosten voor groot baanonderhoud. Dit leidt vanaf 2028 tot een aanzienlijke verhoging van de kapitaallasten.
- TB heeft in 2024 turnpads aangelegd en de kapitaallasten daarvan hebben we verwerkt in de begroting. De kosten van de aanleg bedroegen ca. € 400.000. Dat is € 100.000 minder dan waar we rekening mee hielden in het besluit tot aanleg van de turnpads. Deze investering verdient de GR in korte tijd terug. In de periode 2025-2028 realiseert de GR namelijk 1) extra) parkeerinkomsten en 2) extra daarmee samenhangende inkomsten (zoals de verhuur van ruimte in een hangar). De optelsom daarvan is hoger dan de kosten van de investering in de turnpads.

De raming voor 2025 is € 658.664 negatief. Hierin zit € 267.800 aan incidentele kosten, zie bovenstaande toelichting voor de aard van deze incidentele kosten. Geschoond voor deze incidentele kosten is het resultaat van 2025 € 390.864.

2.4 Programmaplan vastgoedexploitatie TB

2.4.1 Speerpunten vastgoedexploitatie TB

De baten en lasten in het kader van de vastgoedexploitatie van TB bestaan op dit moment uit de baten uit de verhuur van vastgoed op het bedrijvenpark TB (waarin geïnvesteerd is).

Verhuur vastgoed
Bij investeringen in vastgoed dat we langdurend verhuren, hanteren wij de beleidsregel dat we vastgoed verantwoorden binnen de vastgoedexploitatie.

De lasten bestaan uit kapitaallasten van de investering, lasten beheer en onderhoud en overige belastingen en verzekeringen. De herziene beleidsregels vaste activa bepalen de kapitaallasten.

In 2025 werken we aan de verbouw van shelters B511 en B512.

2.4.2 Wat mag het kosten?

Dit deel omvat de baten en lasten die we niet kunnen toekennen aan de grondexploitatie of de begroting TA en betreft de vastgoedexploitatie van TB. Hieronder vallen:

- de verhuuropbrengsten en de daaraan gerelateerde kosten en kapitaallasten van investeringen in vastgoed dat niet behoort tot het luchthavengebied,
- de erfpachtvergoeding van de luchthaven (is een last in de luchthavenexploitatie).

De vastgoedexploitatie van TB laat voor de periode 2025-2029 het volgende verloop zien:

Vastgoedexploitatie	Werkelijk	Oorspronkelijk	Gewijzigde	Begroting	Raming	Raming	Raming
		Begroting	Begroting				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Baten	657.835	712.249	767.697	837.596	850.303	870.270	890.736
Lasten	466.765	532.252	583.263	641.150	787.752	781.890	776.149
Resultaat	**191.070**	**179.997**	**184.434**	**196.446**	**62.551**	**88.380**	**114.587**

In 2025 worden de shelters B511 en B512 verbouwd wat tot een stijging van de kapitaallasten leidt vanaf 2026 en 2027. Hier staat tegenover dat we vanaf 2025 een huursom ontvangen voor deze shelters. Vanaf 2027 dient de activa opnieuw gefinancierd te worden, in verband met de opgelopen rente leidt dit tot hogere kapitaallasten vanaf 2027.

3 Paragrafen

Artikel 26 BBV schrijft voor dat we in het jaarverslag dezelfde paragrafen moeten opnemen als die we in de begroting opnemen. Voor TB zijn achtereenvolgens de volgende paragrafen van toepassing:

- Grondbeleid
- Weerstandsvermogen en risicobeheersing
- Kapitaalgoederen
- Financiering
- Bedrijfsvoering
- Verbonden partijen
- Wet Open overheid

3.1 Paragraaf Grondbeleid

Doel van TB is te komen tot een integrale en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling die een belangrijke bijdrage levert aan de economie, ecologie, natuur, woningbouw en leefbaarheid van de regio. Om de doelstelling te realiseren is bij aanvang gekozen voor een actief grondbeleid, resulterend in de aankoop van de voormalige vliegbasis Twenthe. Nagenoeg alle voor de gebiedsontwikkeling benodigde gronden zijn in bezit van de GR. Wel zijn nog aankopen nodig voor o.a. de compensatie van natuurwaarden en stikstofdeposities. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie en daarop geven we een nadere toelichting in het (geheime) grondverwerving- en uitgifteplan.
In deze paragraaf gaan we in op de actuele waardering van de in het kader van het grondbeleid verrichte investeringen (de grondexploitatie), de belangrijkste verschillen ten opzichte van afgelopen jaar en de bij de waardering gehanteerde uitgangspunten. Tevens voerden we een gevoeligheidsanalyse uit. Dit is een vorm van scenario denken waarmee we inzicht krijgen in het effect van bijstelling van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten. De risicoanalyse en het voor de grondexploitatie benodigde weerstandsvermogen, komt in paragraaf 3.2 aan de orde.

3.1.1 Actuele waardering van de verrichte investeringen

De grondexploitatie richt zich hoofdzakelijk op het uitgeven van bedrijfskavels op het bedrijvenpark en – in de toekomst – ook op TA (en daarnaast nog op afronding van de woonparken). Het bedrijvenpark ligt klaar voor de uitgifte van kavels en deze periode zijn meerdere bedrijven geïnteresseerd in vestiging. Alleen wordt, zoals genoemd, de vestiging van grotere bedrijven in grote mate belemmerd door netcongestie en stikstofbeperkingen.

Het tekort van de grondexploitatie kan o.a. verklaard worden door vijf omstandigheden:

1. de keus om in de ontwikkeling van het terrein de waarden van het militaire erfgoed en natuur zoveel mogelijk te beschermen. Als gevolg is 13% van het gebied beschikbaar voor bebouwing op bedrijfskavels. Anders gezegd: een relatief klein deel van de grondpositie levert geld op;
2. de rentelast van het aangekochte terrein is hoog;
3. naast de ontwikkelopgave valt ook het beheer van het terrein onder de grondexploitatie. Het gaat om het beheer en onderhoud van de rond 80 hectare aan bedrijvenpark. Daarnaast is er een juridische beheertaak die onder meer is gericht op flora- en fauna regelgeving en het geluidszonebeheer;
4. met het afronden van de woonparken, werkparken en het natuurgebied drukken de kosten van de gr steeds zwaarder op de resterende onderdelen van de gebiedsontwikkeling, waaronder de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
5. de voorbereidingskosten van tegen de vijf miljoen euro voor een commerciële luchthaven uit de periode voor 2014 drukken ook op de grondexploitatie.

In de tabel op de volgende pagina geven we de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weer, afgezet tegen de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie. In paragraaf 3.1.2. beschrijven we de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar.

T/m 31-12-2024 is € 26.697.816 geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit betreft het saldo van € 136.968.856 aan gemaakte kosten en € 110.271.040 aan gerealiseerde opbrengsten. Alle investeringen financierden we met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatie-begroting actualiseren we jaarlijks, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen. Daartoe actualiseren we de berekening met gehanteerde uitgangspunten, zoals de rekenparameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd.

Grondexploitatiebegroting	2025		2024	
Boekwaarde per 31-12 (BW)		26.697.816		26.290.411
Kosten nominaal	30.455.867		26.929.611	
Kostenstijging	3.658.923		2.508.337	
Rente	9.823.376		2.263.898	
Nog te maken kosten (K)		43.938.166		31.701.846
Opbrengsten nominaal	33.265.757		32.579.149	
Opbrengstenstijging	4.436.579		2.077.374	
Nog te maken opbrengsten (O)		37.702.337		34.656.522
Resultaat op Eindwaarde (BW+K-O)		32.933.645		23.335.735
Resultaat op NCW per 1-1-2024 (bij 2% discontering)				19.916.825
Resultaat op NCW per 1-1-2025 (bij 2% discontering)		25.967.955		20.315.161

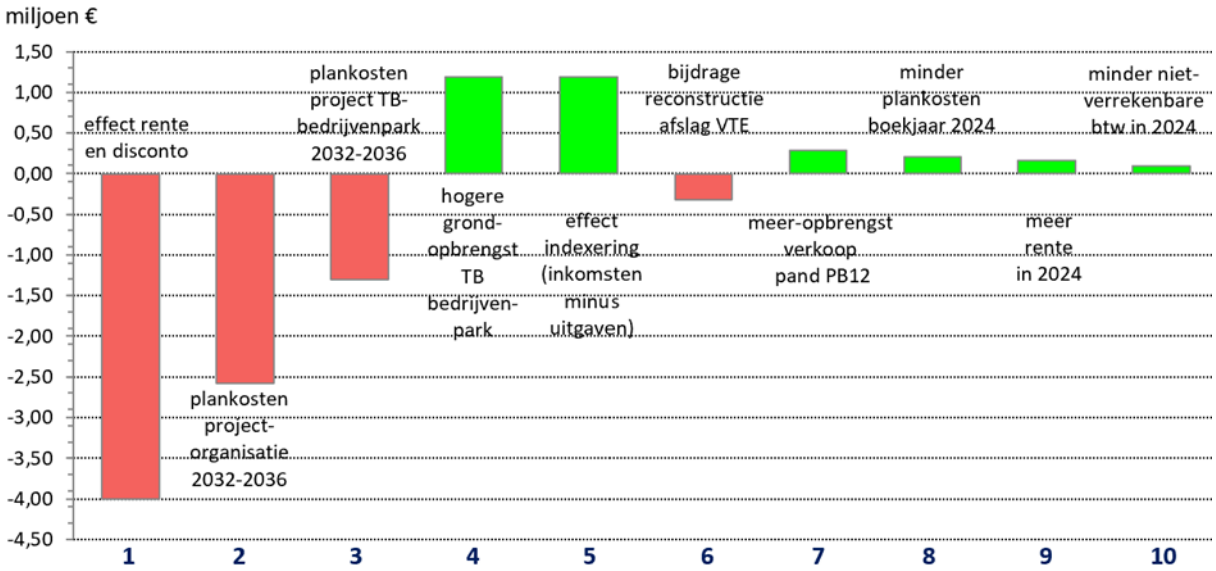
Verliesvoorziening 2024	19.916.825	*bijstellen voorziening:*
Ophoging met 2% (discontering)	398.336	6.051.130
Verslechtering grondexploitatie	5.652.793	
Verliesvoorziening 2025	25.967.955	

Vorig jaar werd een tekort van € 19.916.825 miljoen begroot op contante waarde per 1-1-2024. Op prijspeil 1-1-2025 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 20.315.161. De actuele grondexploitatie per 1-1-2025 sluit op een tekort van € 25.967.955 en laat derhalve een verslechtering zien van € 5.652.793.
In de tabel staat tevens het effect op de verliesvoorziening. Deze wordt met € 6.051.130 opgehoogd. Dit betreft de verslechtering van de grondexploitatie van € 5.652.793 en de discontering met 2% (€ 398.336), waarmee geen rekening werd gehouden in de begroting.

3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar

Belangrijkste verschil ten opzichte van het afgelopen jaar betreft de verlenging van de grondexploitatie met 5 jaar. Het fors nadelig financieel effect van dit nieuwe scenario komt met name door extra rentelasten en extra plankosten in de toegevoegde jaren (2032-2036).

In de volgende grafiek geven we de 10 belangrijkste verschillen ten opzichte van afgelopen jaar grafisch weer. De verschillen lichten we daarna toe.



1. scenario, effect rente en discontering (negatief)
Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie met vijf jaar (vanwege vertraging in de uitgifte van grote bedrijfskavels als gevolg van netcongestie en stikstofbeperkingen, zie ook paragraaf 2.2)

heeft een groot effect op de begrote rentekosten. Dit effect is circa -/- € 4,0 miljoen van het totaal en bestaat uit het saldo van nominale rentekosten (negatief) en discontering van deze rente (positief) naar 1-1-2025.

2. scenario, nieuwe plankosten projectorganisatie TB 2032-2036 (negatief)
Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie heeft ook effect op de 'plankosten projectorganisatie'. De kosten in de extra jaren 2032-2036 bedragen in totaal circa € 2,6 miljoen. Dit betreft de (fte-)kosten voor directie en secretariaat, project control en projectadministratie, planeconomie, maar ook die van vijf extra jaren huisvesting (en huur) en bijvoorbeeld de kosten van de jaarlijkse accountantscontroles.

3. scenario, nieuwe plankosten TB bedrijvenpark 2032-2036 (negatief)
Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie heeft tot slot effect op de 'plankosten project bedrijvenpark TB'. De kosten in de extra jaren 2032-2036 bedragen in totaal circa € 1,3 miljoen. Dit betreft de (fte-)kosten voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark zoals projectmanagent, acquisitie, communicatie, uitvoering en VTU, alsmede advies en inhuur van derden.

4. hogere grondopbrengst bedrijfskavels TB (positief)
De inflatie en schaarste aan bouwkavels voor bedrijven geeft aanleiding om de uitgifteprijs van bouwkavels te verhogen. De actuele uitgifteprijs begroten we op € 150 per m2. Dit gebaseerd op advies van Boers en Lem d.d. 7 februari 2025. Boers en Lem adviseert om een bandbreedte van € 145 - € 155 per m2 te hanteren. In de grondexploitatie gaan we uit van het gemiddelde van deze bandbreedte. Bijstelling van de uitgifteprijs heeft een positief effect van € 1,2 miljoen.

5. scenario, effect kostenindex en opbrengstenindex (positief)
De toekomstige inflatie (kostenstijging en opbrengstenstijging) begroten we jaarlijks aan de hand van de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Enschede. Deze nota is gebaseerd op advies van adviesbureau Metafoor. Verlenging van de looptijd van de uitgifte van bedrijfskavels heeft een positief effect op de totaal begrote inflatie van € 1,2 miljoen. De kosten stijgen weliswaar extra, echter omdat de nog te realiseren opbrengsten hoger zijn heeft de bijstelling een positief effect. Per saldo is dit effect circa € 1,2 miljoen, gerekend over de gehele (nieuwe) looptijd, inclusief het oude begrotingsjaar (2024-2036).

6. bijdrage reconstructie afslag VTE (negatief)
Nadat in 2023 het herziene bestemmingsplan voor de 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden" door de Raad van State was vernietigd, kon TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Tegelijkertijd is, in de grondexploitatie 2024, ook het budget voor reconstructie van de afslag naar VTE (afslag Vliegveldweg – Oude Deventerweg) vrijgevallen. Het DB besloot op 20 december 2024 om maximaal € 317.600 bij te dragen in deze investering. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de verkochte locatie mogelijk te maken.

7. verkoop pand Prins Bernhardpark 58 (positief)
In het Prins Bernhardpark is het karakteristiek pand nummer 58 (in de grondexploitatie PB12) verkocht (€ 925.000, akte juli 2024). Onder andere vanwege de verhuurde staat was voor dit pand in de grondexploitatie een behoudende verkoopwaarde opgenomen (€ 634.000, geïndexeerd na eerdere taxatie). Doordat in het biedingsproces ook de 'bodemprijs' (€ 800.000) fors werd overboden, is er een meeropbrengst van € 291.000.

8. minder plankosten in 2024 (positief)
In 2024 zijn minder plankosten gemaakt dan begroot, met name voor de deelprojecten met nog de hoogste plankostenramingen 't Vaneker/ Zuidkamp (minder inzet management, uitgifte, stedenbouw) en TB bedrijvenpark (minder inzet acquisitie, secretariaat, ontwerp). Voor beide deelprojecten is dan ook de post onvoorzien niet nodig gebleken.

9. meer rente in 2024 (positief)
Omdat binnen TB in 2024 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten vanuit het 'schatkistbankieren'. Deze rentebaten waren niet voorzien. Tegelijkertijd vallen ook de rentekosten enigszins hoger uit. Per saldo is sprake van een positief effect.

10. minder niet-verrekenbare Btw (positief)
De niet-verrekenbare-btw over 2024 blijkt lager te zijn dan voorzien. Dit is het gevolg van enerzijds een eerdere globale inschatting van deze verrekening en tevens het gevolg van minder gemaakte kosten dan in de begroting was opgenomen.

3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten

Rekenkundige parameters
Het resultaat (circa -/- € 26 miljoen op NCW per 1-1-2025) is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 43,9 miljoen aan nog te maken kosten en € 37,7 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Voor de inschatting van toekomstige inflatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

a. de kostenstijging is begroot op 4,5% in 2025, 2,5% in 2026 en 2027 en 2% vanaf 2028;
b. de opbrengstenstijging voor woningbouw is begroot op 0% in 2025; verwachting is dat de kavels dit jaar worden uitgegeven;
c. de stijging van de verkoopprijs van bedrijfskavels is begroot op 0% in 2025 en 2% vanaf 2026;
d. de stijging van de opbrengst uit verkoop van vastgoed is begroot op 0% in 2025, 2% in 2026 en 2027 en 1% vanaf 2028.

De onder a t/m c genoemde uitgangspunten baseren we op advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede. Dit advies bevat geen indicatie voor de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed (d). Met de onder d genoemde percentages hanteren we, in relatie tot de gemiddelde inflatie over het afgelopen decennium en de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, een behoedzaam uitgangspunt.

De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,375%, gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor de periode 2030 t/m 2036 hebben we de rente die de gemeente Enschede toerekent aan grondexploitaties gevolgd. Dit is 2,5% in 2030, 3,0% in 2031 en 2032 en 3,5% vanaf 2033.

Borgstelling deelnemers en disconteringsvoet
Conform artikel 24 van de GR TB staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie, van naar de huidige inzichten -/- € 32.933.645 per 31-12-2036. Ter bepaling van het resultaat op netto contante waarde hanteren we een disconteringsvoet van 2%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

Verkoop vastgoedportefeuille bij afronding gebiedsontwikkeling
Strategie van TB en uitgangspunt in de grondexploitatie is dat TB de verhuurde panden en terreinen op het bedrijvenpark na afronding van de gebiedsontwikkeling verkoopt. Net als voorgaande jaren is de geschatte opbrengst uit verkoop in het laatste jaar van de grondexploitatie ingecalculeerd (2036). De investering in het opknappen van de panden activeren we onder materiële vaste activa (en dus buiten de grondexploitatie) op de balans. Gelet hierop brengen we de (restant) boekwaarde in het jaar van verkoop in mindering op de verkoopwaarde.

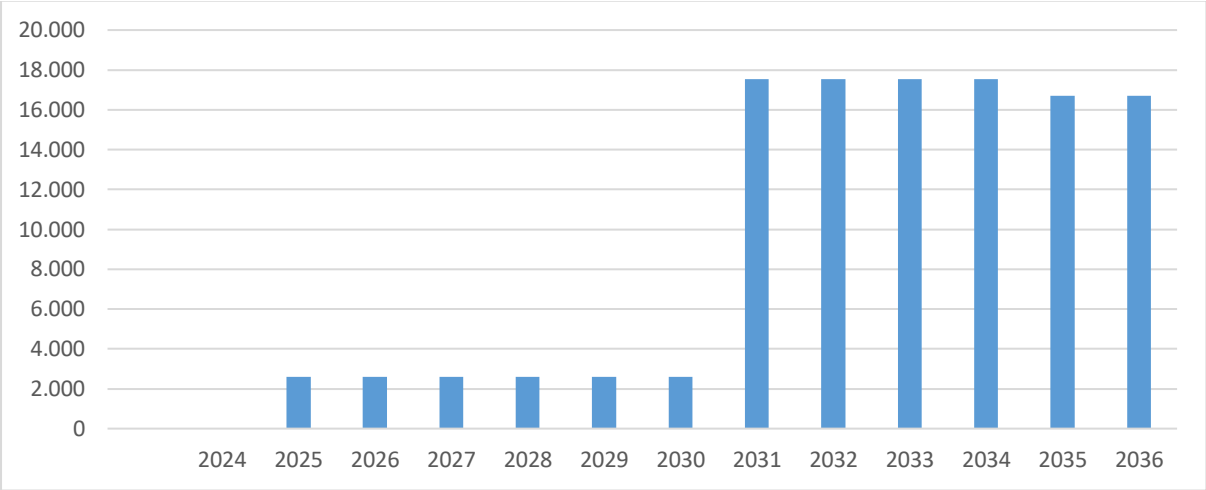
De randvoorwaarden voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark brengen we op orde
De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot: er is nauwelijks nog aanbod in Twente. TB heeft – bouwrijpe en planologisch geregelde - gronden beschikbaar, ook voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte.

De afgelopen jaren signaleerden we belemmeringen voor de uitgifte van de gronden op het bedrijvenpark. Dit betrof:

1. de marktconformiteit van de vastgestelde erfpachtregeling en het parkmanagement tarief;
2. de te beperkte definitie zoals voor AMM&HTSM gehanteerd in het bestemmingsplan;
3. het niet kunnen inzetten van aangekochte en aan te kopen stikstofrechten om vestiging mogelijk te maken door grotere bedrijven;
4. en begin 2024 kwam hier nog een nieuw knelpunt bij: de capaciteit van het elektranetwerk.

Het DB besloot op 31 maart 2023 de kavels op het bedrijvenpark in eeuwigdurende erfpacht uit te geven en stelde daarnaast de parkmanagementbijdrage vast op een marktconform niveau. De gemeenteraad van Enschede stelde een wijziging op het bestemmingsplan vast, waarin de definitie voor AMM/HTSM is verruimd. Met deze besluiten zijn de twee eerstgenoemde knelpunten opgelost. Op de knelpunten "stikstof" en "netcongestie" heeft TB nauwelijks invloed. De grootste onzekerheden liggen in het moment waarop we oplossingen voor deze knelpunten mogen verwachten, en welke mogelijkheden er in de tussenliggende periode nog wel zijn. In onderstaande grafiek geven we de

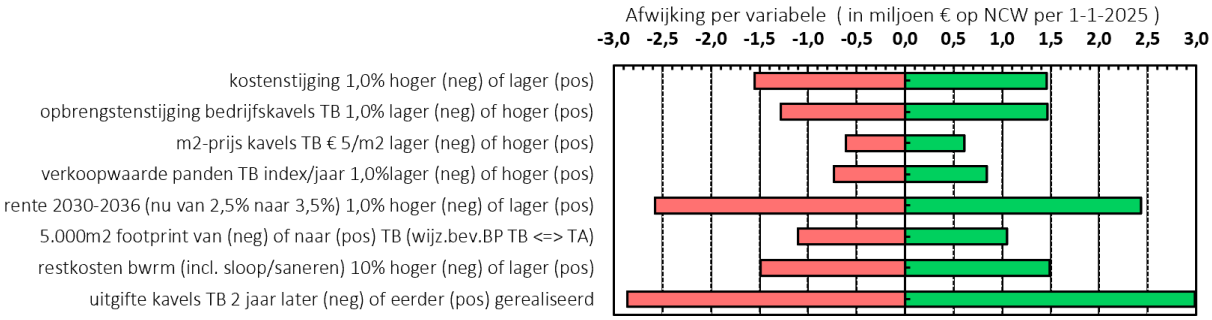
uitgifteprognose van het bedrijvenpark grafisch weer. Aanname die we impliciet in de grondexploitatie opnemen is dat uiterlijk in 2030 een oplossing voor het stikstofprobleem is gevonden en grotere elektriciteitsaansluitingen dan weer mogelijk zijn.



Twente Airport maakt geen deel uit van de grondexploitatie
In voorliggende grondexploitatie houden we geen rekening met opbrengsten uit uitgiften op TA en investeringen die daarvoor nodig zijn. Deze investeringen en opbrengsten zijn geraamd en stellen we in de loop van 2025 verder bij, op basis van het ruimtelijk plan dat we momenteel verder uitwerken. Na de accordering van het ruimtelijk plan leggen we een deelgrondexploitatie 'Twente Airport' voor aan het bestuur.

3.1.4 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

In onderstaande grafiek presenteren we het resultaat van een uitgevoerde gevoeligheidsanalyse. Dit is een vorm van scenario denken, waarmee we inzicht geven in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van één van de in de berekening gehanteerde uitgangspunten.



De gevoeligheidsanalyse maakt duidelijk dat een bijstelling van het uitgiftetempo naar verhouding de grootste impact heeft op het resultaat. Om die reden zetten we in op een zo spoedig mogelijke uitgifte van de gronden en brachten we de randvoorwaarden daartoe op orde. Op de mogelijkheden om stikstofrechten te kunnen inzetten en netaansluitingen te realiseren heeft TB nauwelijks invloed.

3.1.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 24 van de GR staan de deelnemers garant voor het resultaat van TB. Binnen TB is geen reserve gevormd voor financiële risico's. Eventuele tegenvallers dekken de deelnemers. In deze paragraaf geven we een toelichting op de financiële risico's en de door de deelnemers benodigde risicoreservering.

In onderstaande tabel geven we de benodigde risicoreservering weer, afgezet tegen de vorig jaar gepresenteerde risicoreservering. Daarbij hanteren we een onderscheid tussen de grondexploitatie, vastgoedexploitatie en luchthaven-exploitatie. De gehanteerde uitgangspunten en belangrijkste risico's lichten we daarna toe.

Risicoreservering t.b.v.	2025	2024
Grondexploitatie	€ 4,9 miljoen	€ 6,8 miljoen
Luchthavenexploitatie	€ 0,8 miljoen	€ 1,2 miljoen
Vastgoedexploitatie	€ 0,4 miljoen	€ 0,3 miljoen
Totaal	**€ 6,1 miljoen**	**€ 8,3 miljoen**

Ten opzichte van 2024 is de benodigde risicoreservering met circa € 2,2 miljoen afgenomen. Belangrijkste verklaring hiervoor is dat de prognose voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark is bijgesteld: het eerder geconstateerde risico heeft zich gemanifesteerd.

Grondexploitatie
Zoals in paragraaf 3.1 geschetst, voorzien we een tekort van -/- € 32,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2036. Op prijspeil 1-1-2025 is dat (afgerond) -/- € 26 miljoen (uitgaande van 2% discontering). Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen na afronding van de gebiedsontwikkeling (thans voorzien in 2036). De deelnemers staan borg voor het (jaarlijks herziene) resultaat en de (jaarlijks in beeld gebrachte) financiële risico's.

Om inzicht te krijgen in (financiële) risico's die samenhangen met de grondexploitatie, voerden we een risicoanalyse uit. Daarmee plaatsen we de grondexploitatie-begroting (en het begrote resultaat) in een breder perspectief. Daartoe bepaalden we per begrotingspost een bandbreedte en daarnaast zijn mogelijke gebeurtenissen geïdentificeerd en gekwantificeerd waarmee in de grondexploitatie geen rekening is gehouden. Op basis van een monte carlo simulatie brachten we vervolgens in beeld wat de impact is van deze risico's. Hieruit blijkt dat een risicoreservering van € 4,9 miljoen nodig is, op prijspeil 1-1-2025. Daarbij laten we de meest extreme scenario's buiten beschouwing ('80% zekerheid'). Waar bijvoorbeeld geen rekening mee is gehouden is de mogelijkheid dat géén oplossing voor het stikstofprobleem wordt gevonden. In dat geval kunnen we de kavels niet afzetten en is een afwaardering noodzakelijk.

Luchthavenexploitatie
De begroting voor TA laat in de meerjarenbegroting 2025 – 2028 nadelig resultaat zien van circa € 450.000 per jaar. In de afgelopen jaren is het gerealiseerde resultaat in lijn met het verwachte resultaat. Een verslechtering is aan de orde indien we minder landingsgelden, parkeer- en huurinkomsten ontvangen of extra lasten nodig zijn voor planontwikkeling en onderhoud van de baan. We schatten dit risico over de komende vier jaar (periode meerjarenbegroting) op € 0,8 miljoen (€ 0,2 miljoen per jaar).

Vastgoedexploitatie
De vastgoedexploitatie laat in de meerjarenbegroting 2025 – 2028 een voordelig resultaat zien. Dit resultaat hangt voornamelijk samen met de inkomsten uit verhuur van de op het bedrijvenpark verhuurde shelters. Risico is dat leegstand optreedt, de onderhoudskosten hoger uitvallen of de rentelasten significant stijgen. We schatten dit risico voor de komende vier jaar in op in totaal € 0,4 miljoen.

<u>Vennootschapsbelasting</u>
Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsactiviteiten belast met vennootschapsbelasting (VPB). Een extern adviesonderzoek deed onderzoek naar mogelijke gevolgen voor haar fiscale positie. Het adviesbureau (PWC) heeft beoordeeld dat er voor TB 'fiscale ondernemersactiviteiten' te onderscheiden zijn die als volgt geclusterd kunnen worden: grondexploitatie, de exploitatie van de luchthaven en natuurgebied. Bij deze activiteiten is geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat in 2024. De conclusie uit het onderzoek is dat er op dit moment geen VPB-plicht is voor TB. Gezien het negatieve resultaat op de grondexploitatie en TA in 2024 en de prognose, verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

<u>Financiële kengetallen BBV</u>
Ministeriele regelingen schrijven voor 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 TB maakt dat deze kengetallen voor TB geen toegevoegde waarde hebben. Zo is TB volledig met vreemd vermogen gefinancierd, zijn de activiteiten van TB naar hun aard eindig in de tijd en bestaan de baten en lasten van TB bijna volledig uit aan de grondexploitatie gerelateerde kasstromen. De kengetallen nemen we om die reden niet op in deze paragraaf.

3.1.6 Prognose balans 2025-2029 (prognose/ raming)

In onderstaand overzicht geven we de balans per 31 december 2024 en de geprognosticeerde balans voor 2025-2029 – na resultaatbepaling – weer:

BALANS TECHNOLOGY BASE

Activa (in €)	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029
Vaste Activa						
Materiële Vaste Activa						
- investeringen met een economisch nut	10.375.595	10.920.993	11.466.392	12.011.790	12.557.188	13.102.587
Financiële Vaste Activa						
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	25.967.955	25.967.955	25.967.955	25.967.955	25.967.955	25.967.955
Vlottende activa						
Voorraden						
- Voorraad grond- en hulpstoffen	15.312	15.310	15.310	15.310	15.310	15.310
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie (BIE)	729.341	3.393.592	5.926.394	7.623.294	9.302.196	11.619.669
Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar						
- vorderingen op openbare lichamen	520.241	994.471	728.371	943.711	1.452.369	1.269.016
- overige vorderingen	166.064	166.064	166.064	166.064	166.064	166.064
- uitzettingen 's Rijks schatkist	4.709.806	0	0	0	0	0
Liquide middelen						
- liquide middelen	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899
Overlopende activa						
-overlopende activa	155.532	155.532	155.532	155.532	155.532	155.532
totaal activa	**42.649.745**	**41.623.816**	**44.435.917**	**46.893.556**	**49.626.514**	**52.306.032**

Passiva (in €)	31-12-2024 (na voorstel resultaat-bestemming)	31-12-2025 (na voorstel resultaat-bestemming)	31-12-2026 (na voorstel resultaat-bestemming)	31-12-2027 (na voorstel resultaat-bestemming)	31-12-2028 (na voorstel resultaat-bestemming)	31-12-2029 (na voorstel resultaat-bestemming)
Vaste passiva						
Eigen vermogen						
- algemene reserve	-	-	-	-	-	-
- bestemmingsreserves	-	-	-	-	-	-
- resultaat na bestemming	-	-	-	-	-	-
Voorzieningen						
Vaste schulden met rentetypische looptijd > 1 jaar						
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	41.100.000	40.074.071	42.886.172	37.843.811	48.076.769	50.756.287
- waarborgsommen	148.566	148.566	148.566	148.566	148.566	148.566
Vlottende passiva						
Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar						
- kasgeldleningen	-	-	-	7.500.000	-	-
- banksaldi	-	-	-	-	-	-
- overige schulden	912.223	912.223	912.223	912.223	912.223	912.223
Overlopende passiva						
-overlopende passiva	488.956	488.956	488.956	488.956	488.956	488.956
totaal passiva	**42.649.745**	**41.623.816**	**44.435.917**	**46.893.556**	**49.626.514**	**52.306.032**

3.2 Kapitaalgoederen

TB is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en instandhouding van de "tot het projectgebied behorende gronden". Vastgelegd is dat TB "alle beheersactiviteiten zal uitvoeren die nodig zijn voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling en voor de instandhouding van onroerende en roerende eigendommen". De NNN behoort niet (meer) tot het projectgebied: het natuurgebied is in eigendom en beheer overgedragen aan de provincie Overijssel. Over de woonparken is afgesproken dat we de openbare ruimte na oplevering overdragen aan de gemeente Enschede. Dat geldt ook voor de ontsluiting van de werkparken en dat wordt op dit moment ook geeffectueerd. De openbare gronden bij de Fokkerweg, Prins Bernhardpark en de Werkparken (VTE) zijn reeds overgedragen aan gemeente Enschede en voor delen van 't Vaneker/Zuidkamp is dat gebeurd of gebeurt dat binnenkort.

Over het toekomstig onderhoud van de buitenruimte op het bedrijvenpark TB en het baanonderhoud van TA zijn geen specifieke afspraken vastgelegd in de GR. Het AB besloot in 2023 tot de instelling van een Coöperatieve Vereniging u.a. Om inzicht te krijgen in de (toekomstige) kosten is in 2020 een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor het bedrijvenpark TB. We constateerden dat we de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van de buitenruimte niet op een marktconforme basis kunnen doorberekenen aan bedrijven. Daarom besloot het bestuur om de

parkmanagementbijdrage voor bedrijfsvestiging op het bedrijvenpark en binnen TA vast te stellen op 1,50 euro/m2 footprint, en vanaf 1-1-2024 te indexeren. Deze bijdrage is niet toereikend voor toekomstige groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Beide deelnemers volgen gezamenlijk een routekaart om tot afspraken te komen over het toekomstig onderhoud voor de buitenruimte van het bedrijventerrein van TB (inclusief de landside van TA).

Voor het groot onderhoud aan de start- en landingsbaan, wat naar verwachting rond 2027 uitgevoerd moet worden, is op dit moment nog geen uitgewerkte kostenraming beschikbaar. Om de baan op middellange termijn geschikt te houden voor vliegverkeer is in 2022 een eerste inschatting gemaakt van circa 7 miljoen euro (prijspeil 2022). In 2025 zal een uitgewerkte kostenraming worden opgesteld met behulp van een extern adviesbureau. De inflatie op wegenbouw is mede door de oorlog in Oekraïne de afgelopen jaren erg hoog. Daarnaast is het mogelijk dat op het gebied van compliance er extra eisen worden gesteld aan een renovatie zoals het verwijderen van overtollige verharding. Door deze effecten verwachten we dat de uitgewerkte kostenraming in 2025 hoger uit zal vallen dan de indicatie van 2022. Afhankelijk van de ontwikkelingen rond een mogelijke komst van Defensie naar TA kunnen deze kosten, als gevolg van aanvullende voorwaarden aan de baan vanuit Defensie, verder toenemen. In het voorjaar van 2025 onderzoeken we daarom vanuit verschillende invalshoeken hoeveel de kosten in de tussentijd zijn gestegen en hoe we de kosten zoveel mogelijk kunnen beperken. Dit in de zekerheid dat definitief zicht op de kosten er pas is als in het proces van aanbesteding van het groot baanonderhoud potentiële opdrachtnemers een offerte indienen.

3.3 Financiering

3.3.1 Algemeen

De doelstellingen van het treasurybeleid staan in het treasurystatuut. Op 8 juni 2018 stelde het DB het aangepaste treasurystatuut vast. Dit statuut geeft kaders waarbinnen het DB en de organisatie moeten blijven bij het beheer van de kasmiddelen en het aantrekken van geldleningen op de korte en de lange termijn. Uitgangspunt van het statuut is een voorzichtig risicomijdend beleid bij het uitzetten/beleggen van overtollige kasgelden. Het treasurystatuut sluit hierbij volledig aan op de verordening ex artikel 212 van de Gemeentewet (de Financiële verordening).

In overeenstemming met artikel 3 van het treasurystatuut leggen we de limieten voor geldleningen vast in de begroting.

1. De kasgeldlimiet is gekoppeld aan het begrotingstotaal; dat wil zeggen de totale lasten dan wel baten van de begroting, inclusief tegelijkertijd met de begroting vastgestelde begrotingswijzigingen. De limiet is conform de wet Fido vastgesteld op 8,5%.

	Berekening kasgeldlimiet	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Begrotingstotaal	6.444.920	5.579.652	4.983.727	5.597.062	6.191.398
	(grondslag van berekening)	(lasten)	(lasten)	(lasten)	(lasten)	(lasten)
2.	Vastgesteld percentage (in wet fido)	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
3.	**Kasgeldlimiet (1x 2)**	**547.818**	**474.270**	**423.617**	**475.750**	**526.269**

2. Limiet voor langlopende financiering handhaven we voor 2025 en 2026 op € 50.000.000,-. De hogere limiet maakt het evenwel mogelijk om eventueel vroegtijdig financieringen af te sluiten voor de komende jaren, indien de (rente)ontwikkeling hiertoe aanleiding geeft.

3. Overtollige liquide middelen worden, boven een bepaald drempelbedrag, aangehouden bij ’s rijksschatkist. Het drempelbedrag in 2026 is vastgesteld op € 1 miljoen.

Risico's bij uitzettingen in vastrentende waarden tot aan het drempelbedrag worden beperkt door slechts uitzettingen te doen binnen de regelgeving uit de Regeling uitzettingen en derivaten decentrale overheden.

De GR beperkt de risico’s op uitzettingen door daarbij uitsluitend de volgende relevante producten te hanteren:

- rekening-courant
- spaarrekening
- daggeld
- deposito’s

3.3.2 Renterisico-norm

De renterisico-norm geeft het kader aan voor de spreiding van looptijden in de leningenportefeuille. Het doel is om overmatige renterisico's op de vaste schuld te vermijden. In onderstaande tabel is te zien dat we deze norm in 2027 overschrijden vanwege de herfinanciering van de bestaande kasgeldlening. Hiervoor vragen we ontheffing aan bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

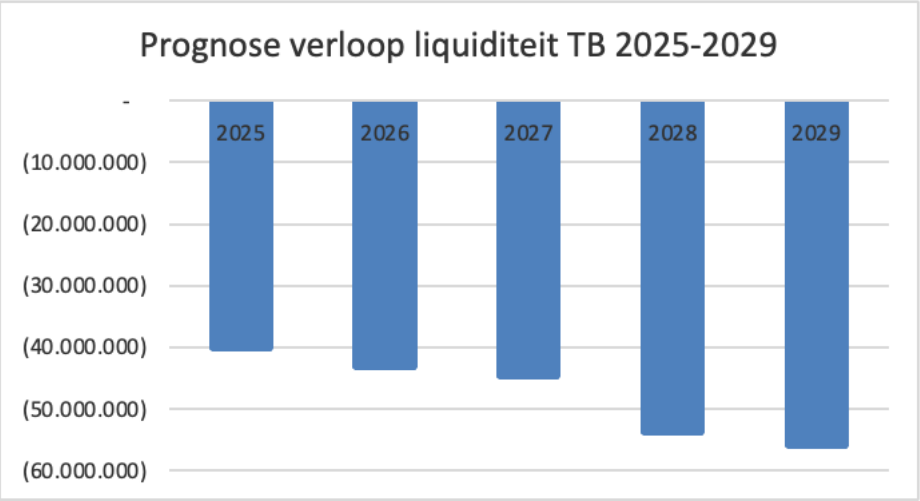
	Berekening renterisiconorm	2025	2026	2027	2028	2029
1	Begrotingstotaal	6.444.920	5.579.652	4.983.727	5.597.062	6.191.398
2	Vastgesteld percentage (in wet fido)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
3	**Renterisiconorm (1 x 2)**	1.288.984	1.115.930	996.745	1.119.412	1.238.280
4	Aflossingen	-	-	7.500.000	-	-
5	Ruimte onder renterisiconorm (3 - 4)	1.288.984	1.115.930	6.503.255-	1.119.412	1.238.280

3.3.3 Liquiditeitsplanning

Binnen TB is een liquiditeitsplanning opgesteld. Het verwachte verloop van de liquiditeit in de periode 2025-2029 is als volgt:

Verloop liquiditeit	2025	2026	2027	2028	2029
Beginstand*	(36.380.403)	(40.064.282)	(42.204.706)	(43.626.301)	(52.676.005)
Grondexploitatie	(2.664.251)	(2.532.803)	(1.696.900)	(1.678.902)	(2.317.473)
Luchthavenexploitatie	(507.701)	(182.706)	(282.552)	(7.954.489)	(320.049)
Vastgoedexploitatie TB	(511.927)	575.085	557.857	583.686	609.893
Eindstand	**(40.064.282)**	**(42.204.706)**	**(43.626.301)**	**(52.676.005)**	**(54.703.634)**

*Beginstand 2025 is eindstand 2024 lening ad 41,1 miljoen minus liquide middelen en uitzettingen in schatkist



De daling van de liquiditeiten komt primair door de toekomstige investeringen in de luchthaven en in de vastgoedexploitatie van TB. Aan de extra financiering staat ook waarde tegenover, namelijk gronden, baan en gebouwen.

TB had eind 2024 twee geldleningen:

- Een langlopende lening met een omvang van € 33,6 miljoen met een looptijd van tien jaar. De lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt tot 2029.
- Een lening van € 7,5 miljoen met een looptijd van vijf jaar. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,31% positief en loopt t/m 2027.

3.3.4 Rentetoerekening en renteresultaat

De rentelasten van TB rekenen we toe aan de grondexploitatie en de overige investeringen van TB. Aan de grondexploitatie rekenen we rente toe over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. Conform de bepalingen van het BBV dienen we de rente van de grondexploitatie op rekeningbasis te herrekenen, aangezien we alleen de daadwerkelijk over het vreemd vermogen betaalde rentelasten aan de grondexploitatie mogen toerekenen.

De rentetoerekening aan de investeringen van TB vindt plaats conform de notitie 'Beleidsregels vaste activa TB'.

	Rentetoerekening TB	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Rentebaten en rentelasten TB (saldo)	143.335	154.040	370.192	548.401	531.205
	Toerekening grondexploitatie	104.911	114.638	122.555	128.873	136.351
	Toerekening investeringen luchthaven	18.923	17.892	83.599	266.197	252.231
	Toerekening investeringen vastgoed	19.501	21.510	164.038	153.331	142.623
2.	**Totaal toegerekende rente**	**143.335**	**154.040**	**370.192**	**548.401**	**531.205**
3.	**Renteresultaat**	-	-	-	-	-

Het saldo van de rentebaten en rentelasten (1) volgt uit de geraamde financieringsbehoefte van TB in combinatie met de meerjarige renteverwachting. Deze renteverwachting vormt tevens de basis voor de renteparameter in de grondexploitatie van TB.

Het saldo van de geraamde rentebaten en rentelasten (1) enerzijds en de aan de grondexploitatie en investeringen toegerekende rente (2) anderzijds leidt tot een renteresultaat (3). Voor de jaren 2025-2029 is er op begrotingsbasis sprake van een renteresultaat van 0 aangezien we de rentelasten volledig doorberekenen naar de grondexploitatie en de investeringen.

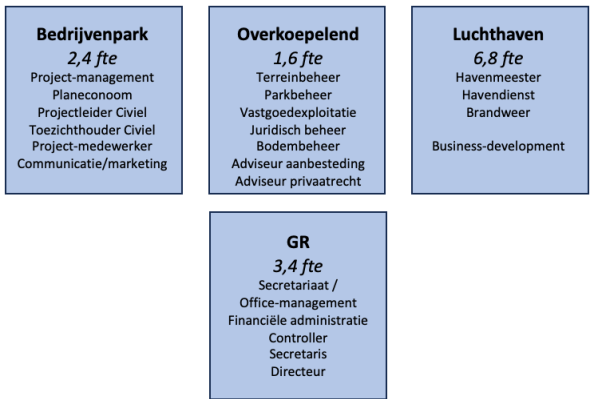
3.4 Bedrijfsvoering

Planning & Control
Voor de sturing en verantwoording kent TB een Planning & Control (P&C) cyclus. Hieronder staan de wettelijke termijnen voor aanleveren van de P&C stukken. TB voegt de kaderbrief toe aan de P&C cyclus en zal de ontwerpbegroting eerder toesturen naar raad en Staten zodat zij voldoende tijd hebben om de begroting te kunnen behandelen.

Instrument	document aan	datum	tijd
- aanleveren kaderbrief	Raad & Staten	vóór 15 januari	jaar T+1
- aanleveren conceptbegroting	Raad & Staten	vóór 30 april	jaar T+1
- vaststellen meerjarenbegroting	AB	vóór 15 september	jaar T+1
- voortgangsbericht	DB	okt/nov	jaar T
- aanleveren voorlopige jaarrekening	Raad & Staten	vóór 30 april	jaar T-1
- aanleveren jaarverslag/jaarrekening	DB	vóór 30 april	jaar T-1
- vaststellen jaarverslag/jaarrekening	AB	vóór 15 juli	jaar T-1

P&O beleid
TB hanteert als uitgangspunt dat zij geen personeel in dienst neemt. De projecten sturen we aan en voeren we uit vanuit een projectorganisatie, die bestaat uit inhuurkrachten en gedetacheerden. Voor TA geldt een uitzondering. Het luchthavenbedrijf heeft een doorlopende exploitatie. Met het oog op aanbestedingsrecht, continuïteit en veiligheid werkt TA met vaste dienstverbanden voor de havenmeester en een viertal havendienstmedewerkers (in totaal vijf personen; ± 3 FTE). In aanvulling daarop is er een flexibele schil. Vanuit TB maken medewerkers uren op projectbasis op TA. TB heeft voor het projectbureau een officemanager in vaste dienst (0,95 fte). Deze functie is van belang voor de continuïteit van de projectorganisatie. Voor het personeel in vaste dienst geldt een personeelshandboek.

Hieronder een beeld van de organisatie, de functies en de fte's.



Administratieve organisatie en interne controle
De administratieve organisatie en interne controle is binnen de kleine organisatie van TB ingericht. In de grondexploitatie en de vastgoedadministratie zijn diverse checks and balances ingebouwd en vindt in functiescheiding controle plaats. De resultaten en bevindingen van de interne controles sluit TB tijdens het traject van de jaarrekeningcontrole kort met de accountant.

Informatisering en Automatisering
TB maakt gebruik van een automatiseringsomgeving in eigen beheer en richt het digitale archiveringssysteem grotendeels in volgens de richtlijnen en het systeem van de gemeente Enschede. De toegankelijkheid van het digitale archief waarborgen we door een herkenbare mappenstructuur.

Juridische zaken
De projectorganisatie beschikte over een juridisch adviseur die is ingehuurd vanuit de gemeente Enschede. De jurist adviseert o.a. over inkoop van diensten, koop- en huurcontracten en de vestiging van zakelijke rechten en mandaten.

Er lopen twee procedures m.b.t. de Spottershill.

a. Stichting Lonnekerland diende beroep in bij de rechtbank Overijssel tegen de verleende aanlegvergunning van TB gecombineerd met een vergunning om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan.
b. Daarnaast vroegen zij een handhavingsverzoek aan bij de provincie Overijssel over de stikstofuitstoot in 2019 bij het wegbrengen van grond naar de Spottershill.

De zitting van beide procedures (handhavingszaak provincie Overijssel en omgevingsvergunning gemeente Enschede) was op 19 december 2023. De rechtbank oordeelde in beide zaken positief voor TB en beide beroepen ongegrond verklaard. De Stichting Lonnekerland tekende hoger beroep aan bij de Raad van State. Het verweerschrift is aangeleverd, maar er is nog geen zitting geweest. Doorgaans duurt het anderhalf tot twee jaar voordat de rechtbank een zitting plant. In de tussentijd kunnen de werkzaamheden wel doorgaan, tenzij de Raad van State een door de stichting aan te vragen voorlopige voorziening toewijst. De Stichting heeft tot op heden nog geen voorlopige voorziening aangevraagd. In 2024 voerden we wel werkzaamheden aan de Spottershill uit.

Verder loopt er een rechtszaak met de voormalige vliegschool NAV (Nederlandse academie voor verkeers- en beroepsvliegers). Het vonnis in deze kwestie was op 15 mei 2024. De rechtbank oordeelde positief voor TB. Daartegen is de vliegschool in hoger beroep gegaan. Het wachten is nu opdat de Vliegschool motiveert waarom zij in hoger beroep is gegaan en haar processtuk daartoe (zogenaamde memorie van grieven) bij het gerechtshof indient, waarna TB daarop mag reageren. Vervolgens wordt hoogstwaarschijnlijk een zitting ingepland, de verwachting is dat die zitting op zijn vroegst in 2026 plaatsvindt.

3.5 Verbonden partijen

TB heeft geen verbonden partijen, maar is zelf wel een verbonden partij van de gemeente Enschede en de provincie Overijssel.

3.6 Wet open overheid

Per 1 mei 2022 is de Wet open overheid (Woo) in werking getreden. De wet verplicht overheden om bepaalde categorieën informatie actief openbaar te maken via een platform. De verplichting tot actieve openbaarmaking is op dit moment een inspanningsverplichting. Vanaf 2024 maken we informatie actief openbaar op onze website.

Enschede, 4 april 2025

T. van Snellenberg

Directeur Technology Base

B Financiële begroting

4 Meerjarenbegroting Technology Base 2026 – 2029 en gewijzigde begroting 2025

In hoofdstuk 4 geven wij de totale begroting van Technology Base (TB) weer. De baten en lasten zijn gesplitst in de drie onderdelen, grondexploitatie, luchthavenexploitatie en vastgoedexploitatie. In hoofdstuk 5, 6 en 7 lichten we de diverse exploitaties verder toe.

Overzicht baten en lasten *(incl. mutaties voorzieningen)* (in €) jaarschijf	Werkelijk **2024**	Begroting (oorspronkelijk) **2025**	Begroting (na wijziging) **2025**	begroting **2026**	begroting **2027**	begroting **2028**	begroting **2029**
BATEN:							
Grondexploitatie							
Woningbouw	1.241.276	662.810	1.031.405	-	-	-	-
Bedrijventerreinen	-	659.309	-	429.216	429.216	429.216	429.216
Zorg / resort / overige voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	1.230.095	-	-	-	-	-	-
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	-	-	-	-	-
Fonds bovenwijks	59.462	46.792	37.699	22.176	22.176	22.176	22.176
Inkomsten Beheer	249.227	253.247	241.299	285.386	288.844	296.953	300.411
Renteopbrengst	186.830	-	-	-	-	-	-
Verrekeningen	-	-	-	-	-	-	-
Indexatie baten	-	27.485	2.401	17.189	32.000	47.583	63.380
	2.966.891	*1.649.643*	*1.312.804*	*753.967*	*772.236*	*795.928*	*815.183*
Begroting Twente Airport							
Landingsgelden	143.662	147.042	147.042	149.983	190.000	250.000	330.000
Huurinkomsten	404.603	388.388	440.206	449.010	457.990	467.150	476.493
Aviation gerelateerde baten	417.712	471.845	426.067	434.588	443.280	452.145	461.188
Vergoedingen baangebruik	44.959	47.623	47.623	48.576	49.547	50.538	51.549
Parkeerinkomsten	92.668	100.000	165.000	165.000	100.000	100.000	100.000
	1.103.604	*1.154.898*	*1.225.938*	*1.247.157*	*1.240.817*	*1.319.834*	*1.419.230*
Vastgoedexploitatie TB							
Huurinkomsten	645.835	700.249	755.697	825.596	838.303	858.270	878.736
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	657.835	*712.249*	*767.697*	*837.596*	*850.303*	*870.270*	*890.736*
Totaal baten	**4.728.330**	**3.516.790**	**3.306.439**	**2.838.719**	**2.863.356**	**2.986.032**	**3.125.150**
LASTEN:							
Grondexploitatie							
Verwervingskosten	77.552	236.770	115.929	220.518	92.393	92.393	92.393
Sloopkosten	2.908	221.420	165.383	89.077	64.587	64.587	59.587
Milieu / saneren / explosieven	37.491	415.256	225.598	252.781	245.581	245.581	245.581
Hoofdinfra	58.107	852.618	262.879	331.448	131.601	118.075	594.025
Bouwrijp maken	599.650	889.176	482.134	417.691	361.171	361.171	361.171
Woonrijp maken	710.956	478.984	755.592	193.517	50.568	50.568	50.568
Natuur	-	66.000	25.200	25.200	-	-	-
Projectorganisatie TB	702.947	663.000	652.593	575.516	525.506	525.106	525.306
Plankosten projecten	592.950	597.499	549.575	420.283	253.012	231.747	297.007
Beheer	299.607	426.435	418.838	390.922	351.219	346.952	354.452
Fondsen en verrekeningen	165.787	240.882	139.699	126.266	124.176	124.176	124.176
Rente	126.340	112.714	104.911	114.638	122.555	128.873	136.351
Indexatie lasten	-	279.371	78.724	128.913	146.768	185.601	292.040
	3.374.295	*5.480.125*	*3.977.055*	*3.286.769*	*2.469.136*	*2.474.830*	*3.132.656*
Begroting Twente Airport							
Personeelskosten	645.035	720.875	695.998	709.918	724.117	738.599	753.371
Beheerkosten	277.175	258.795	282.718	288.373	294.140	300.023	306.023
Aviation gerelateerde kosten	299.215	306.000	306.000	312.120	318.362	324.730	331.224
Algemene bedrijfskosten	59.112	111.737	78.000	79.560	81.151	82.774	84.430
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Kapitaallasten	208.224	280.687	242.085	239.762	287.069	832.216	795.544
Planvorming TA (incidenteel)	175.499	-	267.800	10.000	10.000	50.000	-
	1.676.260	*1.690.094*	*1.884.602*	*1.651.733*	*1.726.839*	*2.340.342*	*2.282.593*
Vastgoedexploitatie TB							
Kosten verhuur panden	466.765	530.162	581.173	639.060	770.895	765.033	759.292
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	2.090	2.090	2.090	16.857	16.857	16.857
	466.765	*532.252*	*583.263*	*641.150*	*787.752*	*781.890*	*776.149*
Totaal lasten	**5.517.320**	**7.702.471**	**6.444.920**	**5.579.652**	**4.983.727**	**5.597.062**	**6.191.398**
Saldo baten en lasten	**(788.990)**	**(4.185.681)**	**(3.138.480)**	**(2.740.933)**	**(2.120.370)**	**(2.611.030)**	**(3.066.248)**
Mutatie (toename) Onderhanden werk	407.404	3.830.482	2.664.251	2.532.803	1.696.900	1.678.902	2.317.473
Mutatie verliesvoorziening grondexploitatie	(6.051.130)	-	-	-	-	-	-
Totaal saldo van baten en lasten	**(6.432.716)**	**(355.199)**	**(474.230)**	**(208.130)**	**(423.470)**	**(932.128)**	**(748.775)**
Toevoeging (algemene) reserve	-	-	-	-	-	-	-
Onttrekking (algemene) reserve	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat	**(6.432.716)**	**(355.199)**	**(474.230)**	**(208.130)**	**(423.470)**	**(932.128)**	**(748.775)**

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschillen tussen de oorspronkelijke en gewijzigde begroting 2025. Tevens is een korte verklaring opgenomen voor de afwijkingen.

Overzicht baten en lasten *(incl. mutaties voorzieningen)* in €) jaarschijf	Begroting (oorspronkelijk) **2025**	Begroting (na wijziging) **2025**	Afwijking	Verklaring
BATEN:				
Grondexploitatie				
Woningbouw	662.810	1.031.405	368.595	Verschuiving over jaren
Bedrijventerreinen	659.309	-	(659.309)	1e kaveluitgifte TB naar achter verschoven door netcongestie
Zorg / resort / overige voorz	-	-	-	
Bestaand vastgoed	-	-	-	
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-	
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	-	
Fonds bovenwijks	46.792	37.699	(9.093)	Klein verschil in m2 kaveluitgifte in 2025, waardoor verschil afdracht
Inkomsten Beheer	253.247	241.299	(11.948)	Minder huuropbrengsten door verkoop panden
Renteopbrengst	-	-	-	
Verrekeningen	-	-	-	
Indexatie baten	27.485	2.401	(25.084)	Volgend uit advies parameters i.c.m. baten in 2025
	1.649.643	*1.312.804*	*(336.839)*	
Begroting Twente Airport				
Landingsgelden	147.042	147.042	-	
Huurinkomsten	388.388	440.206	51.818	Hoger door minder leegstand, gedeelte hanger gehuurd door klant parkeermarkt
Aviation gerelateerde baten	471.845	426.067	(45.778)	Bijstelling doorbelasting brandweer, hangt samen met neerwaardse bijstelling personeelskosten
Vergoedingen baangebruik	47.623	47.623	0	
Parkeerinkomsten	100.000	165.000	65.000	Door nieuwe klant parkeermarkt naar boven bijgesteld
	1.154.898	*1.225.938*	*71.040*	
Vastgoedexploitatie TB				
Huurinkomsten	700.249	755.697	55.448	Shelters B511 en B512 worden al vanaf 2025 verbouwd waardoor basishuur begroot is.
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	-	
	712.249	*767.697*	*55.448*	
Totaal baten	**3.516.790**	**3.306.439**	**(210.351)**	
LASTEN:				
Grondexploitatie				
Verwervingskosten	236.770	115.929	(120.841)	Budget naar beneden bijgesteld als gevolg van de vertraagde uitgifteverwachting van de GREX
Sloopkosten	221.420	165.383	(56.037)	Uitfasering sloopkosten TB Bedrijvenpark en lagere sloopkosten 't Vaneker Zuidkamp
Milieu / saneren / explosieven	415.256	225.598	(189.658)	Saneringsopgave is door verlening looptijd GREX over meer jaren uitgespreid
Hoofdinfra	852.618	262.879	(589.739)	Veroorzaakt door vertraging in verwachte uitgifte
Bouwrijp maken	889.176	482.134	(407.042)	Veroorzaakt door vertraging in verwachte uitgifte en verschuiving naar woonrijp maken.
Woonrijp maken	478.984	755.592	276.608	Verschuiving vanuit bouwrijp maken.
Natuur	66.000	25.200	(40.800)	Veroorzaakt door vertraging in verwachte uitgifte
Projectorganisatie TB	663.000	652.593	(10.407)	Verhoging door inflatie en verlaging door vertraging in verwachte uitgifte
Plankosten projecten	597.499	549.575	(47.924)	Actualisatie (en indexatie) plankosten TB
Beheer	426.435	418.838	(7.597)	Actualisatie beheerramingen (saldo beperkte meer- en minderkosten)
Fondsen en verrekeningen	240.882	139.699	(101.183)	Extra budget voor reconstructie kruising. Daling door vertraging in verwachte uitgifte.
Rente	112.714	104.911	(7.803)	Volgend uit rentepercentages en kasstroom
Indexatie lasten	279.371	78.724	(200.647)	Volgend uit advies parameters i.c.m. lasten in 2025
	5.480.125	*3.977.055*	*(1.503.070)*	
Begroting Twente Airport				
Personeelskosten	720.875	695.998	(24.877)	Minder inzet brandweer verwacht in 2025, hangt samen met aviation gerelateerde baten
Beheerkosten	258.795	282.718	23.923	Stijging door aanhoudende inflatie en hogere kosten klein baanonderhoud
Aviation gerelateerde kosten	306.000	306.000	-	
Algemene bedrijfskosten	111.737	78.000	(33.737)	Naar beneden bijgesteld op basis van realisatie 2024
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	-	
Kapitaallasten	280.687	242.085	(38.602)	Investering in verlichting doorgeschoven en investering turnpads lager uitgevallen.
Planvorming TA (incidenteel)	-	267.800	267.800	Incidentele plankosten 2025 voor de planvorming van TA
	1.690.094	*1.884.602*	*194.508*	
Vastgoedexploitatie TB				
Kosten verhuur panden	530.162	581.173	51.011	Beheerkosten shelters B511 en B512 begroot ivm verhuur. Daarnaast bijstelling kapitaallasten.
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	
Overige kosten	2.090	2.090	0	
	532.252	*583.263*	*51.011*	
Totaal lasten	**7.702.471**	**6.444.920**	**(1.257.551)**	
Saldo baten en lasten	**(4.185.681)**	**(3.138.480)**	**1.047.201**	

5 Begrotingsonderdeel grondexploitatie 2025-2029

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk nemen we de grondexploitatie begroting op. In 5.2 is een overzicht van de baten en lasten opgenomen. In 5.3 is een toelichting opgenomen van de baten en lasten. In 5.4 zijn de gehanteerde parameters van de herziene grondexploitatie 2024 toegelicht.

5.2 Overzicht van baten en lasten onderdeel grondexploitatie

Exploitatie grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	GREX	(Oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	31-12-2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal baten	110.271.039	1.622.157	1.310.403	736.778	740.236	748.345	751.803
Indexatie baten	0	27.485	2.401	17.189	32.000	47.583	63.380
Totaal lasten	136.968.856	5.200.753	3.898.330	3.157.856	2.322.368	2.289.229	2.840.616
Indexatie lasten		279.371	78.724	128.913	146.768	185.601	292.040
Saldo lasten en baten	-26.697.817	-3.830.482	-2.664.251	-2.532.803	-1.696.900	-1.678.902	-2.317.473
boekwaarde*	-26.697.817						
saldo cumulatief	**-26.697.817**	**-30.528.299**	**-29.362.067**	**-31.894.870**	**-33.591.770**	**-35.270.672**	**-37.588.145**

*Ex verliesvoorziening

5.3 Toelichting baten en lasten

Hierna lichten we per onderdeel van de in de (gewijzigde) begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2029 opgenomen baten en lasten van de grondexploitatie toe. De begroting en de meerjarenraming zijn gebaseerd op de grondexploitatie 2025 (NCW 01-01-2025).

De kolom 'Boekwaarde 31-12-2024' betreft de realisatie tot en met het boekjaar 2024. Gezien het tijdstip van opstellen van deze ontwerpbegroting 2025 zijn de boekwaardes uit de jaarrekening 2024 opgenomen.

Voor de nieuwe begrotingen van de baten en lasten per 1-1-2025 geldt dat er al een 'basisaanpassing' van de 'nominale bedragen; mag zijn op basis van indexeringen zoals die voor de jaarschijf 2025 in de grondexploitatie 2024 waren voorzien.
Voor de lasten geldt echter dat de meeste eenheidsprijzen alsnog iets beperkter zijn geïndexeerd, omdat de 'werkelijke' (gemiddelde) kostenstijging in 2024 met circa 3% (parameteradvies gemeente Enschede/Metafoor) lager is uitgevallen dan was voorzien (circa 4%).
Voor de baten is deze 'basisaanpassing' maar beperkt van toepassing, omdat voor de grondprijzen (woningbouw én bedrijvenpark) in de jaarschijf 2024 geen opbrengststijging was voorzien. Indexering in 2024 was alleen van toepassing in de beheer- en verhuurbegroting.

Naast de 'basisaanpassingen' van de nominale bedragen uit 2024 zijn vervolgens alle baten en lasten getoetst aan de actuele uitgangspunten en desgewenst meer- en minder aangepast, bijvoorbeeld op basis van nieuwe taxaties of onderbouwde kostenramingen.

Het jaarlijks oprenten van de verliesvoorziening is niet in de begroting meegenomen en wordt jaarlijks achteraf gedaan bij de jaarrekening.

5.3.1 Toelichting baten

Baten grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	31-12-2024	(oorspronkelijk)	(na wijziging)				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Woningbouw	39.419.764	932.479	1.031.405	-	-	-	-
Bedrijventerreinen	1.511.316	606.222	-	429.216	429.216	429.216	429.216
Zorg, resort, overige voorzieningen	604.527	-	-	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	19.067.055	-	-	-	-	-	-
Natuur / agrarisch gebruik	4.343.882	9.570	-	-	-	-	-
Subsidies / bijdragen	20.244.757	-	-	-	-	-	-
Fonds bovenwijks	2.720.124	69.929	37.699	22.176	22.176	22.176	22.176
Inkomsten Beheer	8.385.439	270.536	241.299	285.386	288.844	296.953	300.411
Verrekeningen	172.320	-	-	-	-	-	-
Luchthaven / Noord		-	-	-	-	-	-
Grondoverdracht		-	-	-	-	-	-
Indexatie baten	-	32.868	2.401	17.189	32.000	47.583	63.380
Overig	13.801.855						
Totaal baten	**110.271.039**	**1.921.604**	**1.312.804**	**753.967**	**772.236**	**795.928**	**815.183**

Woningbouw
De gewijzigde begroting 2025 geeft voor woningbouw in 't Vaneker/ Zuidkamp een hogere opbrengst in 2025 doordat 1 (verkochte) kavel niet in 2024 is geleverd. Deze leveren we naar verwachting in 2025. We verwachten dat naast deze kavel ook de baten voor de laatste 2 kavels worden gerealiseerd. Dit betreft de grond die we nu nog verpachten aan de laatste huurder (met eigen opstal) in het gebied. Bedoeling is om deze grond (c.q. 2 nieuwe kavels) over te dragen naar de (verkooporganisatie van) gemeente Enschede, zodat we de deelexploitatie 't Vaneker/ Zuidkamp op korte termijn (na ook overdracht van het resterende openbaar gebied, uiterlijk 2026) kunnen afsluiten.

Bedrijventerreinen
De (eerste) erfpachtinkomsten voor TB Bedrijvenpark zijn nu vanaf 2026 geraamd (in de grondexploitatie 2024 was dit nog vanaf 2025). In de grondexploitatie 2025 gaan we uit van latere uitgifte van grote(re) bedrijfskavels, waardoor we pas hogere baten verwachten vanaf 2031 (dit was in de grondexploitatie 2024 vanaf 2026).

Fonds bovenwijks
Het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen wordt naar evenredigheid van de grondverkopen gevuld. Aan de lastenkant van de begroting staat hier op het onderdeel *'Fondsen en verrekeningen'* een even groot bedrag tegenover. Het 'Fonds Bovenwijks' werkt dan ook als een *'communicerend vat'* met eerdergenoemde fondsafdracht(en). De baten volgen op de gemaakte lasten. Omdat de lasten zijn verhoogd ('reconstructie afslag VTE') is het tarief van de afdracht van de bedrijfskavels aangepast.
Voor 't Vaneker/ Zuidkamp en TB bedrijvenpark zijn de fondsafdrachten gefaseerd conform actuele planning van gronduitgifte (verkoop woonkavels en in erfpacht geven bedrijfskavels).
De gewijzigde begroting 2025 geeft een daling in de afdrachteninkomsten te zien als gevolg van het doorschuiven van de kaveluitgifte op TB bedrijvenpark.

Inkomstenbeheer
Deze inkomsten hebben vooral betrekking op de (tijdelijke) verhuur van onroerend goed (inclusief serviceafdrachten) en in toenemende mate ook van inkomsten van de toegang tot TB en TA (abonnementen en QR-codes). Op basis van (huur)contracten konden we inkomsten nauwkeurig bepalen en wijkt de gewijzigde begroting 2025 maar beperkt af van de oorspronkelijke begroting, met name als gevolg van enige incidentele verhuur.

Indexatie baten
Dit betreft de geraamde indexatie van de opbrengsten over het jaar 2025 (en navolgende jaren). Deze extra baten in 2025 zijn te beschouwen als een 'basisophoging' (zie ook inleiding 5.3) van de baten in de volgend jaar te actualiseren grondexploitatie 2026.

5.3.2 Toelichting lasten

Onderstaand lichten we de lasten op hoofdlijnen toe met daarbij de belangrijkste verschillen in de gewijzigde begroting 2025. Een belangrijk deel van de verschillen komt door de verlenging van de grondexploitatie met 5 jaar (nieuw eindjaar 2036), waardoor met name werkzaamheden voor het bouwrijp maken en inrichten van TB bedrijvenpark zijn uitgefaseerd over een langere periode en dientengevolge de budgetten per jaar én dus ook in 2025 lager uitvallen in vergelijking met de oorspronkelijke begroting van (jaarschijf) 2025 in de grondexploitatie 2024.
PS. Betreffende totale budgetten zijn over het algemeen maar beperkt gewijzigd (na verwerking boekwaarden betreft het meestal indexering naar het nieuwe prijspeil).

Lasten grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	31-12-2024	(oorspronkelijk)	(na wijziging)				
jaarschijf	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Verwervingskosten	(32.714.574,12)	236.770	115.929	220.518	92.393	92.393	92.393
Sloopkosten	(4.085.586,98)	221.420	165.383	89.077	64.587	64.587	59.587
Milieu en saneren	(3.344.854,43)	415.256	225.598	252.781	245.581	245.581	245.581
Hoofdinfra	(5.423.223,59)	852.618	262.879	331.448	131.601	118.075	594.025
Bouwrijp maken	(6.314.018,98)	889.176	482.134	417.691	361.171	361.171	361.171
Woonrijp maken	(5.215.158,57)	478.984	755.592	193.517	50.568	50.568	50.568
Natuur	(1.727.458,13)	66.000	25.200	25.200	-	-	-
Projectorganisatie TB	(26.146.868,83)	663.000	652.593	575.516	525.506	525.106	525.306
Plankosten projecten	(26.455.106,93)	597.499	549.575	420.283	253.012	231.747	297.007
plankosten aanbesteding luchthaven	(3.931.607,59)	-	-	-	-	-	-
Beheer	(14.124.604,32)	426.435	418.838	390.922	351.219	346.952	354.452
Fondsen en verrekeningen	(7.485.793,25)	240.882	139.699	126.266	124.176	124.176	124.176
Rente		112.714	104.911	114.638	122.555	128.873	136.351
Indexatie lasten	-	279.371	78.724	128.913	146.768	185.601	292.040
Totaal lasten	**(136.968.856)**	**5.480.125**	**3.977.055**	**3.286.769**	**2.469.136**	**2.474.830**	**3.132.656**

Verwervingskosten
De begroting is gebaseerd op het 'Grondverwerving- en Uitgifteplan' waarin de uitgangspunten voor de grond aan- en verkopen door TB zijn opgenomen. De huidige stand van zaken is echter dat verdere (strategische) verwerving ten behoeve van kaveluitgifte niet meer aan de orde is. Alle gronden zijn eigendom dan wel reeds weer doorverkocht. Wel is nog (beperkt) budget gereserveerd voor 'compensatiegronden', bijvoorbeeld voor herplant van groen nabij TB.
In de herziene grondexploitatie van 2025 is het budget ten behoeve van uitvoering van het 'stikstofdossier' en het budget voor 'strategische verwerving van gronden en compensatie van natuur' gehandhaafd. Als gevolg van genoemde uitfasering en verdeling van de budgetten over een langere periode, is ook het budget in 2025 in de gewijzigde begroting duidelijk lager.

Ook is onder het onderdeel verwerving de (eventuele) 'afkoop van huurrechten' geraamd. Dit betreft de deelgebieden 't Vaneker Zuidkamp en Prins Bernhardpark.
In 2025 is nog maar een minimaal budget opgenomen: Voor 't Vaneker Zuidkamp is het restbudget (reservering voor laatste grondpachter) uitgefaseerd naar 2026. Het restbudget 'afkoop huurrecht' voor het laatste te verkopen pand in Prins Bernhardpark is verdeeld over 2025-2036, derhalve slechts een beperkt deel in 2025.

Verder is onder het onderdeel verwerving rekening gehouden met verplaatsingskosten (c.q. afkoop) van de voormalige 'vliegende gebruikers'. Het restbudget uit de grondexploitatie 2024 is doorgeschoven naar 2025.

Sloopkosten
De sloopkosten betreffen met name het opschonen van de terreinen (verwijderen verharding, houtopstanden et cetera) en het slopen van nog slechts enkele opstallen (inclusief risico asbest). De lagere lasten in de gewijzigde begroting 2025 zijn het gevolg van uitfasering van de sloopkosten voor TB bedrijvenpark en lagere sloopkosten voor 't Vaneker Zuidkamp (na actualisatie restraming).

Milieu en saneren
In het kader van de *Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving* maken we de bodem geschikt voor toekomstige functies. Voor het grondgebied van de gemeente Enschede van de Vliegbasis Twente is een *Bodembeheernota* opgesteld waarin een beleidskader is vastgelegd voor gebied-specifiek beleid. In het kader van opstellen van deze bodembeheernota is een *Bodemkwaliteitskaart* opgesteld. Voor alle saneringsgevallen die vallen onder de Wet Bodembescherming is een *raamsaneringsplan* opgesteld. Het raamsaneringsplan is gericht op het beschrijven van prestaties, doelstellingen en procedures. De saneringswerkzaamheden combineren we met de uitvoering van werken binnen het plangebied.
Voor de resterende saneringsopgaven op TB is het totale restbudget evenredig uitgefaseerd over 2025-2036, derhalve ook hier een lager budget in 2025.
Verder zijn in 't Vaneker Zuidkamp in 2024 geen saneringskosten gemaakt en is, op basis van een risico-inschatting voor de laatste kavels, het restbudget verder naar beneden bijgesteld én doorgeschoven naar 2025.

Hoofdinfra
In de grondexploitatie 2025 houden we rekening met investeringen in hoofdinfrastructuur. Een groot deel van de nutsvoorzieningen ('nieuwe netwerken') is inmiddels gerealiseerd. De resterende budgetten betreffen vooral de reconstructie en de nieuwe aanleg van hoofdinfra, afwateringsvoorzieningen, inrichtingselementen en resterende nutsvoorzieningen.

De gewijzigde begroting 2025 (en de eerste navolgende jaren) is fors lager als gevolg van het doorschuiven van veel lasten naar latere jaren in verband met de vertraging in de uitgifte van bedrijfskavels.

Bouwrijp maken
De kosten voor het bouwrijp maken hebben op hoofdlijn betrekking op upgrading van bestaande ontsluitingen, aanleg riolering en bouwstraten, aanleg en aanpassing nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van kavels. Dit betreft met name nog TB bedrijvenpark.
De gewijzigde begroting 2025 valt fors lager uit ten opzichte van de oorspronkelijke begroting: door de vertraging van de uitgifte van bedrijfskavels op TB zijn ook de lasten betreffende het bouwrijp maken uitgefaseerd en is de gewijzigde begroting 2025 (het budget in 2025) circa gehalveerd; Verder is in 't Vaneker Zuidkamp een deel van het onderhanden 'bouwrijp maken' alsnog geboekt bij het onderdeel 'woonrijp maken', dit na inventarisatie van de uitgevoerde werkzaamheden (conform te boeken facturen).

Woonrijp maken
Het woonrijp maken betreft werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van definitieve verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair et cetera. Deze lasten voorzien we in de komende jaren nog binnen TB bedrijvenpark (doorgeschoven naar latere jaren) en 't Vaneker/ Zuidkamp (afronding in 2026).
Het woonrijp maken is het enige onderdeel waar de gewijzigde begroting een *toename* van de lasten laat zien. Dit is, naast indexering van de kosten, vooral het gevolg van de hierboven beschreven 'overboeking' vanuit het 'bouwrijp maken'. Ook is een deel van de voor 2026 begrote 'woonrijpkosten' naar voren gehaald (2025 en ook al in boekwaarde 2024) in verband met versnelde uitvoering van de resterende werkzaamheden in 't Vaneker Zuidkamp.

Natuur
Het restbudget voor natuur in 't Vaneker Zuidkamp is op basis van actuele ramingen verlaagd, met als resultaat een lagere gewijzigde begroting 2025 ten opzichte van de oorspronkelijke begroting 2025 in de grondexploitatie 2024.

Plankosten projectorganisatie TB
In de begroting zijn de plankosten onderverdeeld in projectorganisatie TB en plankosten projecten. Binnen de plankosten projectorganisatie TB is rekening gehouden met de volgende projectorganisatiekosten:
- directie, projectsecretariaat en –ondersteuning
- planning & control, planeconomie en accountant
- fiscale en juridische advieskosten
- administratiekosten
- huisvestingskosten en ICT

De gewijzigde begroting 2025 wijkt nauwelijks af van de oorspronkelijke begroting 2025 en sluit aan bij de eerder voorziene lichte afbouw van de projectorganisatie, wat zichtbaar is in enigszins lagere lasten in 2025 in vergelijking met de boekwaarde 2024, dit ondanks verhoging van tarieven.

Plankosten projecten
Binnen de plankosten projecten is onder andere rekening gehouden met de volgende plankosten ten behoeve van de programma's binnen TB bedrijvenpark, 't Vaneker Zuidkamp en in zeer beperkte mate nog enkele andere deelgebieden:
- planontwikkelingskosten
- project specifieke onderzoeks- en advieskosten
- kosten civieltechnische voorbereiding en directievoering (VTU)
- kosten verhuur, verkoop en uitgifte (erfpacht) panden, kavels en terreinen
- projectmanagement en –ondersteuningskosten

De plankostenramingen zijn geactualiseerd. Voor 't Vaneker Zuidkamp is de gewijzigde begroting 2025 nagenoeg ongewijzigd. Voor TB bedrijvenpark (inclusief Saneren) zijn de totale plankosten projecten lasten hoger, dit als gevolg van de verlenging van de grondexploitatie. Door uitstel van (uitvoerings-)werkzaamheden is echter de gewijzigde begroting 2025 (en de plankostenbegroting van de eerste navolgende jaren) wel lager.

Beheer
Dit betreffen de kosten voor het beheer van het openbaar gebied, het beheer van het vastgoed (inclusief nutskosten en OZB), de exploitatiekosten voor de toegang (slagboom) van TB en de beheerorganisatie. Jaarlijks actualiseren we de beheerraming. Voor TB zijn de beheerkosten voor het terrein onderdeel van het, op termijn in te voeren, parkmanagement. Op basis van nieuwe FTE-

ramingen (beheerorganisatie) en met referentie van de werkelijke beheerkosten (terrein, vastgoed, OZB, nuts, slagboom) in 2024 is de totale beheerraming nauwelijks gewijzigd.

Fondsen, bovenwijks
In de grondexploitatie van TB is een "Fonds Bovenwijkse voorzieningen" opgenomen. Dit fonds gebruiken we ter dekking van investeringen buiten het exploitatiegebied voor zover deze investeringen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de voormalige defensiegronden. Er vinden geen andere afdrachten of vereveningen met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen plaats, bijvoorbeeld met de gemeente Enschede. Doordat de afdracht binnen de grondexploitatie plaatsvindt, staat hier ook circa eenzelfde nominale inkomst tegenover. De inkomsten volgen later dan te maken lasten. De post 'fondsafdrachten' in de deelgebieden werkt dan ook als een *communicerend vat* met de baten in het fonds.
In de grondexploitatie 2025 is, na besluitvorming (DB, december 2024) budget voor de 'reconstructie afslag VTE' toegevoegd, verdeeld over 2025-2026. Omdat alle andere onderdelen in het fonds zijn uitgefaseerd, is de gewijzigde begroting in 2025 toch lager uitgevallen.

Verrekeningen, niet-verrekenbare Btw
Binnen de begroting 2025 houden we rekening met niet-verrekenbare Btw (op basis van de vastgestelde 'verrekenpercentages terugvorderbaarheid Btw' per deelgebied). De niet-verrekenbare Btw is binnen de grondexploitatie 2025 apart geraamd en is opgenomen onder het onderdeel fondsen en verrekeningen. In verband met de verlenging van de grondexploitatie en de daardoor lagere lasten per jaar is ook deze post in 2025 verlaagd (bijna gehalveerd).

Rentelasten
Aan de grondexploitatie kennen we rente toe over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. De renteparameter voor deze rentetoerekening bedraagt in 2025 op begrotingsbasis 0,375%, dit op basis van de rente van de langlopende lening tot begin 2030 (zie paragraaf 3.3.3). Conform de bepalingen van het BBV dienen we de rente van de grondexploitatie op rekeningbasis te herrekenen, aangezien we alleen de daadwerkelijk over het vreemd vermogen betaalde rentelasten aan de grondexploitatie mogen toerekenen.

Indexatie lasten
Dit betreft de geraamde indexatie van de lasten over het jaar 2025 (en navolgende jaren). Deze extra lasten in 2025 zijn te beschouwen als een 'basisophoging' (zie ook inleiding 5.3) van de (nominale) lasten in de volgend jaar te actualiseren grondexploitatie 2026.

5.4 Parameters grondexploitatie

Looptijd grondexploitatie
De commissie BBV stelde als uitgangspunt vast dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal tien jaar bedraagt. De commissie wil daarmee risico's die samenhangen met lang lopende projecten beperken. Genoemde tien jaar is een richttermijn, waar we gemotiveerd van kunnen afwijken.

De grondexploitatie van TB kent een resterende looptijd van 12 jaar (2025-2036). Derhalve overschrijden we de richttermijn van tien jaar. Reden hiervoor is dat naar verwachting pas vanaf 2031 grotere elektriciteitsaansluitingen mogelijk zijn, in combinatie met de tijd die daarna nodig is om te komen tot afronding van de gebiedsontwikkeling. Aanname is dat in 2030 ook een oplossing voor het stikstofdossier is gevonden.

Om inzicht te krijgen in de marktopnamecapaciteit is advies ingewonnen bij Cushman & Wakefield. Het programma in de grondexploitatie blijft hierbinnen. De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot: er is nauwelijks aanbod in Twente. Verwachting is dat we kavels uitgeven, zodra een oplossing voor stikstof en netcongestie is gevonden. Om risico's die samenhangen met de langere looptijd te mitigeren is na 2035 geen rekening gehouden met opbrengststijging.

Risicoanalyse
Ten behoeve van de grondexploitatie 2025 voerden we een uitgebreide risicoanalyse uit. Hierover rapporteren we in de paragraaf "Weerstandsvermogen en risicobeheersing" in het jaarverslag. Daarnaast voerden we een gevoeligheidsanalyse uit. Daarover rapporteren we in de paragraaf "Grondbeleid" en daarmee wordt inzicht verkregen in het effect van een (beperkte) aanpassing van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten.

Parameter kosten- en opbrengstenstijgingen:
In grondexploitaties houden we rekening met kosten- en opbrengstenstijgingen. De uitgangspunten baseren we op het advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede.
Metafoor geeft geen advies over de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed. In de grondexploitatie gaan we uit van een jaarlijkse waardestijging met 2% op korte termijn en 1% voor de langere termijn. In relatie tot de actuele inflatie en meerjarige inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank is daarmee een behoudend uitgangspunt gehanteerd. Zoals hiervoor toegelicht begroten we vanaf het 11e jaar (2035) géén opbrengstijging (0%).

Deze parameters zijn in volgende tabel weergegeven.

	2025	**2026**	**2027**	**2028-2034**	**2035-2036**
Kostenstijging:	4,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging *):					
-Woningbouw	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%	n.v.t.
-Kavels bedrijvenpark	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0%
-Panden bedrijvenpark	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	n.v.t.

Parameter rente en discontovoet:
De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,375%, gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor de periode 2030 t/m 2036 volgen we de rente die de gemeente Enschede toerekent aan grondexploitaties. Dit is 2,5% in 2030, 3,0% in 2031 en 2032 en 3,5% vanaf 2033.

De disconteringsvoet voor het contant maken is gelijkgesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (2%), zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

Het moge duidelijk zijn dat de parameters, aannames en veronderstellingen waarop de grondexploitatie is gebaseerd van significante invloed zijn op de uitkomst van de contante waarde berekening. De directie is van mening dat zij daarin zorgvuldige afwegingen maakt en dat die keuzes ten tijde van het opmaken van de jaarrekening realistisch zijn. Naar de aard van toekomstige inschattingen is het realistisch te veronderstellen dat in de toekomst de uitkomsten zullen afwijken van de gehanteerde inschattingen en uitgangspunten. Jaarlijks beoordelen we daarom de grondexploitatie en de onderliggende parameters, aannames en veronderstellingen op actualiteit en die herzien we zo nodig.

Post onvoorzien in de grondexploitatie
Voor deelgebied TB bedrijvenpark bedragen de onvoorziene kosten bij de meeste onderdelen circa 10%. Bij Saneren betreft dit met circa 15% nog een hogere (risico)voorziening. In de overige, (bijna) afgeronde deelprojecten zijn nog beperkte stelposten opgenomen, bijvoorbeeld voor herstelwerkzaamheden, inboet, overdracht en schadeafhandeling.

6 Begroting onderdeel Twente Airport 2025-2029

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de begroting van Twente Airport (TA)opgenomen. In 6.2 is een overzicht van de baten en lasten opgenomen. In 6.3 is een toelichting opgenomen van de baten en lasten. In 6.4 is een overzicht opgenomen van de geraamde investeringen.

6.2 Overzicht van baten en lasten onderdeel Twente Airport

6.2.1 Toelichting baten en lasten

Exploitatie luchthaven	Werkelijk	Oorspronkelijke Begroting	Gewijzigde Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Baten	1.103.604	1.154.898	1.225.938	1.247.157	1.240.817	1.319.834	1.419.230
Lasten	1.676.260	1.690.094	1.884.602	1.651.733	1.726.839	2.340.342	2.282.593
Resultaat	**(572.655)**	**(535.196)**	**(658.664)**	**(404.576)**	**(486.022)**	**(1.020.509)**	**(863.362)**
Incidentele lasten	175.499		267.800	10.000	10.000	50.000	-
Structurele resultaat	**(397.156)**	**(535.196)**	**(390.864)**	**(394.576)**	**(476.022)**	**(970.509)**	**(863.362)**

De begroting van de luchthaven is gesplitst in de volgende activiteiten:
-Luchthavengerelateerde activiteiten
-Vastgoed activiteiten
-Parkeren
-Planvorming TA

De begrote baten en lasten per onderdeel zijn als volgt:

Exploitatie Luchthavengerelateerde acitiviteiten	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Baten Luchthavengerelateerde activiteiten	606.333	620.732	633.147	682.827	752.683	842.737
Lasten Luchthavengerelateerde activiteiten	1.198.998	1.291.824	1.313.963	1.334.791	1.908.021	1.899.926
Resultaat	(592.665)	(671.092)	(680.817)	(651.964)	(1.155.338)	(1.057.189)

Exploitatie Vastgoed activiteiten	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Baten Vastgoed activiteiten	404.603	440.206	449.010	457.990	467.150	476.493
Lasten Vastgoed activiteiten	229.145	251.952	254.544	278.246	279.182	280.181
Resultaat	175.458	188.254	194.466	179.744	187.968	196.312

Exploitatie Parkeren	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Baten Parkeren	92.668	165.000	165.000	100.000	100.000	100.000
Lasten Parkeren	72.618	73.025	73.225	103.802	103.139	102.485
Resultaat	20.050	91.975	91.775	(3.802)	(3.139)	(2.485)

Exploitatie Planvorming TA	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Baten Planvorming TA	-	-	-	-	-	-
Lasten Planvorming TA	175.499	267.800	10.000	10.000	50.000	-
Resultaat	(175.499)	(267.800)	(10.000)	(10.000)	(50.000)	-

De baten en lasten van de luchthavengerelateerde activiteiten zijn negatief. Deze worden deels goedgemaakt met de positieve resultaten van de vastgoed activiteiten.

De uitgangspunten voor de financiële begroting van TA zijn als volgt:

- De basis is de vastgestelde meerjarenbegroting over 2025-2028 zoals het DB in 2024 vaststelde.
- De afwijkingen vanuit de voortgangsrapportage 2024 en de jaarrekening 2024 hebben we in de prognose verwerkt. De afwijkingen betreffen voornamelijk de hogere parkeerinkomsten van de vliegtuigen waarbij de geraamde opbrengsten voor 2025 €65.000 hoger zijn. Tevens verhuren we een gedeelte van H9 extra wat zorgt voor een positieve bijstelling van €60.000. Daarnaast nemen we voor 2025 ook kosten voor planvorming TA mee voor een bedrag van € 267.800. In de bijgestelde begroting 2025 zijn de structurele kosten op onderdelen naar beneden bijgesteld ten opzichte van de oorspronkelijke begroting 2025. Dit betreft voornamelijk een bijstelling van de personele en algemene kosten van €60.000.

- Alleen voor het jaar 2025 zijn incidentele lasten meegenomen in de begroting voor de planvorming van TA. De uitwerking van de planvorming van TA is niet in deze begroting meegenomen, omdat hier eerst besluitvorming over moet plaatsvinden in DB/ AB. Wel zijn autonome ontwikkelingen die we zien meegenomen.
- Onder de plankosten (€267.800) nemen we een bedrag van € 55.000 op voor de oriëntatiefase voor groot onderhoud van de baan en de kosten voor het opstellen van een programma van eisen. Dit bedrag was in 2024 begroot maar de werkzaamheden zijn grotendeels naar 2025 doorgeschoven. Om in 2027 groot onderhoud uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat we deze stappen nu al ondernemen. Op basis van deze werkzaamheden is het ook mogelijk om tot een betere raming te komen van de verwachte kosten voor groot onderhoud aan de baan.
- Vanaf jaarschrijf 2027 wordt het resultaat met circa € 100.000 negatiever door hogere rentelasten. De huidige geldlening met een lage rente van € 0,5% loopt begin 2027 af. Vanaf 2027 rekenen we met een rente van 2,5% in de begroting voor de financiering van de investeringen.
- Vanaf 2027 is rekening gehouden met de realisatie van PBN en een stijging van het aantal vluchten waardoor de baten toenemen.
- In het meerjarenperspectief is een eerste schatting uit 2022 meegenomen van de kosten voor groot baanonderhoud. Dit leidt vanaf 2028 tot een aanzienlijke verhoging van de kapitaallasten.
- TB heeft in 2024 turnpads aangelegd en de kapitaallasten daarvan hebben we verwerkt in de begroting. De kosten van de aanleg bedroegen ca. € 400.000. Dat is € 100.000 minder dan waar we rekening mee hielden in het besluit tot aanleg van de turnpads. Deze investering verdient de GR in korte tijd terug. In de periode 2025-2028 realiseert de GR namelijk 1) extra) parkeerinkomsten en 2) extra daarmee samenhangende inkomsten (zoals de verhuur van ruimte in een hangar). De optelsom daarvan is hoger dan de kosten van de investering in de turnpads.

De raming voor 2025 is € 658.664 negatief. Hierin zit € 267.800 aan incidentele kosten, zie bovenstaande toelichting voor de aard van deze incidentele kosten. Geschoond voor deze incidentele kosten is het resultaat van 2025 € 390.864.

6.3 Toelichting baten en lasten

6.3.1 Toelichting baten

Baten luchthaven	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Landingsgelden	143.662	147.042	149.983	190.000	250.000	330.000
Aviation gerelateerde inkomsten	417.712	426.067	434.588	443.280	452.145	461.188
Vergoeding baangebruik	44.959	47.623	48.576	49.547	50.538	51.549
Baten Luchthavengerelateerde activiteiten	606.333	620.732	633.147	682.827	752.683	842.737
Huurinkomsten verhuur panden	404.603	440.206	449.010	457.990	467.150	476.493
Baten Vastgoed activiteiten	404.603	440.206	449.010	457.990	467.150	476.493
Parkeerinkomsten	92.668	165.000	165.000	100.000	100.000	100.000
Baten Parkeren	92.668	165.000	165.000	100.000	100.000	100.000
Totaal baten	**1.103.604**	**1.225.938**	**1.247.157**	**1.240.817**	**1.319.834**	**1.419.230**

Baten luchthaven gerelateerde activiteiten:

Landingsrechten
De raming van de landingsgelden is in lijn met de initiële begroting, de verwachting is dat de vliegbewegingen ongeveer gelijk blijven aan de eerdere begroting. Vanaf 2027 is rekening gehouden met een toename van de landingsrechten door de gewenste realisatie van PBN, we hoeven dan substantieel minder vluchten te annuleren te worden wegens mindere weersomstandigheden.

Aviation gerelateerde baten
De Aviation gerelateerde baten (verkoop van brandstoffen, de baten van de brandweer etc.) zijn afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal vliegbewegingen en is negatief bijgesteld op basis van de realisatie van 2024. Dit is veroorzaakt door een lagere doorbelasting van inzet brandweer. Hier staan ook lagere personele lasten tegenover.

Vergoedingen baangebruik
Dit betreft verwachte gebruiksvergoedingen in verband met het gebruik van het luchthaventerrein voor niet-Aviation gerelateerde activiteiten. De raming blijft in de komende jaren stabiel.

Baten vastgoed activiteiten:

Huurinkomsten
De huurinkomsten bestaan uit de inkomsten uit verhuur van de Hangars en shelters op het luchthaventerrein. De huurinkomsten zijn in 2024 gestegen door nieuwe huurcontracten. Vanaf 2025 ramen we een stabiele huurinkomst vanuit de huidige huurcontracten in afwachting van de verder planvorming en ontwikkeling van TA. Door een lagere leegstand van H09 (als gevolg van de nieuwe klant voor de parkeermarkt) zijn de huurinkomsten voor 2025 naar boven bijgesteld.

Baten parkeren:

Baten parkeerinkomsten:
De baten voor parkeren betreffen de baten voor de tijdelijke stalling van vliegtuigen op de hiervoor aangelegde vliegtuig opstelplaatsen (VOP's). De raming voor 2025 e.v. is in de bijgestelde begroting 2025 positief bijgesteld t.o.v. de oorspronkelijke begroting 2025. De positieve bijstelling is het gevolg van een nieuwe klant in 2024 die voor langere tijd vliegtuigen parkeert op TA.

6.3.2 Toelichting lasten

Lasten luchthaven	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2024	2025	2026	2027	2026	2027
Personeelskosten	605.589	645.843	658.759	671.935	685.373	699.081
Beheerkosten terrein	174.561	178.052	181.613	185.245	188.950	192.729
Aviation gerelateerde kosten	299.215	306.000	312.120	318.362	324.730	331.224
Algemene bedrijfskosten	47.226	60.000	61.200	62.424	63.672	64.946
Erfpachtvergoeding TB baan	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Kapitaallasten	60.406	89.929	88.271	84.825	633.295	599.946
Lasten Luchthavengerelateerde activiteiten	1.198.998	1.291.824	1.313.963	1.334.791	1.908.021	1.899.926
Personeelskosten	16.945	35.156	35.859	36.576	37.308	38.054
Beheerkosten panden	102.614	104.666	106.760	108.895	111.073	113.294
Algemene bedrijfskosten	9.026	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989
Kapitaallasten	100.560	100.130	99.686	120.290	118.067	115.844
Lasten Vastgoed activiteiten	229.145	251.952	254.544	278.246	279.182	280.181
Personeelskosten	22.500	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236
Algemene bedrijfskosten	2.860	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495
Kapitaallasten	47.258	52.025	51.805	81.953	80.854	79.754
Lasten Parkeren	72.618	73.025	73.225	103.802	103.139	102.485
Planvorming TA	175.499	212.800	-	-	-	-
Voorbereiden groot onderhoud	14.524	55.000	10.000	10.000	50.000	-
Lasten Planvorming TA	175.499	267.800	10.000	10.000	50.000	-
Totaal lasten	**1.676.260**	**1.884.602**	**1.651.733**	**1.726.839**	**2.340.342**	**2.282.593**

Kosten luchthaven gerelateerde activiteiten:

Personeelskosten
De personeelskosten van de luchthaven gerelateerde activiteiten bestaan uit de directie, personeel havendienst, secretariaat en administratie. Deze zijn bijgesteld op basis van indexaties en CAO-verhogingen. Een moeilijk voorspelbare post betreft de inhuur van brandweer en havendienst. Op basis van de realisatie van 2024 is de inzet van brandweer naar beneden bijgesteld.

Beheerkosten terrein
Dit betreft de reguliere beheer- en onderhoudskosten van terreinen binnen het luchthavengebied. In deze raming is voor 2025 een bedrag van € 50.000 per jaar opgenomen voor het onderhoud van de baan. Groot onderhoud van de baan heeft al langere tijd niet plaatsgevonden waardoor het risico op scheuren en andere reparaties jaarlijks toeneemt.

Aviation gerelateerde kosten
Dit betreft kosten voor de inkoop van vliegtuigbrandstof, de kosten van de brandweer en overige kosten. Deze kosten zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van de vliegbewegingen.

Algemene bedrijfskosten
De algemene bedrijfskosten hebben betrekking op bedrijfskosten (schoonmaak, gasverbruik, etc.), bijdrage in kosten TB, algemene kosten (vergaderkosten, notariskosten, etc.) en verzekeringen en belastingen (Waterschapsbelasting, WA-verzekering, etc.). Deze zijn naar beneden bijgesteld op basis van realisatie 2024.

Erfpachtvergoeding TB
Voor het gebruik van het luchthavengebied (banenstelsel en omliggende terreinen) betaalt de luchthavenexploitant een gebruiksvergoeding aan TB. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 12.000.

Kapitaallasten
Dit betreft de geraamde kapitaallasten van de investeringen binnen het luchthavengebied. De kapitaallasten stijgen door de investeringen in turnpads en overige kleinere investeringen. Het geplande groot onderhoud in 2027 leidt tot een forse toename van de kapitaallasten in 2028. Deze is momenteel geraamd op basis van de inschatting van 2022. Vanaf 2027 loopt de huidige financiering af waardoor we bij de kapitaallasten rekenen met een rente van 2,5% vanaf 2027.

Kosten vastgoed activiteiten:

Personeelskosten
De personeelskosten van de vastgoed activiteiten bestaan uit personeelskosten voor het beheer en onderhoud van de panden

Beheerkosten terrein
Dit betreft de reguliere beheer- en onderhoudskosten van panden binnen het luchthavengebied.

Kapitaallasten
Dit betreft de geraamde kapitaallasten van de investeringen in de verhuurde panden binnen het luchthavengebied. De kapitaallasten stijgen verder vanaf het jaar 2027 doordat we dan uitgaan van een rentepercentage van 2,5% voor de aan te trekken geldleningen. De huidige goedkope geldlening met een rentepercentage van 0,375% loopt begin 2027 af.

Kosten parkeren:

Personeelskosten
De personeelskosten van het parkeren zijn de kosten voor commerciële activiteiten en werkzaamheden die zorgen voor de contacten met leasemaatschappijen. Door de lopende parkeeractiviteiten is inzet voor accountmanagement geraamd.

Kapitaallasten
Dit betreft de geraamde kapitaallasten van de investeringen in de vliegtuig opstelplaatsen (VOP's). De kapitaallasten stijgen verder vanaf het jaar 2027 doordat we dan uitgaan van een rentepercentage van 2,5% voor de aan te trekken geldleningen. De huidige goedkope geldlening met een rentepercentage van 0,4% loopt begin 2027 af.

Kosten planvorming TA:

Voor TA gaan we in 2025 verder met de doorontwikkeling van de luchthaven. In de begroting van 2025 is een bedrag van € 267.800 opgenomen voor de planvorming van TA. Dit zijn kosten we maken voor de realisatie van het toekomstperspectief TA. Er is een bedrag van € 55.000 opgenomen voor de oriëntatiefase voor groot onderhoud van de baan en de kosten voor het opstellen van een programma van eisen. Dit zijn doorgeschoven werkzaamheden vanuit 2024. Om in 2027 groot onderhoud uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat we deze stappen nu al ondernemen. Op basis van deze werkzaamheden is het ook mogelijk om tot een betere raming te komen van de verwachte kosten voor groot onderhoud aan de baan.

6.4 Investeringen luchthaven 2025-2029

In 2024 zijn de volgende investeringsbedragen geraamd:

Investeringen luchthaven	Jaarschijf	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Grond- weg en waterbouwkundige werken	**2.713.744**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-Investering nuts en riolering	1.356.872	-	-	-	-	-	-
-Hoofdtrace verharding aanleg	1.356.872	-	-	-	-	-	-
- Turnpads	400.000	-	-	-		-	-
- Groot onderhoud baan					7.500.000	-	-
Bedrijfsgebouwen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-Vervanging CV installaties H9							
Machines, apparaten en installaties	**-**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Diversen	-		75.000				
-Beveiligingscamera's VOPS	-						
Totaal	**2.713.744**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**-**

Vanuit de begroting zijn het aantal geraamde investeringen beperkt. Dit in afwachting van de uitwerking van de planvorming van TA.

Voor 2025 zijn een aantal investeringen geraamd waarvoor besluitvorming heeft plaatsgevonden in het verleden. De investering in nuts en riolering en hoofdtracé verharding zijn gekoppeld aan de investeringen in de grondexploitatie. Voor de totale aanleg van nuts en riolering en het hoofdtracé is 60% van het investeringsbedrag bekostigd vanuit de grondexploitatie (t.b.v. het bedrijventerrein) en is 40% van het investeringsbedrag bekostigd vanuit de luchthavenexploitatie.

Er is een bedrag van € 75.000 euro opgenomen voor diverse investering in camerabeveiliging, drainage, voertuigen etc. In 2027 is groot onderhoud van de baan gepland van 7.500.000 euro welke naar verwachting per 1 januari 2028 geactiveerd worden.

7 Begroting onderdeel vastgoedexploitatie TB 2025 - 2029

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de begroting van de vastgoedexploitatie van TB opgenomen. In 7.2 is een overzicht van de baten en lasten opgenomen. In 7.3 is een toelichting opgenomen van de baten en lasten. In 7.4 is een overzicht opgenomen van de geraamde investeringen.

7.2 Overzicht van baten en lasten vastgoedexploitatie TB

Vastgoedexploitatie	Werkelijk	Jaarschijf	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Baten	657.835	712.249	767.697	837.596	850.303	870.270	890.736
Lasten	466.765	532.252	583.263	641.150	787.752	781.890	776.149
Resultaat	**191.070**	**179.997**	**184.434**	**196.446**	**62.551**	**88.380**	**114.587**

7.3 Toelichting baten en lasten

Baten vastgoedexploitatie	Werkelijk	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Huurinkomsten panden	645.835	700.249	755.697	825.596	838.303	858.270	878.736
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	-	-	-	-
Vergoeding baangebruik luchthaven	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Totaal baten	**657.835**	**712.249**	**767.697**	**837.596**	**850.303**	**870.270**	**890.736**

7.3.1 Toelichting baten

Huurinkomsten panden

Dit betreffen de huurinkomsten van de verhuurde shelters B505, B510, B514, B515, B516, B517, B518, B519, B535, C38 en H7 (incl. dak). In 2025 begroten we voor de shelters B511 en B512 ook een basishuur voor een deel van het jaar. Deze shelters worden naar verwachting vanaf 2025 verbouwd en verhuurd.

Opbrengsten erfpacht
In 2023 besloot het AB bedrijfskavels op het bedrijvenpark uit te geven in eeuwigdurend erfpacht, conform het (succesvolle) model dat van toepassing is op XL Businesspark. Bedrijven hebben in dit model de keuze om de grondprijs in één keer of in (maximaal) vijftig termijnen af te kopen. Indien bedrijven kiezen voor betaling in termijnen, activeren we de ondergrond tegen economische waarde op de balans (onder materiële vaste activa). De baten (de erfpachtcanon) verantwoorden we dan binnen de vastgoedexploitatie. In de begroting houden we voorzichtigheidshalve nog geen rekening met deze opbrengsten. Dit omdat de uitgifte nog onzeker is en op voorhand niet vaststaat of en in hoeverre bedrijven kiezen voor betaling in vijftig termijnen.

Erfpachtvergoeding Twente Airport
Voor het gebruik van het luchthavengebied (banenstelsel en omliggende terreinen) betaalt de luchthavenexploitant een gebruiksvergoeding aan TB. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 12.000.

7.3.2 Toelichting lasten

Lasten vastgoedexploitatie	Werkelijk	Jaarschijf	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Kosten verhuur panden	466.765	530.162	581.173	639.060	770.895	765.033	759.292
Financieringskosten (erfpacht gronden)	-	-	-	-	-	-	-
Financieringskosten (Dinkellandse gronden)	-	2.090	2.090	2.090	16.857	16.857	16.857
Totaal lasten	**466.765**	**532.252**	**583.263**	**641.150**	**787.752**	**781.890**	**776.149**

Kosten verhuur panden
De kosten verhuur panden bestaan uit de reguliere exploitatiekosten (inclusief onderhoudskosten) van de verhuurde panden en de kapitaallasten van de investeringen in de verhuurde panden. In 2025 zijn beheerkosten begroot voor de panden B511 en B512 in verband met de verhuur van deze shelters. Daarnaast zijn de investeringen in 2024 hoger uitgevallen dan begroot wat leidt tot hogere kapitaallasten in 2025.

In 2027 dient herfinanciering van de lening plaats te vinden, hierbij gaan we uit van een rente van 2,5%. Hierdoor stijgen de kapitaallasten vanaf 2027 aanzienlijk omdat de huidige lening is afgesloten tegen circa 0,375% rente.

Kosten in erfpacht uitgegeven gronden
Wanneer bedrijven kiezen voor betaling in vijftig termijnen ontstaan naast baten (zoals hiervoor toegelicht) ook lasten. Aangezien geen rekening is gehouden met de baten, zijn ook de daarmee samenhangende lasten niet begroot.

Overige kosten
De overige kosten bestaan uit de rente over de boekwaarde (€ 674.283,-) van de Dinkellandse gronden.

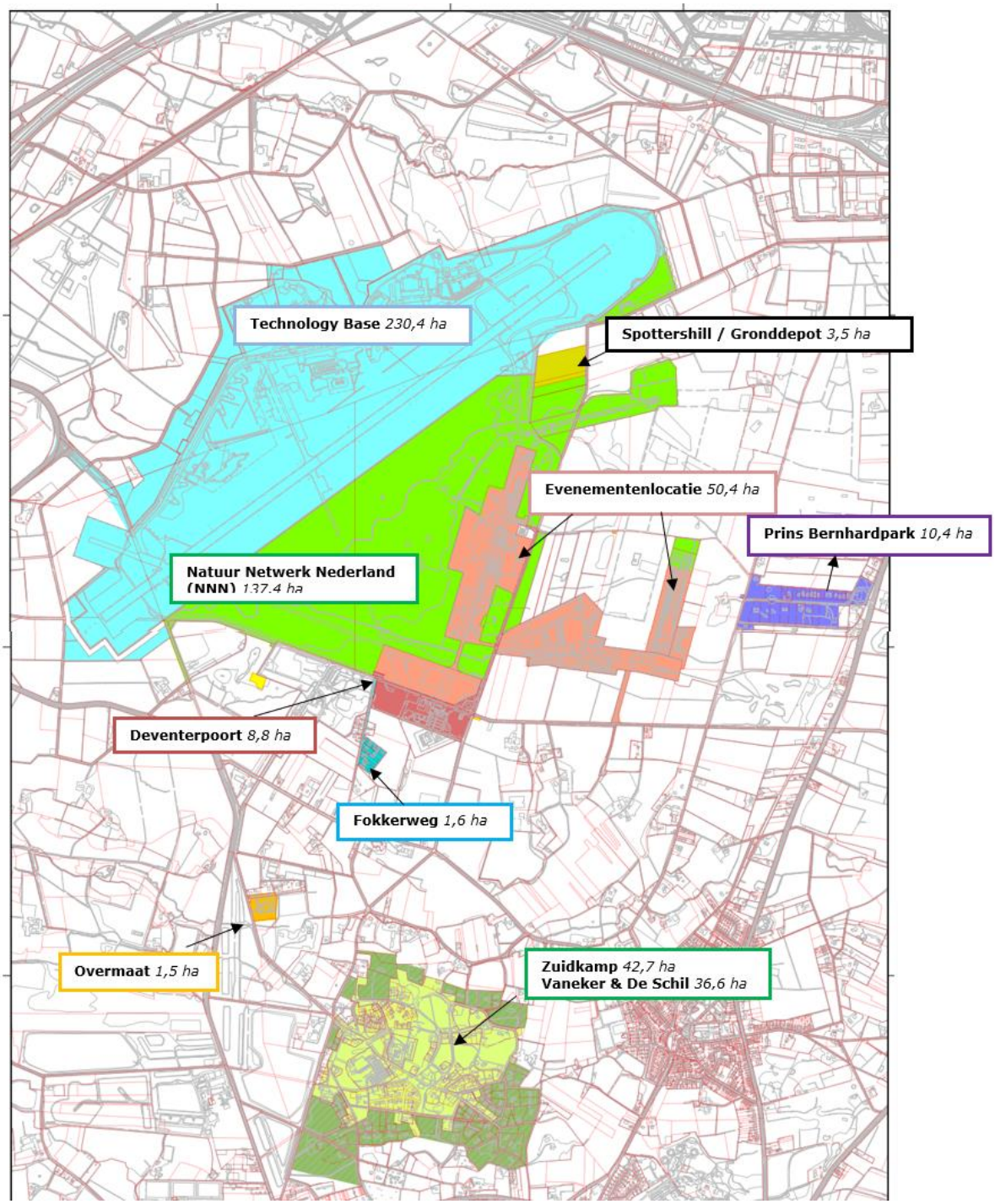
7.4 Investeringen vastgoedexploitatie TB 2025-2029

In de komende jaren zijn de volgende investeringen geraamd en in de begroting opgenomen:

Investeringen vastgoedexploitatie	Werkelijk	Jaarschijf	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Gronden en terreinen	**-**	**507.050**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-Uitgifte erfpacht 2023		507.050		-			
-Uitgifte erfpacht 2024					-		
-Uitgifte erfpacht 2025						-	
-Uitgifte erfpacht 2026							-
Bedrijfsgebouwen	**-**	**-**	**1.075.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
-B511 Verbouwing			500.000				
-B512 Verbouwing			525.000				
- Onvoorzien groot onderhoud			50.000				
Totaal	**-**	**507.050**	**1.075.000**	**-**	**-**	**-**	**-**

Bedrijfsgebouwen
In 2025 wordt met name gewerkt aan de verbouw van shelter B512 en vermoedelijk shelter B511. De verwachting is dat de verbouw van shelter B511 in 2025 zal worden uitgevoerd en de verbouwing van shelter B512 in 2026.

Bijlage 1: Totale plangebied gebiedsontwikkeling



Bijlage 2. Taakveldoverzicht TB

Taakveldoverzicht	Begroting 2025			Begroting 2026		
	Baten	*Lasten*	*Saldo*	*Baten*	*Lasten*	*Saldo*
0. Bestuur en ondersteuning	**1.993.635**	**1.993.635**	**0**	**2.084.752**	**2.084.752**	**-**
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	767.697	583.263	184.434	837.596	641.150	196.446
0.4 Overhead	-	100.000	(100.000)	-	100.000	(100.000)
0.5 Treasury	-	-	-	-	-	-
0.61 OZB Woningen	-	-	-	-	-	-
0.62 OZB niet-woningen	-	-	-	-	-	-
0.63 Parkeerbelasting	-	-	-	-	-	-
0.64 Belastingen overige	-	-	-	-	-	-
0.7 Algemene uitkering en overige uitkeringen gemeentefonds	-	-	-	-	-	-
0.8 Overige baten en lasten	1.225.938	1.784.602	(558.664)	1.247.157	1.551.733	(304.576)
0.9 Vennooschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	(474.230)	474.230	-	(208.130)	208.130
1. Veiligheid	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
1.1 Crisisbeheersing en brandweer	-	-	-	-	-	-
1.2 Openbare orde en veiligheid	-	-	-	-	-	-
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2.1 Verkeer en vervoer	-	-	-	-	-	-
2.2 Parkeren	-	-	-	-	-	-
2.3 Recreatieve havens	-	-	-	-	-	-
2.4 Economische havens en waterwegen	-	-	-	-	-	-
2.5 Openbaar vervoer	-	-	-	-	-	-
3. Economie	**281.399**	**281.399**	**-**	**753.967**	**753.967**	**-**
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	281.399	281.399	-	753.967	753.967	-
3.3 Bedrijvenloket en bedrijfsregelingen	-	-	-	-	-	-
3.4 Economische promotie	-	-	-	-	-	-
4. Onderwijs	-	-	-	-	-	-
4.1 Openbaar basisonderwijs	-	-	-	-	-	-
4.2 Onderwijshuisvesting	-	-	-	-	-	-
4.3 Onderwijsbeleid en leerlingzaken	-	-	-	-	-	-
5. Sport, cultuur en recreatie	-	-	-	-	-	-
5.1 Sportbeleid en activering	-	-	-	-	-	-
5.2 Sportaccommodaties	-	-	-	-	-	-
5.3 Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie	-	-	-	-	-	-
5.4 Musea	-	-	-	-	-	-
5.5 Cultureel erfgoed	-	-	-	-	-	-
5.6 Media	-	-	-	-	-	-
5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie	-	-	-	-	-	-
6. Sociaal domein	-	-	-	-	-	-
6.1 Samenkracht en burgerparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.2 Wijkteams	-	-	-	-	-	-
6.3 Inkomensregelingen	-	-	-	-	-	-
6.4 Begeleide participatie	-	-	-	-	-	-
6.5 Arbeidsparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.6 Maatwerk voorzieningen (WMO)	-	-	-	-	-	-
6.71 Maatwerk dienstverlening 18+	-	-	-	-	-	-
6.72 Maatwerk dientverlening 18-	-	-	-	-	-	-
6.81 Geëscaleerde zorg 18+	-	-	-	-	-	-
6.82 Geëscaleerde zorg 18-	-	-	-	-	-	-
7. Volksgezondheid en milieu	-	-	-	-	-	-
7.1 Volksgezondheid	-	-	-	-	-	-
7.2 Riolering	-	-	-	-	-	-
7.3 Afval	-	-	-	-	-	-
7.4 Milieubeheer	-	-	-	-	-	-
7.5 Begraafplaatsen en crematoria	-	-	-	-	-	-
8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	**1.031.405**	**1.031.405**	**-**	**-**	**-**	**-**
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	1.031.405	1.031.405	-	-	-	-
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-