Gemeente Enschede
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders

Datum	:	9 april 2026
Ons kenmerk	:	26 0092
Onderwerp	:	Jaarrekening 2025 en meerjarenbegroting 2027-2030 inclusief herziene begroting 2026 Technology Base

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Wij bieden u de algemene financiële kaders aan van de gemeenschappelijke regeling Technology Base
Op 27 maart 2026 stelde het Dagelijks Bestuur van Technology Base de algemene financiële kaders van de gemeenschappelijke regeling vast. Hierbij bieden wij u de stukken aan, met het verzoek tot doorgeleiding naar de gemeenteraad van Enschede, conform artikelen 58 en 59 van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Het gaat daarbij om de volgende stukken:
- Jaarrekening 2025
- Accountant-rapport bij de jaarrekening 2025
- Meerjarenbegroting 2027-2030 inclusief herziene begroting 2026

Gemeenteraad en Provinciale Staten kunnen zienswijzen indienen op de ontwerpbegroting 2027
De ontwerpbegroting 2027 van Technology Base bestaat uit drie onderdelen, te weten de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie. De grondexploitatie 2026 is de onderlegger voor de begroting. Provinciale Staten van Overijssel en de gemeenteraad van Enschede zijn in de gelegenheid om zienswijzen in de dienen op de ontwerpbegroting 2027 binnen twaalf weken voordat zij aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden. Behandeling door het Algemeen Bestuur is op 3 juli 2026. Wij verzoeken u ons uiterlijk 1 juli 2026 schriftelijk te laten weten of er zienswijzen zijn.

Wij vragen een schriftelijke bevestiging over eventuele zienswijzen
Het Ministerie van Binnenlandse Zaken verlangt bij de verzending van de ontwerpbegroting 2027 een schriftelijke reactie van Provinciale Staten van Overijssel en de gemeenteraad van Enschede over al dan niet ingediende zienswijzen. Wij vragen u het Dagelijks Bestuur van Technology Base, na het verlopen van de zienswijzeperiode op 1 juli 2026, schriftelijk op de hoogte te stellen van de ingediende zienswijzen of het uitblijven ervan.

Wij bieden u ook ter kennisname de jaarrekening 2025 aan
De accountant geeft een oordeelsonthouding over het jaarverslag en de jaarrekening 2025. Dit houdt in dat de accountant zich onthoudt van een oordeel over de vraag of de jaarrekening 2025 een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van de baten en lasten over 2025 en van het vermogen op 31 december 2025, in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording. De accountant wijst er daarbij nadrukkelijk op dat hij geen materiële fouten heeft geconstateerd in de verantwoording van de luchthavenexploitatie, de vastgoedexploitatie en de grondexploitatie. Wat naar het oordeel van de accountant met name ontbreekt is een besluit van het Algemeen Bestuur over een inrichtingsplan (onder meer ruimtegebruik en de verkaveling) voor het bedrijvenpark. Daardoor is er voor de accountant onvoldoende kader om de grondexploitatie aan te kunnen toetsen en tot een oordeel te komen.

De organisatie en het bestuur van Technology Base waren verrast door deze stellingname van de nieuwe accountant. Technology Base heeft gekozen voor een organische ontwikkeling van het bedrijvenpark en verkeerde in de veronderstelling dat een vooraf vastgesteld inrichtingsplan daar niet bij past, immers altijd door de werkelijkheid wordt ingehaald en daarmee een verspilling van overheidsmiddelen is. En is in die opvatting ook bevestigd door de goedkeurende accountantsverklaringen in de afgelopen jaren.

Technology Base heeft gedurende het controleproces alle mogelijke inspanningen verricht om de voor een goedkeurende verklaring noodzakelijke informatie aan te leveren. Voorts heeft de accountant met en op aandringen van het Dagelijks Bestuur nog beschouwd of en in welke mate aanvullende besluitvorming de onzekerheid in de controle zou kunnen verhelpen. Gedachten hierover bleken evenwel vanuit accountantsoptiek vaktechnisch niet haalbaar.

Om herhaling van een onthouding te voorkomen, overleggen we met de accountant welke kostenefficiënte mogelijkheid er is om de onzekerheid in de controle in 2026 op te lossen.

Over de rechtmatigheid geeft de accountant geen oordeel. Het is aan de organisatie zelf om over de rechtmatigheid verantwoording af te leggen. Deze rechtmatigheidsverantwoording is onderdeel van de jaarrekening van Technology Base. Vóór 15 juli zenden wij de jaarrekening toe aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Op 14 januari ontving u een kaderbrief van Technology Base over 2026
Het doel van de kaderbrief is om de gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel te informeren over kaders die wij voornemens zijn op te nemen in de ontwerpbegroting, ter voorbereiding op de besluitvorming daarover. In bijgevoegde ontwerpbegroting zijn de kaders verwerkt.
Het is goed hier toe te voegen dat in de Kaderbrief 2026 een omissie zat, namelijk: de kosten voor de invoering van satellietnavigatie zijn daarin niet opgenomen. De reden daarvan is dat we pas halverwege januari 2026 zekerheid kregen vanuit het ministerie dat we aan de slag konden met de invoering. In de vreugde van dat moment hebben we over het hoofd gezien dat dit ook een consequentie had voor de inhoud van de Kaderbrief – die feitelijk al in het Dagelijks Bestuur van Technology Base op 19 december 2025 was vastgesteld.

De nadere toelichting op de jaarstukken vindt u in de bijlage
We kiezen ervoor om deze brief compact te houden. In de bijlage bij de brief vindt u uitgebreidere informatie over de belangrijkste ontwikkelingen rond de (financiële) kaders voor de ontwikkeling van Technology Base.

Hoogachtend,
Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Technology Base
Namens dezen,

Ton van Snellenberg
Waarnemend directeur Technology Base
Tevens waarnemend directeur Twente Airport

Bijlage 1: Financiële en beleidsmatige toelichting

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief:

1 Financiële en beleidsmatige toelichting

In de volgende alinea's lichten wij de belangrijkste wijzigingen toe van het afgelopen jaar binnen de opgaven die Technology Base heeft, inclusief het effect ervan op de (gewijzigde) begroting.

1.1 Algemeen

In lijn met het advies van de 'Commissie van Wijzen' ('Commissie Wientjes') is er de afgelopen jaren veel gebeurd om Technology Base (incl. Twente Airport) tot ontwikkeling te brengen en nieuwe initiatieven te faciliteren. Dat is steeds meer zichtbaar op de locatie zelf:

- We transformeerden de oude F16-shelters tot vaste, inspirerende onderkomens voor innovatieve bedrijven en blijven daar mee doorgaan.
- De locatie en de start- en landingsbaan wordt steeds meer gezien als proef- en testlocatie voor vliegtuigen en unmanned systems. Ook de interesse van defensie voor gebruik van Twente Airport groeit; hier is samenhang met het streven een defensiecluster in Oost Nederland te ontwikkelen, met een nadruk op drone-ontwikkeling.
- Binnen het cluster Safety & Security is met de trainingslocatie Troned, de Risk Factory en het Safety Fieldlab een stevige basis gelegd voor samenwerking tussen kennisinstellingen en de veiligheidsregio Twente.

Deze ontwikkelingen passen goed op Technology Base en vergroten de economische impact van het gebied.

Twente Airport

Specifiek voor Twente Airport werken we aan de voorbereiding van de aanbesteding van een concessie van de luchthavenexploitatie. Of de concessie daadwerkelijk gaat plaatsvinden is nog afhankelijk van besluitvorming door de provincie Overijssel, waaronder over de randvoorwaarden voor de aanbesteding van de concessie. Daarnaast is er in samenhang met de randvoorwaarden afhankelijkheid van de interesse van marktpartijen. We verwachten dat de provinciale besluitvorming rond de zomer van 2026 plaatsvindt.

1.2 Grondexploitatie

Toelichting

De grondexploitatie richt zich hoofdzakelijk op het uitgeven van bedrijfskavels op het bedrijvenpark en – in de toekomst – ook op Twente Airport; 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 bekend, 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:

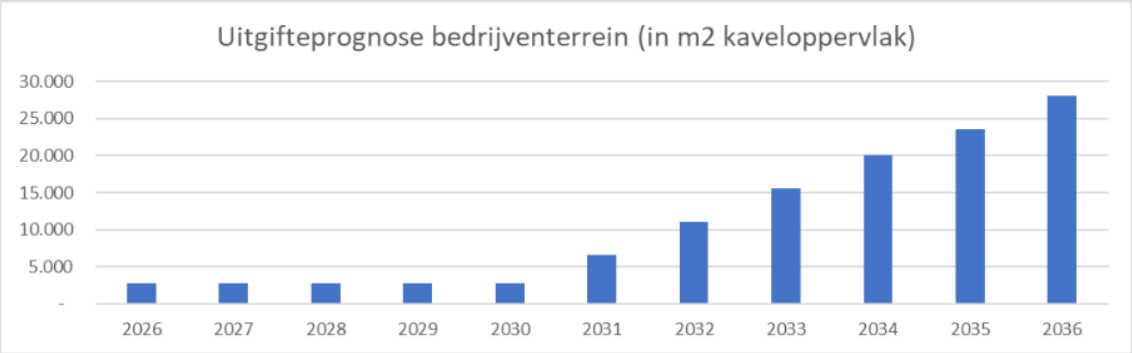
1. de keus om in de ontwikkeling van het terrein de waarden van het militaire erfgoed en natuur zoveel mogelijk te beschermen. Als gevolg is 13% van het gebied beschikbaar voor bebouwing op bedrijfskavels. Anders gezegd: een relatief klein deel van de grondpositie levert geld op;
2. de rentelast van 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 gemeenschappelijke regeling 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.

Bovenstaande leidde tot een tekort van € 25.967.955 begroot op contante waarde per 1-1-2025. Op prijspeil 1-1-2026 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 26.487.314. De actuele grondexploitatie per 1-1-2026 sluit op een tekort van € 26.101.600 en laat derhalve een verbetering zien van € 385.714. De deelnemers verhogen de verliesvoorziening met € 133.646. Dit betreft het totaal van de verbetering van de grondexploitatie van + € 385.714 en de discontering met 2% (-/- € 519.359).

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. Technology Base heeft – bouwrijpe en planologisch geregelde - gronden beschikbaar, ook voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte.

De afgelopen jaren namen de belemmeringen toe voor de uitgifte van de gronden op het bedrijvenpark. Het gaat met name om de stikstofproblematiek en netcongestie. Op deze knelpunten heeft Technology Base 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 vanaf dan geleidelijk weer mogelijk zijn. TenneT en Enexis hebben tijd nodig om het net te versterken, daarom houden we rekening met een ingroei. Tevens is een risicoreservering getroffen.



Nota Bene: al het bestaande vastgoed is herontwikkeld en verhuurd. Dat gaat om 25.227 m2 footprint die is ingevuld op het Bedrijvenpark en Twente Airport. Daarmee resteert een areaal voor nieuwbouw van circa 100.000 m2 footprint, waarvan 60.000 m2 onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie.
Het vertrek van JFD Ortega uit shelter B515 in 2025 heeft geleid tot een uitbreiding van Aeronamic dat naast B516 ook shelter B515 gaat huren.

Het middengebied
De gronden van het Natuurnetwerk Nederland(NNN)-gebied en de gronden van Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) hebben weer hun oude bestemming "vliegveld" op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1996, na vernietiging van het bestemmingsplan "Voormalige vliegbasis Twenthe – Midden". Door deze situatie kan Technology Base niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de koopsom die met de eigenaar van Eck is overeengekomen. Partijen beëindigden 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 Dagelijks Bestuur 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 gemeenschappelijke Regeling is om evenementen op de door de gemeenschappelijke regeling verkochte locatie mogelijk te maken. Hiermee is dit deelgebied afgerond voor Technology Base.

Woonparken

Prins Bernhardpark
Alle kavels in dit deelgebied zijn verkocht en gepasseerd bij de notaris. Het laatste pand (PB3) is nog langjarig verhuurd en brengen we na vertrek van de huidige huurder in verkoop. De openbare ruimten met groen en verhardingen zijn aangelegd en afgerond en droegen we in zowel beheer als eigendom over aan de gemeente Enschede.

't Vaneker/ Zuidkamp
Op dit moment zijn alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht. Er resteren nog twee kavels die we nu nog niet kunnen verkopen, vanwege een nog lopende huurovereenkomst van een vakantiewoning op die kavels. Met de gemeente Enschede is afgesproken dat de kavels naar hen overgaan in 2026, zodat de verkoop van de kavels mee kan in de reguliere uitgifte van kavels door de gemeente Enschede. Met de gemeente maken we (financiële) afspraken hierover in een overeenkomst.

1.3 Luchthavenexploitatie
Twente Airport beschouwen we als een economische activiteit. Om die reden maakt het luchthavengebied op de balans geen onderdeel meer uit van de voorraden, maar van de materiële vaste activa. Het jaarlijkse resultaat van de luchthavenbegroting geven we weer als een resultaat in de exploitatie van Technology Base.

Het resultaat van de luchthaven is in 2025 € 630.333 negatief. Ten opzichte van de gewijzigde begroting 2025 van Twente Airport is het verlies van Twente Airport € 28.331 minder negatief. Van de lasten is een bedrag van € 303.946 aan te merken als incidentele kosten in 2025 in verband met de kosten voor het uitwerken en realiseren van het nieuwe toekomstperspectief en kosten voor de voorbereiding op het groot baanonderhoud.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 326.387 negatief. Dit is een verbetering ten opzichte van het negatieve resultaat na incidentele kosten van € 397.156 over 2024. Het positieve structurele resultaat ten opzichte van de begroting komt met name door hogere opbrengsten. De opbrengsten van aan de luchthaven gerelateerde activiteiten zijn significant gestegen in 2025.

Concessie luchthavenexploitatie
Afgelopen jaren zijn de mogelijkheden van publiek-private samenwerking in de exploitatie van Twente Airport verkend. Met als resultaat dat we in 2025 verder zijn gegaan met de voorbereiding van een concessie van de luchthavenexploitatie naar marktpartijen. Of de concessie daadwerkelijk gaat plaatsvinden is nog afhankelijk van besluitvorming door de

provincie Overijssel, waaronder over de randvoorwaarden voor de aanbesteding van de concessie. Daarnaast is er in samenhang met de randvoorwaarden afhankelijkheid van de interesse van marktpartijen. We verwachten dat de provinciale besluitvorming rond de zomer van 2026 plaatsvindt. Op de voorstellen die we ontwikkelen wordt een advies gegeven door KPMG (randvoorwaarden en businesscase) en Pels Rijcken (juridisch).
Pas daarna kan de exploitatie worden aanbesteed. Voor de concessie blijven de pijlers van Twente Airport hetzelfde als in de huidige exploitatie door de gemeenschappelijke regeling: testen, (beperkt) onderhoud en ontmanteling van vliegtuigen, zakelijk vliegen, drones, recreatief verkeer en (op termijn) elektrisch vliegen.

Groot baanonderhoud
Onderdeel van de besluitvorming door de provincie is ook de financiering van het groot onderhoud van de start- en landingsbaan. In 2025 zijn we verdergegaan met de voorbereiding daarvan. Daarbij brengen we verschillende varianten en hun consequenties in beeld, waaronder verschillende toplagen en verschillende keuzes voor baanverlichting. Daarnaast onderzoeken we de compliance aan internationale luchtvaartregelgeving, en mogelijkheden om daar in afstemming met het bevoegd gezag vanaf te wijken. We maken een inschatting van de kosten en bandbreedtes van de verschillende opties, en we denken na over de beste wijze van aanbesteden. Tot slot houden we ook de houdbaarheid van de huidige baan zo goed mogelijk in beeld: te lang uitstel van groot onderhoud kan leiden tot veel hogere kosten omdat dan ook de funderingslaag van de baan fors aangetast kan zijn.

Satellietnavigatie (PBN)
Sinds 2017 hebben we pogingen ondernomen om satellietnavigatie op Twente Airport te krijgen, zodat ook met mindere weersomstandigheden geland en opgestegen kan worden. Verkrijgen hiervan is van groot belang voor een positieve businesscase op Twente Airport, in ieder geval om het jaarlijkse tekort te verkleinen. Versterking van de lobby hierop – een gezamenlijke inspanning van provincie, gemeente en gemeenschappelijke regeling – heeft ertoe geleid dat in 2025 een aanvraag kon worden gedaan. Verder werd op 12 januari 2026 duidelijk dat geen uitvoeringstoets gedaan hoeft te worden; die toets had weer tot een jaar langer uitstel kunnen leiden. Het positieve gevolg hiervan is dat we in 2026 zijn gestart met alle voorbereidende handelingen voor de invoering. Die lopen door tot in 2027. Het gaat onder meer om het uitwerken van vaste aanvlieg- en vertrekroutes, in kaart brengen van obstakels en uitvoeren van een participatieplan. Een laatste horde die nog genomen moet worden is dat moet worden voorzien in voldoende luchtverkeersleiding.

Ruimtelijk plan en deelgrondexploitatie Twente Airport
In 2025 zijn we gestart met het voorbereiden van een ruimtelijk plan en deel-grondexploitatie met het oog op toekomstige vastgoedontwikkeling op Twente Airport (rond 40.000m2 footprint). Denk daarbij bijvoorbeeld aan gronduitgifte voor de realisatie van hangars voor stalling en onderhoud. Dit ruimtelijk plan en bijbehorende grondexploitatie wordt voorafgaand aan de start van een mogelijke concessieperiode ter besluitvorming aangeboden aan het bestuur.

Nationaal Programma Ruimte voor Defensie
In 2025 zijn ook de uitkomsten helder geworden van het onderzoek dat in het kader van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie is uitgevoerd. Twente Airport was in beeld voor drie zogeheten ruimtebehoeften: voor jachtvliegtuigen, voor een dirtstrip en voor stationering en een corridor voor cargo-drones. Met als uitkomst: Twente Airport is aangewezen als onderdeel van een corridor voor cargo-drones. In het verlengde wordt daarbij door defensie gewezen op de aanwezigheid van een kennis- en innovatiecluster op het gebied van unmanned systems (met name drones) in Twente; die verwijzing past goed bij de bredere ontwikkeling op het gebied van economie, technologie en innovatie die we op Technology Base en in de regio nastreven.

Vanuit het perspectief van de luchthavenexploitatie en het proces rond de mogelijke concessieverlening zien we Defensie vooral als een reguliere klant, die in de toekomst waarschijnlijk meer gebruik gaat maken van Twente Airport – daaronder voor cargo-drones, voor (meer) defensie-oefeningen en mogelijk als (tijdelijke) uitwijkluchthaven.

1.4 Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie omvat de baten en lasten die we niet kunnen toekennen aan de grondexploitatie of de begroting Twente Airport. 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).

Het werkelijke resultaat van de vastgoedexploitatie is € 307.389. Dat is € 122.955 beter dan de gewijzigde begroting 2025.

-o-

MEERJARENBEGROTING 2027 – 2030

inclusief

GEWIJZIGDE BEGROTING 2026

Gemeenschappelijke Regeling

Technology Base

27 maart 2026

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 5
2.2 Programmaplan grondexploitatie 5
2.2.1 Speerpunten Technology Base – bedrijvenpark 5
2.2.2 Speerpunten werkparken/evenemententerrein 7
2.2.3 Speerpunten woonparken 7
2.2.4 Speerpunten deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten 8
2.2.5 Wat mag het kosten? 9

2.3 Programmaplan Twente Airport 10
2.3.1 Speerpunten luchthaven Twente Airport 10
2.3.2 Wat mag het kosten? 11

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 17
3.1.4 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie 18
3.1.5 Weerstandsvermogen en risicobeheersing 19
3.1.6 Prognose balans 2025-2029 (prognose/ raming) 20

3.2 Kapitaalgoederen 21
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 2027 – 2030 en gewijzigde begroting 2026 25

5 Begrotingsonderdeel grondexploitatie 2026-2030 26

5.1 Inleiding 26
5.2 Overzicht van baten en lasten onderdeel grondexploitatie 27
5.3 Toelichting baten en lasten 27
5.3.1 Toelichting baten 27
5.3.2 Toelichting lasten 28

5.4 Parameters grondexploitatie 30

6 Begroting onderdeel Twente Airport 2026-2030 32

6.1 Inleiding 32
6.2 Overzicht van baten en lasten onderdeel Twente Airport 32
6.2.1 Toelichting baten en lasten 32

6.3 Toelichting baten en lasten 33
6.3.1 Toelichting baten 33
6.3.2 Toelichting lasten 34

6.4 Investeringen luchthaven 2026-2030 36

7 Begroting onderdeel vastgoedexploitatie TB 2026 - 2030 36

7.1 Inleiding 36
7.2 Overzicht van baten en lasten vastgoedexploitatie TB 36
7.3 Toelichting baten en lasten 36
7.3.1 Toelichting baten 37
7.3.2 Toelichting lasten 37

7.4 Investeringen vastgoedexploitatie TB 2026-2030 37

Bijlage 1: Totale plangebied gebiedsontwikkeling 38

Bijlage 2. Taakveldoverzicht TB 39

A Beleidsbegroting

1 Inleiding

1.1 Activiteiten

De herziene begrotingen van de grondexploitatie 2026, luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie op het bedrijvenpark vormen de basis voor de gewijzigde begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027-2030. Deze activiteiten hebben we in drie aparte programma's ondergebracht, die we in de financiële begroting apart toelichten.

Resultaten 2025-2030	Werkelijk	Oorspronkelijke Begroting	Gewijzigde Begroting	Ontwerp Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Resultaat grondexploitatie	(133.646)	-	-	-	-	-	-
Resultaat luchthavenexploitatie	(630.333)	(404.576)	(878.594)	(761.459)	(1.070.963)	(995.882)	(928.409)
Resultaat vastgoedexploitatie	307.389	196.446	206.681	110.603	37.796	118.864	144.612
Totaal	**(456.590)**	**(208.130)**	**(671.913)**	**(650.856)**	**(1.033.167)**	**(877.018)**	**(783.797)**

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) Technology Base (TB) kaders vast voor het financiële beleid en het financiële beheer als ook de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. TB volgt de termijnen en afspraken voor de Planning & Control cyclus zoals opgenomen in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). Zie ook hoofdstuk 3.4.

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 we daarmee moeten realiseren 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 per definitie bevestigend, omdat de deelnemers garant staan voor het resultaat.

In de meerjarenbegroting 2027-2030 leggen we de activiteiten en financiële kaders voor de betreffende planperiode vast. Daarnaast nemen we ook de gewijzigde begroting 2026 in dit document op. Vaststelling van deze begroting betekent dat het Dagelijks Bestuur (DB) voor de jaarschijf 2026 en de jaarschijf 2027 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.

<u>Beleidsbegroting</u>
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.

<u>Financiële begroting</u>
De financiële begroting start 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 2026 en de daarin opgenomen baten en lasten toe. Voor de baten en lasten maakten we ook een doorkijk naar de jaren 2027-2030.

2 Programmaplan

2.1 Algemeen en stand van zaken totale gebiedsontwikkeling

De GR TB is eigenaar van de grond en treedt op als gebiedsregisseur om alle plannen voor de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente e.o. te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen. De missie van TB is de transformatie van het huidige gebied in een vliegwiel voor een economisch sterker en duurzamer Twente. Veel van de oorspronkelijke opgaven zijn inmiddels (vrijwel) gerealiseerd: het Natuurgebied, de Werkparken en de woongebieden, waaronder 't Vaneker. De aandacht ligt nu bij het zogenaamde noordelijk plangebied (230 hectare) met de ontwikkeling van het bedrijvenpark TB inclusief Twente Airport (TA).

De afgelopen jaren stonden in het teken van het op orde brengen van de randvoorwaarden voor vestiging op het bedrijvenpark. Drie knelpunten zijn opgelost; de verruiming van het bestemmingsplan en de 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. In de volgende paragrafen leest u meer over de knelpunten en de effecten op de begroting.

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 de randvoorwaarden voor de aanbesteding van de concessie. We verwachten dat de besluitvorming rond de zomer van 2026 plaatsvindt.

<u>Overige deelgebieden</u>
Een groot deel van de overige deelgebieden hebben we inmiddels gerealiseerd of verkocht. Voor TB zijn de deelgebieden Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de gronden van Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) afgerond.

Het laatste deel van de woonparken ('t Vaneker) komt in 2026 tot een afronding, inclusief overdracht van woonrijpe delen naar Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. In onderstaande tabel is zichtbaar dat we nog slechts twee kavels en een pand hoeven te verkopen of leveren. Deze kunnen nog niet in verkoop vanwege nog lopende huurovereenkomsten. Na vertrek van de huurders van het pand op Prins Bernhardpark brengen we het pand in verkoop. Met de gemeente Enschede is afgesproken dat de 2 overgebleven kavels naar haar overgaan in 2026, zodat de verkoop van de kavels meekan in de reguliere uitgifte van kavels door de gemeente Enschede. We maken bij de overdracht (financiële) afspraken.

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2026

Verkopen kavels en panden woonparken *)	Kavels	Panden	Kavels	Panden
	Vaneker/ Zuidkamp	Vaneker/ Zuidkamp	Prins Bernhardpark	Prins Bernhardpark
Waarvan verkocht / geleverd per 01-01-2026	114	34	21	4
Nog te verkopen / te leveren per 01-01-2026	2	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 deelgebied Druiventros-Oost en deelgebied West bouwrijp zijn gemaakt.
In 2026 werken we aan de verbouw van de shelters B515 en B512. De beide shelters zijn al verhuurd maar passen we aan, aan de actuele wensen van de huurders. De investeringen verdisconteren we in een hogere huur. Alle voormalige vastgoedobjecten zijn commercieel verhuurd. Nieuwvestiging is mogelijk in nieuwbouw op uit te geven kavels. Voor verschillende kavels zijn reserveringen vastgelegd voor nieuwvestiging van bedrijven en uitbreidingen van bedrijven die al zijn gevestigd. De regelgeving rondom stikstof en de netcongestie belemmeren echter de vestiging van bedrijven

van enige omvang. Dit neemt niet weg dat we in samenwerking naar maatwerkoplossingen zoeken om wel tot nieuwbouw en vestiging te kunnen komen.
Kavels geven we uit in erfpacht met de mogelijkheid om de erfpachtcanon af te kopen. De vestiger wordt lid van de parkmanagementorganisatie.

2026

Stikstof en netcongestie
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.
Het uitblijven van perspectief zet de economische ontwikkeling onder druk. Ondernemers en investeerders onderzoeken alternatieven, die ook buiten Twente en Nederland kunnen liggen.

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 werkbaar fundament. Op dit moment zijn alleen initiatieven waarbij de stikstofuitstoot onder de drempelwaarde blijft mogelijk. Dit 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 horecafunctie van shelter B534.

De provincie Overijssel (bevoegd gezag) besloot om de mogelijkheid tot intern en extern salderen 'on hold' te zetten. In de laatste mededeling hierover is intern en extern salderen, en daarmee de beoordeling van de aangevraagde vergunningen, opgeschort tot 1 februari 2027. TB kan aangekochte stikstofrechten nu niet inzetten en daarom is het niet zinvol om nieuwe stikstofrechten te verwerven – tenzij er voor de provincie Overijssel een overtuigende reden is hierop een uitzondering te maken. Landelijk wordt al geruime tijd naar een oplossing gezocht. We zijn in afwachting van de stappen die het nieuwe kabinet op dit punt gaat zetten.
Afgelopen jaar is met Defensie overlegd over de vergunning-status ten tijde van gebruik van het gebied door defensie. Deze gezamenlijke zoektocht, onder andere in het Nationaal Archief in Den Haag, heeft helaas geen aanknopingspunten opgeleverd.

Netcongestie
In januari 2025 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 2035 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 landelijke en regionale 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 twee grote potentiële vestigers.
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.

De verwachting is dat ook voor de oplossingen na 2035 collectieve maatregelen nodig zullen 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. Een eventuele samenwerking kan in een energiehub via kunnen we juridisch in onze erfpachtregeling borgen.

Wat tot slot overblijft, zijn maatwerkoplossingen voor de grotere nieuwvestigers om de jaren tot 2035 te kunnen overbruggen. Zo zijn we met o.a. 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. Samen met partijen hebben we maatwerkoplossingen en alternatieven onderzocht op TB. TB heeft in mei 2025 voor dat onderzoek een subsidie gekregen vanuit de Regio Deal. De conclusie van het onderzoek is dat zonder enige vorm van een extra (flex) transportcapaciteit vanuit Enexis, er geen realistisch pad is om uitbreiding van de ontwikkeling van TB mogelijk te maken. Die extra capaciteit kan Enexis niet leveren. Enexis heeft in de zomer van 2025 aangegeven tot 2035 geen capaciteit te verwachten.
Deze conclusie samen met 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 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
Begin 2026 brengen we op Druiventros-Oost het netwerk voor water en elektra (geschikt voor klein verbruik) aan. Met oog op de verwachte wachtlijsten voor klein verbruik, overwegen we om alvast een aantal aansluitingen te laten plaatsen.

<u>2027 – 2030</u>
De grondexploitatie TB bedrijvenpark ging per 1-1-2025 uit van beperkte (kleine) uitgiftes van kavels in erfpacht voor vestiging en nieuwbouw in de periode tot 2031, passend binnen de actuele regelgeving. Vanaf 2031 zouden uitgiften voor grotere bedrijven kunnen plaatsvinden. In de grondexploitatie 2026 is dit ongewijzigd, maar rekenen we voor de uitgiften voor grotere bedrijven nu wel met een 'ingroei' vanaf 2031 en derhalve pas in 2034-2036 uitgifte van de meeste vierkante meters bedrijfskavel.

2.2.2 Speerpunten werkparken/evenemententerrein

Voor TB zijn de deelgebieden NNN en VTE afgerond.

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 zijn aangelegd en overgedragen aan de gemeente Enschede voor regulier beheer en onderhoud.

't Vaneker/ Zuidkamp
Op dit moment zijn alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht. Er resteren nog twee kavels die we nu nog niet kunnen verkopen, vanwege een nog lopende huurovereenkomst van een vakantiewoning op die kavels. De kavelpaspoorten voor deze twee kavels zijn wel grotendeels afgerond. Met de gemeente Enschede is afgesproken dat de kavels naar hen overgaan in 2026, zodat de verkoop van de kavels meekan in de reguliere uitgifte van kavels door de gemeente Enschede. Daarover maken we (financiële) afspraken in een overeenkomst.
In 2024 droegen we de delen die woonrijp zijn gemaakt ook over aan Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. Die delen worden begin 2026 ook notarieel overgedragen naar de gemeente Enschede. In 2026 maken we de laatste delen woonrijp en dragen we het geheel over aan de gemeente Enschede.

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.
Zowel bij nieuwbouw als in het reguliere beheer van het grote terrein geven we veel aandacht 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 onderzoeken we welke maatwerkoplossingen mogelijk zijn.

TB onderzoekt in samenwerking met de provincie Overijssel en het Waterschap een set van mogelijke maatregelen in het waterhuishoudingssysteem om droogteschade ten gevolge van klimaatverandering tegen te gaan.

Infrastructuur en bereikbaarheid
De 'Commissie van Wijzen' benadrukt in haar rapport de unieke ligging van Twente als poort richting Duitsland en daarmee het belang van een goede infrastructurele invulling en bereikbaarheid. Vanaf 2024 onderzoeken we de verbetering van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de route voor langzaam verkeer tussen Universiteit Twente/ Kennispark en TB. Door het feit dat er nu sprake is van netcongestie en een daardoor vertraagde ontwikkeling, is besloten om geen investeringen op dit punt te doen en het project 'on hold' te zetten.

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 (poly- en perfluoralkylstoffen).

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.

Op basis van een – onder leiding van de Kerngroep PFAS – uitgevoerde systeemanalyse wordt een jaarrond bodemonderzoek uitgevoerd. Met als doel duidelijkheid te krijgen in (a) de omvang van de verontreiniging en (b) de humane en ecologische risico's. Uit de resultaten van het eerste halfjaar blijkt dat PFAS vrijwel overal aanwezig is. De eindrapportage volgt medio 2026.

De Kerngroep PFAS bespreekt de tussentijdse resultaten. Het voorzitterschap van de Kerngroep ging medio 2025 over van de provincie naar de gemeente. Vooruitlopend op de definitieve uitkomsten van het onderzoek en de eindrapportage bespreekt de Kerngroep de eventuele oplossingsrichtingen en, indien de situatie daarom vraagt, de tussentijds te nemen maatregelen.

De uitkomsten van de gesprekken deelt het Kernteam PFAS met Defensie. De verwachting is dat medio 2026 duidelijk wordt wat de betrokkenheid zal zijn van Defensie in de te nemen (tijdelijke) maatregelen en de bijdrage in de kosten.

<u>Soortenbescherming</u>
Sinds 2014 beschikt de GR over een Generieke Ontheffing die zorg draagt voor de soortenbescherming flora en fauna binnen de deelgebieden. De nieuwe Generieke Ontheffing (verleend in 2024) is specifiek gericht op deelgebied Noord en heeft wederom een looptijd van tien jaar. De ontheffing brengt verplichtingen met zich mee, waaronder jaarrond onderzoek naar flora en fauna.

<u>Marketing, communicatie en acquisitie</u>
Voor de marketing en communicatie richten we ons in 2026 en verder waar mogelijk 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 vormen van luchtmobiliteit, de voorbereidingen voor implementatie van PBN en de communicatie rondom de concessie van de luchthavenexploitatie. Voor de implementatie van PBN starten we een participatieproces op waarin omwonenden, omliggende gemeenten en andere relevante partijen betrokken worden. Waar mogelijk informeren we in dit proces ook breder over de toekomstplannen van TA, waaronder de concessie naar marktpartijen.

Community building
Jaarlijks organiseren we verschillende bijeenkomsten voor met name onze huurders: twee formelere afstemmingsoverleggen, een informele bijeenkomst en een inhoudelijke bijeenkomst. Daarnaast organiseren we net als in 2025 samen met Kika en VTE de RunWay Run for KiKa (27 september 2026).

Topwerklocaties
Vanuit de topwerklocaties is de regiodeal-aanvraag om vanuit Next Tech Twente gezamenlijk Twente beter op de kaart te zetten goedgekeurd. TB investeert hier ook in, het gaat met name om in kind' uren, met een nadruk op communicatiewerkzaamheden. Hiermee geven we de komende jaren een extra impuls aan de topwerklocaties in Twente, waarvan TB er één is. Via Next Tech Twente zal dit jaar topwerklocatie breed worden ingezet op community building, waarbij TB een relevante rol kan hebben in het DefTech (defensie/safety & security) cluster dat deze periode in ontwikkeling 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 2026 – 2030 voor de grondexploitatie ziet er als volgt uit:

Exploitatie grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	GREX	(Oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	31-12-2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal baten	111.064.692	1.622.157	1.595.909	757.451	767.340	767.430	776.079
Indexatie baten	0	27.485	3.266	17.725	33.287	48.862	65.550
Totaal lasten	139.366.098	5.200.753	4.066.320	2.111.001	2.404.145	2.987.059	3.917.903
Indexatie lasten		279.371	62.865	75.551	141.508	237.338	303.599
Saldo lasten en baten	-28.301.407	-3.830.482	-2.530.009	-1.411.376	-1.745.026	-2.408.105	-3.379.873
boekwaarde*	-28.301.407						
saldo cumulatief	**-28.301.407**	**-32.131.889**	**-30.831.416**	**-32.242.792**	**-33.987.819**	**-36.395.924**	**-39.775.797**

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 2026 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.

<u>Concessie exploitatie TA</u>
Afgelopen jaren zijn de mogelijkheden van publiek-private samenwerking (PPS) in de exploitatie van TA verkend. Met als resultaat dat we een concessie van de luchthavenexploitatie naar marktpartijen voorbereiden. Provinciale Staten (PS) heeft recent, in een motie, het college van GS opgeroepen deze variant verder uit te werken. In de beoogde samenwerking blijft de rol van de GR beperkt tot die van eigenaar van het luchthaventerrein en het daarop gelegen vastgoed. Daarnaast houdt de GR de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie (grex); op het terrein van TA gaat het vooral om de ontwikkeling van bedrijfskavels voor luchthavengebonden, met name "platformgebonden" bedrijvigheid. Bovengenoemde pijlers blijven de basis voor de verdere ontwikkeling van de exploitatie van TA.

Besluitvorming provincie Overijssel
Om de concessie mogelijk te maken is nog wel concrete besluitvorming door de provincie nodig over de randvoorwaarden voor de aanbesteding van de concessie. We verwachten dat deze besluitvorming rond de zomer van 2026 plaatsvindt. Pas daarna kunnen we de concessie zelf aanbesteden. Provincie en gemeente vragen daarnaast over de beoogde concessie nog een "second opinion" aan KPMG, waaronder de vraag of een concessie de meest passende vorm is om de luchthavenexploitatie aan marktpartijen over te dragen. Ook Pels Rijcken wordt betrokken voor een juridisch oordeel over deze vraag.

Groot baanonderhoud
Onderdeel van de besluitvorming door de provincie is ook de financiering van het groot onderhoud van de start- en landingsbaan. Gemeente Enschede heeft het budget dat noodzakelijk is om de kapitaallasten hiervoor te kunnen dragen, al in haar begroting vastgelegd. De nu ingeschatte kosten voor groot baanonderhoud verwerken we wel in onze begroting. Uitvoering daarvan in 2027/2028 leidt dat tot een forse toename van kapitaallasten vanaf 2028/2029, waar geen hogere inkomsten tegenover staan.

We bereiden de aanbesteding en uitvoering van het groot baanonderhoud van de start- en landingsbaan voor. We brengen verschillende varianten en hun consequenties in beeld, waaronder verschillende toplagen en verschillende keuzes voor baanverlichting. Daarnaast vindt onderzoek plaats naar de compliance aan internationale luchtvaartregelgeving, en mogelijkheden om daar in afstemming met het bevoegd gezag vanaf te wijken. We maken een inschatting van de kosten en bandbreedtes van de verschillende opties, en we denken na over de beste wijze van aanbesteden. Tot slot houden we ook de houdbaarheid van de huidige baan zo goed mogelijk in beeld: te lang

uitstel van groot onderhoud kan leiden tot veel hogere kosten omdat dan ook de funderingslaag van de baan fors aangetast kan zijn.

Deelgrex TA
We bereiden een deel-grondexploitatie voor met het oog op toekomstige vastgoedontwikkeling op TA. Denk daarbij bijvoorbeeld aan gronduitgifte voor de realisatie van hangars voor stalling en onderhoud. De grondexploitatie openen we voorafgaand aan de start van de concessieperiode.

Defensie
Vanuit het perspectief van de luchthavenexploitatie en het proces rond de mogelijke concessieverlening zien we Defensie vooral als een reguliere klant, die in de toekomst waarschijnlijk meer gebruik gaat maken van TA – daaronder voor cargo-drones, voor (meer) defensie-oefeningen en mogelijk als (tijdelijke) uitwijkluchthaven.

Gezien de afhankelijkheid van de provinciale besluitvorming over de toekomst van TA, nemen we de gevolgen van een mogelijke concessie nog niet op in de komende begroting van de GR. Dit betekent dat de GR ook in de komende meerjarenbegroting 2027-2030 nog in de rol van luchthavenexploitant blijft.

Luchtzijdige bereikbaarheid
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 2026-2027 hebben we op basis van het Plan van Aanpak voor de invoering van PBN incidentele lasten voor voorbereiding en begeleiding geraamd ter hoogte van €450.000. De aanvraag is eind mei 2025 ingediend bij de ATM-beleidseenheid en deze aanvraag is eind 2025 goedgekeurd. NB in de jaren 2023-2025 zijn ook al kosten voor invoering van PBN gemaakt. Het gaat daarbij vooral om werkzaamheden die door de NLR zijn verricht, waaronder: het opstellen van een Plan van Aanpak voor de invoering van PBN en een Participatieplan. Daarnaast om het leggen van contacten met betrokken overheden. Het gaat om kosten ter hoogte van rond € 60.000.

Ontwikkelperspectief
TA betrekt ook een business developer gericht op de markten van testen, nieuwe mobiliteit en parkeren. Voor 2026 wordt de inzet beperkt, tenzij er grote kansen zijn waarbij ook al op korte termijn de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.
Met het oog op het genereren van inkomsten zij hier nog toegevoegd dat de uitgave aan de in 2024 aangelegde turnpads ter hoogte van € 390.000 in 2026 is terugverdiend. Opbrengsten in de afgelopen jaren zijn: € 144.383 (2024), € 204.962 (2025) en verwacht in 2026: € 130.000 – er staan nu nog drie ingepakte toestellen van KLC die in de loop van het jaar zullen vertrekken, vertrek van het "Russische" vliegtuig is ook in 2026 voorzien: parkeren op basis van het nieuwe contract met KLM hebben we nog niet meegerekend. In totaal gaat het om €479.245.

Samenvattende punten Luchthaven
In 2026 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 2026 betreft dit de afronding van de oriëntatiefase, het opstellen van een programma van eisen en de voorbereiding van de feitelijke aanbesteding;
- 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 2026 en de periode 2027 – 2030 voor de luchthavenbegroting ziet er als volgt uit:

Exploitatie luchthaven	Werkelijk	Oorspronkelijke Begroting	Gewijzigde Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Baten	1.357.272	1.247.157	1.297.586	1.166.038	1.459.358	1.623.545	1.780.456
Lasten	1.987.604	1.651.733	2.176.180	1.927.497	2.530.322	2.619.427	2.708.865
Resultaat	**(630.333)**	**(404.576)**	**(878.594)**	**(761.459)**	**(1.070.963)**	**(995.882)**	**(928.409)**
Incidentele lasten	303.946		455.000	290.000	-	-	-
Structurele resultaat	**(326.387)**	**(404.576)**	**(423.594)**	**(471.459)**	**(1.070.963)**	**(995.882)**	**(928.409)**

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

- De basis is de vastgestelde meerjarenbegroting over 2026-2029 zoals het DB in 2025 vaststelde. Zoals altijd zijn in deze versie van de begroting de "incidentele lasten" nog niet opgenomen; die worden ieder jaar pas toegevoegd in de "gewijzigde begroting" – die nu voorligt.
- De afwijkingen vanuit de voortgangsrapportage 2025 en de jaarrekening 2025 hebben we in de prognose verwerkt. De afwijkingen betreffen hoofdzakelijk een ophoging van de opbrengsten landingsgelden en aviation gerelateerde inkomsten. Daarmee samenhangt een stijging van de personele lasten en aviation gerelateerde kosten. Door de langzame verslechtering van de baan zijn we ook genoodzaakt de beheerkosten voor het terrein naar boven bij te stellen.
- Daarnaast begroten we voor 2026 incidentele kosten voor een bedrag van € 455.000. Het gaat om de volgende kosten:
    - Invoering PBN: € 225.000 (technische uitwerking € 150.000, projectmanagement € 75.000). In 2025 heeft de aanvraag voor PBN plaatsgevonden. De kosten die samenhangen met de implementatie hebben we als gevolg hiervan opgenomen in de begroting. De kosten voor implementatie zijn ingeschat op 450.000 euro. Voor de begroting zijn we uitgegaan van een evenredige verdeling over 2026 en 2027.
    - Voorbereidingskosten groot baanonderhoud € 105.000 (technische specificaties en compliance € 40.000, voorbereiden van de aanbestedingsprocedure € 65.000). Het groot onderhoud van de baan is gepland voor 2027/2028 (vanwege de afnemende kwaliteit van de toplaag is er een toenemende voorkeur voor 2027). In 2025 hebben diverse onderzoeken naar de staat van de huidige baan plaatsgevonden en zijn voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding (schetsontwerp en programma van eisen). Voor 2026 zijn nu ook kosten opgenomen voor de volgende fase van de voorbereiding van de aanbesteding. Dit vraagt om (a) het uitwerken van compliance-vraagstukken en het afronden van de (technische) vraagspecificatie, en (b) een aanbestedingsstrategie en begeleiding bij de aanbesteding.
    - Voorbereidingskosten concessie € 75.000, daaronder juridische voorbereiding, voorbereiding en begeleiding van de aanbesteding en advieskosten Pels Rijcken;
    - Business development, lobby en overige planuitwerking: € 50.000.
- Vanaf jaarschijf 2027 wordt het resultaat circa € 100.000 negatiever door hogere rentelasten voor investeringen in met name platforms en turnpads. 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 2028 is rekening gehouden met de realisatie van PBN en een stijging van het aantal vluchten waardoor de baten toenemen. We zijn uitgegaan van een stijging van circa 20% (40.000 euro) gedurende 3 jaar.
- In het meerjarenperspectief is een schatting meegenomen van de kosten voor groot baanonderhoud van € 10.000.000. Dit leidt vanaf 2028 tot een aanzienlijke verhoging van de kapitaallasten.
- In 2027 is rekening gehouden met het tijdelijk sluiten van de luchthaven als gevolg van groot baanonderhoud. Er is uitgegaan van een rustige periode waarin de opbrengsten uit landingsgelden €40.000 lager uitvallen, dit is eveneens verrekend in de aviation gerelateerde baten en lasten.

De raming voor 2026 is € 878.594 negatief. Hierin zit € 455.000 aan incidentele kosten, zie bovenstaande toelichting voor de aard van deze incidentele kosten. Geschoond voor deze incidentele kosten is het resultaat van 2026 € 423.594. Dit betreft een negatieve bijstelling van € 19.018 ten opzichte van de oorspronkelijke begroting. Het structurele begrotingssaldo van 2026 komt circa € 100.000 euro lager uit dan het structurele resultaat van 2025. Dit komt omdat we parkeeropbrengsten en landingsgelden – onder andere uit defensie-oefeningen – standaard conservatief inschatten. Dat is onder meer vanwege de onzekerheden die samenhangen met het ontbreken van satellietnavigatie.

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 belastingen en verzekeringen. De herziene beleidsregels vaste activa bepalen de kapitaallasten.

In 2026 werken we aan de verbouw van shelters B515 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 2026-2030 het volgende verloop zien:

Vastgoedexploitatie	Werkelijk	Jaarschijf	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2025	206	2026	2027	2028	2029	2030
Baten	791.819	837.596	796.660	815.388	834.584	854.260	875.616
Lasten	484.430	641.150	589.979	704.785	796.788	735.396	731.004
Resultaat	**307.389**	**196.446**	**206.681**	**110.603**	**37.796**	**118.864**	**144.612**

In 2026 wordt shelters B512 verbouwd wat tot een stijging van de kapitaallasten leidt vanaf 2027. Hier staat tegenover dat we vanaf 2025 een huursom ontvangen voor deze shelter. 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 van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) schrijft voor dat we in het jaarverslag dezelfde paragrafen moeten opnemen als in de begroting. 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 bijstellingen van gehanteerde uitgangspunten in de grondexploitatie. De risicoanalyse en het voor de grondexploitatie benodigde weerstandsvermogen komen 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 volgende tabel 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 31-12-2025 is € 28.301.407 geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit betreft het saldo van € 139.366.098 aan gemaakte kosten en € 111.064.692 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 op

basis van de gehanteerde uitgangspunten, zoals de rekenparameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd.

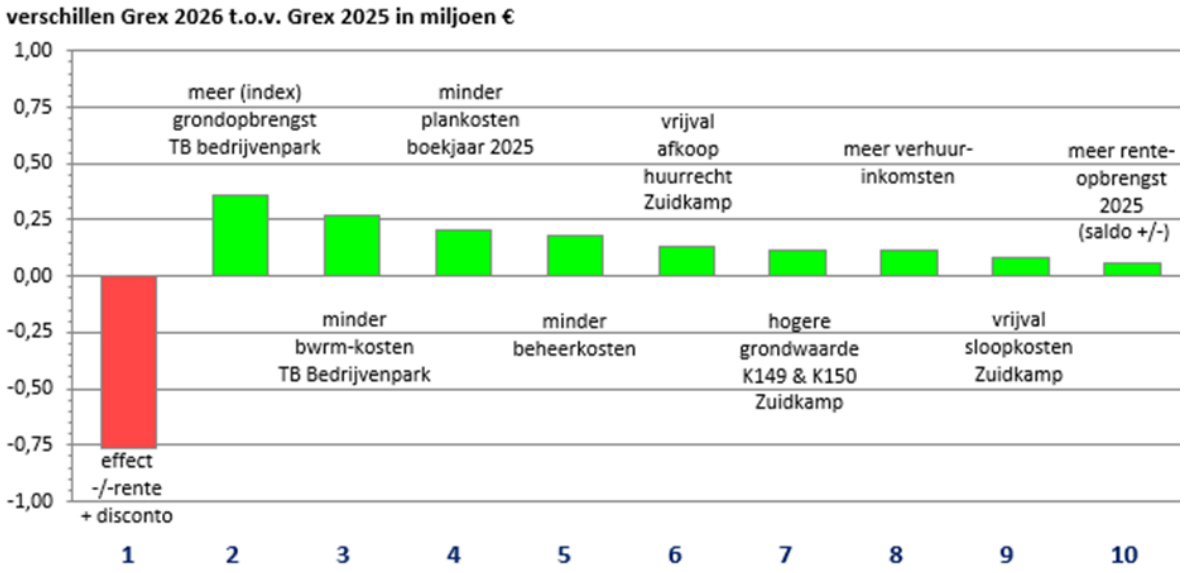
Grondexploitatiebegroting	2026		2025	
Boekwaarde per 31-12 (BW)		28.301.407		26.697.816
Kosten nominaal	28.523.101		30.455.867	
Kostenstijging	3.075.293		3.658.923	
Rente	9.973.744		9.823.376	
Nog te maken kosten (K)		41.572.138		43.938.166
Opbrengsten nominaal	33.245.750		33.265.757	
Opbrengstenstijging	4.173.737		4.436.579	
Nog te maken opbrengsten (O)		37.419.486		37.702.337
Resultaat op Eindwaarde (BW+K-O)		32.454.059		32.933.645
Resultaat op NCW per 1-1-2025 (bij 2% discontering)				25.967.955
Resultaat op NCW per 1-1-2026 (bij 2% discontering)		26.101.600		26.487.314

Verliesvoorziening 2025	25.967.955	*bijstellen voorziening:*
Ophoging met 2% (discontering)	519.359	133.646
Verbetering grondexploitatie	-385.714	
Verliesvoorziening 2026	26.101.600	

Vorig jaar werd een tekort van € 25.967.955 begroot op contante waarde per 1-1-2025. Op prijspeil 1-1-2026 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 26.487.314. De actuele grondexploitatie per 1-1-2026 sluit op een tekort van € 26.101.600 en laat derhalve een verbetering zien van € 385.714. In de tabel staat tevens het effect op de verliesvoorziening. De deelnemers verhogen deze met € 133.646. Dit betreft het totaal van de verbetering van de grondexploitatie van + € 385.714 en de discontering met 2% (-/- € 519.359).

3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar

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



1. effect rente en discontering (negatief)
De kasstroom is nadelig gewijzigd, voornamelijk als gevolg van het uitfaseren van de uitgifte van de bedrijfskavels op TB (de opbrengsten komen later in verhouding tot de kosten). Hierdoor is de rente vanaf 2032 hoger geworden. De discontering (eindwaarde naar startwaarde) valt daarentegen lager uit doordat we weer een jaar dichterbij einde van de looptijd van de grondexploitatie zijn gekomen.

Het gezamenlijke effect geeft een verschil ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2025 van circa -/- € 770.000 op contante (start)waarde.

2. hogere grondopbrengst bedrijfskavels TB (positief)
Boers en Lem adviseerde op 7 februari 2025 om een bandbreedte van € 145 - € 155 per m2 te hanteren voor de in erfpacht uit te geven bedrijfskavels. In de grondexploitatie 2025 gingen we uit van het gemiddelde van deze bandbreedte (€ 150 per m2). Rekening houdend met inflatiecorrectie gaan we nu uit van € 153 per m2. Dit heeft een positief effect van circa € 360.000.

3. minder kosten bouw- en woonrijp maken en hoofdinfra TB bedrijvenpark (positief)
De ramingen van het bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd, bij de meeste onderdelen door indexering van de kosten. Omdat de werkelijke index over 2025 lager is dan voorzien, is er (nominaal op het nieuwe prijspeil 2026) een voordeel in de kosten.
Tevens is er sprake van vrijval van kosten in verband met een aanbestedingsvoordeel voor het bouwrijp maken van TB Bedrijvenpark-West. Wel kunnen die kosten nog weer oplopen (nader te bepalen meerkosten afwatering, ophoging, asfaltering), maar het budget voor onvoorziene kosten én het restbudget voor het bouwrijp maken geven vooralsnog voldoende dekking.
Daarentegen is al wel de algemene post 'afwatering hoofdsysteem' opgehoogd met € 67.000 naar € 250.000, dit in verband de afwateringsproblematiek op en rond TB. Exacte maatregelen en kosten worden nader uitgewerkt. Per saldo is er voor het bouwrijp maken en het inrichten van TB Bedrijvenpark circa € 270.000 voordeel.

4. minder plankosten projecten in 2025 (positief)
De ramingen voor de resterende plankosten (2026-2036) zijn geactualiseerd, waarbij het vooral gaat om indexatie naar prijspeil 2026. De aanpassingen in benodigde fte zijn zeer beperkt.
Het behoorlijke verschil ten opzichte van de grondexploitatie 2025 zit hoofdzakelijk in een lagere boekwaarde over 2025. Zowel voor 't Vaneker/ Zuidkamp en TB bedrijvenpark (inclusief Saneren) zijn minder kosten gemaakt, respectievelijk circa € 85.000 en € 53.000 minder. Voor Zuidkamp waren in 2025 extra kosten begroot in verband met de naderende afronding van het deelgebied en de overdracht van de laatste openbare delen naar de gemeente. Die kosten zijn meegevallen, maar worden nog wel verwacht in 2026. Bij TB bedrijvenpark heeft het vooral te maken met uitstel van werkzaamheden (en uitgifte in erfpacht) waardoor er met name minder projectmanagement en ondersteuning is geweest.
Naast deze onderbestedingen was er een creditering van dubbel gefactureerde kosten door de gemeente Enschede in 2024 voor de planologische begeleiding (bestemmingsplan) voor het 'Middengebied/VTE'. De creditering betreft een bedrag van € 29.527.

5. minder beheerkosten (positief)
De ramingen voor de beheerkosten (2026-2036) zijn geactualiseerd. Met name doordat de werkelijke indexatie over 2025 lager uitvalt dan was voorzien is er (nominaal op prijspeil 2026) een voordeel van circa € 70.000. Daarnaast is er een onderbesteding in 2025 van circa € 100.000. Dit betreft met name minder beheer in 't Vaneker/ Zuidkamp (waarbij niet gemaakte overdrachtskosten naar de gemeente zijn doorgeschoven naar 2026) en langzamere ingroei naar het beoogde parkmanagement op TB bedrijvenpark, beide circa € 50.000 lager.

6. vrijval afkoop huurrecht 't Vaneker/ Zuidkamp (positief)
In 't Vaneker/ Zuidkamp was altijd nog rekening gehouden met een eventuele 'afkoop huurrecht' (inclusief verhuisvergoeding) voor de grondpachter (met eigen opstal) op het laatste nog te verkopen perceel (uit te geven als 2 kavels). Omdat besloten is de bewoners de mogelijkheid te geven dat zij mogen 'blijven wonen zolang zij willen' is een eventuele afkoop niet meer van toepassing en kan het gereserveerde bedrag van bijna € 130.000 vrijvallen.

7. hogere grondwaarde 't Vaneker/ Zuidkamp kavels 149 en 150 (positief)
Voor de laatste twee woonkavels in 't Vaneker/ Zuidkamp heeft in het najaar van 2025 weer taxatie plaatsgevonden. Omdat daarnaast de voorafgaande taxatie nog niet in de grondexploitatie was verwerkt, is er nu in de grondexploitatie 2026 sprake van extra stijging van de grondwaarde, totaal circa € 120.000.

8. meer verhuurinkomsten TB Bedrijvenpark (positief)
Per saldo zijn de inkomsten van beheer en verhuur circa € 110.000 hoger. Enerzijds is er een hogere boekwaarde in 2025 van € 22.184 (verhuur B512, meer servicekosten en 'baten slagboom'). Daarnaast worden meer inkomsten uit toekomstige verhuur en servicekosten verwacht. Een en ander resulteert in bijna € 90.000 aan extra inkomsten.

9. vrijval sloopkosten 't Vaneker/ Zuidkamp (positief)
Met de afronding van deelproject 't Vaneker/ Zuidkamp kan een deel van het budget voor slopen van opstallen en het opschonen van het terrein vrijvallen. Er wordt nog wel rekening gehouden met beperkte opschoonwerkzaamheden (onderhanden werk) en overdracht van budgetten naar de gemeente (bij de overdracht van kavel 149 en kavel 150). Per saldo is er circa € 85.000 voordeel.

10. meer rente in 2025 (positief)
Omdat binnen TB in 2025 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten vanuit het 'schatkistbankieren'. Deze rentebaten waren niet voorzien. Tegelijkertijd vallen echter ook de rentekosten enigszins hoger uit. Per saldo is sprake van een positief effect.

3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten

Rekenkundige parameters
Het resultaat (circa -/- € 26,1 miljoen op NCW per 1-1-2026) is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 41,6 miljoen aan nog te maken kosten en € 37,4 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Voor de inschatting van toekomstige inflatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

a. de kostenstijging is begroot op 3,5% in 2026, 2,5% in 2027 en 2028 en 2% vanaf 2029;
b. de opbrengstenstijging voor woningbouw is begroot op 0% in 2026; verwachting is dat de laatste twee kavels in 2026 worden verkocht (overgedragen naar de gemeente Enschede);
c. de stijging van de verkoopprijs van bedrijfskavels is begroot op 0% in 2026 en 2% vanaf 2027;
d. de stijging van de opbrengst uit verkoop van de gronden onder het vastgoed is begroot op 0% in 2026 en 1% vanaf 2027.

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 -/- € 32,5 miljoen 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.

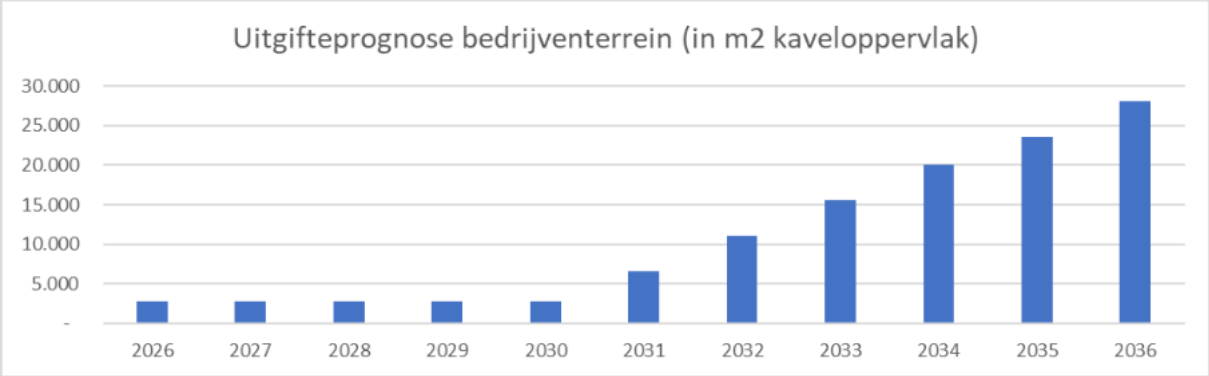
Verkoop vastgoedportefeuille bij afronding gebiedsontwikkeling
Strategie van TB en uitgangspunt in de grondexploitatie is dat TB de verhuurde panden en terreinen op het bedrijvenpark na afronding van de gebiedsontwikkeling verkoopt. De geschatte opbrengst uit verkoop van de onderliggende gronden is in 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 houden we enkel rekening met de opbrengst uit verkoop van de gronden. De meeropbrengst wordt benut om de boekwaarde van de panden af te waarderen. Een eventuele boekwinst of boekverlies daarbij is niet ingecalculeerd.

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.

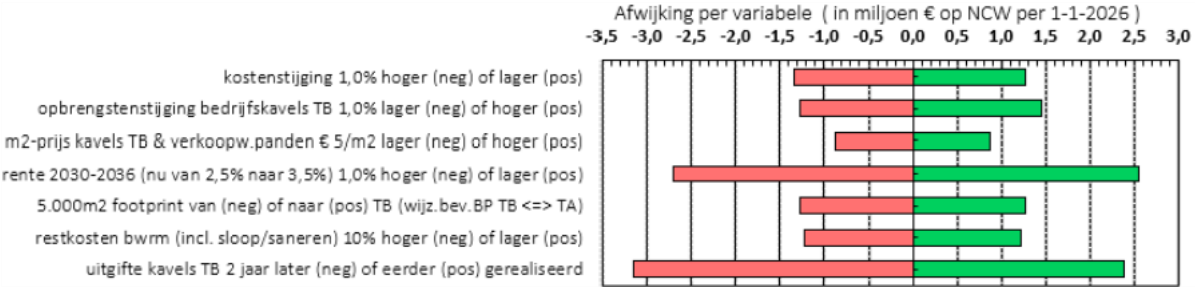
Het DB besloot op 31 maart 2023 de kavels op het bedrijvenpark in eeuwigdurende erfpacht uit te geven en stelde daarnaast de parkmanagementbijdrage vast op een marktconform niveau. De gemeenteraad van Enschede stelde een wijziging op het bestemmingsplan vast, waarin de definitie voor AMM/HTSM is verruimd. 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 vanaf dan geleidelijk weer mogelijk zijn. TenneT en Enexis hebben tijd nodig om het net te versterken, daarom houden we rekening met een ingroei. Tevens is een risicoreservering getroffen (zie paragraaf 3.2).



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 2026 verder bij, op basis van het ruimtelijk plan dat we momenteel verder uitwerken. Bij 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.	2026	2025
Grondexploitatie	€ 5,9 miljoen	€ 4,9 miljoen
Luchthavenexploitatie	€ 1,2 miljoen	€ 0,8 miljoen
Vastgoedexploitatie	€ 0,4 miljoen	€ 0,4 miljoen
Totaal	€ 7,5 miljoen	€ 6,1 miljoen

Ten opzichte van 2025 is de benodigde risicoreservering met circa € 1,4 miljoen toegenomen. Belangrijkste verklaring hiervoor is dat we rekening houden met de mogelijkheid dat de uitgifte trager verloopt dan nu verondersteld. Aanleiding hiervoor is dat TenneT en Enexis tijd nodig hebben om grotere elektriciteitsaansluitingen mogelijk te maken. Dat bericht is vertaald in een ingroei qua uitgifte en risicoreservering.

Grondexploitatie
Zoals in paragraaf 3.1 geschetst, voorzien we een tekort van -/- € 32,5 miljoen op eindwaarde per 31-12-2036. Op prijspeil 1-1-2026 is dat (afgerond) -/- € 26,1 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 € 5,9 miljoen nodig is, op prijspeil 1-1-2026. Daarbij laten we de meest extreme scenario's buiten beschouwing ('80% zekerheid'). Waar bijvoorbeeld géén 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 2026 – 2029 nadelig resultaat zien van circa € 450.000 per jaar oplopend tot circa € 1,0 mln. na uitvoering groot baanonderhoud. 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. De voorbereidingskosten voor groot baanonderhoud en eventuele aanvullende kosten voor de concessie vormen wel een verhoogd risico. We schatten het totale risico over de komende vier jaar (periode meerjarenbegroting) op € 1,2 miljoen (€ 0,3 miljoen per jaar).

Vastgoedexploitatie
De vastgoedexploitatie laat in de meerjarenbegroting 2026 – 2030 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 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 2025. 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 2025 en de prognose, verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

Financiële kengetallen BBV

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 2026-2030 (prognose/ raming)

In onderstaand overzicht geven we de balans per 31 december 2025 en de geprognosticeerde balans voor 2026-2030 – na resultaatbepaling – weer:

BALANS TECHNOLOGY BASE

Activa (in €)	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030
Vaste Activa						
Materiële Vaste Activa						
- investeringen met een economisch nut	10.227.712	9.544.853	18.808.308	17.406.973	16.005.637	16.005.637
Financiële Vaste Activa						
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	26.328.362	26.328.362	26.328.362	26.328.362	26.328.362	26.328.362
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)	1.805.846	4.335.855	5.747.231	7.492.257	9.900.363	13.280.236
Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar						
- vorderingen op openbare lichamen	628.210	1.300.124	1.256.586	970.654	1.479.365	1.332.427
- overige vorderingen	145.791	145.791	145.791	145.791	145.791	145.791
- uitzettingen 's Rijks schatkist	2.525.974	0	0	0	0	0
Liquide middelen						
- liquide middelen	11.273	11.273	11.273	11.273	11.273	11.273
Overlopende activa						
-overlopende activa	99.936	99.936	99.936	99.936	99.936	99.936
totaal activa	**41.788.416**	**41.781.504**	**52.412.797**	**52.470.556**	**53.986.037**	**57.218.972**

Passiva (in €)	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)	31-12-2030 (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	41.093.088	51.724.382	51.782.140	53.297.622	56.530.556
- waarborgsommen	152.098	152.098	152.098	152.098	152.098	152.098
Vlottende passiva						
Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar						
- kasgeldleningen	-	-	-	-	-	-
- banksaldi	-	-	-	-	-	-
- overige schulden	136.175	136.175	136.175	136.175	136.175	136.175
Overlopende passiva						
-overlopende passiva	400.143	400.143	400.143	400.143	400.143	400.143
totaal passiva	**41.788.416**	**41.781.504**	**52.412.797**	**52.470.556**	**53.986.037**	**57.218.972**

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).

De start- en landingsbaan nadert het einde van de technische levensduur. Renovatie van de start- en landingsplan is gepland voor 2028. Het voorbereiden van de aanbesteding is inmiddels opgestart. Definitieve besluitvorming over de renovatie van de start- en landingsplan is gepland voor 2026.

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	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Begrotingstotaal	6.895.344	4.818.834	5.872.763	6.579.221	7.661.371
	(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)**	**586.104**	**409.601**	**499.185**	**559.234**	**651.217**

2. Limiet voor langlopende financiering handhaven we voor 2026 en 2027 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 2027 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

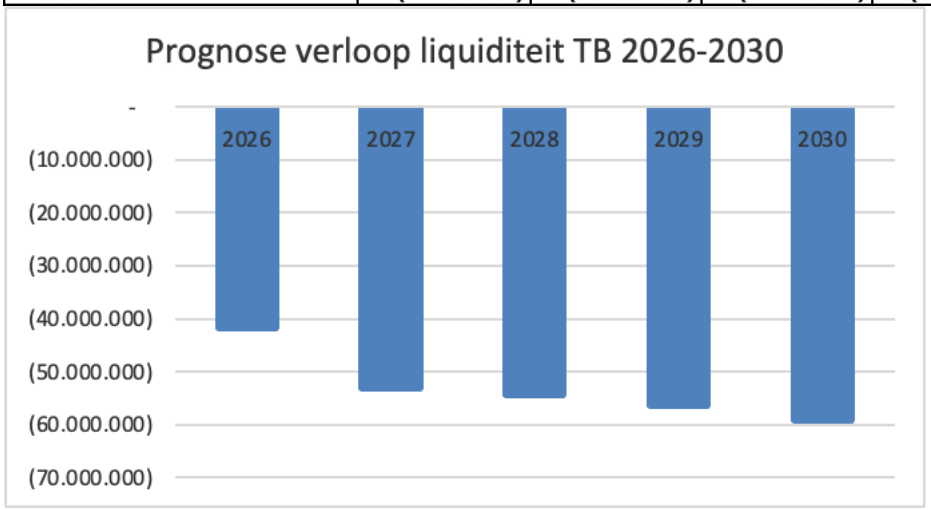
De renterisico-norm geeft het kader aan voor de spreiding van looptijden in de leningenportefeuille. Het doel is om overmatige renterisico's op de vaste schuld te vermijden. In onderstaande tabel is te zien dat we deze norm in 2027 overschrijden vanwege de herfinanciering van de bestaande kasgeldlening.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

	Berekening renterisiconorm	2026	2027	2028	2029	2030
1	Begrotingstotaal	6.895.344	4.818.834	5.872.763	6.579.221	7.661.371
2	Vastgesteld percentage (in wet fido)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
3	**Renterisiconorm (1 x 2)**	1.379.069	963.767	1.174.553	1.315.844	1.532.274
4	Aflossingen	-	-	7.500.000	-	-
5	Ruimte onder renterisiconorm (3 - 4)	1.379.069	963.767	6.325.447-	1.315.844	1.532.274

3.3.3 Liquiditeitsplanning

Binnen TB is een liquiditeitsplanning opgesteld. Het verwachte verloop van de liquiditeit in de periode 2026-2030 is als volgt:

Verloop liquiditeit	2026	2027	2028	2029	2030
Beginstand*	(38.562.945)	(41.753.807)	(53.133.180)	(54.448.364)	(56.342.134)
Grondexploitatie	(2.530.009)	(1.411.376)	(1.745.026)	(2.408.105)	(3.379.873)
Luchthavenexploitatie	(688.833)	(10.474.391)	(62.078)	(320)	57.153
Vastgoedexploitatie TB	27.980	506.394	491.920	514.655	540.403
Eindstand	**(41.753.807)**	**(53.133.180)**	**(54.448.364)**	**(56.342.134)**	**(59.124.451)**



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 2025 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 t/m 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	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Rentebaten en rentelasten TB (saldo)	150.065	365.678	593.475	576.572	1.385.060
	Toerekening grondexploitatie	110.662	118.041	123.947	131.719	940.206
	Toerekening investeringen luchthaven	17.892	83.599	316.197	302.231	302.231
	Toerekening investeringen vastgoed	21.510	164.038	153.331	142.623	142.623
2.	**Totaal toegerekende rente**	**150.065**	**365.678**	**593.475**	**576.572**	**1.385.060**
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 2026-2030 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 vijftal havendienstmedewerkers (in totaal zes personen; ± 4 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.

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 beschikt over een juridisch adviseur die is ingehuurd vanuit de gemeente Enschede. De juriste adviseerde in 2025 over inkoop van diensten, koop- en huurcontracten en de vestiging van zakelijke rechten en mandaten. Tevens troffen we voorbereidingen voor het verlenen van een concessie voor de exploitatie en verhuur van TA.

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

- Stichting Lonnekerland (SLL) diende beroep in bij de rechtbank Overijssel tegen de verleende omgevingsvergunning Spottershill. Dit is een aanlegvergunning gecombineerd met een vergunning om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan (nu Omgevingsplan).
- Daarnaast vroegen zij een handhavingsverzoek aan bij de provincie Overijssel over de stikstofuitstoot in 2019 en 2020 bij het wegbrengen van grond naar de Spottershill tijdens de eerste fase van de realisatie ervan.

De zitting van beide genoemde procedures was op 19-12-2023. De rechtbank oordeelde in beide zaken positief voor TB en heeft beide beroepen ongegrond verklaard. De Stichting Lonnekerland tekende hoger beroep aan bij de Raad van State. Er is nog geen zitting geweest, het plannen daarvan duurt doorgaans anderhalf tot twee jaar. In de tussentijd kunnen de werkzaamheden wel doorgaan, tenzij de Raad van State een door de Stichting aan te vragen voorlopige voorziening (vovo) toewijst. De Stichting heeft tot op heden nog geen vovo aangevraagd. In 2025 zijn enkele projecten uitgevoerd waarbij er grond vrij kwam die is afgevoerd naar de Spottershill.

Naast bovengenoemde zaken is er door de Stichting Lonnekerland ook Beroep aangetekend tegen het besluit van de gemeente om de gewijzigde Bodembeheernota vast te stellen. Deze zitting is inmiddels geweest en de Raad van State heeft het Beroep ongegrond verklaard. De Bodembeheernota is nu dus onherroepelijk vastgesteld.

Ter info: de Bodembeheernota regelt welk type grond wel en niet naar de Spottershill mag en gaat dus over de grondkwaliteit. De Omgevingsvergunning Spottershill zorgt ervoor dat de Spottershill als landschapselement gerealiseerd mag worden op de locatie waar deze is beoogd. Die locatie kent in het vigerende Omgevingsplan namelijk een agrarische bestemming waarbinnen een heuvel met na afronding een recreatieve en landschappelijke bestemming, niet gerealiseerd mag worden. De procedure in zake het handhavingsverzoek gaat over werkzaamheden die in 2019-2020 zijn uitgevoerd tijdens de eerste fase van de realisatie van de Spottershill. SLL is van mening dat ten gevolge van die werkzaamheden destijds te veel depositie is veroorzaakt op N2000 Lonnekermeer, TB is van mening correct te hebben aangetoond dat dit niet het geval is.

De rechtszaak betreffende de voormalige vliegschool NAV (Nederlandse Academie voor Verkeers- en beroepsvliegers) heeft in hoger beroep gediend met een verzoek voor vordering van € 96.000 aan TB (excl. procedurekosten). Het gerechtshof wees op 2 september 2025 de vorderingen af. De vliegschool is niet in cassatie gegaan, waarmee het vonnis kracht van gewijsde heeft gekregen.

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

De Wet open overheid (Woo) verplicht overheden om bepaalde categorieën informatie actief openbaar te maken via een platform. Via de website van TB zijn de openbare stukken van het AB en AB te bekijken.

Enschede, 27 maart 2026

T. van Snellenberg

Directeur Technology Base

B Financiële begroting

4 Meerjarenbegroting Technology Base 2027 – 2030 en gewijzigde begroting 2026

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 **2025**	Begroting (oorspronkelijk) **2026**	Begroting (na wijziging) **2026**	begroting **2027**	begroting **2028**	begroting **2029**	begroting **2030**
BATEN:							
Grondexploitatie							
Woningbouw	369.713	-	782.066	-	-	-	-
Bedrijventerreinen	-	429.216	437.800,39	437.800	437.800	437.800	437.800
Zorg / resort / overige voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	(981)	-	-	-	-	-	-
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-	-	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	53.000	-	-	-	-	-	-
Fonds bovenwijks	12.147	22.176	47.776	22.176	22.176	22.176	22.176
Inkomsten Beheer	263.483	285.386	299.467	297.475	307.364	307.453	316.102
Renteopbrengst	80.050	-	-	-	-	-	-
Verrekeningen	16.240	-	28.800	-	-	-	-
Indexatie baten	-	17.189	3.266	17.725	33.287	48.862	65.550
	793.651	*753.967*	*1.599.176*	*775.176*	*800.627*	*816.292*	*841.629*
Begroting Twente Airport							
Landingsgelden	143.662	149.983	200.000	164.000	247.280	292.226	338.070
Huurinkomsten	404.603	449.010	449.010	457.990	467.150	476.493	476.493
Aviation gerelateerde baten	417.712	434.588	475.000	389.500	587.290	694.036	802.917
Vergoedingen baangebruik	44.959	48.576	48.576	49.547	50.538	51.549	51.549
Parkeerinkomsten	92.668	165.000	125.000	105.000	107.100	109.242	111.427
	1.103.604	*1.247.157*	*1.297.586*	*1.166.038*	*1.459.358*	*1.623.545*	*1.780.456*
Vastgoedexploitatie TB							
Huurinkomsten	645.835	825.596	796.660	815.388	834.584	854.260	875.616
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	-	-	-	-	-
	657.835	*837.596*	*796.660*	*815.388*	*834.584*	*854.260*	*875.616*
Totaal baten	**2.555.090**	**2.838.719**	**3.693.421**	**2.756.601**	**3.094.569**	**3.294.097**	**3.497.701**
LASTEN:							
Grondexploitatie							
Verwervingskosten	2.081	220.518	122.247	100.792	100.792	100.792	143.649
Sloopkosten	-	89.077	131.326	75.058	75.058	75.058	75.058
Milieu / saneren / explosieven	99.177	252.781	251.823	266.970	266.970	266.970	266.970
Hoofdinfra	25.340	331.448	436.521	170.576	122.741	631.391	631.391
Bouwrijp maken	184.792	417.691	701.401	6.651	389.651	389.651	389.651
Woonrijp maken	500.030	193.517	566.708	56.366	56.366	56.366	56.366
Natuur	-	25.200	25.200	-	-	-	-
Projectorganisatie TB	621.594	575.516	621.411	586.782	561.657	549.143	551.143
Plankosten projecten	374.857	420.283	502.702	270.672	244.279	305.786	365.786
Beheer	315.164	390.922	386.340	332.827	338.507	356.007	373.507
Fondsen en verrekeningen	148.208	126.266	209.978	126.266	124.176	124.176	124.176
Rente	126.000	114.638	110.662	118.041	123.947	131.719	940.206
Indexatie lasten	-	128.913	62.865	75.551	141.508	237.338	303.599
	2.397.242	*3.286.770*	*4.129.185*	*2.186.552*	*2.545.653*	*3.224.397*	*4.221.502*
Begroting Twente Airport							
Personeelskosten	679.811	709.918	701.159	715.182	729.486	744.075	757.871
Beheerkosten	323.413	288.373	332.760	258.895	264.073	269.354	272.475
Aviation gerelateerde kosten	360.767	312.120	360.000	295.200	445.104	526.006	608.526
Algemene bedrijfskosten	86.593	79.560	87.500	81.151	82.774	84.430	84.430
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	221.074	239.762	239.762	287.069	1.008.885	995.562	985.562
Planvorming TA (incidenteel)	208.791	10.000	455.000	290.000	-	-	-
	1.892.449	*1.651.733*	*2.176.180*	*1.927.497*	*2.530.322*	*2.619.427*	*2.708.865*
Vastgoedexploitatie TB							
Kosten verhuur panden	484.430	639.060	587.889	702.695	779.931	718.539	714.147
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	2.090	2.090	2.090	16.857	16.857	16.857
	484.430	*641.150*	*589.979*	*704.785*	*796.788*	*735.396*	*731.004*
Totaal lasten	**4.774.121**	**5.579.652**	**6.895.344**	**4.818.834**	**5.872.763**	**6.579.221**	**7.661.371**
Saldo baten en lasten	**(2.219.031)**	**(2.740.933)**	**(3.201.923)**	**(2.062.232)**	**(2.778.194)**	**(3.285.123)**	**(4.163.670)**
Mutatie (toename) Onderhanden werk	1.603.590	2.532.803	2.530.009	1.411.376	1.745.026	2.408.105	3.379.873
Mutatie verliesvoorziening grondexploitatie	(133.646)	-	-	-	-	-	-
Totaal saldo van baten en lasten	**(749.086)**	**(208.130)**	**(671.913)**	**(650.856)**	**(1.033.167)**	**(877.018)**	**(783.797)**
Toevoeging (algemene) reserve	-	-	-	-	-	-	-
Onttrekking (algemene) reserve	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat	**(749.086)**	**(208.130)**	**(671.913)**	**(650.856)**	**(1.033.167)**	**(877.018)**	**(783.797)**

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschillen tussen de oorspronkelijke en gewijzigde begroting 2026. Tevens is een korte verklaring opgenomen voor de afwijkingen.

Overzicht baten en lasten *(incl. mutaties voorzieningen)* in €) jaarschijf	Begroting (oorspronkelijk) **2026**	Begroting (na wijziging) **2026**	Afwijking	Verklaring
BATEN:				
Grondexploitatie				
Woningbouw	-	782.066	782.066	Verschuiving over jaren
Bedrijventerreinen	429.216	437.800	8.584	Beperkte bijstelling
Zorg / resort / overige voorz	-	-	-	
Bestaand vastgoed	-	-	-	
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-	
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	-	
Fonds bovenwijks	22.176	47.776	25.600	Veroorzaakt door verschuiving vanuit 2025
Inkomsten Beheer	285.386	299.467	14.081	Beperkte bijstelling
Renteopbrengst	-	-	-	
Verrekeningen	-	28.800	28.800	In verband met detachering zijn inkomsten begroot
Indexatie baten	17.189	3.266	(13.923)	Volgend uit advies parameters i.c.m. baten in 2026
	753.967	*1.599.176*	*845.209*	
Begroting Twente Airport				
Landingsgelden	149.983	200.000	50.017	Positieve bijstelling op basis van realisatie 2025 en verwachtingen 2026
Huurinkomsten	449.010	449.010	-	
Aviation gerelateerde baten	434.588	475.000	40.412	Hangt samen met bijstelling landingsgelden
Vergoedingen baangebruik	48.576	48.576	-	
Parkeerinkomsten	165.000	125.000	(40.000)	Door vertrek vliegtuigen gedurende 2026 naar beneden bijgesteld
	1.247.157	*1.297.586*	*50.429*	
Vastgoedexploitatie TB				
Huurinkomsten	825.596	796.660	(28.936)	Ivm beperkte leegstand naar benden bijgetseld
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	-	(12.000)	
	837.596	*796.660*	*(40.936)*	
Totaal baten	**2.838.719**	**3.693.421**	**854.702**	
LASTEN:				
Grondexploitatie				
Verwervingskosten	220.518	122.247	(98.271)	Budget naar beneden bijgesteld als gevolg van de vertraagde uitgifteverwachting van de GREX
Sloopkosten	89.077	131.326	42.249	Uitfasering sloopkosten TB Bedrijvenpark en actualisatie sloopraming TB Bedrijvenpark
Milieu / saneren / explosieven	252.781	251.823	(958)	Beperkte bijstelling
Hoofdinfra	331.448	436.521	105.073	Verschuiving vanuit 2025 voor reconstructie afslag VTE
Bouwrijp maken	417.691	701.401	283.710	Veroorzaakt door verschuiving over jaren
Woonrijp maken	193.517	566.708	373.191	Door doorgeschoven onderhanden werk vanuit 2025
Natuur	25.200	25.200	-	
Projectorganisatie TB	575.516	621.411	45.895	Verhoging door inflatie en bijstelling
Plankosten projecten	420.283	502.702	82.419	Indexatie plankosten TB en ophoging voor overdracht kavels naar gemeente
Beheer	390.922	386.340	(4.582)	Actualisatie beheerramingen (saldo beperkte meer- en minderkosten)
Fondsen en verrekeningen	126.266	209.978	83.712	Niet-vereknbare BTW opgenomen en salariskosten gedetacheerde medewerker
Rente	114.638	110.662	(3.976)	Volgend uit rentepercentages en kasstroom
Indexatie lasten	128.913	62.865	(66.048)	Volgend uit advies parameters i.c.m. lasten in 2026
	3.286.770	*4.129.185*	*842.415*	
Begroting Twente Airport				
Personeelskosten	709.918	701.159	(8.759)	In lijn met oorspronkelijke begroting
Beheerkosten	288.373	332.760	44.387	Stijging door hogere kosten klein baanonderhoud
Aviation gerelateerde kosten	312.120	360.000	47.880	Hangt samen met bijstelling landingsgelden
Algemene bedrijfskosten	79.560	87.500	7.940	Beperkte bijstelling
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	-	(12.000)	Vorouitlopend op mogelijke concessie de interne verrekening vervallen
Kapitaallasten	239.762	239.762	-	
Planvorming TA (incidenteel)	10.000	455.000	445.000	Incidentele plankosten 2026 voor de planvorming van TA
	1.651.733	*2.176.180*	*524.447*	
Vastgoedexploitatie TB				
Kosten verhuur panden	639.060	587.889	(51.171)	Bijstelling kapitaallasten
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	
Overige kosten	2.090	2.090	0	
	641.150	*589.979*	*(51.171)*	
Totaal lasten	**5.579.652**	**6.895.344**	**1.315.692**	
Saldo baten en lasten	**(2.740.933)**	**(3.201.923)**	**(460.990)**	

5 Begrotingsonderdeel grondexploitatie 2026-2030

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 GREX	Begroting (Oorspronkelijk)	Begroting (Gewijzigd)	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	31-12-2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal baten	111.064.692	1.622.157	1.595.909	757.451	767.340	767.430	776.079
Indexatie baten	0	27.485	3.266	17.725	33.287	48.862	65.550
Totaal lasten	139.366.098	5.200.753	4.066.320	2.111.001	2.404.145	2.987.059	3.917.903
Indexatie lasten		279.371	62.865	75.551	141.508	237.338	303.599
Saldo lasten en baten	-28.301.407	-3.830.482	-2.530.009	-1.411.376	-1.745.026	-2.408.105	-3.379.873
boekwaarde*	-28.301.407						
saldo cumulatief	**-28.301.407**	**-32.131.889**	**-30.831.416**	**-32.242.792**	**-33.987.819**	**-36.395.924**	**-39.775.797**

5.3 Toelichting baten en lasten

Hierna lichten we per onderdeel van de in de (gewijzigde) begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2030 opgenomen baten en lasten van de grondexploitatie toe. De begroting en de meerjarenraming zijn gebaseerd op de grondexploitatie 2026 (NCW 01-01-2026).

De kolom 'Boekwaarde 31-12-2025' betreft de realisatie tot en met het boekjaar 2025. Gezien het tijdstip van opstellen van deze ontwerpbegroting 2026 zijn de boekwaardes uit de jaarrekening 2025 opgenomen.

Voor de nieuwe begrotingen van de baten en lasten per 1-1-2026 geldt dat er al een 'basisaanpassing' van de 'nominale bedragen; mag zijn op basis van indexeringen zoals die voor de jaarschijf 2026 in de grondexploitatie 2025 waren voorzien.
Voor de lasten geldt echter dat de meeste eenheidsprijzen en post wat minder zijn geïndexeerd, omdat de 'werkelijke' (gemiddelde) kostenstijging in 2025 met circa 3,5% (parameteradvies gemeente Enschede/Metafoor) lager is uitgevallen dan was voorzien (circa 4,5%).
Voor de baten is deze 'basisaanpassing' maar beperkt van toepassing, omdat voor de grondprijzen (woningbouw én bedrijvenpark) in de jaarschijf 2025 geen opbrengststijging was voorzien. Indexering in 2025 was alleen van toepassing in de beheer- en verhuurbegroting.

Naast de 'basisaanpassingen' van de nominale bedragen uit 2025 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 31-12-2025	Begroting (oorspronkelijk)	Begroting (na wijziging)	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Woningbouw	39.789.477	-	782.066	-	-	-	-
Bedrijventerreinen	1.511.316	429.216	437.800	437.800	437.800	437.800	437.800
Zorg, resort, overige voorzieningen	604.527	-	-	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	19.066.074	-	-	-	-	-	-
Natuur / agrarisch gebruik	4.343.882	-	-	-	-	-	-
Subsidies / bijdragen	20.297.757	-	-	-	-	-	-
Fonds bovenwijks	2.732.271	22.176	47.776	22.176	22.176	22.176	22.176
Inkomsten Beheer	8.648.922	285.386	299.467	297.475	307.364	307.453	316.102
Verrekeningen	188.560	-	28.800	-	-	-	-
Luchthaven / Noord		-	-	-	-	-	-
Grondoverdracht		-	-	-	-	-	-
Indexatie baten	-	17.189	3.266	17.725	33.287	48.862	65.550
Overig	13.881.906						
Totaal baten	**111.064.692**	**753.967**	**1.599.176**	**775.176**	**800.627**	**816.292**	**841.629**

Woningbouw
De gewijzigde begroting 2026 geeft voor woningbouw in 't Vaneker/ Zuidkamp een hogere opbrengst omdat de levering van de grond voor de laatste 2 kavels is doorgeschoven van 2025 naar 2026. Dit betreft het perceel dat we nu nog verpachten aan de laatste huurder (met eigen opstal) in het gebied. De grond wordt overgedragen naar de (verkooporganisatie van) gemeente Enschede, zodat we de deelexploitatie 't Vaneker/ Zuidkamp (na ook overdracht van het resterende openbaar gebied) in 2026 kunnen afsluiten.

Bedrijventerreinen
De (eerste) erfpachtinkomsten voor TB Bedrijvenpark zijn geraamd vanaf 2026. Dit is niet gewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie 2025. Ook voor de jaren 2027-2030 wordt nog uitgegaan van

dezelfde uitgifte (van kleine kavels). De beperkte stijging in de begroting is het gevolg van de grondprijsaanpassing van € 150 naar € 153 per m2.

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. 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 2026 geeft een stijging in de afdrachteninkomsten te zien als gevolg van het doorschuiven van de kaveluitgifte in 't Vaneker/ Zuidkamp (overdracht laatste 2 kavels naar de gemeente in 2026).

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 iets meer huurindexatie en iets meer grondverhuur.

Verrekeningen
In verband met detachering van een medewerker van TB bij de gemeente Enschede zijn inkomsten begroot.

Indexatie baten
Dit betreft de geraamde indexatie van de opbrengsten over het jaar 2026 (en navolgende jaren). Deze extra baten in 2026 zijn te beschouwen als een 'basisophoging' (zie ook inleiding 5.3) van de baten in de volgend jaar te actualiseren grondexploitatie 2027.

5.3.2 Toelichting lasten

Onderstaand lichten we de lasten op hoofdlijnen toe met daarbij de belangrijkste verschillen in de gewijzigde begroting 2026. Nadat vorig jaar grote verschillen in de gewijzigde begroting 2025 waren te zien als gevolg van het verlengen van de grondexploitatie met 5 jaar, geldt nu voor de begroting 2026 dat de budgetten per hoofdonderdeel in de grondexploitatie over het algemeen maar beperkt gewijzigd zijn (na verwerking boekwaarden betreft het vaak indexering naar het nieuwe prijspeil).

Lasten grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	31-12-2025	(oorspronkelijk)	(na wijziging)				
jaarschijf	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Verwervingskosten	(32.716.655,30)	220.518	122.247	100.792	100.792	100.792	143.649
Sloopkosten	(4.085.586,98)	89.077	131.326	75.058	75.058	75.058	75.058
Milieu en saneren	(3.444.031,53)	252.781	251.823	266.970	266.970	266.970	266.970
Hoofdinfra	(5.448.563,88)	331.448	436.521	170.576	122.741	631.391	631.391
Bouwrijp maken	(6.498.810,82)	417.691	701.401	6.651	389.651	389.651	389.651
Woonrijp maken	(5.715.188,51)	193.517	566.708	56.366	56.366	56.366	56.366
Natuur	(1.727.458,13)	25.200	25.200	-	-	-	-
Projectorganisatie TB	(26.768.462,49)	575.516	621.411	586.782	561.657	549.143	551.143
Plankosten projecten	(26.829.963,45)	420.283	502.702	270.672	244.279	305.786	365.786
plankosten aanbesteding luchthaven	(3.931.607,59)	-	-	-	-	-	-
Beheer	(14.439.768,64)	390.922	386.340	332.827	338.507	356.007	373.507
Fondsen en verrekeningen	(7.760.001,15)	126.266	209.978	126.266	124.176	124.176	124.176
Rente		114.638	110.662	118.041	123.947	131.719	940.206
Indexatie lasten	-	128.913	62.865	75.551	141.508	237.338	303.599
Totaal lasten	**(139.366.098)**	**3.286.770**	**4.129.185**	**2.186.552**	**2.545.653**	**3.224.397**	**4.221.502**

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 2026 is het budget ten behoeve van uitvoering van het 'stikstofdossier' en het budget voor 'strategische verwerving van gronden en compensatie van natuur' gehandhaafd.

Ook is onder het onderdeel verwerving de (eventuele) 'afkoop van huurrechten' in de woonparken geraamd. Voor 't Vaneker/ Zuidkamp was in de grondexploitatie 2025 nog een budget gereserveerd

ten behoeve van de laatste grondpachter. Met de overdracht van het perceel naar de gemeente Enschede is deze reservering (ca. € 128.000) niet meer nodig.
Het beperkte restbudget 'afkoop huurrecht' voor het laatste te verkopen pand in Prins Bernhardpark is verdeeld over 2026-2036, derhalve slechts een minimaal deel in 2026.
Verder is onder het onderdeel verwerving in Deventerpoort rekening gehouden met verplaatsingskosten (c.q. afkoop) van de voormalige 'vliegende gebruikers'. Het restbudget uit de grondexploitatie 2025 is doorgeschoven naar 2026.

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 hogere lasten in de gewijzigde begroting zijn het gevolg van uitfasering van de sloopkosten voor 't Vaneker/ Zuidkamp (kavels 149 en 150) van 2025 naar 2026 en de actualisatie van de sloopraming voor TB Bedrijvenpark (met name meer verwijderen groen).

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 2026-2036. Mede door indexatie is voor 2026 de begroting na wijziging iets hoger.
Verder zijn in 't Vaneker/ Zuidkamp in 2025 geen saneringskosten gemaakt. Het budget is gehandhaafd, maar nu volledig gefaseerd in 2026 (was 2025-2026).

Hoofdinfra
In de grondexploitatie 2026 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 2026 is duidelijk hoger, vooral doordat de kosten voor de 'reconstructie afslag VTE' nu volledig in 2026 zijn opgenomen (was 2025-2026).

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 2026 valt enigszins hoger uit ten opzichte van de oorspronkelijke begroting, vooral als gevolg van uitfasering en indexering. Daarentegen zijn ook kosten vrijgevallen omdat een aanbestedingsvoordeel voor TB Bedrijvenpark-West is ingerekend.

Woonrijp maken
Het woonrijp maken betreft werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van definitieve verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair et cetera. Deze lasten voorzien we nog binnen TB bedrijvenpark (2026-2026) en 't Vaneker/ Zuidkamp (2026). De hogere gewijzigde begroting 2026 is met name het gevolg van onderhanden werk in 't Vaneker/ Zuidkamp wat is doorgeschoven van 2025 naar 2026. Dit geldt ook voor de woonrijp-budgetten voor de overdracht van de kavels 149 en 150 naar de gemeente Enschede.

Natuur
Het restbudget voor natuur in 't Vaneker/ Zuidkamp is in 2026 is gehandhaafd.

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 2026 is hoger dan de oorspronkelijke begroting, voornamelijk doordat meer uren zijn gerekend voor directie en projectcontrol, omdat het proces ten behoeve van de 'concessie TA' ook nog in 2026 doorloopt.

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. De gewijzigde begroting 2026 is duidelijk hoger dan de oorspronkelijk begroting. Dit wordt deels veroorzaakt door (extra) indexering van tarieven. Ook zijn extra budgetten voor 't Vaneker/ Zuidkamp opgenomen in verband met de overdracht van de kavels 149 en 150 naar de gemeente (afkoop vtu, onderzoeken, administratie).

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 2025 is de totale beheerraming nauwelijks gewijzigd.

Fondsen en verrekeningen
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.
De gewijzigde begroting 2026 geeft een stijging in de fondsafdrachten te zien als gevolg van het doorschuiven van de kaveluitgifte in 't Vaneker/ Zuidkamp (overdracht laatste 2 kavels naar de gemeente in 2026).
Onder fondsen en verrekeningen is ook de niet-verrekenbare Btw opgenomen (op basis van de vastgestelde 'verrekenpercentages terugvorderbaarheid Btw' per deelgebied). De raming voor 2026 is niet gewijzigd.
Nieuw onder verrekeningen zijn salariskosten in verband met de detachering van een medewerker van TB bij de gemeente Enschede.

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 2026 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 2026 (en navolgende jaren). Deze extra lasten in 2026 zijn te beschouwen als een 'basisophoging' (zie ook inleiding 5.3) van de (nominale) lasten in de volgend jaar te actualiseren grondexploitatie 2027.

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 echter nog een resterende looptijd van 11 jaar (2026-2036). Derhalve overschrijden we de richttermijn van tien jaar. Reden van de langere looptijd is dat naar verwachting pas vanaf 2035 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 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 opbrengststijging gerekend.

Risicoanalyse
Ten behoeve van de grondexploitatie 2026 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 gronden onder verhuurd vastgoed. In de grondexploitatie gaan we uit van een jaarlijkse waardestijging met 1%. 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 (betreft alleen nog 2036) géén opbrengstijging (0%).

Deze parameters zijn in volgende tabel weergegeven.

	2026	**2027**	**2028**	**2029-2035**	**2036**
Kostenstijging:	3,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging:					
-Woningbouw	0,00%	3,00%	3,00%	2,00%	n.v.t.
-Kavels bedrijvenpark	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0%
-Kavels onder panden bedrijvenpark	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0%

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%. Alleen bij het bouwrijp maken en het saneren wordt nog een hogere (risico)voorziening gehanteerd (15%). In de overige (bijna) afgeronde deelprojecten zijn nog beperkte stelposten opgenomen, bijvoorbeeld voor herstelwerkzaamheden, inboet, overdracht en schadeafhandeling.

6 Begroting onderdeel Twente Airport 2026-2030

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	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Baten	1.357.272	1.247.157	1.297.586	1.166.038	1.459.358	1.623.545	1.780.456
Lasten	1.987.604	1.651.733	2.176.180	1.927.497	2.530.322	2.619.427	2.708.865
Resultaat	**(630.333)**	**(404.576)**	**(878.594)**	**(761.459)**	**(1.070.963)**	**(995.882)**	**(928.409)**
Incidentele lasten	303.946		455.000	290.000	-	-	-
Structurele resultaat	**(326.387)**	**(404.576)**	**(423.594)**	**(471.459)**	**(1.070.963)**	**(995.882)**	**(928.409)**

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Baten Luchthavengerelateerde activiteiten	733.233	723.576	603.047	885.108	1.037.810	1.192.536
Lasten Luchthavengerelateerde activiteiten	1.344.472	1.394.271	1.255.449	2.148.000	2.236.761	2.326.198
Resultaat	(611.240)	(670.695)	(652.401)	(1.262.892)	(1.198.951)	(1.133.663)

Exploitatie Vastgoed activiteiten	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Baten Vastgoed activiteiten	445.586	449.010	457.990	467.150	476.493	476.493
Lasten Vastgoed activiteiten	273.079	256.304	278.246	279.182	280.181	280.181
Resultaat	172.507	192.706	179.744	187.968	196.312	196.312

Exploitatie Parkeren	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Baten Parkeren	178.453	125.000	105.000	107.100	109.242	111.427
Lasten Parkeren	66.107	70.605	103.802	103.139	102.485	102.485
Resultaat	112.346	54.395	1.198	3.961	6.757	8.942

Exploitatie Planvorming TA	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Baten Planvorming TA	-	-	-	-	-	-
Lasten Planvorming TA	303.946	455.000	290.000	-	-	-
Resultaat	(303.946)	(455.000)	(290.000)	-	-	-

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 2026-2029 zoals het DB in 2025 vaststelde. Zoals altijd zijn in deze versie van de begroting de "incidentele lasten" nog niet opgenomen; die worden ieder jaar pas toegevoegd in de "gewijzigde begroting" – die nu voorligt.
- De afwijkingen vanuit de voortgangsrapportage 2025 en de jaarrekening 2025 hebben we in de prognose verwerkt. De afwijkingen betreffen hoofdzakelijk een ophoging van de

opbrengsten landingsgelden en aviation gerelateerde inkomsten. Daarmee samenhangt een stijging van de personele lasten en aviation gerelateerde kosten. Door de langzame verslechtering van de baan zijn we ook genoodzaakt de beheerkosten voor het terrein naar boven bij te stellen.

- Daarnaast begroten we voor 2026 incidentele kosten voor een bedrag van € 455.000. Het gaat om de volgende kosten:
    - Invoering PBN: € 225.000 (technische uitwerking € 150.000, projectmanagement € 75.000). In 2025 heeft de aanvraag voor PBN plaatsgevonden. De kosten die samenhangen met de implementatie hebben we als gevolg hiervan opgenomen in de begroting. De kosten voor implementatie zijn ingeschat op 450.000 euro. Voor de begroting zijn we uitgegaan van een evenredige verdeling over 2026 en 2027.
    - Voorbereidingskosten groot baanonderhoud € 105.000 (technische specificaties en compliance € 40.000, voorbereiden van de aanbestedingsprocedure € 65.000). Het groot onderhoud van de baan is gepland voor 2027/2028 (vanwege de afnemende kwaliteit van de toplaag is er een toenemende voorkeur voor 2027). In 2025 hebben diverse onderzoeken naar de staat van de huidige baan plaatsgevonden en zijn voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding (schetsontwerp en programma van eisen). Voor 2026 zijn nu ook kosten opgenomen voor de volgende fase van de voorbereiding van de aanbesteding. Dit vraagt om (a) het uitwerken van compliance-vraagstukken en het afronden van de (technische) vraagspecificatie, en (b) een aanbestedingsstrategie en begeleiding bij de aanbesteding.
    - Voorbereidingskosten concessie € 75.000, daaronder juridische voorbereiding, voorbereiding en begeleiding van de aanbesteding en advieskosten Pels Rijcken;
    - Business development, lobby en overige planuitwerking: € 50.000.
- Vanaf jaarschijf 2027 wordt het resultaat circa € 100.000 negatiever door hogere rentelasten voor investeringen in met name platforms en turnpads. 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 2028 is rekening gehouden met de realisatie van PBN en een stijging van het aantal vluchten waardoor de baten toenemen. We zijn uitgegaan van een stijging van circa 20% (40.000 euro) gedurende 3 jaar.
- In het meerjarenperspectief is een schatting meegenomen van de kosten voor groot baanonderhoud van € 10.000.000. Dit leidt vanaf 2028 tot een aanzienlijke verhoging van de kapitaallasten.
- In 2027 is rekening gehouden met het tijdelijk sluiten van de luchthaven als gevolg van groot baanonderhoud. Er is uitgegaan van een rustige periode waarin de opbrengsten uit landingsgelden €40.000 lager uitvallen, dit is eveneens verrekend in de aviation gerelateerde baten en lasten.

De raming voor 2026 is € 878.594 negatief. Hierin zit € 455.000 aan incidentele kosten, zie bovenstaande toelichting voor de aard van deze incidentele kosten. Geschoond voor deze incidentele kosten is het resultaat van 2026 € 423.594. Dit betreft een negatieve bijstelling van € 19.018 ten opzichte van de oorspronkelijke begroting. Het structurele begrotingssaldo van 2026 komt circa € 100.000 euro lager uit dan het structurele resultaat van 2025. Dit komt omdat we parkeeropbrengsten en landingsgelden – onder andere uit defensie-oefeningen – standaard conservatief inschatten. Dat is onder meer vanwege de onzekerheden die samenhangen met het ontbreken van satellietnavigatie.

6.3 Toelichting baten en lasten

6.3.1 Toelichting baten

Baten luchthaven	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Landingsgelden	203.314	200.000	164.000	247.280	292.226	338.070
Aviation gerelateerde inkomsten	481.813	475.000	389.500	587.290	694.036	802.917
Vergoeding baangebruik	48.106	48.576	49.547	50.538	51.549	51.549
Baten Luchthavengerelateerde activiteiten	733.233	723.576	603.047	885.108	1.037.810	1.192.536
Huurinkomsten verhuur panden	445.586	449.010	457.990	467.150	476.493	476.493
Baten Vastgoed activiteiten	445.586	449.010	457.990	467.150	476.493	476.493
Parkeerinkomsten	178.453	125.000	105.000	107.100	109.242	111.427
Baten Parkeren	178.453	125.000	105.000	107.100	109.242	111.427
Totaal baten	**1.357.272**	**1.297.586**	**1.166.038**	**1.459.358**	**1.623.545**	**1.780.456**

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 2028 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 bijgesteld op basis van de realisatie van 2025.

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 2025 door zeer beperkte leegstand. Vanaf 2025 ramen we een stabiele huurinkomst vanuit de huidige huurcontracten in afwachting van de verder planvorming en ontwikkeling van TA. Voor 2026 zijn de huuropbrengsten in lijn met de oorspronkelijke begroting 2026.

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 2026 e.v. is in de bijgestelde begroting 2025 bijgesteld op basis van de actuele verwachtingen rondom vliegtuigparkeren. De KLC vliegtuigen zullen gedurende 2026 TA verlaten.

6.3.2 Toelichting lasten

Lasten luchthaven	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Personeelskosten	630.225	650.000	663.000	676.260	689.785	703.581
Beheerkosten terrein	202.129	226.000	150.000	153.000	156.060	159.181
Aviation gerelateerde kosten	360.767	360.000	295.200	445.104	526.006	608.526
Algemene bedrijfskosten	69.148	70.000	62.424	63.672	64.946	64.946
Erfpachtvergoeding TB baan	12.000	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	70.204	88.271	84.825	809.964	799.964	789.964
Lasten Luchthavengerelateerde activiteiten	1.344.472	1.394.271	1.255.449	2.148.000	2.236.761	2.326.198
Personeelskosten	34.586	35.859	36.576	37.308	38.054	38.054
Beheerkosten panden	121.284	106.760	108.895	111.073	113.294	113.294
Algemene bedrijfskosten	14.045	14.000	12.485	12.734	12.989	12.989
Kapitaallasten	103.163	99.686	120.290	118.067	115.844	115.844
Lasten Vastgoed activiteiten	273.079	256.304	278.246	279.182	280.181	280.181
Personeelskosten	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.236
Algemene bedrijfskosten	3.400	3.500	6.242	6.367	6.495	6.495
Kapitaallasten	47.707	51.805	81.953	80.854	79.754	79.754
Lasten Parkeren	66.107	70.605	103.802	103.139	102.485	102.485
Planvorming TA	208.791	50.000	-	-	-	-
Voorbereiding concessie		75.000	-			
Voorbereiken PBN		225.000	225.000			
Voorbereiden groot onderhoud	95.155	105.000	65.000	-	-	-
Lasten Planvorming TA	303.946	455.000	290.000	-	-	-
Totaal lasten	**1.987.604**	**2.176.180**	**1.927.497**	**2.530.322**	**2.619.427**	**2.708.865**

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 2025 zijn de personeelskosten naar boven bijgesteld. Dit hangt deels samen met de verwachte stijging in opbrengst landingsgelden.

Beheerkosten terrein
Dit betreft de reguliere beheer- en onderhoudskosten van terreinen binnen het luchthavengebied. In deze raming is voor 2026 een aanvullend bedrag 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. Om degradatie van de baan en daarmee hogere kosten voor de renovatie te voorkomen is het noodzakelijk deze werkzaamheden uit te voeren.

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.).

Erfpachtvergoeding TB
Voor het gebruik van het luchthavengebied (banenstelsel en omliggende terreinen) betaalt de luchthavenexploitant een gebruiksvergoeding aan TB. De jaarlijkse vergoeding bedroeg € 12.000. Deze interne verrekening is met het oog op de naderende concessie vervallen per 2026.

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 huidige inschatting van € 10.000.000. 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 2026 verder met de doorontwikkeling van de luchthaven. In de begroting van 2026 is een bedrag van € 550.000 opgenomen voor de planvorming van TA. Daarnaast is onder planvorming een post opgenomen van € 250.000 voor de voorbereiding van PBN, wanneer de aanvraag wordt goedgekeurd zijn de kosten samenhangend met de realisatie van PBN ingeschat op € 500.000 verdeeld over 2026 en 2027. Tevens hebben in de begroting rekening gehouden met voorbereidingskosten voor de concessie ter hoogte van € 75.000 en het voorbereiden van groot

baanonderhoud van € 100.000. Als laatste is een bedrag van € 125.000 opgenomen voor planvorming toekomstige commerciële activiteiten van de luchthaven, passend bij de uitbesteding van de exploitatie van de luchthaven.

6.4 Investeringen luchthaven 2026-2030

In 2026 zijn de volgende investeringsbedragen geraamd:

Investeringen luchthaven	Jaarschijf	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Grond- weg en waterbouwkundige werken	**2.243.216**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-Investering nuts en riolering	1.356.872	-	-	-	-	-	-
-Hoofdtrace verharding aanleg	886.344	-	-	-	-	-	-
- Groot onderhoud baan				10.000.000	0	-	-
Bedrijfsgebouwen	**22.500**	**-**	**25.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Diversen	22.500		25.000				
Machines, apparaten en installaties	**20.000**	**-**	**50.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Diversen	20.000		50.000				
	-						
Totaal	**2.285.716**	**-**	**75.000**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

Voor 2026 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 investeringen in o.a. drainage, gebouwen etc. In 2027 is groot onderhoud van de baan gepland van 10.000.000 euro welke naar verwachting per 1 januari 2028 geactiveerd wordt.

7 Begroting onderdeel vastgoedexploitatie TB 2026 - 2030

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	2025	206	2026	2027	2028	2029	2030
Baten	791.819	837.596	796.660	815.388	834.584	854.260	875.616
Lasten	484.430	641.150	589.979	704.785	796.788	735.396	731.004
Resultaat	**307.389**	**196.446**	**206.681**	**110.603**	**37.796**	**118.864**	**144.612**

7.3 Toelichting baten en lasten

Baten vastgoedexploitatie	Werkelijk	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2025	206	2026	2027	2028	2029	2030
Huurinkomsten panden	779.819	825.596	796.660	815.388	834.584	854.260	875.616
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	-	-	-	-
Vergoeding baangebruik luchthaven	12.000	12.000	-	-	-	-	-
Totaal baten	**791.819**	**837.596**	**796.660**	**815.388**	**834.584**	**854.260**	**875.616**

7.3.1 Toelichting baten

Huurinkomsten panden
Dit betreffen de huurinkomsten van de verhuurde shelters B505, B510, B511, B514, B515, B516, B517, B518, B519, B535, C38 en H7 (incl. dak). Vanaf 1 juli 2025 geldt er ook een voor shelter B512 een basishuur. Met de verbouwing van deze shelter wordt eind 2026 naar verwachting gestart.

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. Vanaf 2026 vervalt deze interne verrekening met het oog op de naderende concessie.

7.3.2 Toelichting lasten

Lasten vastgoedexploitatie	Werkelijk	Jaarschijf	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(gewijzigd)				
jaarschijf	2025	206	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten verhuur panden	484.430	639.060	587.889	702.695	779.931	718.539	714.147
Financieringskosten (erfpacht gronden)	-	-	-	-	-	-	-
Financieringskosten (Dinkellandse gronden)	-	2.090	2.090	2.090	16.857	16.857	16.857
Totaal lasten	**484.430**	**641.150**	**589.979**	**704.785**	**796.788**	**735.396**	**731.004**

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 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.

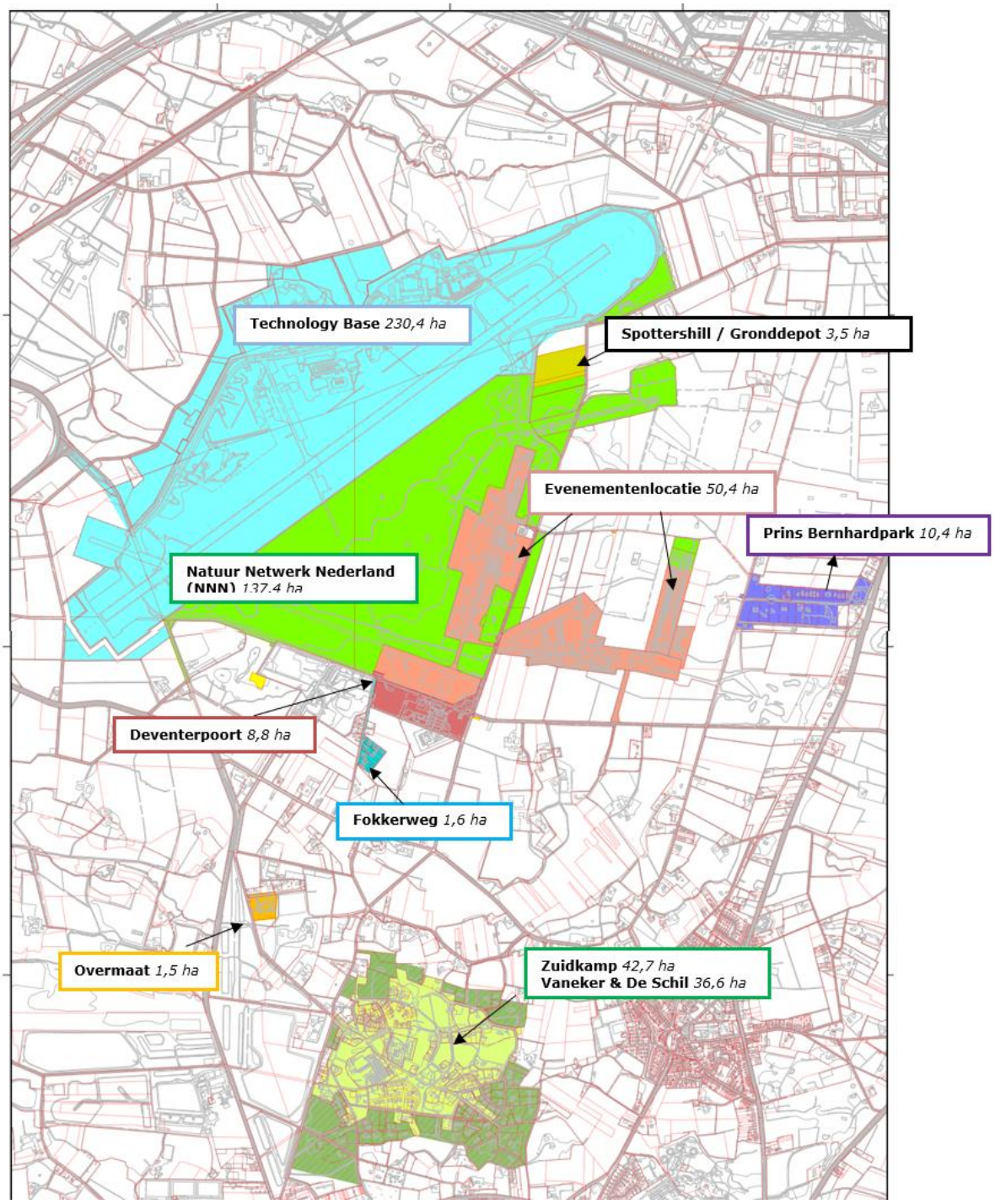
7.4 Investeringen vastgoedexploitatie TB 2026-2030

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	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Gronden en terreinen	**-**	**507.050**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-Uitgifte erfpacht 2023		507.050		-			
-Uitgifte erfpacht 2024					-		
-Uitgifte erfpacht 2025						-	
-Uitgifte erfpacht 2026							-
Bedrijfsgebouwen	**387.000**	**-**	**575.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
-B511 Verbouwing	359.000						
-B512 Verbouwing			525.000				
- Diversen	28.000		50.000				
Totaal	**-**	**507.050**	**575.000**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

Bijlage 1: Totale plangebied gebiedsontwikkeling



Bijlage 2. Taakveldoverzicht TB

Taakveldoverzicht	Begroting 2026			Begroting 2027		
	Baten	*Lasten*	*Saldo*	*Baten*	*Lasten*	*Saldo*
0. Bestuur en ondersteuning	**2.094.246**	**2.094.246**	**-**	**1.981.426**	**1.981.426**	**-**
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	796.660	589.979	206.681	815.388	704.785	110.603
0.4 Overhead	-	100.000	(100.000)	-	100.000	(100.000)
0.5 Treasury	-	150.000	(150.000)	-	350.000	(350.000)
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	1.297.586	1.926.180	(628.594)	1.166.038	1.477.497	(311.459)
0.9 Vennooschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	(671.913)	671.913	-	(650.856)	650.856
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	**817.109**	**817.109**	**-**	**775.176**	**775.176**	**-**
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	817.109	817.109	-	775.176	775.176	-
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	**782.066**	**782.066**	**-**	**-**	**-**	**-**
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	782.066	782.066	-	-	-	-
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-