

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 te 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;

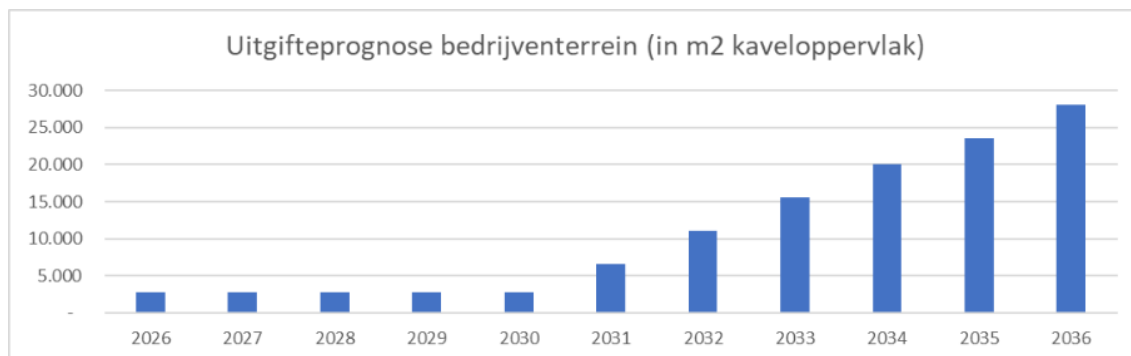
4. met het afronden van de woonparken, werkparken en het natuurgebied drukken de kosten van de gemeenschappelijke regeling steeds zwaarder op de resterende onderdelen van de gebiedsontwikkeling, waaronder de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
5. de voorbereidingskosten van tegen de vijf miljoen euro 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 vertekroutes, 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) uitwijkvluchthaven.

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.

-0-

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2025



Gemeenschappelijke Regeling

Technology Base

Inhoudsopgave

A	JAARVERSLAG	4
1	Managementsamenvatting	4
1.1	Gemeenschappelijke regeling Technology Base	4
1.2	Korte terugblik op 2025	4
1.3	Financiële resultaten 2025	6
2	Programmaverantwoording	8
2.1	Programmaverantwoording grondexploitatie	8
2.2	Technology Base – bedrijvenpark.....	8
2.2.1	Werkparken	11
2.2.2	Woonparken.....	11
2.2.3	Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten	12
2.2.4	Wat heeft het gekost?	15
2.3	Programmaverantwoording Twente Airport	16
2.3.1	Wat hebben we gedaan in 2025.....	16
2.3.2	Wat heeft het gekost?	18
2.4	Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie	18
2.4.1	Wat hebben we gedaan in 2025.....	19
2.4.2	Wat heeft het gekost?	19
3	Paragrafen	20
3.1	Paragraaf Grondbeleid	20
3.1.1	Actuele waardering van de verrichte investeringen.....	20
3.1.2	Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar	21
3.1.3	Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten	23
3.1.4	Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie.....	24
3.2	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	24
3.3	Onderhoud Kapitaalgoederen.....	26
3.4	Financiering.....	26
3.5	Bedrijfsvoering	27
3.6	Verbonden partijen.....	29
3.7	Wet open overheid	29
B	JAARREKENING.....	30
4	Jaarrekening GR Technology Base 2025.....	30
4.1	Balans per 31 december 2025 (na voorstel resultaatbestemming)	30
4.2	Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2025	32
4.3	Toelichting	33
4.3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	33
4.3.2	Toelichting op de balans (na voorstel resultaatbestemming).....	35
4.3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten	43
4.3.3.1	Baten en lasten grondexploitatie 2025	43
4.3.3.2	Baten en lasten luchthavenexploitatie 2025	47
4.3.3.3	Vastgoedexploitatie 2025.....	49
4.4	Taakveldoverzicht en EMU Saldo	50
4.5	Wet Normering Topinkomens.....	51
C	OVERIGE GEGEVENS.....	53

5	Overige gegevens Technology Base 2025.....	53
5.1	Resultaatbestemming 2025	53
5.2	Gebeurtenissen na balansdatum	53
5.3	Rechtmatigheidsverantwoording	53
5.4	Controleverklaring.....	53

A JAARVERSLAG

1 Managementsamenvatting

1.1 Gemeenschappelijke regeling Technology Base

De gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base (TB) werkt als gebiedsregisseur en eigenaar aan de transformatie van het 500 hectare grote terrein waar de voormalige luchtmachtbasis Twente gevestigd was. Met als doel: bijdragen aan 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).

1.2 Korte terugblik op 2025

In het jaar 2025 onderzochten we oplossingen voor netcongestie op het terrein, waren er diverse lopende leads met nieuwvestigers (ook bedrijven waarvoor stikstof of netcongestie geen belemmering is) en waren er verbouwoontwikkelingen. Verder lag voor de luchthaven TA de focus op voorbereiding van een concessie waarbij we de exploitatie van de luchthaven overdragen aan marktpartijen.

Vestigingsvoorwaarden

De afgelopen jaren zijn er een aantal vestigingsvoorwaarden op orde gekomen. Het profiel van Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) in het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord – Herziening 1" is verruimd ten gunste van productieactiviteiten. We geven bedrijfskavels uit op basis van erfpacht. Voor het gebied hebben we een parkmanagementorganisatie opgericht. Er zijn nog twee knelpunten die uitgifte belemmeren: stikstof en netcongestie. Stikstof en netcongestie gaven aanleiding om begin 2025 de grondexploitatie te verlengen. We blijven de ontwikkeling van beide onderwerpen nauw volgen om per jaar te bepalen wat de consequentie is voor de grondexploitatie.

Bedrijvenpark

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 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. Wel zijn er kandidaten voor wie stikstof en netcongestie geen belemmering is. Inmiddels is al het bestaande vastgoed herontwikkeld en verhuurd. Dat gaat om 25.227 m2 footprint die ingevuld is op het Bedrijvenpark en TA. Daarmee resteert een areaal voor nieuwbouw van circa 100.000 m2 footprint, waarvan 60.000 m2 onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie.

't Vaneker/ Zuidkamp

Op dit moment zijn alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht. Er resteren dan 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. Daarover maken we (financiële) afspraken in een overeenkomst.

Werkparken

Door de vernietiging van het bestemmingsplan "Voormalige vliegbasis Twenthe – Midden" houden de gronden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied en de gronden van Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) voornamelijk hun oude bestemming "vliegveld" op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein alsnog planologisch geregeld te krijgen. TB levert een bijdrage aan de gemeente Enschede voor reconstructie van de afslag naar VTE. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de door de GR verkochte locatie mogelijk te maken. Hiermee is de contractrelatie beëindigd en is ook dit deelgebied afgerond voor TB.

Twente Airport

Afgelopen jaren zijn de mogelijkheden van publiek-private samenwerking in de exploitatie van TA verkend. Met als resultaat dat we in 2025 verder zijn gegaan met de voorbereiding van een concessie van de luchthavenexploitatie naar marktpartijen. Om de concessie mogelijk te maken is nog wel besluitvorming door de provincie nodig over de randvoorwaarden voor de aanbesteding van de concessie. We verwachten dat deze besluitvorming voor de zomer van 2026 plaatsvindt. Pas daarna kan de exploitatie worden aanbesteed. Voor de concessie blijven de pijlers van TA de volgende: testen, (beperkt) onderhoud en ontmanteling van vliegtuigen, zakelijk vliegen, drones, recreatief verkeer en (op termijn) elektrisch vliegen.

Onderdeel van de besluitvorming door de provincie is ook de financiering van het groot onderhoud van de start- en landingsbaan. In 2025 zijn we ook verder gegaan met voorbereiden van het groot baanonderhoud. 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.

Als laatst zijn we in 2025 gestart met het voorbereiden van een deel-grondexploitatie voor het ontwikkelgebied op TA (rond 40.000 m2 footprint).

Onderstaand de aantallen vliegtuigbewegingen van 2025 ten opzichte van die van 2024.

Vliegtuigbewegingen				
Jaar	2025	2024	Verskil	%
General Aviation (GA)	4.528	5.585	-1.057	-19
Business Aviation (BA)	459	368	+91	+25
End of Life (EOL)	3	4	-1	-25
Militair	240	169	+71	+42
NLR	6	2	+4	+200
Helikopters	66	87	-21	-24
Zweefsleepvlucht	228	89	+139	+156
Overig	0	4	-4	-100
Totalen	5.530	6.308	-778	-12

In totaal zagen we in 2025 het aantal vliegbewegingen met ongeveer 12% afnemen. Toch konden er in 2025 meer vluchten doorgaan door meer periodes met gunstige weersomstandigheden. Tegelijk kon nog steeds circa 40% tot 50% van de aanvragen niet doorgaan vanwege weersomstandigheden en het ontbreken van satellietnavigatie.

Goed nieuws in dit verband is dat we in 2025 (eindelijk) een 5.11 procedure zijn gestart voor de aanvraag van satellietnavigatie (Performances Based Navigation, PBN). We hebben een aanvraag tot luchtruimwijziging ingediend bij de ATM-Beleidsseenheid (ATM= Air Traffic Management) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat inclusief Plan van Aanpak en Participatieplan. Deze aanvraag is in goede orde ontvangen en de ATM-Beleidsseenheid heeft aangegeven dat we door kunnen met de te doorlopen stappen voor de implementatie van PBN op TA. Parallel wordt er overleg gevoerd met de Air Navigation Service Providers (ANSP) om te komen tot deze implementatie.

We zijn in 2025 ruim binnen de geluidscontouren gebleven. De Feitelijke Geluidsbelasting bedroeg rond 27% van de Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting zoals die in het Luchthavenbesluit is vastgelegd. Deze belasting was, ondanks een lager aantal vliegbewegingen, hoger dan in 2024. Dit heeft te maken met een groter aandeel grote militaire transportvliegtuigen – mede door twee grotere defensie-oefeningen – die relatief meer geluid produceren.

In 2025 zijn ook de uitkomsten helder geworden van het onderzoek dat in het kader van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie is uitgevoerd. TA was in beeld voor drie zogeheten ruimtebehoeften: voor jachtvliegtuigen, voor een dirtstrip en voor stationering en een corridor voor cargo-drones. Met als uitkomst: TA 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 TB 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 TA – daaronder voor cargo-drones, voor (meer) defensie-oefeningen en mogelijk als (tijdelijke) uitwijkvluchthaven.

Tot slot zijn er ook in 2025 gesprekken geweest met potentiële leads voor testen en oefeningen en permanente vestigers op TA.

1.3 Financiële resultaten 2025

In de jaarstukken 2025 doen we verslag van het in 2025 door de GR TB gevoerde inhoudelijke en financiële beleid. Daarbij maken we onderscheid tussen de baten en lasten van de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De baten en lasten in het kader van de grondexploitatie activeren we en worden (uiteindelijk en gedeeltelijk) goedgemaakt door opbrengsten uit verkoop van grond, dan wel subsidies en overige inkomsten. Voor het verwachte verschil tussen de investeringen en opbrengsten treffen beide deelnemers in de GR een verliesvoorziening. De grondexploitatie actualiseren we jaarlijks om inzicht te hebben in de terugverdien capaciteit van de geactiveerde investeringen. Op basis daarvan stellen de deelnemers hun verliesvoorziening bij.

De baten en lasten van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie activeren we niet en drukken daarmee rechtstreeks op het saldo van de jaarrekening.

De resultaten over 2025 zijn op hoofdlijnen als volgt:

Resultaat 2025	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2025	2025	2025
Mutatie verliesvoorziening Grex	0	-133.646	-133.646
Luchthavenexploitatie	-658.664	-630.333	28.331
Vastgoedexploitatie	184.434	307.389	122.955
Totaal	-474.230	-456.590	17.640

Toelichting grondexploitatie

Afgelopen 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 grondexploitatie per 1-1-2026 sluit op een tekort van € 26.101.600 en laat derhalve een verbetering zien van € 385.714. Een en ander betekent dat de verliesvoorziening opgehoogd moet worden met de gebruikelijke jaarlijkse disconteringsvoet van 2% minus deze verbetering van de grondexploitatie. Op basis van de herziene grondexploitatie per 1-1-2026 leidt dit voor de deelnemers tot een verhoging van de verliesvoorziening met in totaal € 133.646.

Toelichting luchthavenexploitatie

Het resultaat van de luchthaven is in 2025 € 630.333 negatief. Ten opzichte van de gewijzigde begroting 2025 van TA is het verlies van TA € 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 (excl. 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 de luchthaven gerelateerde activiteiten zijn significant gestegen in 2025.

Toelichting vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie bestaat uit de huurinkomsten en de kosten van de verhuurde panden binnen het bedrijvenpark. Het verhuurde vastgoed binnen het gebied van TA verantwoorden we binnen de luchthavenexploitatie. Het werkelijke resultaat is € 122.955 beter dan de gewijzigde begroting 2025.

Het verloop van de resultaten over 2024 en 2025 is als volgt:

Resultaten 2025 ten opzichte van 2024 Jaarschijf	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Mutatie verliesvoorziening Grex	-133.646	-6.081.724
Luchthavenexploitatie	-630.333	-569.148
Vastgoedexploitatie	307.389	191.064
Totaal	-456.590	-6.459.808

Het negatieve resultaat van de grondexploitatie wordt toegevoegd aan de vordering op de deelnemers. De opbouw van de vordering is als volgt:

Vordering op deelnemers Jaarschijf	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Beginstand	25.967.955	19.916.825
Negatief resultaat boekjaar	133.646	6.051.130
Totaal	26.101.600	25.967.955

2 Programmaverantwoording

2.1 Programmaverantwoording grondexploitatie

In deze programmaverantwoording gaan we achtereenvolgens per pijler in op de belangrijkste ontwikkelingen in 2025.

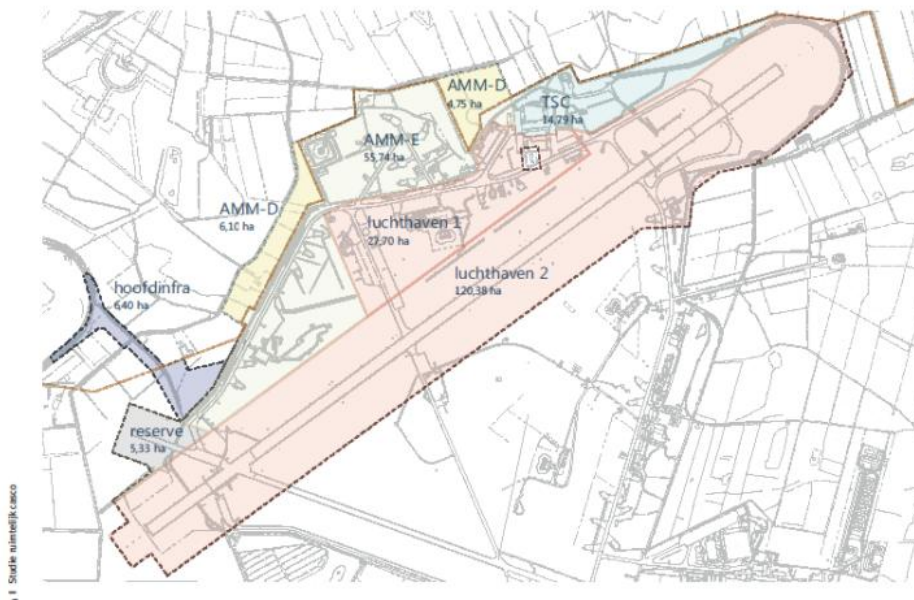
2.2 Technology Base – bedrijvenpark

Op basis van het advies van de Commissie van Wijzen uit 2014 en het daaropvolgende Plan van Aanpak uit 2015 zetten we voor de ontwikkeling van TB in op de onderstaande concepten en het faciliteren van nieuwe initiatieven en vestigingen.

- HTSM/AMM
- Safety & security
- Unmanned systems
- Luchthaven gerelateerde bedrijvigheid

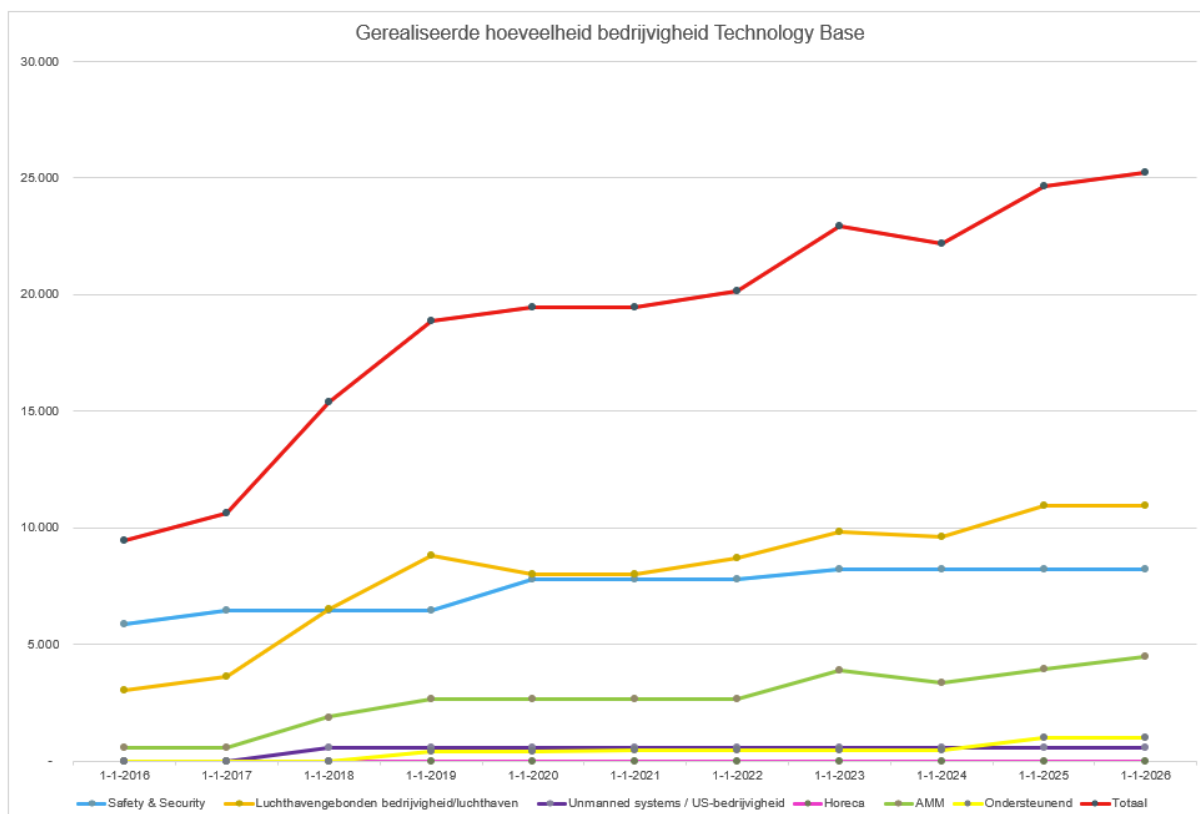
Adviesbureau Berenschot concludeerde in de evaluatie uit 2022 dat het inhoudelijke profiel van TB niet ter discussie staat. In navolging van het advies is het bestemmingsplan voor het profiel van HTSM/AMM in 2023 gewijzigd. Daarmee is het profiel voor het segment HTSM/AMM verruimd ten gunste van productieactiviteiten.

Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot 124.000 m2 bebouwing, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: verbeelding profiel concepten

Inmiddels is al het bestaande vastgoed her-ontwikkeld en verhuurd. Dat gaat om 25.227 m2 footprint dat ingevuld is op TB (inclusief TA). Zie ook de grafiek in afbeelding 2. Daarmee resteert een areaal voor nieuwbouw van circa 100.000 m2 footprint, waarvan 60.000 m2 onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie.



Abbeelding 2: gerealiseerde hoeveelheid bedrijvigheid op TB (in footprint m2)

In 2023 heeft het Algemeen Bestuur (AB) besloten om kavels op het bedrijvenpark in eeuwigdurend erfpacht uit te geven. Daarmee verbeterden we de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Tegelijkertijd blijft de regeling in essentie voldoen aan de reden waarom we voor erfpacht kiezen, namelijk: stuur houden op het profiel en het verplicht stellen van de parkmanagement bijdrage, ook voor volgende gebruikers. Het AB besloot in relatie hiermee tot oprichting van een parkmanagement entiteit.

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.

Stikstof

Op dit moment zijn alleen initiatieven waarbij de stikstofuitstoot onder de drempelwaarde blijft mogelijk. Dat betreft kleinere nieuwbouwplannen tot rond 25 werknemers.

Door de GR zijn de volgende stappen gezet:

- er is een budget gereserveerd voor de aankoop van stikstofrechten;
- we hebben een aantal stikstofrechten verworven;
- we hebben een koepelvergunning aangevraagd op basis van ‘extern salderen’ (Wnb-vergunning, Wet Natuurbescherming);
- we hebben een Wnb-vergunning aangevraagd voor uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534.

De provincie Overijssel (bevoegd gezag) besloot om de mogelijkheid tot intern en extern salderen ‘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 de 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 zal gaan ondernemen.

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 2024 kondigde Enexis aan op korte termijn geen transportcapaciteit voor afname en/of terugleveren 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. In de zomer van 2025 gaf Enexis aan te verwachten dat grootverbruik aansluitingen pas vanaf 2035 weer mogelijk zijn. Tot die tijd kunnen we alleen bedrijven met een relatief beperkte energiebehoefte faciliteren.

We zoeken daarom naar alternatieve oplossingen om, zolang het net niet is versterkt, te kunnen voorzien in de energiebehoefte van bedrijven. We zijn daarbij vanuit drie invalshoeken te werk gegaan: 1) algemeen onderzoek naar oplossingen, 2) gesprekken met Enexis – deels in verband met het onderzoek – en 3) een pilot met twee grote bedrijven die zich willen vestigen.

We hebben een algemeen onderzoek laten uitvoeren naar alle mogelijkheden die er zijn in de omgang met het vraagstuk van netcongestie (door de Transitmakers en CE Delft en met betrokkenheid van Enexis in het onderzoekstraject): zowel oplossingen voor individuele bedrijven als oplossingen voor collectieven. Dat heeft het inzicht opgeleverd dat er:

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

Tegelijkertijd is de verwachting dat ook na 2030/2035 collectieve maatregelen nodig zijn om de druk op het netwerk aan te kunnen. Om die reden is het van belang die mogelijkheden en ontwikkelingen te blijven volgen, zodat we voorbereid zijn op het moment dat aansluiten van grote vestigers weer mogelijk wordt. Denk daarbij aan de optie van groepscontracten. Om energiehubs kansrijk te maken zullen naast samenwerking tussen bedrijven aanvullende technieken ingevoerd moeten worden (denk aan accu-opslag en alternatieve opwekking) waarvoor forse extra investeringen nodig zijn.

Wat tot slot overblijft, zijn maatwerkoplossingen voor de grotere nieuwvestigers om de komende jaren te kunnen overbruggen. Zo zijn we met Demcon in overleg over bedrijfsvestiging. Binnen Demcon is ook veel kennis over netcongestie en de omgang daarmee. Demcon kiest nu voor een gasturbine om de komende jaren te kunnen overbruggen én voor inschrijving op de wachtlijst van Enexis om zo snel mogelijk voor aansluiting op het net in aanmerking te komen. Samen met een aantal partijen hebben we maatwerkoplossingen en alternatieven onderzocht voor 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 door Enexis niet worden geleverd. 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 voorhanden 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 Topwerkklocaties in Twente, met als adagium “beyond the impossible”. Het aannemen van een afwachtende houding past hier niet bij.

TB is in gesprek met een partij die een batterij wil plaatsen op het terrein. We onderzoeken of het mogelijk is om via een privaatrechtelijk traject met deze partij twee vestigers tijdelijk aan capaciteit te helpen. De inzichten hiervan verwachten we pas eind 2026.

Stikstof en netcongestie gaven aanleiding om begin 2025 de grondexploitatie te verlengen. We blijven de ontwikkelingen van beide onderwerpen nauw volgen om per jaar te bepalen wat de consequentie is voor de grondexploitatie.

Vestigingen

Al het bestaande vastgoed is verhuurd. Het vertrek van JFD Ortega uit shelter B515 heeft geresulteerd in een uitbreiding van Aeronamic dat naast B516 ook shelter B515 gaat huren. Daarnaast lopen er gesprekken met kandidaat-vestigers voor nieuwbouw. Daarbij zijn er kandidaten voor wie de genoemde beperkingen m.b.t. stikstof en netcongestie niet aan de orde zijn.

2.2.1 Werkparken

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 TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van betaling van de met de eigenaar van Eck overeengekomen koopsom. 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 (DB) besloot op 20 december 2024 om een bijdrage te verlenen aan de gemeente Enschede voor reconstructie van de afslag naar VTE. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de door de GR verkochte locatie mogelijk te maken. Hiermee is dit deelgebied afgerond voor TB.

2.2.2 Woonparken

De doelstelling 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.

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

'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 mee kan 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. Tevens zijn die delen begin 2026 ook notarieel overgedragen naar de gemeente Enschede.

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.

2.2.3 Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten

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

- Stikstof
- Infrastructuur
- Duurzaamheid en innovatie
- Sanering
- Communicatie en marketing
- Soortenbescherming
- Werkgelegenheid

Stikstof

Door middel van extern salderen vroegen we in 2021 en 2022 een Wet Natuurbeschermingsvergunning (Wnb-vergunning) aan voor uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534, en een 'koepelvergunning', waarmee we diverse andere toekomstige activiteiten mogelijk kunnen maken op het moment dat de vergunning is verleend. De provincie Overijssel heeft intern en extern salderen, en daarmee behandeling van de aanvragen, opgeschort tot 1 februari 2027. Daarnaast dienden we bij het ministerie en de provincie Overijssel op 30 april 2021 nadere onderbouwingen in, in het kader van het legaliseren van de PAS-meldingen voor de basismilieuvergunning van TA uit 2017 en het Toedelingsbesluit uit 2018. In 2024 zijn op dit punt geen ontwikkelingen geweest.

De mogelijkheid tot intern en extern salderen staat voorlopig 'on hold'. Tot die tijd kan TB enkel kleinere bouwplannen faciliteren (rond 25 werknemers, qua bouwomvang vergelijkbaar met de verbouwde shelters). Er is nog geen duidelijkheid of en zo ja wanneer intern en extern salderen weer mogelijk wordt.

Infrastructuur

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.

Duurzaamheid en innovatie

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.

Nutsvoorzieningen

Met het (basis) bouwrijp maken van deelgebied West is de weg vrijgemaakt voor Enexis om de kabels en transformator aan te brengen voor het sluiten van de netwerk 'ring'. Dit is nodig om een evenwichtig en bedrijfszeker elektriciteitsnet te verkrijgen. De transformator is inmiddels geplaatst en Enexis is gestart met de aanleg van de kabels. Voor deelgebied Oost is eveneens een transformator geplaatst. Aanleg van elektra- en waternetwerk voor Druiventros-Oost is uitgesteld naar begin 2026.

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 hergesitueerd 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 momenteel 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 wordt aangetroffen. De eindrapportage volgt medio 2026.

De tussentijdse resultaten worden besproken in de Kerngroep PFAS waarvan het voorzitterschap medio 2025 is overgegaan 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 van het Kernteam PFAS worden gedeeld 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.

Communicatie en marketing

Marketinginspanningen

In 2025 hebben we de marketinginspanningen wat teruggeschaald en ons beperkt tot het onder de aandacht brengen van de verhalen van de vestigers op TB en de testen en trainingen die op onze locatie plaatsgevonden hebben. In 2025 is een start gemaakt met het verder uitrollen van Next Tech Twente, waar TB als één van de vijf topwerklocaties onderdeel van uitmaakt. De topwerklocaties bundelen in Next Tech Twente hun krachten om Twente nog sterker op de kaart te zetten, zowel binnen als buiten de landsgrenzen. Met Next Tech Twente wordt stevig ingezet op community management, het stimuleren van samenwerkingen tussen bedrijven, kennisinstellingen en talent, en het ontwikkelen van een gezamenlijke programmering die leidt tot nieuwe samenwerkingen en innovatieve projecten. Deze aanpak draagt direct bij aan het versterken van het vestigingsklimaat voor zowel gevestigde als nieuwe bedrijven in de sectoren MedTech & Health, ChipTech, Advanced Manufacturing, Materials, Smart IT, Robotica en Safety & Security.

In 2025 is de zogenaamde PBN-procedure daadwerkelijk opgestart, zodat TA door middel van satellietnavigatie bereikbaar wordt en er ook bij minder zicht gevlogen kan worden. De manier waarop we hierover gaan communiceren met o.a. de omgeving, is vastgelegd in het participatieplan dat we in samenwerking met het Koninklijke Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum (NLR) opstelden, zodat we alle betrokken partijen op de juiste manier, via de meest geschikte kanalen en op het juiste moment informeren. Het participatieplan is afgerond en na het tijdelijk 'on hold' zetten, is eind 2025 de PBN-aanvraag in behandeling genomen en wordt in 2026 gestart met het uitvoeren van het participatieplan.

Acquisitie op TB gaat in samenwerking met Oost NL en het Ondernemersloket van de gemeente Enschede. In 2025 heeft dit helaas niet tot nieuwe vestigers geleid en is hier dus ook niet over gecommuniceerd via de website(s) van TA en/of TB, de social mediakanalen en via persberichten.

RunWay Run for KiKa

In september 2025 hebben we samen met VTE de RunWay Run for KiKa georganiseerd. De start en finish waren bij VTE en de 5 km ging over de start- en landingsbaan van Twente en de 10 km daarnaast ook nog over een deel van TB. Een aantal vestigers, zoals AELS (hoofdsponsor) en TKH Airport Solutions (10 km) waren sponsors van deze Run. Zo'n 1.000 personen hebben deelgenomen en de reacties waren zeer positief. De organisatie was een redelijke uitdaging, omdat dit de eerste keer was dat we zo'n grootschalig evenement gecombineerd met VTE en op de start- en landingsbaan georganiseerd hebben. Hierdoor was de communicatie bij deze eerste keer vooral gericht op het werven van deelnemers. In 2026 vindt de KiKa Run wederom plaats op 27 september en dan zal er nog meer aandacht besteed worden aan de communicatie van het evenement.

Soortenbescherming

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 is specifiek gericht op deelgebied Noord en heeft wederom een looptijd van tien jaar. De ontheffing brengt verplichtingen met zich mee, waaronder jaarrond onderzoeken naar flora en fauna.

Werkgelegenheid

Om de ontwikkeling van de werkgelegenheid op TB in beeld te brengen is per 1 augustus 2012 gestart met het jaarlijks monitoren van de binnen het gebied van de voormalige militaire Luchthaven Twenthe en omgeving aanwezige arbeidsplaatsen en vestigingen van bedrijven. We maken onderscheid tussen de werkparken (TB Noord/ Bedrijvenpark en Airside, Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie en Deventerpoort) en de woonparken (Zuidkamp/ Vaneker, Prins Bernhardpark, Overmaat en Fokkerweg). In totaal huisvesten de 128 bedrijven in het volledige onderzoeksgebied 511 arbeidsplaatsen. In onderstaande figuur ziet u het overzicht van werkgelegenheid per deelgebied in 2025.

Overzicht werkgelegenheid per deelgebied (2025)

Deelgebieden		Bedrijven	Banen
Werparken	Technology Base	Bedrijvenpark	18
		Twente Airport	6
		Totaal	24
	Deventerpoort	5	59
	Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie	5	64
Totaal werkparken		34	349
Woonparken	Vaneker	Basis	48
		Schil	29
		Totaal	77
	Prins Bernhardpark	14	16
	Overmaat	1	17
	Fokkerweg	2	2
Totaal woonparken		94	162
Totaal onderzoeksgebied		128	511

Deelgebied Noord

Ten opzichte van juni 2024 is het aantal bedrijven op TB gelijk gebleven en het aantal banen met 1 afgenomen.

In de andere deelgebieden (woon- en overige werkparken) zijn er grotere verschillen. Dit komt mede omdat er een verschil in de cijfers zit vanwege de andere bron waarop de gegevens zijn gebaseerd.

Werparken totaal

Ten opzichte van 2024 is er een afname van het aantal banen. Tussen 2024 en 2025 is het aantal banen op de werkparken met 64 afgenomen. Het verschil wordt met name veroorzaakt door het vertrek van de noodopvang en het bedrijf Defendos B.V. op het Vliegveld Evenemententerrein (-74 banen). Ook is er een lichte afname van het aantal bedrijven: in totaal zijn er op de werkparken 6 bedrijven bijgekomen en zijn er 7 bedrijven vertrokken.

Woonparken

Ten opzichte van 2024 is het aantal banen op de woonparken met 37 procent toegenomen. Het aantal bedrijven is daarentegen met 12 procent afgenomen. In absolute aantallen zijn er op de woonparken 7 bedrijven bijgekomen en 20 vertrokken, wat een negatief saldo van -13 oplevert.

Vervolg werkgelegenheidsmonitor

Aan het DB ligt een besluit voor om de werkgelegenheidsmonitor vanaf 2026 in frequentie te verlagen naar 3-jaarlijks en de monitor toe te spitsen op alleen deelgebied Noord (bedrijvenpark en TA).

2.2.4 Wat heeft het gekost?

De baten en lasten 2025 ten opzichte van de herziene begroting 2025 (welke is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2025) zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2025* Grondexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2025	2025	2025
LASTEN:	3.977.055	2.397.242	1.579.813
BATEN:	1.312.804	793.652	-519.152
Saldo baten en lasten	-2.664.251	-1.603.590	1.060.659
Mutatie onderhanden werk	2.664.251	1.603.590	-1.060.659
Mutatie verliesvoorziening		133.646	133.646
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	0	133.646	133.646

* In bovenstaande staat van baten en lasten zijn financiële voordelen (t.o.v. oorspronkelijke begroting) als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel (t.o.v. oorspronkelijke begroting) negatief.

* voor specificatie van bovenstaande baten en lasten verwijzen wij naar de jaarrekening

Toelichting op de baten en lasten van de grondexploitatie

TB verwachtte dat het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde c.q. het onderhanden werk) zou toenemen met € 2.664.251. In werkelijkheid is sprake van een toename van de boekwaarde met € 1.603.590. In paragraaf 6.3.3.1 gaan we uitgebreid in op de verschillen ten opzichte van de begroting.

2.3 Programmaverantwoording Twente Airport

2.3.1 Wat hebben we gedaan in 2025

Voorbereiding concessie Twente Airport

Afgelopen jaren zijn de mogelijkheden van publiek-private samenwerking in de exploitatie van TA verkend. Met als resultaat dat we in 2025 verder zijn gegaan met de voorbereiding van een concessie van de luchthavenexploitatie naar marktpartijen. Provinciale Staten (PS) heeft in december 2025, in een motie, het college van Gedeputeerde Staten (GS) opgeroepen deze variant verder uit te werken. In de beoogde samenwerking blijft de rol van TB beperkt tot die van eigenaar van het luchthaventerrein en het daarop gelegen vastgoed. Daarnaast houdt TB de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie; op het terrein van TA gaat het vooral om de ontwikkeling van bedrijfskavels voor luchthavengebonden, met name "platformgebonden" bedrijvigheid.

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 voor de zomer van 2026 plaatsvindt. Pas daarna kan de concessie zelf worden aanbesteed. Voor de concessie blijven de pijlers van TA de volgende: 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 ook verdergegaan met voorbereiden van het groot baanonderhoud. Daarbij worden verschillende varianten en hun consequenties in beeld gebracht, waaronder verschillende toplagen en verschillende keuzes voor baanverlichting. Daarnaast vindt onderzoek plaats naar de compliance aan internationale luchtvaartreggeving, en mogelijkheden om daar in afstemming met het bevoegd gezag vanaf te wijken. Tot slot wordt een inschatting gemaakt van de kosten en bandbreedtes van de verschillende opties, en wordt nagedacht 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.

Ruimtelijk plan en deelgrondexploitatie TA

In 2025 zijn we gestart met het voorbereiden van een ruimtelijk plan en deel-grondexploitatie met het oog op toekomstige vastgoedontwikkeling op TA (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 de concessieperiode ter besluitvorming aangeboden aan het AB.

Vliegverkeer

Onderstaand de aantallen vliegtuigbewegingen van 2025 ten opzichte van die van 2024.

Vliegtuigbewegingen				
Jaar	2025	2024	Vershil	%
General Aviation (GA)	4.528	5.585	-1.057	-19
Business Aviation (BA)	459	368	+91	+25
End of Life (EOL)	3	4	-1	-25
Militair	240	169	+71	+42
NLR	6	2	+4	+200
Helikopters	66	87	-21	-24
Zweefsleepvlucht	228	89	+139	+156
Overig	0	4	-4	-100
Totalen	5.530	6.308	-778	-12

In 2025 is het aantal vliegtuigbewegingen met ongeveer 12% afgenomen. Uit de tabel blijkt dat de General Aviation (GA) met 19% is gekrompen. Het aandeel van de GA, waaronder les- en oefenvluchten en privévluchten vallen, blijft veruit het grootst en vormt 82% van het totale aantal vliegtuigbewegingen. Toch zien we daar de grootste daling in absolute aantallen. De lokale vliegclub heeft aanzienlijk minder gevlogen in 2025 t.o.v. 2024.

Het zakelijk verkeer (BA) kende een toename van ongeveer 25%. We zien hier nog steeds een groeiende markt. Er konden in 2025 meer vluchten doorgaan door meer periodes met gunstige weersomstandigheden, echter constateren we nog dat circa 40% tot 50% van de aanvragen niet doorging vanwege weersomstandigheden onder de limieten van Visual Flight Rules (VFR). Dit benadrukt opnieuw het belang van de mogelijkheid om ook bij verminderde weersomstandigheden te kunnen landen en vertrekken. Desondanks vonden er dankzij de strategische ligging van de luchthaven 459 zakelijke vliegbewegingen plaats in 2025.

AELS ontving in 2025 drie vliegtuigen voor demontage. Het betroffen twee narrow-bodyvliegtuigen (Boeing 737 en Airbus A319) en één wide-bodyvliegtuig (Airbus A340).

Verder benoemen we een aantal bijzondere activiteiten. Wheels & Wings keerde terug op TA. Wheels & Wings is een eendaags event op TA waar Stichting Hoogvliegers zieke en gehandicapte kinderen piloot laat zijn door ze rond te vliegen boven Twente. Daarnaast werd er in samenwerking met het naastgelegen VTE een RunWay Run voor KIKA georganiseerd. Beide evenementen zullen in 2026 terugkeren!

Defensie voerde in 2025 diverse oefeningen uit op TA. Er werd door het 107 Aerial Systems Battery (ASBT) van het Joint Intelligence, Surveillance, Target Acquisition & Reconnaissance Commando (JISTARC) geoefend met o.a. een X-300 Integrator. De X-300 Integrator is een onbemand verkenningssysteem (unmanned aerial system, UAS). Daarnaast werden er in maart tijdens de oefening Orange Bull tactische naderingen uitgevoerd. Verder diende TA in september als één van de oefenlocaties voor de jaarlijkse internationale airborne oefening 'Falcon Leap'. Tijdens deze oefening werkte de Luchtmobiele Brigade samen met het 336 Squadron van het Air Mobility Command (vliegbasis Eindhoven) en internationale partners. Er werd daarbij ook weer gevlogen met een Airbus A400M waarvoor we in 2025 een ontheffingsverzoek hebben aangevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) Luchtvaartautoriteit en deze is afgegeven.

We zijn in 2025 ruim binnen de geluidscontouren gebleven. De Feitelijke Geluidsbelasting bedroeg voor beide handhavingspunten ongeveer 27% van de Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting conform het luchthavenbesluit. Deze belasting was, ondanks een lager aantal vliegbewegingen, hoger dan in 2024. Dit heeft te maken met een groter aandeel grote militaire transportvliegtuigen die relatief meer geluid produceren.

Overige ontwikkelingen Twente Airport

Voor TA was 2024 ook verder een dynamisch jaar. We lichten een paar ontwikkelingen toe:

- a. Status aanvraag satellietnavigatie (PBN).
- b. Ontwikkelingen Defensie.
- c. Onderhoud aan diverse externe relaties en aansluiten op kansen elektrisch vliegen.

Ad a. Status aanvraag satellietnavigatie (PBN)

In 2025 zijn we een 5.11 procedure gestart. We hebben een aanvraag tot luchtruimwijziging ingediend bij de ATM-Beleidsseenheid (ATM= Air Traffic Management) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat inclusief Plan van Aanpak en Participatieplan. Deze aanvraag is in goede orde ontvangen en de ATM-Beleidsseenheid heeft aangegeven dat we door kunnen met de te doorlopen stappen voor de implementatie van PBN op TA. Parallel wordt er overleg gevoerd met de Air Navigation Service Providers (ANSP) om te komen tot deze implementatie.

Ad b. Ontwikkelingen 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. TA was in beeld voor drie zogeheten ruimtebehoeften: voor jachtvliegtuigen, voor een dirtstrip en voor stationering en een corridor voor cargo-drones. Met als uitkomst: TA 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 TB 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 TA – daaronder voor cargo-drones, voor (meer) defensie-oefeningen en mogelijk als (tijdelijke) uitwijkvluchthaven.

Ad c. Onderhouden van externe relaties en aansluiten op kansen elektrisch vliegen

In 2025 zijn de commerciële contacten om TA te positioneren als geschikte locatie voor test, oefeningen en on-demand luchtvaart verder geprofessionaliseerd. Daarnaast is ingezet op kansen om TA onderdeel uit te laten maken van een toekomstig netwerk voor elektrische regionale luchtvaart.

We namen deel aan verschillende bijeenkomsten, luchtvaartbeurzen en conferenties in binnen- en buitenland die hielpen de zichtbaarheid van TA te vergroten. Sinds medio 2024 is TA ook vertegenwoordigd in de adviesraad van de Electric Flying Connection (EFC), die namens de Nederlandse spelers in de elektrische luchtvaart communiceert met landelijke en regionale overheden. In toenemende mate krijgen we uitnodigingen om presentaties te verzorgen bij bijeenkomsten: een bevestiging van onze relevantie voor de duurzame luchtvaart.

Daarnaast onderhouden we nauwe contacten met individuele marktspelers en voeren we gesprekken over testen en oefeningen op TA. Een aantal van die gesprekken gaat over mogelijke permanente vestiging op de luchthaven.

2.3.2 Wat heeft het gekost?

De baten en lasten 2024 ten opzichte van de gewijzigde begroting van de luchthavenexploitatie zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2025* Luchthavenexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2025	2025	2025
LASTEN:	1.884.602	1.987.605	-103.003
BATEN:	1.225.938	1.357.272	131.334
Saldo baten en lasten	-658.664	-630.333	28.331

* In bovenstaande staat van baten en lasten zijn financiële voordelen (t.o.v. oorspronkelijke begroting) als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel (t.o.v. oorspronkelijke begroting) negatief.

Alle bedragen in euro's.

* Een specificatie van bovenstaande baten en lasten staat in de jaarrekening

Het resultaat van de luchthaven is in 2025 € 630.333 negatief. Ten opzichte van de gewijzigde begroting 2025 van TA is het verlies van TA € 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 de luchthaven gerelateerde activiteiten zijn significant gestegen in 2025.

2.4 Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie

De panden H7, C38, B510, B511, B512, B514, B515, B516, B517, B518, B519, B534 en B535 verhuren we op dit moment langdurig. De baten bestaan uit opbrengsten uit verhuur. De lasten bestaan uit kapitaallasten van de investering, lasten beheer en onderhoud en overige belastingen en verzekeringen. De kapitaallasten bepalen we op basis van de beleidsregels vaste activa.

Shelter B535 werd langjarig verhuurd aan Space53. De gemeente Enschede stond daarvoor garant. Op dit moment verhuren we het pand flexibel, op uur- en dag(deel)basis. Daarvoor zijn we een samenwerking aangegaan met People@Places. Met de gemeente Enschede is afgesproken dat garantstelling kan worden aangesproken voor het verschil tussen de opbrengst uit tijdelijke verhuur en de garantstelling. Onderstaande tabel laat zien hoe het beroep op de garantstelling voor 2025 is berekend, op basis van de overeengekomen rekenmethodiek.

B535 beroep op garantstelling Gemeente Enschede	31-12-2025
Huuropbrengst (flexibele verhuur)	21.248
Af: Kosten	13.040
Netto huuropbrengst	8.208
Aandeel Space53 (59%)	4.882
Borgstelling Gemeente Enschede	47.550
Beroep op borgstelling	42.668

2.4.1 Wat hebben we gedaan in 2025

In 2025 is de huur in rekening gebracht en onderhoud vindt plaats volgens de meerjarenonderhoudsplannen.

2.4.2 Wat heeft het gekost?

Dit betreft de baten en lasten van de verhuurde objecten waar TB in heeft geïnvesteerd.

BATEN & LASTEN 2025* Vastgoedexploitatie jaarschijf	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2025	2025	2025
LASTEN:	583.263	484.430	98.833
BATEN:	767.697	791.819	24.122
Saldo baten en lasten	184.434	307.389	122.955

* In bovenstaande staat van baten en lasten zijn financiële voordelen (t.o.v. oorspronkelijke begroting) als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel (t.o.v. oorspronkelijke begroting) negatief.
 Alle bedragen in euro's.

* voor specificatie van bovenstaande baten en lasten verwijzen wij naar de jaarrekening

De baten zijn licht hoger uitgevallen dan begroot. De kosten voor het verhuren van de panden zijn lager uitgevallen dan begroot. Dit is deels veroorzaakt doordat de kosten voor regulier onderhoud over 2023 zijn gecrediteerd voor enkele panden. Deze waren toen net opgeleverd en behoeften toen nog onderhoud, in 2025 zijn we overeengekomen dat de onderhoudskosten voor dat jaar verrekend zouden worden.

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
- Onderhoud 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.

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 scenariodenken waarmee we inzicht krijgen in het effect van bijstelling van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten. De risicoanalyse en het voor de grondexploitatie benodigde weerstandsvermogen, komt in paragraaf 3.2 aan de orde.

3.1.1 Actuele waardering van de verrichte investeringen

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

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

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

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

T/m 31-12-2025 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 terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen. Daartoe actualiseren we de berekening op basis van de gehanteerde uitgangspunten, zoals de rekenparameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd.

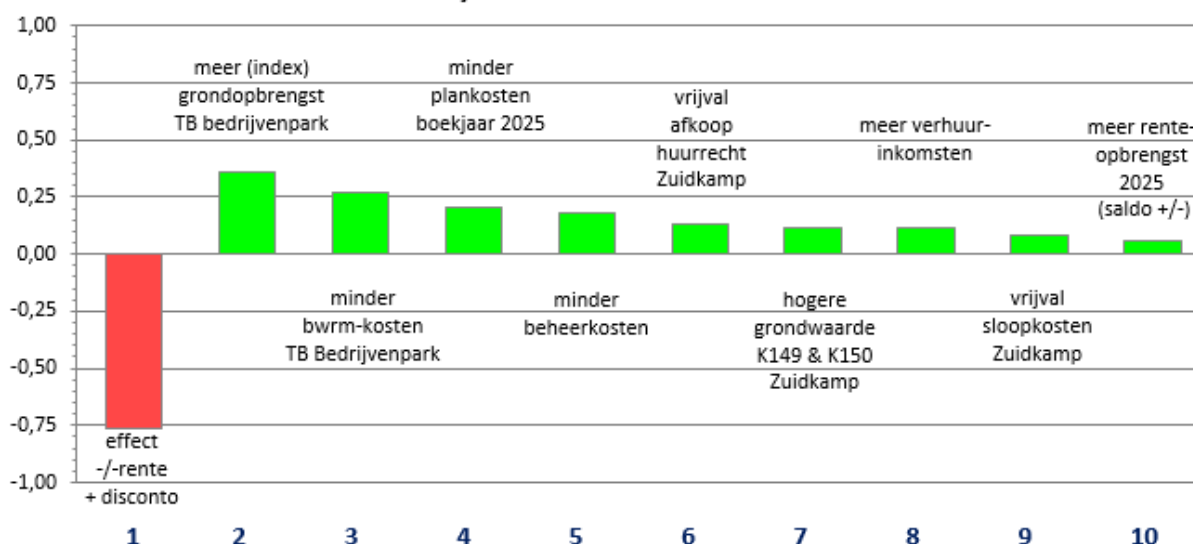
Grondexploitatiebegroting	2026	2025
Boekwaarde per 31-12 (BW)	28.301.407	26.697.816
Kosten nominaal	28.523.101	30.455.867
Kostenstijging	3.075.293	3.658.923
Rente	9.973.744	9.823.376
Nog te maken kosten (K)	41.572.138	43.938.166
Opbrengsten nominaal	33.245.750	33.265.757
Opbrengstenstijging	4.173.737	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	<i>bijstellen voorziening:</i> 133.646
Ophoging met 2% (discontering)	519.359	
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.

verschillen Grex 2026 t.o.v. Grex 2025 in miljoen €



1. effect rente en discontering (negatief)

De kasstroom is nadelig gewijzigd, voornamelijk als gevolg van het uitfasen 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 gronden onder 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

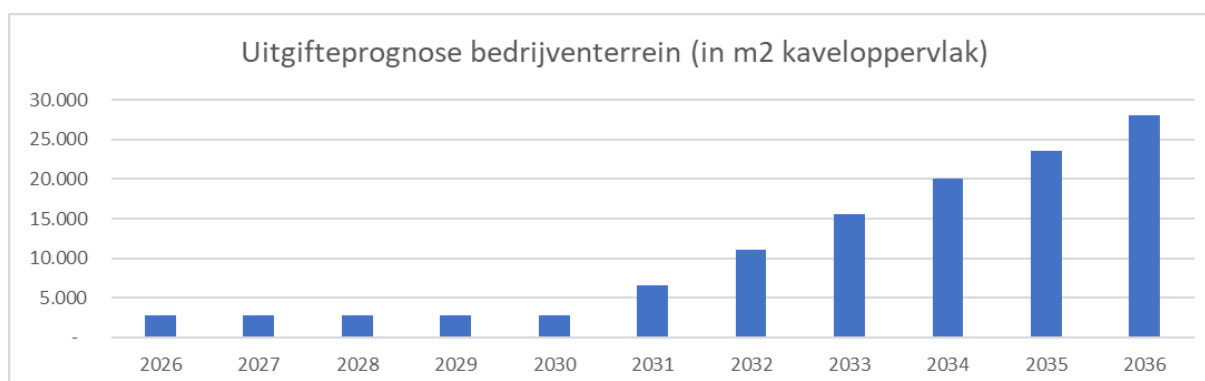
De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot: er is nauwelijks nog aanbod in Twente. TB heeft – bouwrijpe en planologisch geregelde – gronden beschikbaar, ook voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte.

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. Aannee 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 geven aan dat pas na 2035 grootsaansluitingen weer mogelijk zijn, daarom houden we rekening met een ingroei. Tevens is een risicoreservering getroffen (zie paragraaf 3.2).

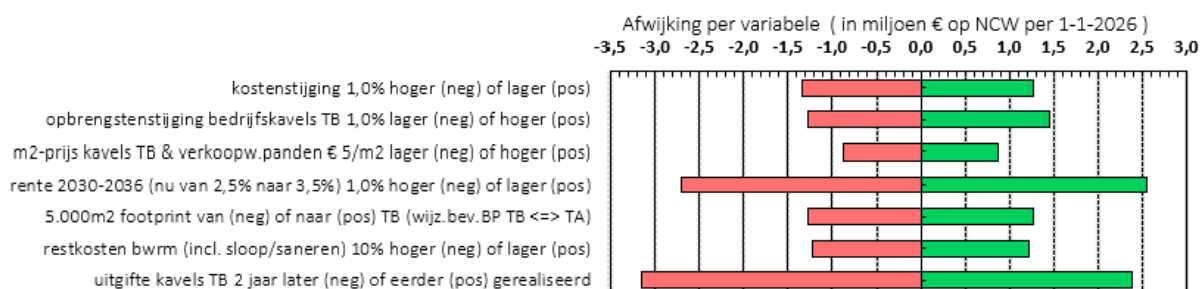


Twente Airport maakt geen deel uit van de grondexploitatie

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.

3.2 Weerstandsvormen 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 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.

Vennootschapsbelasting

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.

Indicatoren BBV

De verplichte indicatoren BBV richten zich op gemeenten en zijn nagenoeg niet van toepassing op de GR TB. De enige indicatoren die van toepassing zijn betreffen toelichting percentage inhuur en overhead. De projectorganisatie heeft slechts 1 medewerker in dienst op het projectbureau, de luchthaven heeft een beperkte havendienst in loondienst. De overige inzet wordt gedaan door inhuur vanuit onder andere de gemeente Enschede en de provincie Overijssel. Daarmee kent TB een hoge mate van inhuur en overhead. Er heeft geen exacte berekening van de indicator plaatsgevonden.

3.3 Onderhoud 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 geëffectueerd. 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 2027. Het voorbereiden van de aanbesteding is inmiddels opgestart. Definitieve besluitvorming over de renovatie van de start- en landingsplan is gepland voor 2026.

3.4 Financiering

De doelstellingen van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Op 8 juni 2018 stelde het DB het aangepaste treasurystatuut vast. Voor TB is bij de oprichting in december 2010 een treasurycomité ingesteld onder voorzitterschap van de controller van de GR.

In overeenstemming met artikel 3 van het treasurystatuut leggen we de limieten voor geldleningen vast in de begroting. Met betrekking tot de kasgeldlimiet handelde TB - conform de wet financiering decentrale overheden (FIDO) - rechtmatig in 2025, door binnen de gestelde grenzen van de kasgeldlimiet (dan wel ontheffing) te blijven. De kasgeldlimiet bedroeg 8,5% van de begrote lasten (8,5% van 6,45 miljoen = 548.250 euro) en is niet overschreden.

Financieringsbehoefte

TB heeft ultimo 2025 twee geldleningen:

- Een specifiek voor de grondexploitatie aangetrokken 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 januari 2030. De rentelasten over 2025 bedragen 126.000 euro.
- Een langlopende 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 januari 2027. De rentekosten over 2025 bedragen 23.250 euro.
- Er zijn in 2025 geen leningen aangetrokken waarmee we binnen de renterisiconorm zijn gebleven.

3.5 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 de gemeenteraad van Enschede en Provinciale Staten van Overijssel zodat zij voldoende tijd hebben om de begroting te behandelen.

<u>Instrument</u>	<u>document aan</u>	<u>datum</u>	<u>tijd</u>
- aanleveren kaderbrief	Raad & Staten	vóór 15 januari	jaar T
- 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 (6,6 fte bedrijvenpark/TB en 7 fte TA; totaal 13,6 fte). 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. Er zijn vanuit TB ook medewerkers die uren maken op projectbasis op TA. TB heeft een officemanager (0,95 fte) die wel een vast dienstverband heeft omdat deze functie van belang is voor de continuïteit van de projectorganisatie. Voor het vaste personeel is er 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.

Rechtmatigheid

Op grond van het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden moeten ook gemeenschappelijke regelingen verantwoording afleggen over het rechtmatig handelen. De accountant doet hierover tevens een uitspraak in de controleverklaring.

Voor de toetsing van rechtmatigheid is het volgende normen- en toetsingskader gehanteerd:

- Gemeenschappelijke regeling Technology Base
- Financiële verordening Technology Base 2025
- Controle verordening Technology Base 2023
- treasurystatuut
- directiestatuut
- mandaatbesluit
- reglement van orde
- bankreglement
- Wet Fido
- Europese aanbestedingsregels
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Conform artikel 20 uit de Financiële verordening TB draagt het DB zorg voor systematische interne controle van de getrouwheid (de juistheid, volledigheid en getrouwheid) van de (bestuurlijk) informatievoorziening en van de rechtmatigheid van de beheerhandelingen.

Vanuit het voorwaarden criterium zijn ongerechtigheden gebleken. De lasten van de luchthaven zijn € 103.003 hoger uitgevallen dan begroot. Alle lasten die hoger uitvallen dan begroot zijn conform de verordening onrechtmatig. Deze overschrijding is toegelicht in deze jaarrekening en daarmee tijdig gemeld. Tegenover de overschrijding van de aviation gerelateerde kosten van € 54.767 en de beheerkosten panden van € 16.618 staan ook opbrengsten, deze kwalificeren daarmee als acceptabel. De overschrijding van de kosten voor voorbereiden groot baanonderhoud van € 40.155 euro zijn in lijn met de opdracht vanuit het bestuur en ontstaan na de laatste mogelijkheid om deze te melden (voortgangsrapportage), deze kwalificeren daarmee eveneens als acceptabel.

Integriteitsbeleid en Misbruik en oneigenlijk gebruik

TB heeft gezien de beperkte omvang van de organisatie geen specifieke nota misbruik en oneigenlijk gebruik en geen geformaliseerd integriteitsbeleid. Er is een vertrouwenspersoon benoemd voor TB. Daarnaast hecht TB aan integriteit en wordt hier informeel op gestuurd en is het merkbaar in de bedrijfscultuur.

3.6 Verbonden partijen

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

3.7 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 DB te bekijken.

Enschede, 11 maart 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. van Snellenberg', with a long horizontal stroke extending to the right.

T. van Snellenberg
Directeur Technology Base

B JAARREKENING

4 Jaarrekening GR Technology Base 2025

Hierna leggen we de financiële verantwoording af via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten met toelichting over het in het begrotingsjaar 2024 gerealiseerde beleid.

4.1 Balans per 31 december 2025 (na voorstel resultaatbestemming)

De balans per 31 december 2025 ziet er – na voorstel resultaatbestemming – als volgt uit:

Activa	31-12-2025	31-12-2024
(in €)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)
<u>Vaste Activa</u>		
<i>Materiële Vaste Activa</i>		
- investeringen met een economisch nut	10.219.112	10.375.595
<i>Financiële Vaste Activa</i>		
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	26.100.520	25.967.955
<u>Viottende activa</u>		
<i>Voorraden</i>		
- Voorraad grond- en hulpstoffen	15.312	15.312
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie (BIE)	2.199.253	729.341
<i>Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar</i>		
- vorderingen op openbare lichamen	487.396	520.241
- overige vorderingen	125.091	166.064
- uitzettingen 's Rijks schatkist	2.525.974	4.709.806
<i>Liquide middelen</i>		
- liquide middelen	11.273	9.899
<i>Overlopende activa</i>		
-overlopende activa	212.263	155.532
totaal activa	41.896.195	42.649.745

Passiva	31-12-2025	31-12-2024
---------	------------	------------

(in €)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)
<u>Vaste passiva</u>		
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	41.100.000
- waarborgsommen	152.098	148.566
<u>Vlottende passiva</u>		
Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- kasgeldleningen	-	-
- banksaldi	-	-
- overige schulden	147.394	912.223
Overlopende passiva		
-overlopende passiva	496.703	488.956
totaal passiva	41.896.195	42.649.745
Balans saldo	-	-

4.2 Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2025

Overzicht baten en lasten 2025 (incl. mutaties voorzieningen) (in €) jaarschijf	oorspronkelijke	begroting		Afwijking to.v. gewijzigde
	begroting	(na wijziging)	Werkelijk	begroting
	2025	2025	2025	2025
LASTEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Verwervingskosten	236.770	115.929	2.081	113.847
Sloopkosten	221.420	165.383	-	165.383
Milieu / saneren / explosieven	415.256	225.598	99.177	126.420
Hoofdinfra	852.618	262.879	25.340	237.538
Bouwrijp maken	889.176	482.134	184.792	297.342
Woonrijp maken	478.984	755.592	500.030	255.562
Natuur	66.000	25.200	-	25.200
Projectorganisatie TB	663.000	652.593	621.594	30.999
Plankosten projecten	597.499	549.575	374.857	174.719
Beheer	426.435	418.838	315.164	103.674
Fondsen en verrekeningen	240.882	139.699	148.208	-8.509
Rente	112.714	104.911	126.000	-21.089
Indexatie lasten	279.371	78.724	-	78.724
	<u>5.480.125</u>	<u>3.977.055</u>	<u>2.397.242</u>	<u>1.579.812</u>
<u>Luchthavenexploitatie</u>				
Personeelskosten	720.875	695.998	679.811	16.187
Beheerkosten	258.795	282.718	323.414	-40.695
Aviation gerelateerd kosten	306.000	306.000	360.767	-54.767
Algemene bedrijfskosten structureel	111.737	78.000	86.593	-8.593
Vergoeding baangebruik TB	12.000	12.000	12.000	-
Kapitaallasten	280.687	242.085	221.074	21.010
Planvorming TA (incidenteel)	-	267.800	303.946	-36.146
	<u>1.690.094</u>	<u>1.884.602</u>	<u>1.987.605</u>	<u>-103.003</u>
<u>Vastgoedexploitatie</u>				
Kosten verhuur panden	530.162	581.173	484.430	96.743
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	-
Overige kosten	2.090	2.090	-	2.090
	<u>532.252</u>	<u>583.263</u>	<u>484.430</u>	<u>98.833</u>
Totaal lasten	7.702.471	6.444.919	4.869.277	1.575.642
BATEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Woningbouw	662.810	1.031.405	369.713	-661.692
Bedrijventerreinen	659.309	-	-	-
Zorg / resort / overige voorzieningen	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	-	-	-981	-981
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	53.000	53.000
Fonds bovenwijks	46.792	37.699	12.147	-25.552
Inkomsten Beheer	253.247	241.299	263.483	22.184
Renteopbrengst	-	-	80.050	80.050
Verrekeningen	-	-	16.240	16.240

Indexatie baten	27.485	2.401	-	-2.401
	<u>1.649.643</u>	<u>1.312.804</u>	<u>793.652</u>	<u>-519.153</u>
<u>Luchthavenexploitatie</u>				
Landingsgelden	147.042	147.042	203.314	56.272
Huurinkomsten	388.388	440.206	445.586	5.380
Aviation gerelateerd baten	471.845	426.067	481.813	55.746
Vergoeding baangebruik	47.623	47.623	48.106	483
Parkeerinkomsten	100.000	165.000	178.453	13.453
Planvorming TA		-	-	-
	<u>1.154.898</u>	<u>1.225.938</u>	<u>1.357.271</u>	<u>131.333</u>
<u>Overige baten TB</u>				
Huurinkomsten	700.249	755.697	779.819	24.122
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	12.000	-
	<u>712.249</u>	<u>767.697</u>	<u>791.819</u>	<u>24.122</u>
Totaal baten	3.516.790	3.306.439	2.942.742	-363.698
Saldo baten en lasten	-4.185.681	-3.138.480	-1.926.535	-1.211.946
Mutatie (toename) Onderhanden werk	3.830.482	2.664.251	1.603.590	-1.060.660
Dotatie / vorming verliesvoorziening		-	-133.646	-133.646
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	-355.199	-474.230	-456.591	17.639
Toevoeging (algemene) reserve	-	-	-	-
Otttrekking (algemene) reserve	-	-	-	-
Gerealiseerd resultaat	-355.199	-474.230	-456.591	17.639

4.3 Toelichting

4.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De begroting en jaarrekening 2025 zijn opgesteld met in achtname van het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)". Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base (TB).

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Alle vermelde bedragen zijn nominaal, tenzij anders vermeld. De baten en lasten rekenen we toe aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten uit de grondexploitatie worden slechts genomen indien en voor zover die met voldoende mate van betrouwbaarheid als gerealiseerd aangemerkt kunnen worden. Zolang daarvan geen sprake is, brengen we de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering.

Conform het BBV hanteert TB het voorzichtigheidsbeginsel. Realisatie van winst stellen we uit tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Ter bestrijding van eventuele (verwachte) tekorten in grondexploitaties, treffen de deelnemers een (verlies)voorziening. Deze (verlies)voorziening boeken we binnen de exploitatie, waarna deze bij resultaatbestemming in de rekening courant met de deelnemers geboekt wordt.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening deed de directie, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) in de (semi)publieke sector hield TB zich aan de Beleidsregel toepassing WNT. TB hanteerde de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening.

Continuïteit

Er bestaat geen twijfel over de continuïteit.

Balans

Vaste activa

- Materiële vaste activa

De materiële vaste activa nemen we op tegen verkrijgings- c.q. vervangingswaarde. Slijtende activa schrijven we af tegen de periode die afgestemd is op de reële verwachting van de toekomstige levensduur.

Voor het activeren van investeringen volgen we de financiële verordening van TB. Deze verordening bevat de beleidsregels ten aanzien van het waarderen, activeren en afschrijven van activa.

- Financiële vaste activa

De financiële vaste activa nemen we tegen nominale waarde op.

Vlottende activa

- Voorraden

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie (BIE) waarderen we tegen de vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die we rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen toerekenen (zoals grondaankopen en kosten van bouwen en woonrijp maken), evenals de rentekosten en de administratie- en beheerskosten. Winsten uit de grondexploitatie nemen we slechts indien en voor zover we die met voldoende mate van betrouwbaarheid als gerealiseerd kunnen aanmerken. Zolang daarvan geen sprake is, brengen we de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering.

De verliesvoorziening OHW presenteren we als een waarde correctie op de post Bouwgrond in exploitatie. De verliesvoorziening OHW bepalen we op basis van Netto Contante Waarde. De gehanteerde disconteringsvoet is 2% conform de uitspraak van de commissie BBV, gebaseerd op het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

- Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar

De vorderingen en uitzettingen waarderen we tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid.

- Liquide middelen en overlopende activa

Deze activa nemen we op tegen nominale waarde.

Vaste passiva

- Eigen vermogen

Het eigen vermogen waarderen we tegen nominale waarde.

- Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

Vaste schulden waarderen we tegen de nominale waarde en verminderen we met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rentetypische looptijd van één jaar of langer.

Vlottende passiva

De vlottende passiva waarderen we tegen de nominale waarde.

4.3.2 Toelichting op de balans (na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

Vaste activa

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa van TB vallen ultimo 2025 uiteen in de volgende categorieën:

Materiële Vaste Activa

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- gronden en terreinen	702.366	1.078.223
- bedrijfsgebouwen	6.714.333	6.678.027
- grond- weg en waterbouwkundige werken	2.694.999	2.400.754
- vervoermiddelen	38.515	36.800
- machines, apparaten en installaties	31.042	132.934
- overige materiële vaste activa	37.858	48.857
Totaal Materiële vaste activa	10.219.113	10.375.595

Het verloop van de materiële vaste activa in 2025 is als volgt:

Item	gronden en terreinen	Bedrijfs- gebouwen	Grond- weg en waterbouwkund ige werken	Vervoer- middelen	Machines, apparaten en installaties	Overige materiële vaste activa	Totaal
Aanschafwaarde	918.528	8.334.927	3.016.723	102.249	214.612	92.552	12.679.590
cumulatieve afschrijving	207.526-	1.576.520-	248.747-	65.449-	162.058-	43.695-	2.303.995-
boekwaarde 1-1-2025	711.002	6.758.407	2.767.976	36.800	52.554	48.857	10.375.595
bij: investeringen	-	409.956	-	20.115	-	-	430.071
af: desinvesteringen	-	-	-	-	-	-	-
af: afschrijvingen	8.636-	454.030-	72.977-	18.400-	21.512-	10.999-	586.554-
af: bijdragen derden / verminderings	-	-	-	-	-	-	-
boekwaarde 31-12-2025	702.366	6.714.333	2.694.999	38.515	31.042	37.858	10.219.112

Gronden en terreinen

De luchthavenexploitatie is vanaf eind 2015 niet langer meer als grondexploitatie te zien. De waarde van de grond en de aanwezige objecten op het luchthavengebied nemen we op onder de materiële vaste activa. Het luchthavengebied is niet te zien als renderend deel. Bij de aankoop en in de grondexploitatie is dit opgenomen als een neutrale ontwikkeling. Om presentatie technische reden nemen we nu een waarde van € 1,-.

De zogenaamde 'Dinkellandse gronden' verkeren momenteel niet in een transformatieproces. Deze gronden zijn gewaardeerd voor een bedrag van € 674.283,-. De resterende boekwaarde is de boekwaarde van de terreininrichting van een shelter welke we in twintig jaar afschrijven en een camerasysteem op de luchthaven wat we in vijf jaar afschrijven.

Bedrijfsgebouwen

In 2025 deden we met name investeringen in bedrijfsgebouwen. Daarnaast heeft TA 2 (2e hands) vervoersmiddelen aangeschaft die geactiveerd zijn. Het doel van de investeringen in bedrijfsgebouwen is het exploitabel maken van shelters voor een huurder. Het grootste gedeelte van de investeringen ziet toe op de verbouwing van shelter B511.

Afschrijving vindt lineair plaats conform de volgende afschrijvingstermijnen:

- Nieuwbouw bouwkundig: 40 jaar
- Bouwkundige aanpassingen: 20 jaar
- Technische installaties: 15 jaar

Grond- weg en waterbouwkundige werken

Dit betreffen o.a. de investeringen in turnpads op airside die in 2024 zijn gerealiseerd. In 2025 is niets geïnvesteerd m.b.t. grond- weg- en waterbouwkundige werken.

Vervoermiddelen

Dit betreffen investeringen in vervoermiddelen. In 2025 zijn 2 (2e hands) vervoermiddelen aangeschaft voor TA.

Machines, apparaten en installaties

Dit betreffen met name blusvoertuigen, een vliegtuigtrekker en een lader. In 2025 is hier niets in geïnvesteerd.

Overige materiële vaste activa

Dit betreffen investeringen in de inventaris en computerapparatuur. In 2025 is hier niets in geïnvesteerd.

Financiële vaste activa

De overige uitzettingen met een rente-typische looptijd van één jaar of langer hebben betrekking op de vorderingen op de deelnemers in de GR (gemeente Enschede en provincie Overijssel). Deze vordering is opgebouwd uit de (in het verleden) bij de deelnemers in rekening gebrachte exploitatiesaldi van TB en dient grotendeels ter afdekking van de borgstelling van het geprognosticeerde resultaat (NCW) uit de vastgestelde grondexploitatie van TB.

Het negatieve resultaat 2025 vanwege de aanpassing van de verliesvoorziening Grondexploitatie 2025 is in het voorstel van resultaatbestemming toegevoegd aan de vordering op de beide deelnemers.

Financiële Vaste Activa

		31-12-2025	31-12-2024
		(na resultaat bestemming)	(na resultaat bestemming)
- Overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar		-	-
<i>Vordering voorziening OHW</i>			
* Gemeente Enschede (50%)	13.050.260		
* Provincie Overijssel (50%)	13.050.260		
		26.100.520	25.967.955
<i>Vordering bedrijfsresultaat luchthaven</i>			
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)		-	-
<i>Vordering bedrijfsresultaat overige baten en lasten</i>			
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)		-	-
Totaal Financiële vaste activa		26.100.520	25.967.955

Vlottende activa

Voorraden/ Onderhanden werk

Deze post bestaat uit grond- en hulpstoffen (voorraad brandstof luchthaven) en het onderhanden werk.

Vlottende activa

		31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- Grond- en hulpstoffen		15.312	15.312
Overige grond- en hulpstoffen	15.312		
- Onderhanden werk, bouwgronden in exploitatie (BIE)		2.199.253	729.341
Boekwaarde 31-12-2025	2.199.253		
Mutatie onderhanden werk 2023	-		
Onttrekking voorziening OHW	-		
- Gereed product en handelsgoederen		-	-
Totaal Voorraden		2.214.565	744.653

De post "Onderhanden werk – waaronder bouwgronden in exploitatie" is ultimo 2025 als volgt opgebouwd:

		31-12-2025 (na voorstel resultaat bestemming)
Verloopoverzicht Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie		
Saldo boekwaarde per 1 januari 2025		729.341
Uitgaven 2025	2.397.242	
Inkomsten 2025	-793.652	
Netto investering 2025		1.603.590
Saldo boekwaarde 31 december 2025 (voor herziening grex)		2.332.931
oprenting grondexploitatie tegen 2%	519.359	
positief effect overige mutaties (saldo uitgaven - inkomsten)	<u>385.714</u>	
Mutatie NCW verliesvoorziening grex 01-01-2026		-133.646
Correctie		-32
Saldo boekwaarde per 31 december 2025 (na herziening grex)		2.199.253

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening presenteren we als waarde correctie op de post "Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie". Binnen de jaarrekening 2025 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening verhogen de deelnemers gezamenlijk met € 133.646 en deze stijgt daarmee naar € 26.101.600 (NCW 01-01-2026).

In de navolgende tabel geven we het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie weer.

Raming eindresultaat*	
Voorraad onderhanden werk 31 december 2025	-28.301
Raming uitgaven 2026 tot en met 2036	
Verwervingskosten	1.430
Sloopkosten	764
Milieu en saneren	2.922
Hoofdinfra	3.071
Bouwrijp maken	3.350
Woonrijp maken	1.130
Natuur	25
Planvoorbereidingskosten	9.591
Beheerskosten	4.108
Fondsen en verrekeningen	2.133
Subtotaal uitgaven	28.523
Verwachte invloed inflatie	3.075
Rentekosten	9.974
Totaal raming uitgaven	41.572
Raming inkomsten 2026 tot en met 2036	
Woningbouw	782
Bedrijventerrein	18.229
Zorg / resort / overige voorzieningen	0
Bestaand vastgoed	9.575
Natuur / agrarisch gebruik	0
Subsidies/bedragen	0
Fonds bovenwijks	949
Inkomsten beheer	3.682
Verrekeningen	29
Overig	0
Subtotaal inkomsten	33.246
Verwachte invloed inflatie	4.174
Totaal raming inkomsten	37.419
Verwacht tekort ultimo 2036 (eindwaarde)	-32.454
Verwacht tekort ultimo 2026 (NCW)	-26.102

* Bedragen in € x 1000

De uitgaven raamden we op basis van inschattingen en calculaties waarbij de directie van TB zich op verschillende vlakken liet bijstaan door (externe) deskundigen.

Looptijd grondexploitatie

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

De grondexploitatie van TB kent een resterende looptijd van 11 jaar (2026-2036). Derhalve overschrijden we de richttermijn van tien jaar. Reden hiervoor is dat naar verwachting pas vanaf 2031 grotere elektriciteitsaansluitingen mogelijk zijn, in combinatie met de tijd die daarna nodig is om te komen tot afronding van de gebiedsontwikkeling. Aanname is dat in 2030 ook een oplossing voor het stikstofdossier is gevonden.

Om inzicht te krijgen in de marktopnamecapaciteit is advies ingewonnen bij Cushman & Wakefield. Het programma in de grondexploitatie blijft hierbinnen. De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot: er is nauwelijks aanbod in Twente. Verwachting is dat we kavels uitgeven, zodra een oplossing voor

stikstof en netcongestie is gevonden. Om risico's die samenhangen met de langere looptijd te mitigeren is na 2035 geen rekening gehouden met opbrengststijging.

Risicoanalyse

Ten behoeve van de grondexploitatie 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 opbrengststijging (0%).

Deze gehanteerde parameters geven we in volgende tabel weer.

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

Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- Vorderingen op openbare lichamen (overig)	487.396	520.241
- Overige vorderingen	134.559	193.655
- Voorziening dubieuze debiteuren	9.468-	27.591-
- Uitzettingen 's Rijks schatkist	2.525.974	4.709.806
Totaal Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar	3.138.460	5.396.111

De vorderingen op openbare lichamen ziet met name toe op de vordering op de beide deelnemers voor het cumulatieve resultaat 2025 van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie van € 315.076.

De overige vorderingen bestaan grotendeels uit de debiteuren in de private sector ultimo 2025.

De voorziening voor mogelijke oninbaarheid van vorderingen bedroeg eind 2025 € 9.468,-. Hier heeft in 2025 een onttrekking plaatsgevonden van € 18.123,- wegens definitieve oninbaarheid van een vordering van een debiteur.

	boekwaarde 1-1-2025	onttrekking voorziening	dotatie voorziening	boekwaarde 31-12-2025
Dubieuze debiteuren	27.591	18.123	0	9.468

De tegoeden van TB aangehouden bij de Nederlandse schatkist bedragen per balansdatum € 2.525.974,-. Deze gelden staan volledig ter vrije beschikking van de GR.

Schatkistbankieren

Decentrale overheden zijn verplicht hun overtollige middelen aan te houden in de schatkist bij het ministerie van Financiën. Hiervoor geldt een drempel van 2% van het jaarlijkse begrotingstotaal, met een minimum van € 1 miljoen. Het drempelbedrag is gebaseerd op een gemiddelde per kwartaal en is voor TB vastgesteld op € 1 miljoen.

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
2025					
(1)	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	12	18	17	16
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	988	982	983	984
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
2025					
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	8.850	8.850	8.850	8.850
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	8.850	8.850	8.850	8.850
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-	-	-	-

(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van € 1.000.000	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
---	---------------	-------	-------	-------	-------

(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	1.121	1.663	1.527	1.516
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	12	18	17	16

Liquide middelen

Het saldo liquide middelen is opgebouwd uit het kassaldo en de banksaldi per einde boekjaar. Deze gelden staan volledig ter vrije beschikking van de GR. Op de lopende rekening bij de BNG rust een kredietfaciliteit van 1,4 miljoen. Hier maken we doorgaans nauwelijks gebruik van.

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- Kas	192	107
- Liquide middelen	11.081	9.791
- Betalingen onderweg	-	-
Totaal Liquide middelen	11.273	9.899

Overlopende activa

De overlopende activa bestaan ultimo 2025 uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen bedragen.

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- Vooruitbetaalde kosten	76.829	92.741
- Nog te ontvangen bedragen	135.434	62.790
Totaal Overlopende activa	212.263	155.532

PASSIVA

Vaste passiva

Eigen Vermogen

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- eigen vermogen		
- algemene reserve	-	-

- bestemmingsreserves
- resultaat na bestemming

Totaal eigen vermogen	-	-
------------------------------	---	---

Het negatieve resultaat 2025 van de grondexploitatie is in rekening gebracht bij de deelnemers en in mindering gebracht op de vordering op deelnemers (verliesvoorziening grondexploitatie). Het gezamenlijke negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en vastgoedexploitatie is opgenomen onder de kortlopende vorderingen op deelnemers. Dit laatste vanwege de jaarlijkse verrekening van het verlies met de deelnemers.

Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	41.100.000	41.100.000
- waarborgsommen	152.098	148.566
Totaal vaste schulden met rentetypische looptijd > 1 jaar	41.252.098	41.248.566

De langlopende leningen bestaan uit 2 leningen:

- 33,6 miljoen met een looptijd van tien jaar tegen 0,375% rente. Deze lening loopt t/m januari 2030.
- 7,5 miljoen met een looptijd van vijf jaar tegen 0,31% rente. Deze lening loopt t/m januari 2027.

Vlottende passiva

Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar

De overige schulden hebben grotendeels betrekking op reguliere openstaande crediteuren.

Vlottende passiva

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- kasgeldleningen	-	-
- banksaldi	-	-
- overige schulden	147.394	912.223
Totaal netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar	147.394	912.223

Overlopende passiva

	31-12-2025 (na resultaat bestemming)	31-12-2024 (na resultaat bestemming)
- Verplichtingen die in het boekjaar zijn opgebouwd en in een volgend jaar tot betaling komen	351.622	370.139
- Vooruit ontvangen bedragen die ten bate van volgende boekjaren komen	145.081	118.818
- Van de Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel	-	-
Totaal overlopende passiva	496.703	488.956

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

TB kent momenteel geen niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

TB kent momenteel geen gebeurtenissen na balansdatum.

4.3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Hieronder volgt een toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2025. Indien de realisatie van onderstaande posten meer dan 10% of € 100.000 afwijkt van de begroting, lichten we deze toe. In het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2025 geven we de financiële voordelen ten opzichte van de begroting als positief bedrag weer, een financieel nadeel ten opzichte van de begroting als negatief bedrag.

Het overzicht incidentele baten en lasten is niet opgenomen aangezien dit niet van toepassing is. TB heeft geen post onvoorzien. De overhead (projectorganisatie, algemene kosten en inkomsten) hebben we grotendeels verwerkt in de baten en lasten van de grondexploitatie.

4.3.3.1 Baten en lasten grondexploitatie 2025

De mutatie Onderhanden werk en dotatie verliesvoorziening zijn geven we apart weer en lichten we nader toe bij de resultaatbestemming 2025.

Baten grondexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2025	Werkelijke baten 2025	Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2025
Woningbouw	1.031.405	369.713	-661.692
Bedrijventerreinen	-	-	-
Zorg / resort / overige voorzieningen	-	-	-
Bestaand vastgoed	-	-981	-981
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	53.000	53.000
Fonds bovenwijks	37.699	12.147	-25.553
Inkomsten Beheer	241.299	263.483	22.184
Renteopbrengst	-	80.050	80.050
Verrekeningen	-	16.240	16.240
Indexatie baten	2.401	-	-2.401
Totaal baten	1.312.804	793.652	-519.152

Woningbouw

De baten woningbouw betreffen de verkoop van één kavel in 't Vaneker/ Zuidkamp (€ 368.595) en enkele bijkomende kosten. De opbrengsten vallen veel lager uit dan begroot doordat de overdracht van de laatste twee kavels (K149 en K150 op een perceel wat nog verpacht wordt) naar de gemeente nog niet heeft plaatsgevonden (dit zal naar verwachting in 2026 gebeuren).

Subsidies

Er is onderzoek verricht naar de 'technische, financiële en juridische haalbaarheid van een elektriciteitsvoorziening' (voorziening op korte termijn, in relatie tot 'netcongestie') voor een tweetal bedrijven. Hiervoor is van de provincie Overijssel een subsidie van € 53.000 ontvangen. Deze subsidie was niet begroot in de grondexploitatie 2025.

Fonds Bovenwijken

Doordat in 2025 in 't Vaneker/Zuidkamp slechts één kavel is geleverd, was er ook minder opbrengst in het fonds (op basis van een afdracht per m² kaveloppervlak). De afdracht voor de laatste twee woonkavels zal in 2026 plaatsvinden.

Inkomsten beheer

De verhuuropbrengsten (in de grondexploitatie) van terreinen en vastgoed op TB (inclusief baten servicekosten panden en toegang TB) zijn € 22.184 hoger dan begroot als gevolg van de verhuur van een shelter (B512 per juli 2025), de verhuur van enkele grondstroken en meer inkomsten van de toegang tot TB (extra abonnementen en QR-codes voor de 'slagboom').

PS. De verhuur van B512 verloopt per 1-1-2026 via de vastgoedexploitatie.

Renteopbrengst

Omdat binnen TB in 2025 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten (in het kader van 'schatkistbankieren'). Deze rentebaten waren niet voorzien.

Verrekeningen

Door detachering van een medewerker van TB bij de gemeente Enschede zijn niet-begrote inkomsten gerealiseerd.

Lasten grondexploitatie	Begroting (na wijziging) 2025	Werkelijke lasten 2025	Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2025
Verwervingskosten	115.929	2.081	113.847
Sloopkosten	165.383	-	165.383
Milieu / saneren / explosieven	225.598	99.177	126.420
Hoofdinfra	262.879	25.340	237.538
Bouwrijp maken	482.134	184.792	297.342
Woonrijp maken	755.592	500.030	255.562
Natuur	25.200	-	25.200
Projectorganisatie TB	652.593	621.594	30.999
Plankosten projecten	549.575	374.857	174.719
Beheer	418.838	315.164	103.673
Fondsen en verrekeningen	139.699	148.208	-8.509
Rente	104.911	126.000	-21.089
Indexatie lasten	78.724	-	78.724
Totaal lasten	3.977.055	2.397.242	1.579.813

Verwervingskosten

Het budget voor 'strategische verwerving' ('stikstofproblematiek' en 'compensatiegronden flora & fauna') was in de grondexploitatie 2025 uitgefaseerd van 2025 tot 2036. In 2025 zijn echter geen kosten voor verwerving en/of onderzoek gemaakt. Het niet-benutte budget van 2025 is uitgefaseerd naar 2026 en verdere jaren.

In de grondexploitatie zijn onder 'verwerving' ook de vergoedingen aan de 'vliegende gebruikers' opgenomen. Het restbudget was gefaseerd in 2025, maar er zijn naar beperkte kosten gemaakt (proces/advocaatkosten inclusief een creditering). Het nieuwe restbudget van bijna € 29.000 is doorgeschoven naar 2026.

Sloopkosten

In 2025 zijn geen opstallen gesloopt op TB bedrijvenpark en 't Vaneker/ Zuidkamp. Betreffende budgetten zijn uitgefaseerd naar 2026 en/of latere jaren, waarbij voor Zuidkamp geldt dat een deel van de kosten is vrijgefallen in verband met de afronding van het deelproject in 2026. Eventuele minimale sloopkosten in het terrein (verwijderen verharding, groen et cetera) zijn geboekt bij beheer en/of bouwrijpkosten.

Milieu/ saneren/ explosieven

De bodem maken we geschikt voor toekomstige functies. Voor TB bedrijvenpark en TA vielen de kosten voor saneringen (inclusief het afvoeren van vervuilde grond) en onderzoeken (inclusief PFAS) in 2025 (€ 90.246) ruim binnen het budget in 2025 (€ 166.122). Tevens maakten we maar beperkte kosten (€ 8.931) voor het detecteren en ruimen van explosieven (budget 2025 € 36.346). De restbudgetten zijn uitgefaseerd over de periode 2026-2036.

Voor 't Vaneker/ Zuidkamp was nog een 'risicopost saneren' opgenomen van € 14.400, waarvan de helft in 2025. Hiervoor zijn geen kosten gemaakt. Het totale budget is in de grondexploitatie 2026 opgenomen in jaarschijf 2026 (voor verrekening met de gemeente bij overdracht van de laatste 2 kavels).

Hoofdinfra

De forse onderbesteding bij hoofdinfra is nagenoeg volledig toe te schrijven aan de deelprojecten in het 'fonds bovenwijken', waar in 2025 géén kosten zijn geboekt. Het grootste budgetdeel hiervan betreft de kosten voor de 'reconstructie afslag VTE' waarvoor de helft (€ 158.800) in 2025 was opgenomen (en de andere helft in 2026). Voor het werk zijn in 2025 wel kosten gemaakt door de gemeente Enschede, maar de afspraak is dat de totale kosten op basis van eindafrekening worden gefactureerd naar TB. Naar verwachting vindt dit plaats in 2026 (waar nu het totale budget is opgenomen). Ook de budgetten van de andere deelprojecten zijn uitgefaseerd naar 2026 (en verdere jaren).

In 't Vaneker/ Zuidkamp zijn ook geen bestedingen voor 'hoofdinfra' (aansluitingen) gedaan. De beperkte budgetten van 2025 (€ 13.500) zijn deels doorgeschoven naar 2026 en deels vrijgefallen.

Bouwrijp maken

De oorzaak van lagere lasten bij het bouwrijp maken is voornamelijk het gevolg van uitgestelde werkzaamheden (c.q. onderhanden werk) op TB bedrijvenpark (onder andere bouwrijp maken TB-West en afwatering). De kosten waren € 182.943 ten opzichte van het budget in 2025 à € 358.671. Het restbudget faseren we uit naar latere jaren.

De overige onderbesteding betreft 't Vaneker/ Zuidkamp met geboekte kosten à € 1.849 ten opzichte van € 120.963 budget in 2025.

Voor TB bedrijvenpark zijn de restbudgetten van het bouwrijp maken uitgefaseerd. Dat geldt ook voor 't Vaneker/ Zuidkamp, echter is daar het grootste deel van het restbudget verschoven naar het woonrijp maken.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken van de laatste gebiedsdelen in 't Vaneker/ Zuidkamp nadert haar afronding (in 2026). In 2025 zijn veel werkzaamheden verricht. De geboekte kosten voor het woonrijp maken bedragen € 500.030 (budget 2025 was € 642.624). Het totale restbudget voor de resterende werkzaamheden voor het bouw- en- woonrijp maken (in 2026) sluit aan bij de ramingen zoals die in de grondexploitaties van 2024 en 2025 waren opgenomen. Onderdeel van die restramingen is ook de bijdrage aan de gemeente Enschede voor nog te maken kosten voor de ontwikkeling en verkoop van kavel 149 en kavel 150 (die in 2026 worden overgedragen naar de gemeente). Een en ander is verwerkt in een restraming voor het bouw- en woonrijp maken van 't Vaneker/ Zuidkamp (én 't Vaneker/ De Schil, het gemeentelijke deel).

Het budget in 2025 voor het 'woonrijp maken' c.q. 'definitief inrichten' van TB bedrijvenpark bedroeg € 89.384. Hier heeft geen besteding plaatsgevonden. Het budget is uitgefaseerd naar 2026 en latere jaren.

Natuur

Het budget voor natuur in 2025 betreft 't Vaneker/ Zuidkamp, maar er zijn geen specifieke werkzaamheden (zoals 'versterken groenstructuur' en 'inboet') uitgevoerd in 2025. De beperkte kosten die wel voor 'groen' zijn gemaakt, zijn onderdeel geweest van het 'beheer' of het 'woonrijp maken'.

Projectorganisatie TB

Voor de 'plankosten projectorganisatie' (met name directie, secretariaat, financiën, huisvesting, algemeen onderzoek) was er in 2025 een onderbesteding van € 30.999.

Plankosten

In 2025 zijn minder plankosten voor de resterende deelgebieden 't Vaneker/ Zuidkamp en TB bedrijvenpark (inclusief 'Saneren') gemaakt dan begroot, respectievelijk € 84.729 en € 53.462 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 in 2025 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.

Voor Prins Bernhardpark zijn geen plankosten gemaakt (budget 2025 € 5.000).

Naast deze onderbestedingen was er een creditering van dubbel gefactureerde kosten door de gemeente Enschede in 2024 voor de planologische begeleiding (bestemmingsplan) voor het 'Middengegied/VTE'. De creditering betreft een bedrag van € 29.527.

Beheer

De beheerkosten zijn in 2025 ruim binnen begroting gebleven. Voor 't Vaneker/ Zuidkamp is de onderbesteding € 47.921 waarbij met name de overdrachts- en afkoopkosten voor de gemeente zijn doorgeschoven naar 2026.

Voor TB bedrijvenpark is de onderbesteding € 49.973, voornamelijk als gevolg van een langzamere ingroei naar het beoogde parkmanagement. De beheerkosten van panden (inclusief belastingen) en de (fte-)kosten van de beheerorganisatie zijn wel circa conform begroting.

Fondsen en verrekeningen

De niet-verrekenbare-btw over 2025 is € 23.795 hoger uitgevallen dan voorzien (budget was op basis van voorafgaande jaren). In de grondexploitatie 2026 zijn deze jaarlijkse kosten echter niet gewijzigd. Het budget per jaar (€ 100.000) sluit nog steeds aan bij het gemiddelde van de afgelopen 3 à 4 jaar.

Er is er een lagere afdracht geweest naar het Fonds Bovenwijks van € 25.600 omdat de laatste 2 kavels in 't Vaneker/ Zuidkamp nog niet geleverd zijn (in 2026 naar de gemeente over te dragen). Door detachering van een medewerker van TB bij de gemeente Enschede zijn niet-begrote (fte)kosten à € 11.482 gemaakt.

Rentekosten

De werkelijke rente is in 2025 hoger uitgevallen dan conform de kasstroom en eindwaardeberekening in de grondexploitatie 2025 was voorzien.

Resultaat grondexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Mutatie onderhanden werk	2.664.251	1.603.591	-1.060.660
Mutatie verliesvoorziening	0	133.646	-133.646
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	0	133.646	-133.646

Het saldo van baten en lasten van de grondexploitatie uit 2025 is – conform BBV - als “mutatie onderhanden werk” onttrokken aan de voorraden bouwgronden in exploitatie (OHW) op de balans.

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening presenteren we als waarde correctie op de post “Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie”. Binnen de jaarrekening 2025 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening verhogen de deelnemers in totaal met € 133.646.

4.3.3.2 Baten en lasten luchthavenexploitatie 2025

Baten luchthavenexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2025	Werkelijke baten en lasten 2025	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Landingsrechten	147.042	203.314	56.272
Aviation gerelateerde baten	426.067	481.813	55.746
Vergoedingen baangebruik	47.623	48.106	483
Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten	620.732	733.232	112.500
Huurinkomsten	440.206	445.586	5.380
Subtotaal vastgoed activiteiten	440.206	445.586	5.380
Parkeeropbrengsten	165.000	178.453	13.453
Subtotaal parkeren	165.000	178.453	13.453
Planforming TA	0	0	0
Subtotaal planvorming TA	0	0	0
Totaal baten	1.225.938	1.357.272	131.334

Resultaat luchthavenexploitatie	-658.664	-630.333	28.331
Incidentele (bijzondere) baten en lasten	267.800	303.946	36.146
Structurele resultaat	-390.864	-326.387	64.476

Landingsrechten

De opbrengst landingsrechten is fors hoger uitgevallen dan begroot. Dit is het gevolg van goede weersomstandigheden en een grootschalige oefening van defensie.

Aviation gerelateerde baten en lasten

De Aviation gerelateerde baten betreffen de baten vanuit verkoop brandstof, inzet brandweer, catering en overige diensten die een directe relatie hebben met de stijgingen en landingen van vliegtuigen. De Aviation gerelateerde baten hebben een directe relatie met de Aviation gerelateerde lasten waarbij de marge bepalend is voor het resultaat.

In onderstaand overzicht geven we het resultaat weer.

	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2025	2025	2025
Aviation gerelateerde kosten	306.000	360.767	-54.767
Aviation gerelateerde baten	426.067	481.813	55.746
Resultaat Aviation	120.067	121.046	979

Het resultaat op Aviation viel hoger uit ten opzichte van de begroting. Dit is in lijn met de stijging van de landingsgelden. De aviation gerelateerde baten zijn in lijn met de aviation gerelateerde lasten.

Vergoeding baangebruik

De overige inkomsten hebben betrekking op gebruiksvergoedingen voor gebruik van het banenstelsel en het terrein. De baten zijn in lijn met de begroting.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn in lijn met de begroting.

Parkeerinkomsten

De parkeerinkomsten zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door meer landingsgelden en daarmee samenhangend meer parkeerinkomsten vanuit business aviation.

Lasten luchthavenexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2025	Werkelijke baten en lasten 2025	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Personeelskosten	645.843	630.225	15.618
Beheerkosten terreinen	178.052	202.129	-24.077
Aviation gerelateerde kosten	306.000	360.767	-54.767
Algemene bedrijfskosten	60.000	69.148	-9.148
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	0
Kapitaallasten	89.929	70.204	19.726
Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten	1.291.824	1.344.473	-52.649
Personeelskosten	35.156	34.586	570
Beheerkosten panden	104.666	121.284	-16.618
Algemene bedrijfskosten	12.000	14.045	-2.045
Kapitaallasten	100.130	103.163	-3.033
Subtotaal vastgoed activiteiten	251.952	273.079	-21.126
Personeelskosten	15.000	15.000	0
Algemene bedrijfskosten	6.000	3.400	2.600
Kapitaallasten	52.025	47.707	4.318
Subtotaal parkeren	73.025	66.107	6.918
Planvorming TA	212.800	208.791	4.009
Vorbereiding baanonderhoud	55.000	95.155	-40.155
Subtotaal planvorming TA	267.800	303.946	-36.146
Totaal lasten	1.884.602	1.987.605	-103.003

Personeelskosten (alle onderdelen)

De personeelskosten zijn in lijn met de begroting. De beperkte overschrijding is veroorzaakt door een wat hogere inhuur van de havendienst. Dit hangt samen met de hogere opbrengsten voor landingsgelden en aviation gerelateerde inkomsten.

Beheerkosten terreinen (luchthavengerelateerde activiteiten)

De kosten beheer terreinen en vastgoed zijn in lijn met de begroting. De beperkte overschrijding is veroorzaakt door hogere kosten voor het uitvoeren van reparaties aan de baan. De baan is aan het einde van de levensduur waardoor deze kosten niet geactiveerd worden.

Aviation gerelateerde kosten (luchthavengerelateerde activiteiten)

Zie de toelichting op de aviation gerelateerde baten en lasten.

Algemene bedrijfskosten (alle onderdelen)

De algemene bedrijfskosten zijn in lijn met de begroting.

Planvorming TA (luchthavengerelateerde activiteiten)

Het budget voor planvorming TA valt fors hoger uit dan begroot. Voor een belangrijk deel komt dit door meerwerk bij het onderzoek naar groot onderhoud van de baan.

Kapitaallasten (alle onderdelen)

De kapitaallasten zijn iets lager dan begroot.

4.3.3.3 Vastgoedexploitatie 2025

Baten vastgoedexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2025	Werkelijke baten en lasten 2025	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Huurinkomsten	755.697	779.819	24.122
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	0
Totaal baten	767.697	791.819	24.122

De huurinkomsten zijn in lijn met de begroting.

Lasten vastgoedexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2025	Werkelijke baten en lasten 2025	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Kosten verhuur panden	581.173	484.430	96.743
Financieringskosten (erfpacht gronden)	-	-	-
Financieringskosten (Dinkellandse gronden)	2.090	-	2.090
Totaal lasten	583.263	484.430	98.833

De kosten verhuur panden betreffen de kapitaallasten en onderhoudskosten van de panden die we verhuren. De kosten zijn fors lager dan begroot. Dit is deels veroorzaakt doordat de kosten voor regulier onderhoud over 2023 zijn gecrediteerd voor enkele panden. Deze waren toen net opgeleverd en behoeften toen nog onderhoud, in 2025 zijn we overeengekomen dat de onderhoudskosten voor dat jaar verrekend zouden worden.

4.4 Taakveldoverzicht en EMU Saldo

Taakveldoverzicht

Taakveldoverzicht	Begroting 2025			Rekening 2025		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	1.993.635	2.142.885	-1.097.709	2.149.090	2.164.694	-928.786
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	767.697	583.263	184.434	791.819	484.430	307.389
0.4 Overhead	-	-	-	-	-	-
0.5 Treasury	-	149.250	-149.250	-	149.250	-149.250
0.61 OZB Woningen	-	-	-	-	-	-
0.62 OZB niet-woningen	-	-	-	-	-	-
0.63 Parkeerbelasting	-	-	-	-	-	-
0.64 Belastingen overige	-	-	-	-	-	-
0.7 Algemene uitkering en overige uitkeringen gemeen	-	-	-	-	-	-
0.8 Overige baten en lasten	1.225.938	1.884.602	-658.664	1.357.271	1.987.605	-630.334
0.9 Vennootschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	-474.230	-474.230	-	-456.591	-456.591
1. Veiligheid	-	-	-	-	-	-
1.1 Crisisbeheersing en brandweer	-	-	-	-	-	-
1.2 Openbare orde en veiligheid	-	-	-	-	-	-
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	-	-	-	-	-	-
2.1 Verkeer en vervoer	-	-	-	-	-	-
2.2 Parkeren	-	-	-	-	-	-
2.3 Recreatieve havens	-	-	-	-	-	-
2.4 Economische havens en waterwegen	-	-	-	-	-	-
2.5 Openbaar vervoer	-	-	-	-	-	-
3. Economie	281.399	3.072.213	-2.790.814	423.939	1.747.962	-1.324.023
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	281.399	3.072.213	-2.790.814	423.939	1.747.962	-1.324.023
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 cultuurpar	-	-	-	-	-	-
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 (VMO)	-	-	-	-	-	-
6.71 Maatwerk dienstverlening 18+	-	-	-	-	-	-
6.72 Maatwerk dienstverlening 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 stede	1.031.405	755.592	275.813	369.713	500.030	-130.317
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	1.031.405	755.592	275.813	369.713	500.030	-130.317
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-

De baten en lasten van de grondexploitatie verantwoorden we in het taakveldoverzicht onder 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur voor het bedrijvendeel en onder 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen) voor het woningbouw deel.

De baten en lasten in het kader van de verhuurde panden en gebouwen verantwoorden we onder taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden. De baten en lasten in het kader van de luchthaven verantwoorden we onder 0.8 overige baten en lasten.

EMU-Saldo

Nr	Omschrijving	2025
1.	Exploitatiesaldo voor toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	60.480
2.	Mutatie (im)materiële vaste activa	-156.483
3.	Mutatie voorzieningen	-
4.	Mutatie voorraden (incl. bouwgronden in exploitatie)	1.469.912
5.	Verwachte boekwinst bij verkoop effecten en verwachte boekwinst bij verkoop activa	-
Berekend EMU-Saldo		1.373.909

4.5 Wet Normering Topinkomens

Sinds 2013 bestaat de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De onderstaande verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op TB van toepassing zijnde regelgeving:

Voor het jaar 2025 is de generieke maximum bezoldigingsnorm vastgesteld op maximaal € 246.000. Dit is inclusief belaste onkostenvergoedingen en pensioenbijdrage.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Voor 2025 zijn de leden van het DB en AB van de GR 'Technology Base.' en de heer A.H.L. van Snellenberg – interim-directeur TB (vanaf 1 juli 2024) belast met de dagelijkse leiding – als topfunctionaris geïnclassificeerd. De leden van het DB en AB zijn allen onbezoldigd.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functie vervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	A.H.L van Snellenberg
Functiegegevens	
Aanvang en einde functie vervulling in 2025	Interim-directeur 01/07 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,67
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	62.311
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 62.311</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 81.666
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	
	N.v.t

Bezoldiging	€ 62.311
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	A.H.L van Snellenberg	
Funcitiegegevens	Interim-directeur	
Kalenderjaar	2025	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 30/6	01/07 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	491	599
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 149.400	€ 184.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 115.385	€ 132.379
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 65.936	€ 77.870
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 65.936	€ 77.870
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 65.936	€ 77.870
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
Dhr. E. Hoogland	DB en AB
Dhr. M. Jajan	DB en AB
Mevr. L. Grijsen	DB en AB
Dhr. A. Kampman	DB en AB
Dhr. H. Vedder	AB
Dhr. M. von Martels	AB
Dhr. N. van den Berg	AB
Dhr. G.H. ten Bolscher	AB

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

C OVERIGE GEGEVENS

5 Overige gegevens Technology Base 2025

Achtereenvolgens nemen we de resultaatbestemming 2025, de gebeurtenissen na balansdatum en de controleverklaring 2024 op.

5.1 Resultaatbestemming 2025

Aan het AB stellen we voor om tijdens de vergadering van 27 maart 2026 te besluiten het definitieve nadelige exploitatiesaldo 2025 van de GR vast te stellen en in rekening te brengen bij de deelnemers. Het cumulatieve negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie verrekenen we conform besluitvorming in 2022 jaarlijks met de beide deelnemers.

5.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Artikel 29 BBV schrijft voor dat we inzichten van belang voor de financiële positie, dienen te verwerken in de jaarrekening, ook als deze inzichten zijn verkregen na 31 december, maar vóór het vaststellen van de jaarstukken.

Voor het boekjaar 2025 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

5.3 Rechtmatigheidsverantwoording

Verantwoordelijkheid bestuur

De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten we getrouw in de jaarrekening opnemen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het DB toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het AB vastgestelde kaders zoals de begroting en verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het AB op 17 december 2025 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het AB bepaald en bedraagt 2% van de totale lasten exclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 97.385. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2025 van de Commissie BBV van september 2025.

Bevinding

Het college stelt vast dat de omvang van de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties die niet rechtmatig tot stand zijn gekomen bedrag € 103.003 bedraagt. Dit is hoger dan de daarvoor gestelde grens van € 97.385. Van de niet rechtmatig tot stand gekomen verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties is volgens het DB overigens een bedrag van € 103.003 acceptabel op basis van door de AB vastgestelde afspraken.

In de paragraaf bedrijfsvoering is op basis van de Kadernota rechtmatigheid van de commissie BBV en op basis van de afspraken met de raad aanvullende informatie opgenomen over de financiële rechtmatigheid. In deze paragraaf heeft het college ook beschreven welke actie hij onderneemt om vermelde afwijkingen in de toekomst te voorkomen.

5.4 Controleverklaring