

JAARVERSLAG EN JAARREKENING

2022



Gemeenschappelijke Regeling

Technology Base

Inhoudsopgave

A JAARVERSLAG	4
1 Managementsamenvatting	4
1.1 Gemeenschappelijke regeling Technology Base	4
1.2 Korte terugblik op 2022.....	4
1.3 Financiële resultaten 2022.....	6
2 Programmaverantwoording	8
2.1 Programmaverantwoording grondexploitatie	8
2.2 Technology Base – bedrijvenpark	8
2.2.1 Werkparken.....	10
2.2.2 Woonparken	10
2.2.3 Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten.....	11
2.2.4 Wat heeft het gekost?.....	14
2.3 Programmaverantwoording Twente Airport	14
2.3.1 Wat hebben we gedaan in 2022	14
2.3.2 Wat heeft het gekost?.....	17
2.4 Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie	18
2.4.1 Wat hebben we gedaan in 2022	18
2.4.2 Wat heeft het gekost?.....	18
3 Paragrafen	19
3.1 Paragraaf Grondbeleid.....	19
3.1.1 Actuele waardering van de verrichte investeringen	19
3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar	20
3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten.....	22
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	28
3.7 Wet Open overheid	29
B JAARREKENING.....	30
4 Jaarrekening GR Technology Base 2022.....	30
4.1 Balans per 31 december 2022 (na voorstel resultaatbestemming)	31

4.2	Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2022	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	44
4.3.3.1	Baten en lasten grondexploitatie 2022.....	44
4.3.3.2	Baten en lasten luchthavenexploitatie 2022	48
4.3.3.3	Vastgoedexploitatie 2022.....	50
4.4	Taakveldoverzicht en EMU Saldo	52
4.5	Wet Normering Topinkomens	53
C	OVERIGE GEGEVENS.....	55
5	Overige gegevens Technology Base 2022.....	55
5.1	Resultaatbestemming 2022	55
5.2	Gebeurtenissen na balansdatum.....	55
5.3	Controleverklaring	55

A JAARVERSLAG

1 Managementsamenvatting

1.1 Gemeenschappelijke regeling Technology Base

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente, werkt de gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base, voorheen Area Development Twente, als gebiedsregisseur en eigenaar van de grond aan de transformatie van het huidige gebied in een vliegwiel voor een economisch sterker en duurzamer Twente. Veel van de oorspronkelijke opgaven zijn inmiddels gerealiseerd. De aandacht ligt nu in belangrijke mate bij de resterende 230 hectare voor de ontwikkeling van Technology Base (TB) inclusief Twente Airport (TA).

1.2 Korte terugblik op 2022

Het jaar 2022 stond in het teken van de evaluatie van de gebiedsontwikkeling zoals uitgevoerd door Adviesbureau Berenschot. Over de adviezen in het rapport hebben beide colleges voorstellen voorgelegd aan de gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel. In December 2022 heeft daarover besluitvorming plaatsgevonden. Raad en Staten hebben besloten om de conclusies en aanbevelingen van Berenschot te omarmen en deze richtinggevend te laten zijn voor de resterende opgave van TB:

- a. Qua inhoudelijke koers (het 'wat') vast te houden aan het profiel van de Commissie van Wijzen in 2014, inclusief het overnemen van de aanbevelingen van Berenschot voor optimalisatie van het bedrijventerrein en (de faciliteiten op) de luchthaven.
- b. Wat betreft de sturingsfilosofie (het 'hoe') de Gemeenschappelijke Regeling van de gemeente Enschede en de provincie Overijssel voort te zetten en voorstellen te doen voor optimalisatie, rolzuiverheid en betrokkenheid van raad en Staten.

Hieronder wordt kort de conclusie van het rapport beschreven.

Een citaat uit evaluatierapport Berenschot over het 'Wat': welke doelstelling streven de publieke partners na bij het realiseren van de resterende opgave, en tegen welke prijs?

Conclusies:

1. Een aanzienlijk deel van de gebiedsontwikkeling is gerealiseerd, maar door stagnerende ontwikkeling van het noordelijk plandeel is vooralsnog in beperkte mate bijgedragen aan economische structuurversterking.
2. Politieke dynamiek heeft invloed op de stabiliteit van de strategische koers voor invulling van het noordelijk plandeel van Technology Base.
3. Het hoge ambitieniveau in het advies van Commissie van Wijzen is buiten beeld geraakt en alleen realiseerbaar wanneer cruciale randvoorwaarden worden geborgd.

Een greep uit de acht meer strategische aanbevelingen over het 'Wat':

- Aanbeveling 2: Pas het bestemmingsplan aan met een ruimere afbakening van het profiel HTSM/AMM.
- Aanbeveling 3: Betrek de locatie Technology Base bij regionale afspraken over programmering van bedrijventerreinen.
- Aanbeveling 4: Organiseer een gesprek in de gemeenteraad en Provinciale Staten over de toegevoegde maatschappelijke waarde van de luchthaven.

Naast de evaluatie is er verder veel aandacht uitgegaan naar diverse nieuw lopende leads, nieuwe vestigers en de verdere uitwerking van het nieuwe perspectief voor TA. Eind 2022 heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met marktpartijen die de waarde van de gebiedsontwikkeling onderkennen. Ook is er veelvuldig gesproken over de randvoorwaarden voor vestiging op het terrein; wijziging van het profiel in het bestemmingsplan, erfpachtvoorwaarden, parkmanagement en het stikstofdossier.

Er is een koepelvergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Overijssel) voor de Wet Natuurbescherming onderdeel stikstof. Met een dergelijke vergunning kunnen aangekochte en nog aan te kopen stikstofrechten worden ingezet voor (c.q. extern gesaldeerd met) o.a. de

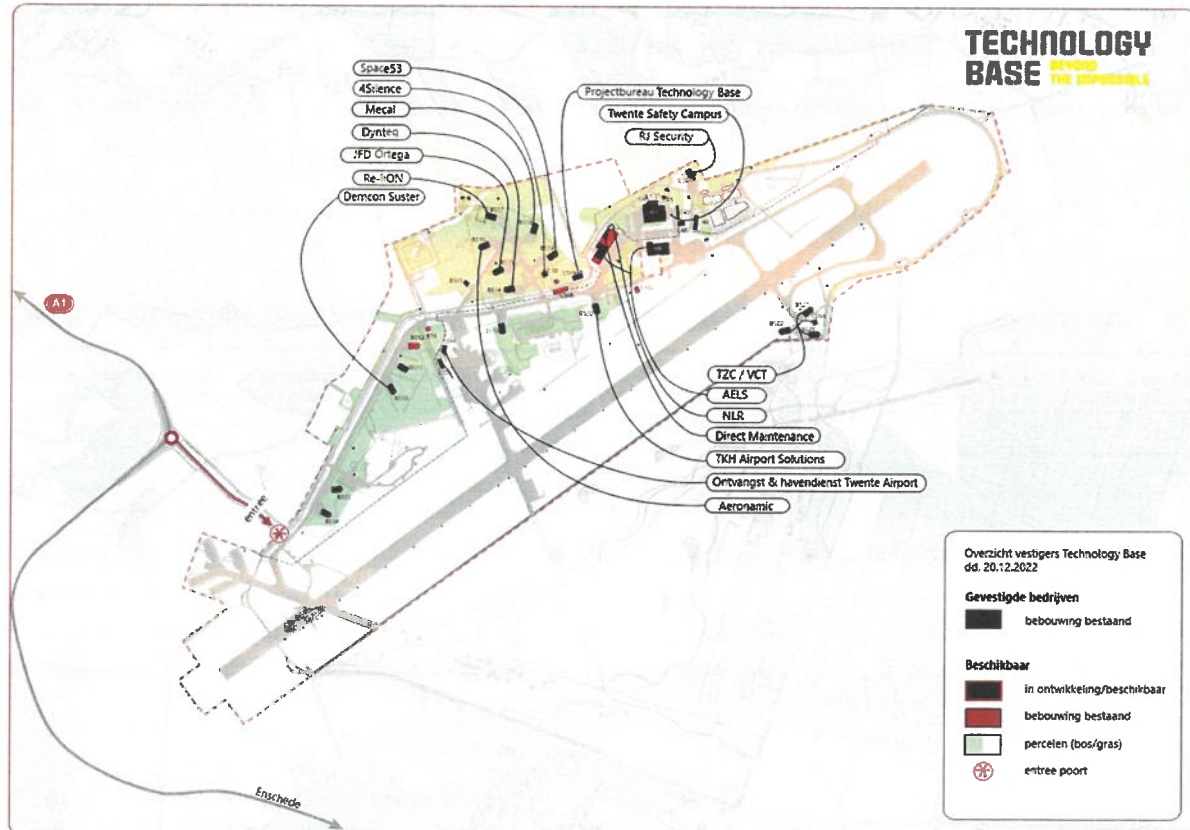
milieuvergunning van TA en bouwplannen van klanten. Helaas heeft de provincie Overijssel in februari 2022 moeten besluiten om de mogelijkheid tot extern salderen en daarmee ook de koepelvergunning voorlopig 'on hold' te zetten, in afwachting van een nadere juridische onderbouwing (zie ook paragraaf 2.2.3.). Voor grotere bedrijven (>16 – 24 werknemers) is het hierom nog niet mogelijk een vergunning Wet Natuurbescherming aan te vragen. In december heeft de provincie ons geïnformeerd dat op z'n vroegst in juli 2023 meer duidelijkheid kan worden geboden.

Als tweede is het profiel in het vigerende bestemmingsplan voor productiebedrijven een belemmering. De gemeente Enschede heeft een wijziging van het profiel voorbereid en het nieuwe bestemmingsplan wordt naar verwachting in de eerste helft van 2023 behandeld in de gemeenteraad van Enschede, waardoor het profiel meer ruimte gaat bieden voor vestiging van bedrijven.

Tot slot blijft onduidelijkheid over erfpacht en parkmanagement een belemmering voor bedrijven. Voorstellen om duidelijkheid te kunnen bieden aan gegadigden zijn op 24 augustus 2021, 25 maart 2022, 19 december 2022 en 24 januari 2023 besproken in het Dagelijks Bestuur (DB), maar hebben nog niet geleid tot besluitvorming.

In 2022 is de aanleg van de nieuwe entreeweg afgerond en zijn de nutsvoorzieningen overgedragen aan netbeheerders. Ook is er weer volop ingezet op marketing en community building. In 2020 en 2021 hebben vanwege Covid-19 geen bijeenkomsten plaatsgevonden met zittende bedrijven. In 2022 is hier weer mee gestart en er wordt een maandelijkse activiteitenkalender gemaakt voor 2023 en verder.

Op het bedrijvenpark zijn enkele nieuwe bedrijfsvestigingen gecontracteerd, waaronder Aeronamic en Mecal. In het gehele gebied is ca. 23.000 m² footprint bebouwing ingevuld op TB, waarvan 13.000 m² op het bedrijvenpark. In vergelijking met 2021 is er 4.000 m² meer footprint bebouwing ingevuld (ca. 23.000 m² in 2022 ten opzichte van ca. 19.000 m² in 2021). De verbouw van de vier shelters B534, B535, B516 en B518 is gestart zoals ook het bouwrijp maken van Druiventros-Oost voor nieuwvestigers.



Eind 2021 is het gewijzigde bestemmingsplan Midden voor het terrein van Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) vastgesteld in de gemeenteraad van Enschede. Daartegen is beroep ingesteld bij de Raad van State. De zitting wordt niet eerder verwacht dan medio 2023.

In 't Vaneker/Zuidkamp zijn in 2022 19 kavels geleverd. Daarnaast zijn 14 kavels verkocht die pas in 2023 zullen passeren. Het laatste pand (Z43a) is na verkoop weer door de koper teruggegeven, maar zal naar verwachting in 2023 opnieuw verkocht worden. De afronding van dit bijzondere woongebied, dat als een grote aanwinst voor het woonklimaat van Enschede wordt gezien, nadert.

Voor TA is er verder gewerkt aan het toekomstperspectief en de bijbehorende vijf pijlers. Voor vervolg van het toekomstperspectief was met name de uitkomst van de evaluatie van belang. In december is de evaluatie door de gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel behandeld en zij hebben o.a. besloten om een periode van twee jaar te gebruiken om samenwerking met regionale partners een duurzaam perspectief voor de luchthaven uit te werken (zie ook paragraaf 2.3.1.).

Verder heeft in 2022 de rechtszaak gediend over aanleg van turnpads (draaipaden) aan de koppen van de baan. De uitspraak van de rechter is negatief uitgevallen voor TA. In februari 2023 moet TA laten weten of het in hoger beroep gaat tegen deze uitspraak. Als TA niet in hoger beroep gaat, kunnen toestellen met categorie D en E niet meer vertrekken van de luchthaven.

We zien een mooie stijging in het zakenverkeer en dat is terug te zien in de cijfers. De lagere opbrengsten voor parkeren is ruimschoots goedgemaakt met extra inkomsten vanuit het vliegverkeer en lagere kosten. Dit laatste door in 2022 strak te sturen op de kosten. We sluiten het jaar 2022 voor de luchthaven weliswaar nog negatief af, maar het resultaat is positiever dan begroot en verwacht in de laatste voortgangsrapportage. Dit is de eerste keer sinds de opening van de luchthaven in 2017 dat de cijfers beter uitkomen dan begroot.

1.3 Financiële resultaten 2022

In de jaarstukken 2022 wordt verslag gedaan van het in 2022 door de GR TB gevoerde inhoudelijke en financiële beleid. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de baten en lasten van de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De baten en lasten in het kader van de grondexploitatie worden geactiveerd en (uiteindelijk) goedgemaakt door opbrengsten uit verkoop van grond, dan wel subsidies en overige inkomsten. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd om inzicht te krijgen in de terugverdien capaciteit van de geactiveerde investeringen en op basis daarvan wordt de verliesvoorziening bijgesteld.

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

De resultaten over 2022 zijn op hoofdlijnen als volgt:

Resultaat 2022 jaarschijf	oorspronkelijk begroting 2022	begroting (na wijziging) 2022	Werkelijk 2022	Afwijking to.v. zigde begroting 2022
	2022	2022	2022	2022
Mutatie verliesvoorziening grex	0	0	-278.424	-278.424
Luchthavenexploitatie	-354.582	-652.216	-431.117	221.099
Vastgoedexploitatie	157.644	135.989	165.879	29.890
Totaal	-196.938	-516.227	-543.662	-27.435

* -/- = nadeel

Toelichting grondexploitatie

Afgelopen jaar werd een tekort van € 18.212.500 miljoen begroot, op contante waarde per 1-1-2022. Op prijspeil 1-1-2023 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 18.576.750. De grondexploitatie per 1-1-2023 sluit op een tekort van € 18.490.924 en laat derhalve een beperkte verbetering zien (€ 85.826). Echter doordat TB en ook de beide deelnemers in hun begroting geen

rekening houden met de oprenting (2% van de voorziening), leidt dit tot een verhoging van de verliesvoorziening ultimo 2022. Op basis van de herziene grondexploitatie 2023 wordt de verliesvoorziening verhoogd met € 278.424 naar € 18.490.924 (NCW 01-01-2023).

Toelichting luchthavenexploitatie

Het resultaat van de luchthaven is in 2022 € 431.117 negatief. De totale baten zijn € 1.141.906 en de totale lasten zijn € 1.573.024.

T.o.v. de gewijzigde begroting 2022 van TA is het structurele verlies van TA € 136.136 lager. Het werkelijke verlies 2022 is positiever dan de bijgestelde prognose in de 2e voortgangsrapportage 2022. Ten opzichte van 2021 is het resultaat fors beter. In 2021 was het werkelijke resultaat € 961.824 negatief. Ten opzichte van 2021 is het resultaat in 2022 met € 530.707 verbeterd.

Van de lasten is een bedrag van € 192.324 aan te merken als incidentele kosten 2022 i.v.m. de extra kosten voor het opstellen van het nieuwe toekomstperspectief. Van het budget van € 277.500 voor de planvorming van TA is een bedrag van € 84.962 niet besteed in 2022. Het budget was bedoeld voor 2022 en 2023 maar is bij de begrotingswijziging 2022 volledig in 2022 opgenomen. Dit budget wordt verwerkt in de gewijzigde begroting 2023 want is nodig voor de afronding van dit plan in 2023.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 228.064 negatief.

Het positievere resultaat t.o.v. de begroting is met name veroorzaakt door een beter resultaat op de luchthavengerelateerde activiteiten waar de opbrengsten Aviation fors hoger zijn en de kosten lager dan begroot. Het fors verbeterde resultaat op de luchthavengerelateerde activiteiten is het resultaat van de opbouw van een havendienst met eigen medewerkers en het beter organiseren van de brandweerdiensten waarbij een deel van de eigen medewerkers ook als brandweer zijn ingezet wat fors heeft bespaard op de inhuur van brandweer.

Daarnaast hebben we in 2022 strak gestuurd op de kosten waarbij de algemene bedrijfskosten lager zijn uitgevallen dan begroot.

Daar tegenover zien we een forse tegenvaller op de parkeerinkomsten van € 149.313. Dit nadeel is deels goedgemaakt door lagere kosten voor parkeren (€ 45.520). Het resultaat op de vastgoedactiviteiten is ook fors beter door hogere huurinkomsten door tijdelijke verhuur van lege shelters. Daarnaast zijn de kosten voor vastgoed flink lager door lagere beheerkosten en lagere kapitaallasten.

Toelichting vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie bestaat uit de huurinkomsten en de kosten van de verhuurde panden. Het werkelijke resultaat is € 29.890 beter dan de gewijzigde begroting 2022 wat met name wordt veroorzaakt door lagere onderhoudskosten voor panden.

Het verloop van de resultaten over 2021 en 2022 is als volgt:

Resultaten 2022 en 2021		
jaarschijf	Werkelijk	Werkelijk
	2022	2021
Mutatie verliesvoorziening grex (NCW)	-278.424	-300.281
Luchthavenexploitatie	-431.117	-961.824
Vastgoedexploitatie	165.879	164.147
Totaal	-543.662	-1.097.958

* -/- = nadeel

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

Vordering op deelnemers Jaarschijf	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Beginstand	20.765.197	19.667.238
Afrekening cumulatieve verlies luchthaven en vastgoedexploitatie t/m 2021.	-2.552.696	
Negatief resultaat boekjaar*	278.424	1.097.959
Totaal	18.490.925	20.765.197

*Het cumulatieve negatieve resultaat op de luchthaven en de vastgoedexploitatie 2022 worden vanaf 2022 jaarlijks verrekend met de beide deelnemers en zijn daarom verantwoord onder de kortlopende vorderingen. De verliesvoorziening van de grondexploitatie is conform voorgaande jaren verantwoord onder de financiële vaste activa.

2 Programmaverantwoording

2.1 Programmaverantwoording grondexploitatie

In deze programmaverantwoording wordt achtereenvolgens per pijler ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen in 2022.

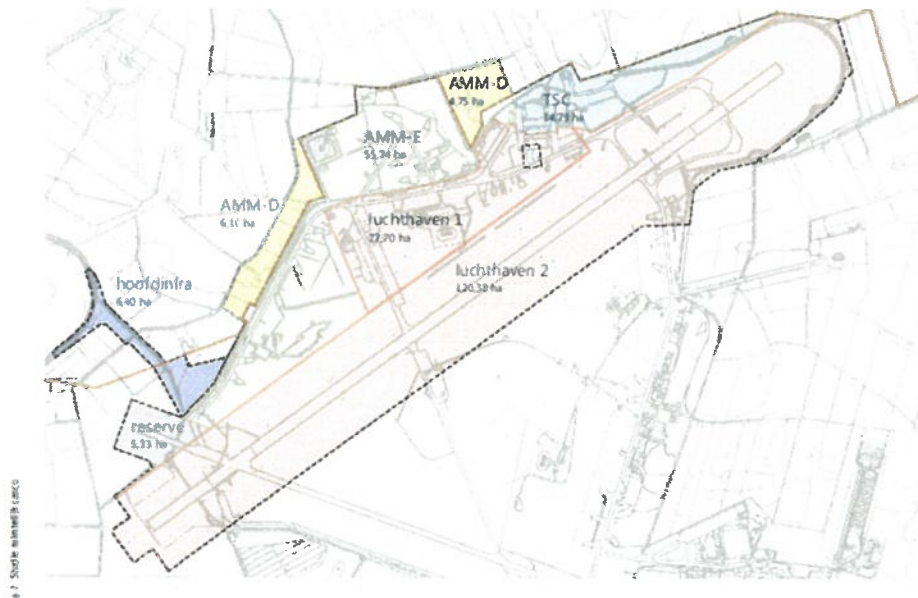
2.2 Technology Base – bedrijvenpark

Op basis van het advies van de Commissie van Wijzen en het daaropvolgende Plan van Aanpak wordt voor de ontwikkeling van TB ingezet op de onderstaande concepten en het faciliteren van nieuwe initiatieven en vestigingen:

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

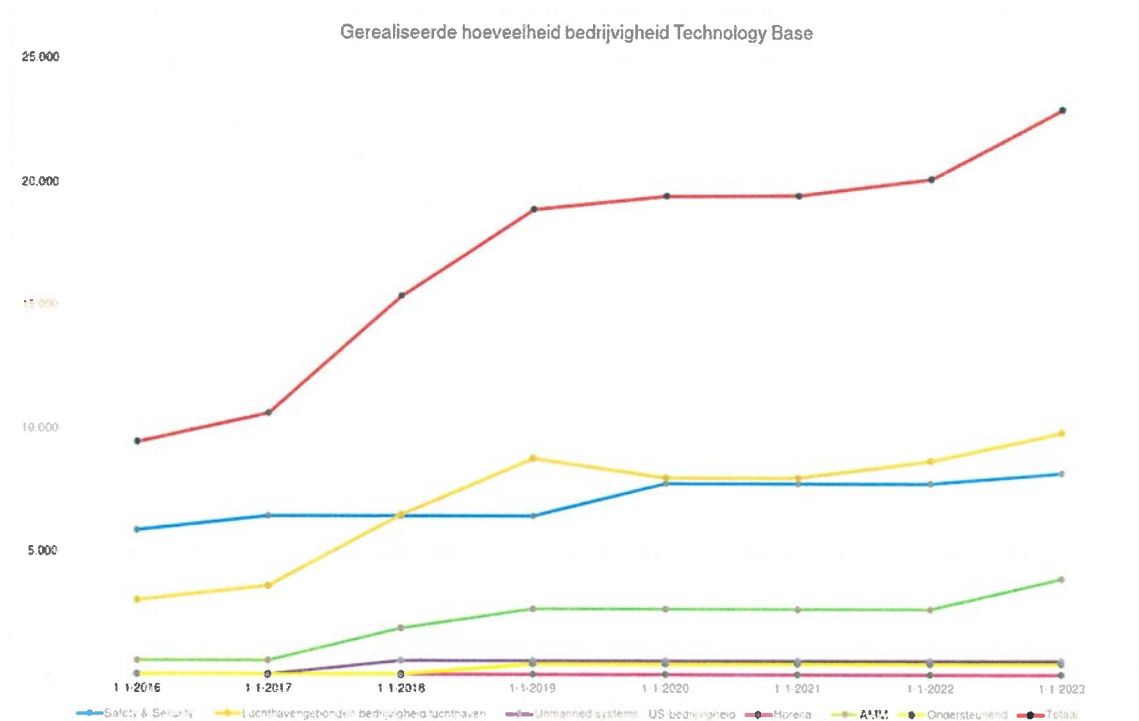
In de evaluatie door bureau Berenschot is geconcludeerd dat het inhoudelijke profiel van TB niet ter discussie staat. Berenschot adviseert om TB te betrekken in de regionale afspraken en meer in te zetten op verankering in het regionale ecosysteem, en het bestemmingsplan te verruimen. De bestemmingsplanwijziging is inmiddels door de gemeente in procedure gebracht. Voor wat betreft de doorontwikkeling adviseert Berenschot om heldere keuzes te maken en daaraan langjarig vast te houden. De ontwikkelstrategie wordt op onderdelen concreter uitgewerkt. De deelnemers in de GR hebben de adviezen van Berenschot onderschreven en er wordt gewerkt aan het versterken van de acquisitie, het op korte termijn op orde krijgen van de stikstof- en bestemmingsregelingen en de uitgiftekaders (erfpachtvoorwaarden en parkmanagementbijdrage) en het betrekken van vastgoedontwikkelaars/beleggers om het aanbod te verbreden. Ook wordt er inzet gepleegd om de acquisitie van nieuwe bedrijvigheid met regionale partijen te verbreden. Verkoop van het bedrijvenpark aan private partijen is mogelijk geacht, mits dit voldoende tegemoetkomt aan de ruimtelijke doelen en de financiële voorwaarden voor zo'n verkoop redelijk zijn.

Het bedrijvenpark van TB valt onder de bestemmingsplannen Voormalige vliegbasis Twenthe Noord en – Zones. Het deelgebied bedrijvenpark (buiten de airside) heeft een oppervlakte van ca. 70 hectare. Samen met het voor ontwikkeling bedoelde gebied binnen de airside gaat het om ca. 90 hectare bruto ontwikkelgebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot 124.000 m² bebouwing, zie afbeelding 1. Het doel is om bedrijven te faciliteren die passen binnen het profiel van TB. Dit kan zowel in de bestaande gebouwen als in nieuwe gebouwen op in erfpacht uit te geven bouwgronden.



Afbeelding 1: verbeelding profiel concepten

Inmiddels is afgerond 23.000 m2 footprint ingevuld op TB, waarvan 13.000 m2 op het bedrijvenpark. Zie ook de grafiek in afbeelding 2. Daarmee is nagenoeg alle beschikbare vastgoed verhuurd.



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

Vestigingen

Nieuwe initiatieven voor bedrijfsvestigingen worden behandeld in het integraal samengestelde acquisitieteam om te beoordelen of ze aansluiten bij de beoogde concepten en de ontwikkeling van TB. Afgelopen jaar zijn er enkele nieuwe bedrijfsvestigingen gecontracteerd waaronder Aeronamic en Mecal, gerenommeerde bedrijven die uitstekend aansluiten bij het profiel van TB en als vliegwiel kunnen functioneren voor de doorontwikkeling van de hightech bedrijvencampus.

Bovendien is er een groeiende interesse en zijn er met diverse leads gesprekken. Met Aeronamic is een kavelreserveringsovereenkomst gesloten voor een kavel van 2,5 hectare. Zoals eerder al is gebleken sluit de definitie voor HTSM&AMM zoals gehanteerd in het bestemmingsplan in sommige gevallen niet goed aan op de vraag vanuit de markt. Daarom heeft TB de gemeente Enschede verzocht het bestemmingsplan op dat punt aan te passen. Het vigerende bestemmingsplan staat enkel het ontwikkelen, testen, bewerken, demonstreren van producten toe, en maar in beperkte mate productie, terwijl bedrijven hun product ook op TB in grotere mate willen produceren. Met de wijziging wordt voorgesteld om hiermee te bewerkstelligen dat het bestemmingsplan op dit punt in lijn wordt gebracht met het advies van de Commissie van Wijzen om het gebied te ontwikkelen tot ontwikkel-, demonstratie- én productiezone voor HTSM&AMM. De gemeente Enschede heeft deze bestemmingsplanwijziging inmiddels in procedure gebracht, de raadsvaststelling wordt verwacht in de eerste helft van 2023.

Werken in uitvoering

Voor de verbouw van vier shelters is een omgevingsvergunning verleend. Voor de werkzaamheden is middels een aanbesteding een aannemer geselecteerd. De verbouw van deze shelters (B534, B535, B516 en B518) is daarmee gestart. Om aanstaande nieuwvestigings te kunnen faciliteren is het bouwrijp maken van deelgebied Druiventros-Oost gestart. De feitelijke uitvoering is vertraagd doordat bij de voorbereidende onderzoeken een bodemverontreiniging is aangetroffen. Het verwijderen van deze verontreiniging is vervolgens vertraagd door vertraging in de procedures, waaronder de vaststelling van de nieuwe Bodembeheernota. Ook voor deelgebied West is een begin gemaakt met voorbereidende onderzoeken om het terrein in 2023 bouwrijp te kunnen maken.

Parkmanagement

De instelling van een Coöperatieve Vereniging u.a. en de financiële aspecten van het parkmanagement zijn opnieuw met het bestuur besproken. Daarbij is geconstateerd dat de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van de buitenruimte niet op een marktconforme basis kunnen worden doorberekend aan bedrijven. De financiële aspecten zijn besproken met de gemeente in het kader van beheer- en onderhoudsbijdragen. Aan de hand daarvan heeft het DB eind van het jaar ingestemd met het communiceren van de te hanteren parkmanagement-bijdrage aan een aantal bedrijven.

2.2.1 Werkparken

De bestemmingsplannen 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden' en '- Zones' zijn in 2019 – als deel van de vanwege stikstof betwiste plannen – vernietigd. Op basis van de afspraken in de koopovereenkomst heeft de GR TB in juli 2020 een nieuwe aanvraag voor een bestemmingsplanherziening ingediend bij de gemeente Enschede. Het herziene bestemmingsplan is in november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Daartegen is in 2022 echter beroep ingesteld bij de Raad van State. Een zitting wordt niet eerder verwacht dan medio 2023. Zodra nieuwe planologische besluiten (bestemmingsplan) onherroepelijk zijn, volgen de laatste overeengekomen betaling van de koopsom door Van Eck. E.e.a. is vastgelegd in de verkoopovereenkomst en de Addenda.

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 wordt Enschede aantrekkelijker als woonstad.

*Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2023 *)*

Verkopen kavels en panden woonparken *)	Kavels	Panden	Kavels	Panden
	Vaneker/ Zuidkamp	Vaneker/ Zuidkamp	Prins Bernhardpark	Prins Bernhardpark
Waarvan verkocht / geleverd per 01-01-2023	97	32	21	3

Nog te verkopen / te leveren per 01-01-2023	19	1	0	2
Totaal planomvang	116	33	21	5

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

't Vaneker/ Zuidkamp

In het voorjaar van 2022 zijn 11 woonkavels in verkoop gebracht, waarmee bijna alle kavels in 't Vaneker zijn verkocht, onder optie zijn, dan wel nog te koop staan. Er resteren dan nog 3 kavels. Deze kunnen nog niet in verkoop worden gebracht vanwege nog lopende huurovereenkomsten van (partners van) ex-militairen. De kavelpaspoorten voor deze 3 kavels zijn wel grotendeels afgerond, zodat te zijner tijd deze kavels onverwijld verkocht kunnen worden.

De bouwkaavel van ruim 1.800 m2 met het voormalige zomerhuis van de familie Blijdenstein aan de Eschbeekweg 29 is in de verkoop gegaan en had een bod die boven de bodemprijs lag. Echter heeft deze bieder van koop af gezien. In 2023 wordt dit pand opnieuw in de verkoop gebracht. Voor het centraal gelegen beeldbepalende Z31 (voormalig kantoor TB/ verbouw tot 11 woningen) is de ontwikkeling verder tot stand gekomen en het ontwerp verbeterd. De verwachting is dat deze 11 woningen in 2023 worden gebouwd.

Cultuurhistorisch minder van belang, maar qua opbrengstpotentie wel relevant, is het kantoorgebouw aan de Zuidkamweg 1 waar nu nog de project/verkooporganisatie van 't Vaneker is gevestigd. Het pand wordt verkocht met de huidige bestemming; opbrengst is voorzien in 2023.

In 2022 zijn delen die woonrijp zijn gemaakt ook overgedragen aan Stadsdeelbeheer van de gemeente. De planning is dat tot eind 2025 de gronden woonrijp gemaakt zullen worden en vervolgens overgedragen worden aan Stadsdeelbeheer. StadLandWater heeft in 2022 het woonrijp maken afgerond voor Erve Brandemaat. In 2023 worden deze gronden overgedragen aan Stadsdeelbeheer.

Prins Bernhardpark

Alle kavels in dit deelgebied zijn verkocht en gepasseerd bij de notaris. Van de vijf historische panden zijn er drie verkocht en geleverd. De resterende twee langjarig verhuurde panden blijven nog in verhuur en worden na vertrek van de huidige huurders in verkoop gebracht. De openbare ruimten met groen en verhardingen zijn inmiddels aangelegd en zowel in beheer als eigendom overgedragen aan de gemeente Enschede.

2.2.3 Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten

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

- Stikstof
- Infrastructuur
- Sanering
- Communicatie en marketing
- Soortenbescherming

Stikstof

In het eerste kwartaal van 2021 heeft TB haar eerste emissierechten kunnen verwerven bij een agrarisch ondernemer in de regio. Door middel van extern salderen is met deze rechten in mei 2021 een Wet Natuurbeschermingsvergunning aangevraagd ten behoeve van de uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534. De aanvraag wordt momenteel nog beoordeeld door de provincie Overijssel.

Eind 2021 zijn met een tweede agrariër afspraken gemaakt over de verwerving van zijn rechten. Op 7 februari 2022 is op basis hiervan op advies van de provincie Overijssel een aanvraag van een zogeheten 'Koepelvergunning' ingediend, waarmee diverse andere toekomstige activiteiten mogelijk gemaakt kunnen worden op het moment dat de vergunning is verleend. Als TB deze

koepelvergunning heeft, dan kunnen vestigende bedrijven hier gebruik van maken zodat zij zelf geen Wet Natuurbeschermingsvergunning voor stikstof meer hoeven aan te vragen. Helaas heeft de provincie Overijssel (bevoegd gezag) begin februari 2022 moeten besluiten om de mogelijkheid tot extern salderen voorlopig 'on hold' te zetten, in afwachting van een nadere juridische onderbouwing. Tot die tijd kunnen enkel kleinere bouwplannen worden gefaciliteerd (ca. 16 – 24 werknemers, qua bouwomvang vergelijkbaar met de verbouwde shelters). Er is nog geen duidelijkheid of en zo ja wanneer extern salderen weer mogelijk wordt. In december heeft de provincie ons geïnformeerd dat daarover op z'n vroegst in juli 2023 een besluit wordt genomen. Zowel de Wet Natuurbeschermingsvergunning voor uitbreiding van de milieuvergunning TA + horeca in B534 als de Koepelvergunning zijn gebaseerd op extern salderen. Gelet hierop is in de grondexploitatie voor de periode 2022 – 2025 uitgegaan van een behoedzame uitgiftefasering (zie paragraaf 3.1). Risico is dat dat extern salderen structureel niet mogelijk blijft. In dat geval wordt de doorlooptijd voor uitgifte verlengd en kan een deel van het programma mogelijk niet worden afgezet (zie paragraaf 3.2).

Daarnaast worden de op 30 april 2021 opgestuurde nadere onderbouwingen in het kader van het legaliseren van de PAS-meldingen voor de basismilieuvergunning van TA uit 2017 en het Toedelingsbesluit uit 2018 nader door het ministerie en de provincie beoordeeld. In 2022 zijn op dit punt geen ontwikkelingen geweest.

Infrastructuur

Een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de verschillende deelgebieden is van groot belang. 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.

In 2022 zijn de volgende infrastructurele werkzaamheden uitgevoerd:

- In 2022 heeft de entreeweg zijn geplande afronding gekregen en daarmee heeft het terrein een nu een volwaardige entree. De openbare ruimte rond de shelters B534 (met horecabestemming) en B535 (bestemming als ontvangstgebouw) krijgt een semiopenbaar karakter, dit wordt in 2023 afgerond. Daarmee kan de horecashelter van toegevoegde waarde voor het hele gebied worden. Deze investeringen komen het hele gebied ten goede;
- langs de serviceweg op het terrein is verlichting aangebracht (lichtmasten);
- de grondruil naar aanleiding van de aanleg van de rotonde N737 met de provincie Overijssel is in 2022 afgerond.
- in 2022 is gestart met de voorbereidingen voor wijziging van de huisnummers op deelgebied Noord, zodat bedrijven makkelijker vindbaar zijn.

In 2017 zijn tussen de provincie Overijssel, de gemeente Dinkelland en TB (toen nog ADT geheten) afspraken gemaakt rondom de aanleg van de rotonde in de N737. Onderdeel daarvan is een afspraak over wie welk gedeelte van de gronden gaat beheren en onderhouden nadat de aanleg van de rotonde gereed is, en dat die gronden dan ook in eigendom komen van de betreffende partij. Hiertoe is een overeenkomst opgezet tussen de drie genoemde partijen, die begin 2023 zal leiden tot een overdracht van eigendom van gronden tussen partijen. Elke partij staat aan de lat voor beheer en onderhoud van zijn eigen gedeelte van de grond. Uitzondering daarbij zijn de lichtmasten op grond van TB voor zover aangesloten op het netwerk van lichtmasten rondom de rotonde: deze blijven allen in beheer bij de provincie. TB is de provincie hier geen vergoeding voor verschuldigd. Onderzocht wordt of er in overleg met de provincie afspraken gemaakt kunnen worden over beheer en onderhoud van de Entreeweg richting de hoofdpoort van TB om efficiëntie te kunnen bereiken.

De inzet van de deelauto's vanuit de Stationsgarage in Enschede is in 2022 gecontinueerd en de auto's blijven in 2023 en verder ook nog beschikbaar.

Nutsvoorzieningen

De omzetting van de nutsaansluitingen van alle panden op de reguliere netwerken is afgerond in 2022. Met het opruimen van oude defensie netwerken is een begin gemaakt. De insteek is om het

verwijderen van oude netwerken te combineren met andere werkzaamheden om de kosten te drukken. Tevens is gestart met het verwijderen van oliehoudende installaties uit de trafo gebouwen. De gebouwen zelf kunnen mogelijk een rol spelen bij testen, deze blijven voorlopig staan.

Sanering

Bodemsaneringen worden uitgevoerd afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. Er wordt gekeken naar maatwerk zodat per ontwikkellocatie die bouwrijp wordt gemaakt, werk met werk kan worden gecombineerd. Opslag van bij de ontwikkeling vrijkomende en overtollige gronden die niet binnen de omgeving van de betreffende locatie her-geïntegreerd kunnen of mogen worden, vindt plaats op het perceel aan de Grefteberghoekweg. Dit perceel zal uiteindelijk worden afgewerkt als Spottershill. Hiervoor is in september 2021 een vergunning verleend door de gemeente Enschede. Tegen de vergunning is beroep ingediend bij de rechtbank Overijssel (zie ook paragraaf 3.5, onder het kopje juridische zaken). Risico is dat de vergunning nietig wordt verklaard. In dat geval moet een andere locatie worden gevonden voor de ter plaatse aangebrachte gronden.

De geactualiseerde Bodembeheernota en bodemkwaliteitskaart 2022 zijn in de raadsvergadering van 30 januari 2023 vastgesteld.

Met betrekking tot de detectie, benadering en ruiming van munitie (NGE – Niet Gesprongen Explosieven) wordt regulier overleg gevoerd met Defensie om afspraken te maken over de verplichtingen uit de Koopovereenkomst om tot afronding van hun werkzaamheden te komen. In 2021 zijn de niet-vrijgegeven verharde gebieden gedetecteerd en grotendeels vrijgegeven. Waarmee sprake is van afronding van de opdracht van Defensie. In het kader van deze afronding levert Defensie medio 2023 een opleverdossier waarin de uitkomsten van alle verrichte detecties en ruiming over de periode 2011-2021. Onderdelen van dit opleverdossier zijn een vrijgavekaart, afspraken betreffende verrekeningen van kosten en aandachtspunten voor de gebiedsontwikkeling.

Communicatie en marketing

Marketinginspanningen

Begin 2022 heeft de in de tweede helft van 2021 gestarte onlinecampagne nog 2 maanden doorgelopen op basis van de wat smallere focus met de nadruk op het verhogen van de regionale naamsbekendheid. Voor LinkedIn is gekozen om o.a. specifiek te targetten op de medewerkers van de 14 Twentse gemeentes, zodat we ook in het politieke speelveld draagvlak creëren door de ontwikkelingen van TB en TA via gesponsorde en re-marketing berichten onder de aandacht te brengen.

Mede door de stikstofperikelen en de politieke onrust met betrekking tot TB en TA is de onlinecampagne per 1 maart stopgezet. Ter bevordering van de regionale (naams)bekendheid hebben zowel in maart als december een editie van het Campus Café op TB plaatsgevonden. Beide edities hadden een hoge opkomst en beide keren waren de bezoekers onder de indruk van wat er allemaal aan bedrijvigheid en innovatie plaatsvindt op onze locatie. De laatste versie van het Campus Café stond in het teken van transitie van de luchtvaart en het elektrisch vliegen.

Community building

Nu er steeds meer bedrijven zich vestigen op TB wordt community building steeds belangrijker. We hebben door Covid-19 in 2020 en 2021 weinig bijeenkomsten kunnen organiseren. In het kader van community building en het uitblijven van bijeenkomsten hebben we in september 2022 een huurdersbijeenkomst georganiseerd waarbij alle huurders en hun medewerkers konden "gluren bij hun bureaus". De bijeenkomst is geëvalueerd en in 2023 zal hier een vervolg aangegeven worden en zullen we op regelmatige basis bijeenkomsten organiseren. Er wordt een maandelijkse activiteitenkalender gemaakt voor 2023.

Soortenbescherming

Sinds 2014 beschikt de GR over een Generieke Ontheffing die zorg draagt voor de soortenbescherming flora en fauna binnen de deelgebieden. In december 2023 loopt de Generieke

Ontheffing af. In 2022 zijn de voorbereidingen opgestart en de benodigde flora en fauna onderzoeken uitgevoerd voor de aanvraag van een nieuwe Generieke Ontheffing specifiek voor deelgebied Noord, en met een looptijd van 10 jaar.

2.2.4 Wat heeft het gekost?

Bij de behandeling van de grondexploitatie 2022 op 1 juli 2022 in het Algemeen Bestuur (AB) van TB is de gewijzigde begroting 2021 vastgesteld.

De baten en lasten 2022 t.o.v. de gewijzigde begroting van de grondexploitatie zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2022* Grondexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2022	2022	2022
LASTEN:	8.969.528	5.042.456	3.927.072
BATEN:	12.246.635	7.068.754	-5.177.881
Saldo baten en lasten	3.277.107	2.026.298	-1.250.809
Mutatie onderhanden werk	-3.277.107	-2.026.298	1.250.809
Mutatie verliesvoorziening		-278.424	-278.424
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	0	-278.424	-278.424

* 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

Verwachting was dat het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde c.q. het onderhanden werk) zou afnemen met € 3.277.107. In werkelijkheid is sprake van een afname van de boekwaarde met € 2.026.298. In paragraaf 6.3.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de verschillen ten opzichte van de begroting.

2.3 Programmaverantwoording Twente Airport

2.3.1 Wat hebben we gedaan in 2022

Herooverweging Twente Airport

In 2022 is er verder gewerkt aan het toekomstperspectief voor de luchthaven zoals dat eind 2021 aan het bestuur is gepresenteerd. Het plan leunt op een vijftal pijlers die samen voldoende opbrengsten genereren om het jaarlijkse exploitatietekort (ingeval van niets doen; geraamd op ca 3.5 ton jaarlijks) te compenseren. Dit plan is verder uitgewerkt en begin april als syntheserapport afgerond. Daarnaast is intern een ruimtelijk plan vastgesteld dat de onderlegger is voor een grondexploitatie specifiek voor TA.

Het jaar 2022 stond vooral het teken van het evaluatierapport van Berenschot over de gebiedsontwikkeling TB. Hoewel de reikwijdte van het onderzoek de gehele scope van de oorspronkelijke gebiedsopgave betrof, trokken de conclusies over het onderdeel luchthavenontwikkeling veel belangstelling omdat de negatieve exploitatieresultaten van 2020 en 2021 mede de aanleiding vormden om deze gebiedsevaluatie vervroegd uit te voeren. Berenschot heeft het bovengenoemde syntheserapport van TA bekeken en schreef daarover: "

de reflectie {moet} worden beschouwd als een sanity check en niet als een grondige second opinion"

Conclusies Berenschot

De belangrijkste conclusies (in juni) over het syntheserapport van TA waren:

- De analyse biedt een goede en herkenbare weergave van de kansen. Daarmee is het een goede basis voor het gesprek over de toekomst van Twente Airport.
- De inschatting van de kansen en potentiële impact op financiële prognose lijkt conservatief ingeschat, maar een stevige en navolgbare onderbouwing ontbreekt.

- Een inventarisatie van de bedreigingen, risico's en randvoorwaarden (om kansen te kunnen verzilveren) ontbreekt, waardoor de financiële consequenties en vervolgoeuzes nog niet voldoende zijn uitgewerkt.

Reactie colleges Gedeputeerde Staten en Burgemeester & Wethouders

Mede op basis van het evaluatierapport Berenschot hebben de colleges van Burgemeester & Wethouders (B&W) en Gedeputeerde Staten (GS), met betrekking tot TA begin oktober aan de gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel voorgesteld om:

- Een periode van twee jaar te gebruiken om in samenwerking met (boven)regionale partners een duurzaam perspectief voor de kleinschalige luchthaven uit te werken.
- Op basis van de Kadernota Verbonden Partijen uiterlijk in 2025 de provinciale rol in de luchthavenexploitatie te heroverwegen.

Het tweede punt is alleen door het college van GS aan de Staten voorgelegd. Het eerste punt is in het voorstel van B&W wat uitvoeriger beschreven.

Besluitvorming in Raad en Staten

In december is het voorstel besproken in de gemeenteraad van Enschede (12 december) en de Staten van Overijssel (7 december). In beide parlementen zijn de voorstellen met een meerderheid aangenomen. Er was wel een accentverschil in het sentiment van de gemeenteraad en de Statenvergadering. In de gemeenteraad is een motie aangenomen waarmee het college wordt opgeroepen om de mogelijkheden van een volwaardige burgerluchthaven te onderzoeken. Daaruit spreekt een breed en positief sentiment over de kansen van de luchthaven. In de Provinciale Staten daarentegen was het sentiment veel voorzichtiger en terughoudender. Het tweede punt in het Statenvoorstel (zie hierboven) geeft daar al duiding aan.

Samenvattend heeft het syntheserapport van TA, de beoordeling daarvan in de sanity check van Berenschot, en de besluitvorming in Raad en Staten over de voorstellen van beide colleges over het Berenschotadvies in december geleid tot voldoende vertrouwen om de plannen voor TA voortvarend uit te werken. Tegelijk is ook sprake van een enig voorbehoud; de komende twee jaar moet overtuigend blijken dat de maatschappelijke waarde van de luchthaven voor de regio zodanig is dat de discussies over het voortbestaan van de luchthaven voorgoed kunnen worden afgesloten. Welke inspanningen dat vergt en met welke partners dat kan worden geregeld wordt beschreven in de begroting.

Overige ontwikkelingen Twente Airport

In 2022 is actief vorm en inhoud gegeven aan het idee van "de testluchthaven". We hebben een advertorial geplaatst in de juni editie van het tijdschrift "aerospace testing international" en hebben vanuit een stand op de internationale luchtvaartbeurs in Berlijn diverse contacten gelegd met potentiële gebruikers. In het verlengde daarvan hebben we gesprekken gevoerd met ontwikkelaars van een nieuwe toestel in midden Duitsland (Volocopter) en met een kleine luchthaven in Duitsland met een opleiding voor testpiloten.

Vanaf het najaar van 2022 is TA intensief betrokken geraakt bij diverse nieuwe initiatieven rond het elektrisch vliegen. Met Oost NL participeert TA in een aanvraag voor het groeifonds voor regionaal elektrisch vliegen. De vele nieuwe ontwikkelingen rond het elektrisch vliegen zijn zeer kansrijk en betekenisvol voor TA en zullen in 2023 voortvarend worden opgepakt en in de begroting worden verwerkt.

Door de lang lopende rechtszaak met ILT (Inspectie Leefomgeving en Transport) over de turnpads die pas in december heeft geleid tot een uitspraak (zie hierna), konden in het gehele jaar geen wide bodies geparkeerd worden. Door het optreden van Rusland in Oekraïne en de internationale sancties die ook het luchtverkeer trof, en door het voorbijgaan van de coronacrisis, is de parkeermarkt voor narrow bodies vrijwel opgedroogd. De gerealiseerde parkeeropbrengsten op TA zijn daardoor het gehele jaar ver achtergebleven op de oorspronkelijke prognose. Hoewel de parkeermarkt voor vliegtuigen uitermate grillig is, en deels seizoengebonden, zullen we voor de komende jaren voorzichtiger moeten zijn bij het opstellen van de prognoses op dit punt.

Voor het overige is het mooi en geruststellend om te constateren dat de realisatie van de begroting dicht bij de aanvankelijke prognose is gebleven. Dit betekent dat we goed "in control zijn".

In 2022 zijn drie verouderde brandweerauto's (bijna 40 jaar oud) vervangen door twee nieuwe (occasion) brandweerauto's met een bluscapaciteit die gelijk is aan de drie oude wagens. Met deze auto's staat TA weer jaren garant voor de vereiste veiligheid op het gebied van brandbestrijding en -preventie.

Discussie met Inspectie Leefomgeving en Transport

Eind december kwam de rechtbank Overijssel tot een oordeel over de zaak die reeds eind 2021 is aangespannen en die op 21 november 2022 diende. De rechtszaak ging over het verzoek van TA om een ontheffing te krijgen voor de aanleg van turnpads (draaipaden) aan de koppen van de baan voor de komst en het vertrek van grote vliegtuigen (categorie D en E). De luchthaven meent dat er alle reden is voor een ontheffing omdat TA de bijzondere omstandigheid kent dat er geen intensief lijnverkeer is en elk toestel ten minste 24 uur van tevoren is gepland. De werkwijze is volkomen veilig en een kostbare investering van gemeenschapsgeld in de vorm van de aanleg van een turnpad voegt niets toe aan de veiligheid.

De uitspraak van de rechtbank viel negatief uit voor TA. De rechtbank meent dat de term bijzondere omstandigheden zo moet worden uitgelegd, dat er sprake moet zijn van een situatie waarin het voor een exploitant niet mogelijk is om aan de regel te voldoen. Als turnpads wel aangelegd kunnen worden, is er geen sprake van bijzondere omstandigheden, aldus de rechtbank. De rechtbank volgt daarmee de zeer strikte wetinterpretatie van de ILT en wordt er geen ruimte gegeven voor een belangenafweging waar TA om vroeg.

Grote toestellen kunnen wel landen voor de ontmanteling. Ook kan TA kleinere toestellen (narrow bodies) blijven ontvangen voor parkeren en beperkt onderhoud.

Als TA niet in hoger beroep gaat, heeft deze uitspraak tot gevolg dat TA geen grote toestellen van categorie D en E kan laten landen voor een korte of langere parkeerperiode en deze vorm van opbrengsten moet afschrijven. In februari 2023 moet TA laten weten of het in hoger beroep gaat tegen deze uitspraak.

Vliegverkeer

Onderstaande de aantallen vliegtuigbewegingen van 2022 ten opzichte van die van 2021:

Vliegtuigbewegingen				
Jaar	2022	2021	Verschil	%
General Aviation (GA)	5.280	5.228	52	+1,0
Business Aviation (BA)	508	406	102	+25,1
End of Life (EOL)	0	5	-5	-100
Militair	6	152	-146	-96,1
NLR	280	320	-40	-12,5
Helikopters	68	158	-90	-57,0
Zweefsleepvlucht	160	148	12	+8,1
Overig	0	134	-134	-100,0
Totalen	6.302	6.551	-249	-3,8

De tabel is meer in logische zin aangepast ten opzichte van 2021 en geeft wat meer duidelijkheid m.b.t. de diverse soorten luchtvaart. Hoewel de zweefsleepvluchten ook een activiteit is die past binnen de General Aviation (GA) is deze specifiek voor de activiteiten van TZC (Twentsche Zweefvlieg Club) en derhalve meegenomen in deze staat. Hoewel we de bewegingen van TZC niet afzonderlijk bijhouden, zoals noodzakelijk voor geluid of voor afrekening, gaan we dat vanaf 2023 wel doen, mede naar aanleiding van de aangepaste havengelden voor de Zweefclub. In dit aangepaste contract gaat een basisbedrag (vast) gelden en daarnaast een afrekening van de individuele bewegingen door de week. Het aantal bewegingen (starts) in deze vorm van luchtvaart bedroeg in 2022 ca. 2000 lierstarts en bedroeg vrijwel hetzelfde aantal als het jaar ervoor.

Het aantal vliegtuigbewegingen in 2022 is met bijna 3,8% afgenomen. Gelet op de onderdelen zoals in de tabel zijn opgenomen zien we een geringe toename van de General Aviation met 1%. Deze toename had flink meer kunnen zijn ware het niet dat de Vliegclubclub Twente (VCT) gedurende het jaar te maken heeft gehad met zowel normaal (groot) onderhoud van de vliegtuigen maar ook met (langdurig) onderhoud als gevolg van materiaalpech zoals aan de motoren. Daarnaast is er, als gevolg van verminderde weersomstandigheden in 2022 weinig gevlogen in het kader van VFR night terwijl dat in 2021 wel het geval was. Het aandeel van de General Aviation (les- en oefenvluchten en de privé vluchten) is nog veruit het grootste van het totale aantal vliegtuigbewegingen en vormt 84,7% van het totaal.

Het zakelijk verkeer (BA) is gedurende 2022 flink toegenomen (25,1%) en we hebben veel aanvragen kunnen honoreren. In 2022 heeft TA een recordaantal vliegbewegingen (508) gerealiseerd in het zakenverkeer. Dit betekent dat er 254 zakenjets zijn geland op en vertrokken vanaf de luchthaven. Feit blijft dat we nog steeds afhankelijk zijn van goede weersomstandigheden en er nog geen goede mogelijkheden zijn om met verminderde zichtomstandigheden en lage wolkenhoogte binnen te komen (zoals PBN). Zoals bekend zijn we volop bezig om PBN wel te realiseren maar het kost tijd om dit voor elkaar te krijgen. We zijn met name afhankelijk van externe partijen als LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland) en CLSK (Commando Luchtmachtstrijdkrachten).

AELS (Aircraft End-of-Life Solutions) heeft in 2022 geen vliegtuigen ontvangen voor demontage en hoewel er wel enkele gepland waren hebben deze vanwege diverse factoren geen doorgang gevonden. Bovendien zijn er geen grote toestellen geland (of vertrokken) die voor parkeren in aanmerking zouden komen.

De militaire bewegingen zijn er gedurende 2022 nauwelijks geweest en dat heeft met name te maken met de situatie in Oekraïne en omdat de geplande oefeningen van het afgelopen jaar niet door zijn gegaan vanwege de inzet elders.

Het NLR (Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum) heeft ook de luchthaven weer aangedaan in het kader van testvluchten en zal dat ook in 2023 weer gaan doen.

Ten aanzien van de afname van het aantal helikoptervluchten kan gemeld worden dat er gedurende 2021 een partij is geweest die rondvluchten met helikopters heeft verzorgd en zijn deze er in 2022 niet geweest.

De overige vluchten zijn het afgelopen jaar anders ingedeeld en we zullen deze, of het moeten zeer special vluchten zijn, niet meer opnemen in deze tabel.

Gelet op de geluidsproductie van al deze vliegtuigen (zonder zweefvliegtuigen) zijn we in 2022 ruim binnen de geluidscontouren gebleven.

2.3.2 Wat heeft het gekost?

De baten en lasten 2022 t.o.v. de gewijzigde begroting van de luchthavenexploitatie zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2022* Luchthavenexploitatie jaarschijf	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2022	2022	2022
LASTEN:	1.838.614	1.573.024	265.590
BATEN:	1.186.398	1.141.906	-44.492
Saldo baten en lasten	-652.216	-431.117	221.099

* 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

Het resultaat van de luchthaven is in 2022 € 431.117 negatief. De totale baten zijn € 1.141.906 en de totale lasten zijn € 1.573.024.

T.o.v. de gewijzigde begroting 2022 van TA is het structurele verlies van TA € 136.136 lager. Het werkelijke verlies 2022 is positiever dan de bijgestelde prognose in de 2e voortgangsrapportage 2022. Ten opzichte van 2021 is het resultaat fors beter. In 2021 was het werkelijke resultaat € 961.824 negatief. Ten opzichte van 2021 is het resultaat in 2022 met € 530.707 verbeterd.

Van de lasten is een bedrag van € 192.538 aan te merken als incidentele kosten 2022 i.v.m. de extra kosten voor het opstellen van het nieuwe toekomstperspectief. Van het budget van € 277.500 voor de planvorming van TA is een bedrag van € 84.962 niet besteed in 2022. Het budget was bedoeld voor 2022 en 2023 maar is bij de begrotingswijziging 2022 volledig in 2022 opgenomen. Dit budget wordt verwerkt in de gewijzigde begroting 2023 want is nodig voor de afronding van dit plan in 2023.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 238.580 negatief.

Het positievere resultaat t.o.v. de begroting is met name veroorzaakt door een beter resultaat op de luchthavengerelateerde activiteiten waar de opbrengsten Aviation fors hoger zijn en de kosten lager dan begroot. Het verbeterde resultaat op de luchthavengerelateerde activiteiten is het resultaat van de opbouw van een havendienst met eigen medewerkers en het beter organiseren van de brandweerdiensten waarbij een deel van de eigen medewerkers ook als brandweer zijn ingezet wat fors heeft bespaard op de inhuur van brandweer.

Daarnaast hebben we in 2022 strak gestuurd op de kosten waarbij de algemene bedrijfskosten lager zijn uitgevallen dan begroot.

Daar tegenover zien we een forse tegenvaller op de parkeerinkomsten van € 149.313. Dit nadeel is deels goedgemaakt door lagere kosten voor parkeren (€ 45.520). Het resultaat op de vastgoedactiviteiten is ook fors beter door hogere huurinkomsten door tijdelijke verhuur van lege shelters. Daarnaast zijn de kosten voor vastgoed flink lager door lagere beheerkosten en lagere kapitaallasten.

2.4 Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie bestaat uit:

- Vastgoedexploitatie
- Erfpachtbedrijf

Vastgoedexploitatie

De panden H7, C40, C39, B514, B515, B519, B517 en C38 zijn op dit moment langdurig verhuurd. 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 kapitaalslasten worden bepaald op basis van de beleidsregels vaste activa.

Erfpachtbedrijf

Conform de planning zijn er nog geen gronden in erfpacht uitgegeven. Het DB heeft opdracht gegeven om de uitgiftekaders (erfpacht en parkmanagement tarief) op orde te brengen. Voorstellen daartoe zijn op 24 augustus 2021, 25 maart 2022, 19 december 2022 en 24 januari 2023 besproken in het DB, maar hebben nog niet geleid tot besluitvorming.

2.4.1 Wat hebben we gedaan in 2022

Vastgoedexploitatie:

In 2022 is de verbouw gestart van de shelters B516, B518. De baten en lasten van deze shelters zullen na oplevering in 2023 onderdeel uitmaken van de vastgoedexploitatie.

2.4.2 Wat heeft het gekost?

Dit betreft de baten en lasten van de verhuurde objecten waar TB in heeft geïnvesteerd (verhuurde panden H7, C40, C39, B514, B515, B519, B517 en C38).

BATEN & LASTEN 2022* Vastgoedexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	jaarschijf	2022	2022
LASTEN:	303.949	278.296	25.653
BATEN:	439.938	444.175	4.237
Saldo baten en lasten	135.989	165.879	29.890

* 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

3 Paragrafen

Artikel 26 van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) schrijft voor dat in het jaarverslag dezelfde paragrafen opgenomen moeten worden als die in de begroting opgenomen zijn. Voor TB zijn achtereenvolgens de volgende paragrafen van toepassing:

- Grondbeleid
- Weerstandsvermogen en risicobeheersing
- Onderhoud kapitaalgoederen
- Financiering
- Bedrijfsvoering
- Verbonden partijen

3.1 Paragraaf Grondbeleid

Doel van TB is te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling ten behoeve van toekomstbestendige bestemmingen die een belangrijke bijdrage zullen leveren aan de economie, ecologie, natuur, woningbouw en leefbaarheid van de regio. Om de doelstelling te realiseren is bij aanvang gekozen voor een actief grondbeleid, resulterend in de aankoop van de voormalige vliegbasis Twenthe. Nagenoeg alle voor de gebiedsontwikkeling benodigde gronden zijn in bezit van de GR. Wel zijn nog aankopen nodig voor o.a. de compensatie van natuurwaarden en stikstofdeposities. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie en daarop wordt een nadere toelichting gegeven in het (geheime) grondverwerving- en uitgifteplan.

In deze paragraaf wordt ingegaan 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 is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit is een vorm van scenario denken waarmee inzicht wordt gekregen 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

T/m 31-12-2022 is € 28.744.083 geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit betreft het saldo van € 129.828.767 aan gemaakte kosten en € 101.084.684 aan gerealiseerde opbrengsten. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatie-begroting wordt jaarlijks geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdiencapaciteit van de verrichte investeringen. Daartoe worden de in de berekening gehanteerde uitgangspunten geactualiseerd, zoals de rekenparameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd.

In de volgende tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven en afgezet tegen de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie.

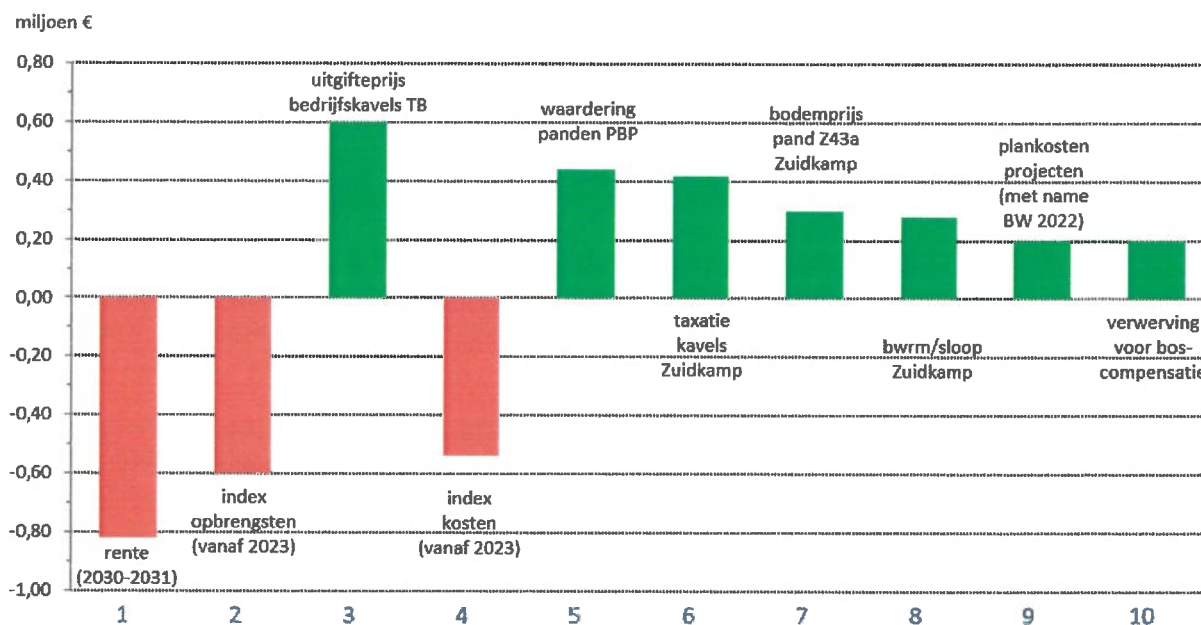
Grondexploitatiebegroting		2023	2022
Boekwaarde per 31-12 (BW)		28.744.083	30.770.381
Kosten nominaal	30.202.534		36.673.340
Kostenstijging	3.044.361		2.624.481
Rente	2.338.392		1.629.022
Nog te maken kosten (K)		35.585.287	40.926.843
Opbrengsten nominaal	39.635.908		46.301.439
Opbrengstenstijging	2.595.096		3.194.849
Nog te maken opbrengsten (O)		42.231.004	49.496.288
Resultaat op Eindwaarde (BW+K-O)		22.098.366	22.200.936
Resultaat op NCW per 1-1-2022 (bij 2% discontering)			18.212.500
Resultaat op NCW per 1-1-2023 (bij 2% discontering)		18.490.924	18.576.750
Verliesvoorziening 2022	18.212.500	<i>bijstellen voorziening:</i> Ophoging met 2% (discontering) 364.250 Verbetering grondexploitatie -85.826 Verliesvoorziening 2023 18.490.924 } 278.424	
Ophoging met 2% (discontering)	364.250		
Verbetering grondexploitatie	-85.826		
Verliesvoorziening 2023	18.490.924		

Afgelopen jaar werd een tekort van € 18.215.500 miljoen begroot, op contante waarde per 1-1-2022. Op prijspeil 1-1-2023 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) 18.576.750. De grondexploitatie per 1-1-2023 sluit op een tekort van € 18.490.924 en laat derhalve een beperkte verbetering zien (€ 85.826). In de tabel is tevens het effect op de verliesvoorziening weergegeven. Dankzij de verbetering hoeft deze niet met 2% (€ 364.250), maar met € 278.424 te worden opgehoogd.

3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar

Belangrijkste verschil ten opzichte van afgelopen jaar, is de inschatting van de toekomstige inflatie en rente. Dit hangt samen met de forse prijsstijgingen afgelopen jaar en de renteverhogingen die de ECB heeft doorgevoerd, om deze te beteugelen. De bijstelling van parameters heeft een fors negatief effect, maar wordt voor een belangrijk deel opgevangen door een bijstelling van de waardering van nog te verkopen kavels en panden.

In de volgende grafiek worden de 10 belangrijkste verschillen ten opzichte van afgelopen jaar grafisch weergegeven. De verschillen worden daarna toegelicht.



1. hogere rente-inschatting na herfinanciering lening grondexploitatie (negatief)

De t.b.v. de grondexploitatie aangetrokken lening loopt in 2029 af. Naar de huidige inzichten is de gebiedsontwikkeling dan nog niet afgerond en is dus een herfinanciering van de lening nodig. Vorig jaar gingen we voor deze herfinanciering (t.b.v. de jaren 2030 en 2031) uit van 1% rente. In overleg met treasury deskundigen van de gemeente en provincie is dit percentage bijgesteld naar 2,5%. Dit is gelijk aan de rente die door de gemeente Enschede wordt toegerekend aan grondexploitaties en meer in lijn met actuele renteprognoses voor de lange termijn.

2. bijstelling index opbrengstenstijging 2023 (negatief)

In afwijking van vorig jaar, berekenen we voor 2023 geen opbrengststijging voor de verkoop(waarde) van kavels en panden (wonen én werken). Dit is overeenkomstig met het advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede.

3. bijstelling uitgifteprijs bedrijfskavels (positief)

Cushman & Wakefield adviseerde om bij uitgifte van de bedrijfskavels uit te gaan van een grondprijs van € 135 tot € 140 per m2 uitgeefbaar terrein, op prijspeil 2021. Vorig jaar hebben we de onderkant van de bandbreedte gehanteerd en is daarbij geen inflatiecorrectie doorgevoerd. Met ingang van 2023 gaan we uit van de bovenkant van de bandbreedte. Dit vanwege de forse inflatie over de afgelopen periode en de toegenomen belangstelling voor vestiging op het bedrijvenpark.

4. bijstelling index kostenstijging 2023 – 2025 (negatief)

Het afgelopen jaar zijn de prijzen fors gestegen. Verwachting van deskundigen is dat de prijsstijging zich in afgevlakte vorm voortzet. De komende jaren gaan we uit van 6%, 4% en daarna jaarlijks 2% kostenstijging. Dit overeenkomstig met het advies van adviesbureau Metafoor, aan de gemeente Enschede.

5. bijstelling waardering panden PBP (positief)

TB bezit nog twee panden in Prins Bernhardpark, welke op dit moment zijn verhuurd. Deze panden zullen worden verkocht, zodra het huurcontract wordt beëindigd. De verkoopwaarde van genoemde panden is bijgesteld naar huidige prijspeil.

6. bijstelling waardering pand Z43 't Vaneker /Zuidkamp (positief)

Het laatste te verkopen pand Z43a (Eschbeekweg 29) in 't Vaneker/ Zuidkamp is in 2022 in verkoop gegaan. Na taxatie is de 'bodemprijs voor verkoop' vastgesteld op een fors hogere waarde dan in de grondexploitatie 2022 was voorzien en op basis daarvan is de waardering bijgesteld.

7. bijstelling waardering kavels 't Vaneker/ Zuidkamp (positief)

Voor de verkoop van de laatste kavels in 't Vaneker/ Zuidkamp heeft in 2022 tweemaal taxatie plaatsgevonden. Beide taxaties resulteren in een hogere grondwaarde.

8. bijstelling raming bouwrijp maken/ sloopkosten 't Vaneker/ Zuidkamp (positief)

Nu 't Vaneker/ Zuidkamp binnen 2 à 3 jaar kan zijn afgerond, kunnen de resterende kosten voor het bouw- en woonrijp maken ook steeds 'scherper' worden geraamd. In de 'grondexploitatie 2023' zijn met name restbudgetten voor het slopen en verwijderen (opstallen, terrein, nuts) en het bouwrijp maken naar beneden bijgesteld. In het verlengde daarvan geldt dat ook voor de post 'onvoorzien'.

9. plankosten projecten (positief)

De plankosten met betrekking tot de projecten vielen in 2022 lager uit dan geraamd. Een deel van deze plankosten, met name betreffende De Strip & Oostkamp (kosten bestemmingsplan Midden/VTE) en TB bedrijvenpark, is doorgeschoven naar 2023 en/of volgende jaren. Voor 't Vaneker/ Zuidkamp is er een duidelijke afbouw van werkzaamheden door het projectteam 't Vaneker en is er sprake van vrijval van plankosten.

10. strategische verwerving, boscompensatie

Voor de benodigde 'compensatie van groen' (herplant bomen na kap in het plangebied) was budget voor de verwerving van benodigde gronden opgenomen. Inmiddels is binnen de gemeente een gebied beschikbaar gesteld (de 'Usseler Es') waar die compensatie kan plaatsvinden (deels gerealiseerd). Het is daardoor niet langer nodig om hiervoor aankopen te realiseren en het budget daarvoor komt derhalve te vervallen.

3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten

Rekenkundige parameters

Het resultaat (€ 18,5 miljoen op NCW per 1-1-2023) is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 35,6 miljoen aan nog te maken kosten en € 42,6 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Voor de inschatting van toekomstige inflatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. de kostenstijging is begroot op 6% in 2023, 4% in 2024 en 2025 en 2% vanaf 2026;
- b. de opbrengstenstijging voor woningbouw is begroot op 0% in 2023 en 2% vanaf 2024;
- c. de stijging van de verkoopprijs van bedrijfskavels is begroot op 0% in 2023, 1% in 2024 en 2025 en 2% vanaf 2025;
- d. de stijging van de opbrengst uit verkoop van vastgoed is begroot op 0% in 2023 en 1% vanaf 2024.

De onder a t/m c genoemde uitgangspunten zijn gebaseerd op advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede. Dit advies bevat geen indicatie voor de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed (d). In de grondexploitatie is uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van deze panden met 1%. Daarmee is, in relatie tot de gemiddelde inflatie over het afgelopen decennium en de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, een behoedzaam uitgangspunt gehanteerd.

De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,38%. Dit gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor 2030 en 2031 is, in overleg met de treasury deskundigen van de gemeente en provincie, uitgegaan van een hoger percentage van 2,5%. Dit gelijk aan de rente die door de gemeente Enschede wordt toegerekend aan grondexploitaties.

Conform artikel 24 van de GR TB staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie, van naar de huidige inzichten € 22.132.539 per 31-12-2031. Ter bepaling van het resultaat op netto contante waarde is een disconteringsvoet van 2% gehanteerd. Dit 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

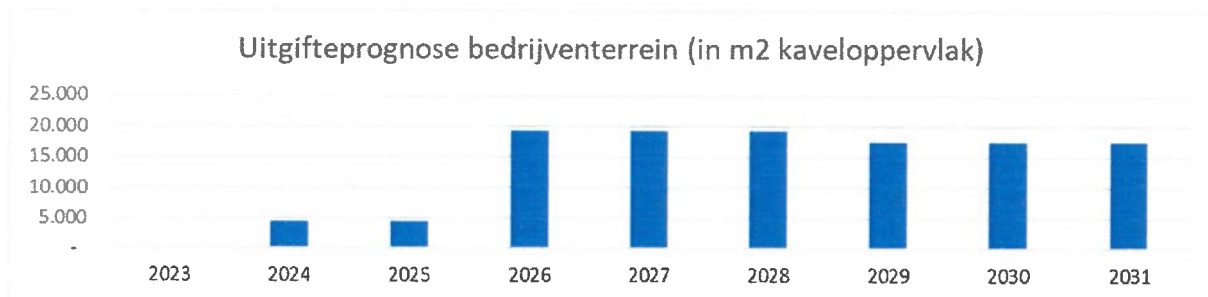
Strategie van TB en uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de verhuurde panden en terreinen op het bedrijvenpark na afronding van de gebiedsontwikkeling worden verkocht. Net als voorgaande jaren is de geschatte opbrengst uit verkoop in het laatste jaar van de grondexploitatie ingecalculeerd (2031). De investering in het opknappen van de panden is onder materiële vaste activa (en dus buiten de grondexploitatie) geactiveerd op de balans. Gelet hierop is de (restant) boekwaarde in het jaar van verkoop in mindering gebracht op de verkoopwaarde.

De randvoorwaarden voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark worden op orde gebracht

De afgelopen jaren zijn knelpuntenesignaleerd, die een belemmering vormen voor uitgifte van een deel 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;

In de grondexploitatie is (net als vorig jaar) als uitgangspunt gehanteerd dat genoemde knelpunten worden weggelaten. Daarbij is in de periode 2023 t/m 2025 (opnieuw) uitgegaan van een behoedzame uitgifte-prognose (zie onderstaande grafiek), vanwege de tijd die daarvoor nodig is.



Aanname die impliciet aan de prognose ten grondslag ligt is dat (uiterlijk):

Ad. 1:

medio 2023 marktconforme algemene uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld, zodat daarover duidelijkheid kan worden geboden aan gegadigden. Om deze uit te werken dient er overeenstemming te bestaan over de daarbij te hanteren uitgangspunten. Voorstellen daartoe zijn en worden besproken door het DB.

Ad. 2:

eind 2023 sprake is van een verruimd bestemmingsplan. De bestemmingsplan wijziging is inmiddels in procedure gebracht door de gemeente en wordt volgens planning op 15 mei vastgesteld door de gemeenteraad.

Ad. 3:

medio 2024 duidelijk is dat TB de eerder aangekochte stikstofrechten kan inzetten voor nieuwbouwactiviteiten (en vanaf die datum ook aanvullende rechten kan verwerven). Dit is nodig om duidelijkheid te kunnen bieden aan grotere bedrijven (>16-24 medewerkers)

Ten opzichte van vorig jaar is beperkt voortgang geboekt in het wegnemen van genoemde knelpunten. Omdat de planning echter nog steeds realistisch lijkt, is niet gekozen voor een verlenging van de looptijd.

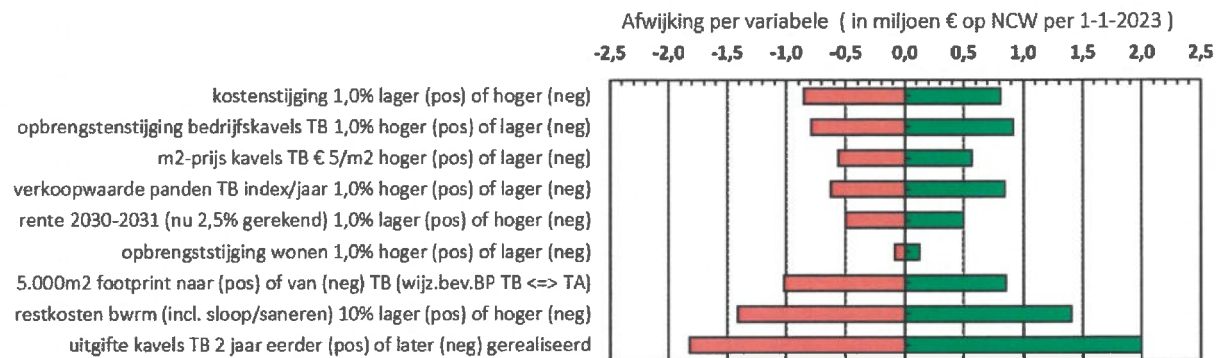
Twente Airport maakt geen deel uit van de grondexploitatie

In voorliggende grondexploitatie is geen rekening gehouden met opbrengsten uit uitgiften op TA en investeringen die daarvoor nodig zijn. Deze investeringen en opbrengsten worden in de loop van 2023 geraamd, op basis van het ruimtelijk plan dat momenteel verder wordt uitgewerkt. Na de

accordering van het ruimtelijk plan zal een deelgrondexploitatie 'Twente Airport' worden voorgelegd aan het bestuur.

3.1.4 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

In onderstaande grafiek wordt het resultaat van een uitgevoerde gevoeligheidsanalyse gepresenteerd. Dit is een vorm van scenario denken, waarmee inzicht wordt gegeven in het financiële effect van een (beperkte) aanpassing van één van de in de berekening gehanteerde uitgangspunten.



Uit de gevoeligheidsanalyse wordt duidelijk dat een bijstelling van het uitgiftetempo naar verhouding de grootste impact heeft op het resultaat. Om die reden wordt ingezet op een zo spoedig mogelijke uitgifte van de gronden en worden de randvoorwaarden daartoe op orde gebracht.

3.2 Weerstandvermogen 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 worden door de deelnemers gedekt. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de financiële risico's en de door de deelnemers benodigde risicoreservering.

In onderstaande tabel wordt de benodigde risicoreservering weergegeven en afgezet tegen de vorig jaar gepresenteerde risicoreservering. Daarbij is een onderscheid gehanteerd tussen de grondexploitatie, vastgoedexploitatie en luchthaven-exploitatie. De gehanteerde uitgangspunten en belangrijkste risico's worden daarna toegelicht.

Risicoreservering t.b.v.	2023	2022
Grondexploitatie	€ 7,8 miljoen	€ 7,8 miljoen
Luchthavenexploitatie	€ 1,2 miljoen	€ 1,2 miljoen
Vastgoedexploitatie	€ 0,3 miljoen	€ 0,3 miljoen
Totaal	€ 9,3 miljoen	€ 9,3 miljoen

Ten opzichte van vorig jaar is de benodigde risicoreservering niet gewijzigd.

Grondexploitatie

Zoals in paragraaf 3.1 geschetst, wordt een tekort voorzien van € 22,1 miljoen op eindwaarde per 31-12-2031. Op prijspeil 1-1-2023 is dat € 18,5 miljoen (uitgaande van 2% discontering). Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen na afronding van de gebiedsontwikkeling (thans voorzien in 2031). 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, is een risicoanalyse uitgevoerd. Daarmee wordt de grondexploitatie-begroting (en het begrote resultaat) in een breder perspectief geplaatst. Daartoe is per begrotingspost een bandbreedte bepaald en daarnaast zijn mogelijke gebeurtenissen geïdentificeerd en gekwantificeerd waarmee in de grondexploitatie geen rekening is gehouden. Op basis van een monte carlo simulatie is vervolgens

in beeld gebracht wat de impact is van deze risico's. Hieruit blijkt dat een risicoreservering van € 7,8 miljoen nodig is. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten ('80% zekerheid').

Belangrijkste risico is dat het niet mogelijk blijkt om (aangekochte en aan te kopen) stikstofrechten beschikbaar te stellen aan afnemers van kavels. In dat geval kunnen enkel kleinere bedrijven worden geaccommodeerd. Het gaat dan om bedrijven met 16 - 24 werknemers, qua omvang vergelijkbaar met huurders in de reeds getransformeerde shelters (570 m² bebouwing, 1.140 m² kavel). De provincie Overijssel (bevoegd gezag) heeft in februari 2022 besloten om de mogelijkheid tot extern salderen voorlopig 'on hold' te zetten en eind december 2022 aangegeven dat op zijn vroegst in juli 2023 duidelijkheid kan worden geboden. Gelet hierop is in de grondexploitatie voor de korte termijn uitgegaan van een behoedzaam uitgiftescenario. In 2023 is geen rekening gehouden met gronduitgiften op het bedrijvenpark en in de periode 2024 t/m 2025 is aangenomen dat enkel kleinere uitgiften plaatsvinden. Risico is dat dat extern salderen structureel niet mogelijk blijkt. In dat geval kan een substantieel deel van het programma niet worden afgezet. Dit omdat bedrijven met een grotere ruimtevraag dan niet kunnen worden bediend.

Andere belangrijk risico is dat het in november 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe - Midden' en/of de op 28 september 2021 verleende omgevingsvergunning Spottershill nietig wordt verklaard. Tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning is beroep ingediend. Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt is nieuw overleg nodig met Van Eck en kan TB mogelijk geen aanspraak maken op de laatste tranche van de koopsom. Indien de omgevingsvergunning geen rechtskracht krijgt dient er een andere permanente locatie voor de op de Spottershill gesitueerde niet verontreinigde en verontreinigde grond te worden gevonden of zal deze grond moeten worden afgevoerd.

Luchthavenexploitatie

De begroting voor TA laat in de meerjarenbegroting 2023 - 2026 nadelig resultaat zien van ca. € 350.000 per jaar. In de afgelopen jaren is een fors negatiever resultaat gerealiseerd en risico is dat het resultaat de komende jaren ook hoger uitvalt dan begroot. Dit is aan de orde indien er minder landingsgelden, parkeer- en huurinkomsten worden ontvangen of extra lasten nodig zijn voor planontwikkeling en onderhoud van de baan. We schatten dit risico over de komende 4 jaar (periode meerjarenbegroting) op € 1,2 miljoen (€ 0,3 miljoen per jaar).

Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie laat in de meerjarenbegroting 2023 - 2026 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 of de onderhoudskosten hoger uitvallen. We schatten dit risico voor de komende vier jaar in op in totaal € 0,3 miljoen.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsactiviteiten belast met vennootschapsbelasting (VPB). TB heeft een extern adviesonderzoek laten doen 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 er geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat in 2022. De conclusie uit het onderzoek is dat er op dit moment geen VPB-plicht voor TB. Gezien het negatieve resultaat op de grondexploitatie en TA in 2022 en de prognose, verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

Financiële kengetallen BBV

Bij ministeriele regeling wordt voorgeschreven 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

schulddquote, 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 TB organisatie 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 zijn om die reden niet opgenomen in deze paragraaf.

3.3 Onderhoud Kapitaalgoederen

Op grond van artikel 4 van de GR is TB 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 EHS (Ecologische Hoofdstructuur, tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland) behoort niet (meer) tot het projectgebied: het natuurgebied is in eigendom en beheer overgedragen aan de provincie Overijssel. Over de woonparken is afgesproken dat de openbare ruimte na oplevering wordt overgedragen aan de gemeente Enschede. Dat geldt ook voor de ontsluiting van de werkparken en wordt op dit moment ook geeffectueerd. De openbare gronden bij de Fokkerweg zijn reeds overgedragen aan gemeente Enschede en voor de Prins Bernhardpark, delen van 't Vaneker en de werkparken gebeurt dat binnenkort.

Over het toekomstig beheer en onderhoud van de buitenruimte op het bedrijvenpark TB en het baanonderhoud van TA zijn tot op heden nog geen specifieke afspraken vastgelegd in de GR. Dit omdat oorspronkelijk het uitgangspunt was om dit gebied integraal te verkopen. In dat geval zou de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud bij de koper komen te liggen. In 2018 is in het kader van de heroriëntatie besloten om TA in overheidshanden te houden (als onderdeel van de regionale basisinfrastructuur) en het bedrijvenpark zelf als GR tot ontwikkeling te brengen. Destijds is geen standpunt ingenomen over wie op termijn eigenaar wordt van de ondergrond van de luchthaven, het beheer en groot onderhoud van de baan TA en de buitenruimte op het bedrijvenpark TB.

Om inzicht te krijgen in de (toekomstige) kosten is in 2020 een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor het bedrijvenpark TB. Geconstateerd is dat de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van het bedrijvenpark TB slechts gedeeltelijk met een marktconforme parkmanagement-fee kan worden doorberekend aan bedrijven. Het ongedekte deel van het onderhoud zal daarom betrokken worden bij de nader te maken afspraken over het toekomstig beheer van het gebied tussen de betrokken partijen.

Voor de start- en landingsbaan van de luchthaven is op dit moment ook nog geen budget gereserveerd binnen de GR (groot onderhoud). Afhankelijk van een definitief luchthavenbesluit en daarna de ontwikkeling van de luchthaven heeft het DB (op 9 februari 2016) besloten na de eerste 10 jaren de hoogte en de dekking van de kosten voor groot onderhoud aan de start- en landingsbaan te bepalen. Het DB heeft vervolgens in 2020 als uitgangspunt bepaald om het groot onderhoud te financieren door middel van een combinatie van sparen vanuit toekomstige overschotten uit de luchthavenexploitatie en het activeren van kosten. In 2022 is gestart met een herijking van het meerjaren onderhoudsplan van de infrastructuur op TA om dit vervolgens mee te kunnen nemen in het toekomstperspectief van TA, inclusief de effecten hiervan voor alle betrokken partijen. Voor de verbouwde shelters is een meerjaren onderhoudsplan opgesteld waarbij het groot onderhoud wordt verwerkt in de meerjarenbegroting.

3.4 Financiering

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

Kasgeldlimiet

In overeenstemming met artikel 3 van het treasurystatuut worden de limieten voor geldleningen vastgelegd in de begroting.

Met betrekking tot de kasgeldlimiet heeft TB - conform de wet FIDO - rechtmatig gehandeld in 2022, door binnen de gestelde grenzen van de kasgeldlimiet (dan wel ontheffing) te blijven. Voor 2021 en 2022 hebben wij een ontheffing ontvangen voor de overschrijding van het limiet van het ministerie.

Financieringsbehoefte 2022

Op 15 januari 2021 heeft een herfinanciering plaatsgevonden van de kortlopende lening.

TB heeft ultimo 2022 drie geldleningen:

- Een langlopende lening met een omvang van € 33,6 miljoen met een looptijd van 10 jaar. De lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt tot 2029.
- Een langlopende lening van € 7,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt t/m 20 januari 2027
- Een kortlopende lening van € 7,5 miljoen met een looptijd t/m 24 januari 2023. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen -0,4% negatief.

3.5 Bedrijfsvoering

Planning & Control

Voor de sturing en verantwoording kent TB de volgende Planning & Control cyclus. Vanwege de wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen is vanaf 2023 de P&C cyclus gewijzigd. Hieronder staan de nieuwe wettelijke termijnen voor aanleveren van de P&C stukken. TB zal de ontwerpbegroting eerder toesturen naar Raad en Staten zodat zij voldoende tijd hebben om de begroting te kunnen behandelen.

Instrument	document aan	datum	betreft
- kadernota	Raad & Staten	geldt pas vanaf 2024	
- aanleveren conceptbegroting	Raad & Staten	vóór 23 juni	jaar T+1
- vaststellen meerjarenbegroting	AB	vóór 15 september	jaar T+1
- voortgangsbericht	DB	juli/ 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 worden aangestuurd en uitgevoerd vanuit een projectorganisatie, die bestaat uit inhuurkrachten en gedetacheerden (9,2 FTE bedrijvenpark/TB en 7,9 FTE TA is een totaal van 17,1 FTE). Voor TA geldt een uitzondering op geen vast personeel. Het luchthavenbedrijf heeft een doorlopende exploitatie. Met oog op het aanbestedingsrecht, continuïteit en veiligheid werkt TA met een vaste kern havendienstmedewerkers (vier personen; 3,47 fte). Dit wordt aangevuld met een flexibele schil. Verder zijn er wel werknemers die uren maken op projectbasis op TA. Daarnaast heeft TB een officemanager in dienst (1 fte). Deze functie is van belang voor de continuïteit van de projectorganisatie. De directie heeft voor het personeel een personeelshandboek vastgesteld.

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 worden tijdens het traject van de jaarrekeningcontrole kortgesloten met de accountant.

Informatisering en Automatisering

TB maakt gebruik van een automatiseringsomgeving in eigen beheer en heeft het digitale archiveringssysteem grotendeels ingericht volgens de richtlijnen en het systeem van de gemeente

Enschede. De toegankelijkheid van het digitale archief is gewaarborgd door het inrichten van een herkenbare mappenstructuur.

Juridische zaken

De projectorganisatie beschikt over een juridisch adviseur die is ingehuurd van de provincie Overijssel. Net als voorgaande jaren is in 2022 door juridische zaken (JZ) geadviseerd over inkoop van diensten, koop- en huurcontracten en de vestiging van zakelijke rechten en mandaten. Om te voldoen aan de eisen die volgen uit het Didam-arrest van de Hoge Raad heeft het DB het uitgiftebeleid voor de bedrijfskavels vastgesteld. Tevens zijn voorbereidingen gestart voor wijziging van de GR. Aanpassing van de regeling is nodig vanwege wijzigingen in de Wet gemeenschappelijke regelingen.

In 2020 heeft TB grond afgevoerd naar de Spottershill. Naar aanleiding hiervan zijn twee handhavingsverzoeken ingediend: wegens strijd met het bestemmingsplan en wegens strijd met Wet Natuurbescherming. De rechtbank heeft het handhavingsverzoek in het kader van het bestemmingsplan in 2020 toegewezen. In het archief van de gemeente werd de verkeerde bestemmingsplankaart gehanteerd. De Spottershill paste wel binnen de aangegeven bestemming op deze kaart. Tijdens de zitting van de voorlopige voorziening bleek dat dit niet de juiste kaart was. Op de juiste kaart hebben de gronden een agrarische bestemming, waar de Spottershill niet binnen past. Eind 2020 heeft TB daarom een vergunning aangevraagd om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan in combinatie met een aanlegvergunning. Deze gecombineerde omgevingsvergunning is op 28 september 2021 verleend. Tegen deze vergunning is een beroep ingediend bij de rechtbank in Overijssel door Stichting Lonnekerland. Het beroep in beide gevallen (handhavingszaak provincie en omgevingsvergunning gemeente) heeft in 2022 niet gediend, maar staat voor begin 2023 op de planning.

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 voor 2022 het volgende normen- en toetsingskader gehanteerd:

- Financiële verordening Technology Base 2018
- Controle verordening Technology Base 2018
- treasurystatuut
- directiestatuut
- mandaatbesluit
- reglement van orde
- bankreglement
- Gemeenschappelijke regeling Technology Base
- Wet Fido
- inkoop- en aanbestedingsbeleid TB
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Conform artikel 14 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 en legt deze vast in interne controleprogramma's.

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

Per 1 mei 2022 is de Wet Open overheid in werking getreden. De wet verplicht overheden om bepaalde categorieën informatie actief openbaar te maken via Platform open overheidsinformatie (PLOOI). De verplichting tot actieve openbaarmaking is nog niet in werking getreden en PLOOI is op dit moment niet volledig beschikbaar. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de actieve openbaarmaking heeft Technology Base in kaart gebracht welke documenten zij in de toekomst actief openbaar moet maken. In 2023 wordt gekeken of bepaalde informatie vooruitlopend op de wettelijke inwerkingtreding vast via de website van Technology Base beschikbaar gesteld kan worden.

Enschede, 31 maart 2023



J. Schuring
Directeur Technology Base

B JAARREKENING

4 Jaarrekening GR Technology Base 2022

Hierna wordt via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten met toelichting de financiële verantwoording afgelegd over het in het begrotingsjaar 2022 gerealiseerde beleid.

4.1 Balans per 31 december 2022 (na voorstel resultaatbestemming)

De balans per 31 december 2022 ziet er – na voorstel resultaatbestemming – als volgt uit:

BALANS TECHNOLOGY BASE

Activa	31-12-2022	31-12-2021
(in €)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)
<u>Vaste Activa</u>		
Materiële Vaste Activa		
- investeringen met een economisch nut	7.519.754	7.786.452
Financiële Vaste Activa		
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	18.490.925	20.765.197
<u>Viottende activa</u>		
Vorraden		
- Voorraad grond- en hulpstoffen	9.836	7.884
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie (BE)	10.252.639	12.557.361
Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- vorderingen op openbare lichamen	344.336	739.045
- overige vorderingen	467.633	119.990
- uitzettingen 's Rijks schatkist	12.437.833	6.705.412
Liquide middelen		
- liquide middelen	72.688	582.340
Overlopende activa		
-overlopende activa	540.082	628.018
totaal activa	50.135.727	49.891.700
<u>Passiva</u>		
(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	47.100.000
- waarborgsommen	108.887	86.387
<u>Viottende passiva</u>		
Netto-viottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- kasgeldleningen	7.500.000	-
- banksaldi	-	-
- overige schulden	975.476	1.052.338
Overlopende passiva		
-overlopende passiva	451.365	1.652.975
totaal passiva	50.135.728	49.891.700

4.2 Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2022

Overzicht baten en lasten 2022 (incl. mutaties voorzieningen) (in €)	oorspronkelijke begroting	begroting (na wijziging)	Werkelijk	Afwijking to.v. gewijzigde begroting
jaarschijf	2022	2022	2022	2022
LASTEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Verwervingskosten	835.296	575.762	42.448	-533.314
Sloopkosten	370.881	267.872	99.338	-168.534
Milieu / saneren / explosieven	597.875	618.692	294.505	-324.187
Hoofdinfra	1.710.393	2.130.041	1.124.075	-1.005.966
Bouwrijp maken	1.013.618	684.657	342.951	-341.706
Woonrijp maken	408.149	770.904	423.148	-347.756
Natuur	21.459	229.409	1.250	-228.159
Projectorganisatie TB	646.300	784.300	762.248	-22.052
Plankosten projecten	1.146.120	1.477.207	1.019.140	-458.067
Beheer	530.383	582.671	401.312	-181.359
Fondsen en verrekeningen	349.547	618.044	258.940	-359.104
Rente	133.655	109.046	273.101	164.055
Indexatie lasten	109.480	120.923	0	-120.923
	<u>7.873.156</u>	<u>8.969.528</u>	<u>5.042.456</u>	<u>-3.927.072</u>
<u>Luchthavenexploitatie</u>				
Personeelskosten	393.649	561.175	530.542	-30.633
Beheerkosten	193.254	268.985	261.801	-7.184
Aviation gerelateerd kosten	269.636	317.561	246.284	-71.277
Algemene bedrijfskosten structureel	142.390	125.250	67.059	-58.191
Algemene bedrijfskosten incidenteel	-	277.500	192.538	-84.962
Vergoeding baangebruik TB	12.000	12.000	12.000	0
Kapitaallasten	335.802	276.143	262.800	-13.343
	<u>1.346.731</u>	<u>1.838.614</u>	<u>1.573.024</u>	<u>-265.590</u>
<u>Vastgoedexploitatie</u>				
Kosten verhuur panden	328.665	303.949	278.296	-25.653
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	0
Overige kosten	-	-	-	0
	<u>328.665</u>	<u>303.949</u>	<u>278.296</u>	<u>-25.653</u>
Totaal lasten	9.548.552	11.112.091	6.893.776	-4.218.315
BATEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Woningbouw	2.597.905	10.054.220	6.462.499	-3.591.721
Bedrijventerreinen	637.500	637.500	-	-637.500
Zorg / resort / overige voorzieningen	255.000	255.000	-	-255.000
Bestaand vastgoed	637.500	637.500	1	-637.499
Natuur / agrarisch gebruik	9.570	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	36.680	36.680
Fonds bovenwijks	146.032	396.044	258.940	-137.104
Inkomsten Beheer	263.747	263.747	225.529	-38.218
Renteopbrengst	-	0	85.105	85.105
Verrekeningen	-	0	-	-
Indexatie baten	59.910	2.624	-	-2.624
	<u>4.607.164</u>	<u>12.246.635</u>	<u>7.068.754</u>	<u>-5.177.881</u>
<u>Luchthavenexploitatie</u>				

Overzicht baten en lasten 2022 (incl. mutaties voorzieningen) (in €) jaarschijf	oorspronkelijke	begroting		Afwijking to.v. gewijzigde begroting
	begroting	(na wijziging)	Werkelijk	
	2022	2022	2022	2022
Landingsrechten	75.400	135.960	103.971	-31.989
Huurinkomsten	241.876	307.183	336.991	29.808
Aviation gerelateerd opbrengsten	323.795	363.683	483.662	119.979
Vergoeding baangebruik	19.388	45.621	32.645	-12.976
Parkeeropbrengsten vliegtuigen	331.690	333.951	184.638	-149.313
	<u>992.149</u>	<u>1.186.398</u>	<u>1.141.906</u>	<u>-44.492</u>
<u>Overige baten TB</u>				
Huurinkomsten	474.309	427.938	432.175	4.237
Opbrengsten erfpacht	0	0	0	0
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	12.000	0
	<u>486.309</u>	<u>439.938</u>	<u>444.175</u>	<u>4.237</u>
Totaal baten	6.085.622	13.872.971	8.654.835	-5.218.136
Saldo baten en lasten	-3.462.930	2.760.880	1.761.059	-999.821
Mutatie (toename) Onderhanden werk	3.265.992	-3.277.107	-2.026.298	1.250.809
Dotatie / vorming verliesvoorziening		0	-278.424	-278.424
Mutatie (toename) Onderhanden werk		0	0	0
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	-196.938	-516.227	-543.662	-27.435
Toevoeging (algemene) reserve	0	0	0	0
Onttrekking (algemene) reserve	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	-196.938	-516.227	-543.662	-27.435

4.3 Toelichting

4.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De begroting en jaarrekening 2022 zijn opgesteld met in achtneming 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 worden toegerekend 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, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

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

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening heeft de directie, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan 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 heeft TB zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT. TB heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Continuïteit

Er bestaat geen twijfel bestaat over de continuïteit en de coronacrisis heeft een beperkte invloed gehad op de activiteiten.

Balans

Vaste activa

- Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden tegen verkrijgings- c.q. vervangingswaarde opgenomen. Slijtende activa wordt afgeschreven tegen de periode die afgestemd is op de reële verwachting van de toekomstige levensduur.

Voor het activeren van investeringen wordt de notitie 'Beleidsregels Vaste Activa TB' gevolgd die is vastgesteld in het DB op 27 maart 2018. Deze notitie bevat de beleidsregels ten aanzien van het waarderen, activeren en afschrijven van activa.

- Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Viottende activa

- Voorraden

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie (BIE) zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijp maken), evenals de rentekosten en de administratie- en beheerskosten. 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, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

De verliesvoorziening OHW wordt als een waarde correctie gepresenteerd op de post Bouwgrond in exploitatie. De verliesvoorziening OHW wordt bepaald op basis van Netto Contante Waarde. De disconteringsvoet is gelijkgesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage (2%) van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

- Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar

De vorderingen en uitzettingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid.

- Liquide middelen en overlopende activa

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Vaste passiva

- Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

- Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rentetypische looptijd van één jaar of langer.

Viottende passiva

De Viottende passiva worden gewaardeerd 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 2022 uiteen in de volgende categorieën:

Materiële Vaste Activa

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- gronden en terreinen	707.263	675.568
- bedrijfsgebouwen	4.106.593	4.310.533
- grond- weg en waterbouwkundige werken	2.528.347	2.581.389
- vervoermiddelen	74.397	94.884
- machines, apparaten en installaties	93.337	105.216
- overige materiële vaste activa	9.817	18.863
Totaal Materiële vaste activa	7.519.754	7.786.452

Het verloop van de materiële vaste activa in 2022 is als volgt:

Item	gronden en terreinen	Bedrijfs- gebouwen	Grond- weg en waterbouwkundige werken	Vervoer- middelen	Machines, apparaten en installaties	Overige materiële vaste activa	Totaal
Aanschafwaarde	875.775	4.930.729	2.648.210	102.249	144.685	45.230	8.746.878
cumulatieve afschrijving	200.207-	620.197-	66.821-	7.365-	39.469-	26.367-	960.425-
boekwaarde 1-1-2022	675.568	4.310.533	2.581.389	94.884	105.216	18.863	7.786.452
bij: investeringen	31.781	146.029	1.292	-	-	-	179.102
af: afschrijvingen	86-	349.969-	54.335-	20.487-	11.879-	9.046-	445.801-
af: bijdragen derden / verminderingsen	-	-	-	-	-	-	-
boekwaarde 31-12-2022	707.263	4.106.593	2.528.347	74.397	93.337	9.817	7.519.754

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 zijn opgenomen 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 tegen de huidige marktwaarde (agraris), voor een bedrag van € 674.283,- (€ 874.061 -/- € 199.778).

De resterende boekwaarde is de boekwaarde van de terreininrichting van een shelter. Deze wordt afgeschreven in 20 jaar.

Bedrijfsgebouwen

In 2022 zijn investeringen gedaan in bedrijfsgebouwen en grond- weg en waterbouwkundige werken. Het doel van deze investeringen is het exploitabel maken van shelters voor een huurder. Daarnaast zijn voor de exploitatie van de luchthaven investeringen gedaan in terreininrichting en vervoersmiddelen.

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

In 2020 en 2021 zijn vliegtuigopstelplaatsen (VOPS's) aangelegd in 2 fases. Deze investering wordt afgeschreven in 30 jaar. Afschrijving vindt plaats vanaf 2021 (fase 1) en 2022 (fase 2). Verder zijn de werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen t.b.v. het TA-terrein in volle gang. Deze nutsvoorzieningen worden afgeschreven in 50 jaar.

Vervoermiddelen

Dit betreffen investeringen in vervoermiddelen.

Machines, apparaten en installaties

Dit betreft met name een blusvoertuig, een vliegtuigtrekker en een lader.

Overige materiële vaste activa

Dit betreffen investeringen in de inventaris en computerapparatuur.

Financiële vaste activa

De overige uitzettingen met een rentetypische 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 2022 vanwege de aanpassing van de verliesvoorziening Grondexploitatie 2022 is in het voorstel van resultaatbestemming toegevoegd aan de vordering op de beide deelnemers. Met ingang van 2022 is het cumulatief negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie verantwoord onder kortlopende vorderingen wegens het besluit in 2022 om de resultaten van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie jaarlijks te verrekenen met de deelnemers.

Financiële Vaste Activa

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- Overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	-	-
<i>Vordering voorziening OHW</i>		
* Gemeente Enschede (50%)	9.245.463	
* Provincie Overijssel (50%)	9.245.463	
	18.490.925	18.212.502
<i>Vordering bedrijfsresultaat luchthaven</i>		
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)	-	2.875.444
<i>Vordering bedrijfsresultaat overige baten en lasten</i>		
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)	-	322.749-
Totaal Financiële vaste activa	18.490.925	20.765.197

Vlottende activa

Voorraden / Onderhanden werk

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

Vlottende activa

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- Grond- en hulpstoffen	9.836	7.884
Overige grond- en hulpstoffen	9.836	
- Onderhanden werk, bouwgronden in exploitatie (BIE)	10.252.639	12.557.361
Boekwaarde 31-12-2021	12.557.361	
Mutatie onderhanden werk 2022	2.026.298-	
Onttrekking voorziening OHW (2019)	278.424-	
- Gereed product en handelsgoederen	-	-
Totaal Voorraden	10.262.475	12.565.245

De post "Onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie" is ultimo 2022 als volgt opgebouwd:

	31-12-2022 (na voorstel resultaat bestemming)
Verloopoverzicht Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	
Saldo boekwaarde per 1 januari 2022	12.557.361
Uitgaven 2022	5.042.456
Inkomsten 2022	-7.068.754
Netto investering 2022	2.026.298-
Saldo boekwaarde 31 december 2022 (voor herziening grex)	10.531.063
oprenting grondexploitatie tegen 0% (geen rente in 2022)	-
positief effect overige mutaties (saldo uitgaven - inkomsten)	-278.424
Mutatie NCW verliesvoorziening grex 01-01-2023	-278.424
Saldo boekwaarde per 31 december 2022 (na herziening grex)	10.252.639

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening is als waarde correctie gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie". Binnen de jaarrekening 2022 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening wordt met € 278.424 verhoogd en is daarmee gestegen van € 18.212.500 naar € 18.490.924 (NCW 01-01-2023).

In de navolgende tabel wordt het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie weergegeven.

Raming eindresultaat*

Voorraad onderhanden werk 31 december 2022

-28.744

Raming uitgaven 2023 tot en met 2031

Verwervingskosten	1.805	
Sloopkosten	830	
Milieu en saneren	2.922	
Hoofdinfra	3.244	
Bouwrijp maken	4.449	
Woonrijp maken	2.232	
Natuur	180	
Planvoorbereidingskosten	8.278	
Beheerskosten	3.596	
Fondsen en verrekeningen	2.667	
Subtotaal uitgaven		30.203
Verwachte invloed inflatie		3.044
Rentekosten		2.338
Totaal raming uitgaven		35.585

Raming inkomsten 2023 tot en met 2031

Woningbouw	6.937	
Bedrijventerrein	17.317	
Zorg / resort / overige voorzieningen	255	
Bestaand vastgoed	11.151	
Natuur / agrarisch gebruik	10	
Subsidies/bedragen	0	
Fonds bovenwijken	1.117	
Inkomsten beheer	2.849	
Verrekeningen	0	
Overig	0	
Subtotaal inkomsten		39.636
Verwachte invloed inflatie		2.595
Totaal raming inkomsten		42.231

Verwacht tekort ultimo 2031 (eindwaarde)

-22.098

Verwacht tekort ultimo 2022 (NCW)

-18.491

De uitgaven zijn geraamd op basis van inschattingen en calculaties waarbij de directie van TB zich op verschillende vlakken heeft laten bijstaan door (externe) deskundigen.

Looptijd grondexploitatie

De grondexploitatie van TB kent een resterende looptijd van 9 jaar (2023-2031). De richttermijn van de commissie BBV wordt derhalve niet overschreden. De looptijd van de grondexploitatie van TB wordt met name bepaald door de fasering van de bedrijfskavels in TB. Zowel het geplande volume als de fasering hiervan zijn gebaseerd op de huidige marktomstandigheden. Daartoe is advies ingewonnen bij Cushman & Wakefield.

Uitgangspunt bij bepaling van het volume en de fasering is dat eerder geconstateerde knelpunten die een belemmering vormen voor uitgifte van een deel van de gronden op het bedrijvenpark worden weggenomen. Dit betreft:

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;

In het jaarverslag wordt een nadere toelichting gegeven op de geconstateerde knelpunten en de vorderingen om deze weg te nemen. Gelet op de tijd die nodig is om de knelpunten weg te nemen is in de periode 2023 t/m 2025 uitgegaan van een behoedzame uitgiftefasering.

Risicoanalyse

Ten behoeve van de grondexploitatie 2023 is een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. Hierover wordt gerapporteerd in de paragraaf "Weerstandsvermogen en risicobeheersing" in het jaarverslag. Daarnaast is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Daarover wordt gerapporteerd 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 wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op het advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede. Metafoor geeft geen advies over de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed. In de grondexploitatie is uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging met 1%. Daarmee is, in relatie tot de gemiddelde inflatie over het afgelopen decennium en de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, een behoedzaam uitgangspunt gehanteerd.

Deze parameters zijn in volgende tabel weergegeven.

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Kostenstijging	6,00%	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging:					
-Woningbouw	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
-Bedrijventerreinen	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%
-Pandenvan bedrijvenpark	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Parameter rente en discontovoet:

In 2020 is een langlopende geldlening afgesloten voor de grondexploitatie van 10 jaar met een rente van 0,375%. Dit is (t/m 2029) als uitgangspunt meegenomen in de grondexploitatie. In 2030 en 2031 is in overleg met de werkgroep treasury uitgegaan van 2,5% rente.

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%).

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 heeft gemaakt 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 zullen daarom de grondexploitatie en de onderliggende parameters, aannames en veronderstellingen op actualiteit worden beoordeeld en zo nodig worden herzien.

Post onvoorzien in de grondexploitatie

Voor de deelgebieden 't Vaneker/ Zuidkamp en TB bedrijvenpark bedragen de onvoorziene kosten bij de meeste onderdelen ca. 10%. Bij Saneren betreft dit met ca. 20% nog een hogere

(risico)voorziening. In de overige, (bijna) afgeronde deelprojecten zijn nog beperkte stelposten opgenomen, bijvoorbeeld voor "schadeafhandeling".

Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- Vorderingen op openbare lichamen (overig)	344.336	739.045
- Overige vorderingen	511.274	164.638
- Voorziening dubieuze debiteuren	43.641-	44.649-
- Uitzettingen 's Rijks schatkist	12.437.833	6.705.412
Totaal Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar	13.249.802	7.564.447

De vorderingen op openbare lichamen betreft grotendeels de debiteuren openbare lichamen ultimo 2022. In deze post zit ook de vordering op de beide deelnemers voor het cumulatieve resultaat 2022 van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie van € 265.238.

De overige vorderingen bestaan grotendeels uit de reguliere debiteuren ultimo 2022 en de nog te factureren bedragen en nog te ontvangen rente.

De voorziening voor mogelijke oninbaarheid van vorderingen bedroeg eind 2022 € 43.641,-. Hier heeft in 2022 een onttrekking aan plaatsgevonden (1.008,-) wegens ontvangsten op de oninbare vorderingen. Er zijn geen dotaties gedaan.

	boekwaarde 1-1-2021	onttrekking voorziening	dotatie voorziening	boekwaarde 31-12-2022
Dubieuze debiteuren	44.649	1.008	-	43.641

De tegoeden van TB aangehouden bij de Nederlandse schatkist bedragen per balansdatum € 12.437.833. 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 en een maximum van € 10 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)					
		Verslagjaar			
(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	160	10	33	31
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	840	990	967	969
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-840	-990	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
		Verslagjaar			
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	11.112	11.112	11.112	11.112
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	11.112	11.112	11.112	11.112
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-	-	-	-
(1) = (4b)*0,0075 + (4c)*0,002 met een minimum van €250.000 / € 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)	14.360	920	3.032	2.883
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	160	10	33	31

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 mln. Hier wordt doorgaans nauwelijks gebruik van gemaakt.

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- Kas	214	360
- Liquide middelen	44.138	581.980
- Betalingen onderweg	28.337	-
Totaal Liquide middelen	72.688	582.340

Overlopende activa

De overlopende activa bestaan ultimo 2022 uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen bedragen.

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- Vooruitbetaalde kosten	11.378	-
- Nog te ontvangen bedragen	528.705	628.017
Totaal Overlopende activa	540.082	628.017

PASSIVA

Vaste passiva

Eigen Vermogen

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- eigen vermogen		
- algemene reserve	-	-
- bestemmingsreserves		
- resultaat na bestemming	-	-
Totaal eigen vermogen	-	-

Het negatieve resultaat 2022 is in rekening gebracht bij de deelnemers en in mindering gebracht op de vordering op deelnemers (verliesvoorziening grondexploitatie) en de kortlopende vorderingen op deelnemers voor het onderdeel luchthavenexploitatie en vastgoedexploitatie. Dit laatste vanwege de jaarlijkse verrekening van het verlies met de deelnemers.

Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	41.100.000	47.100.000
- waarborgsommen	108.887	86.387
Totaal vaste schulden met rentetypische loop	41.208.887	47.186.387

De langlopende leningen bestaan uit 2 leningen:

- 33,6 mln met een looptijd van 10 jaar tegen 0,375% rente
- 7,5 mln met een looptijd van 5 jaar tegen 0,31% rente

Vlottende passiva

Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- kasgeldleningen	7.500.000	-
- banksaldi	-	-
- overige schulden	975.476	1.052.338
Totaal netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar	8.475.476	1.052.338

De kasgeldlening ziet toe op een geldlening van 7,5 mln welke per balansdatum nog een looptijd van 24 dagen heeft. De lening heeft een rentepercentage van -/- 0,4%. De overige schulden hebben betrekking op reguliere openstaande crediteuren.

Overlopende passiva

	31-12-2022 (na resultaat bestemming)	31-12-2021 (na resultaat bestemming)
- Nog te betalen bedragen	352.075	410.066
- Vooruitgefactureerde bedragen	99.289	114.135
- Vooruitontvangen subsidie	-	1.128.773
Totaal overlopende passiva	451.365	1.652.975

Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

Geen niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

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 2022. Indien de realisatie van onderstaande posten meer dan 10% of € 100.000,- afwijkt van de begroting wordt deze toegelicht. In het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2022 zijn financiële voordelen t.o.v. de begroting als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel t.o.v. 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 kosten van overhead zijn grotendeels verwerkt in de baten en lasten van de grondexploitatie.

De mutatie Onderhanden werk en dotatie verliesvoorziening zijn apart weergegeven en nader toegelicht bij de resultaatbestemming 2022.

4.3.3.1 Baten en lasten grondexploitatie 2022

Baten grondexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2022	Werkelijke baten en lasten 2022	Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2022
Woningbouw	10.054.220	6.462.499	-3.591.721
Bedrijventerreinen	637.500	-	-637.500
Zorg / resort / overige voorzieningen	255.000	-	-255.000
Bestaand vastgoed	637.500	1	-637.499
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	36.680	-
Fonds bovenwijken	396.044	258.940	-137.104
Inkomsten Beheer	263.747	225.529	-38.218
Renteopbrengst	-	85.105	-
Verrekeningen	-	-	-
Indexatie baten	2.624	-	-2.624
Totaal baten	12.246.635	7.068.754	-5.177.881

Woningbouw

De gerealiseerde opbrengsten hebben vooral betrekking op de verkoop van 19 kavels in 't Vaneker/ Zuidkamp (€ 6.257.833). Daarnaast is er in 2022 een aanzienlijke opbrengst geweest van zogenaamde 'deelkavels', kavels die in het gemeentedeel 't Vaneker De Schil liggen, maar waarvan een kleiner deel van de gronden in eigendom van TB was (€ 527.551). Daarnaast zijn er nog enkele kleine grondstroken (tuinen) verkocht. De opbrengst woningbouw is in 2022 fors lager uitgevallen, omdat in 't Vaneker/ Zuidkamp uiteindelijk 11 kavels minder zijn geleverd dan begin dat jaar was voorzien. Betreffende kavels zijn echter wel verkocht en zullen in 2023 passeren.

Bedrijventerrein/ Zorg etc./ Bestaand vastgoed

De hier genoemde bedragen betreffen de laatste termijnen van koopsom van De Strip & Oostkamp. In afwachting van het beroep bij de Raad van State (zie ook paragraaf 2.2.1) zijn deze opbrengsten doorgeschoven naar 2023.

Subsidies/ overige opbrengsten

In 2022 zijn enkele niet-begrote bijdragen ontvangen. Het betreffen bijdragen van gemeente en provincie voor de interne plankosten van TB voor de begeleiding van de 'evaluatie TB' (Berenschot). Verder een bijdrage van de gemeente Enschede voor de herplant van bomen en een tegemoetkoming van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland inzake 'stikstofherberekeningen'.

Fonds bovenwijks

Het fonds bovenwijks wordt gevoed (bij verkopen) vanuit de diverse projecten binnen de grondexploitatie. Omdat het fonds bovenwijks als deelproject onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie, hebben de baten en lasten van het fonds geen effect op het resultaat van de grondexploitatie (zie ook de fondsen en verrekeningen onder de lasten). In 2022 is voor 't Vaneker/ Zuidkamp ca. € 140.000 minder afgedragen aan het fonds, dit omdat een groot aantal kavels niet is geleverd. Deze afdrachten zullen alsnog plaatsvinden, na levering in 2023.

Inkomsten beheer

De inkomsten uit beheer wijken (in verhouding) beperkt af van de begrote inkomsten. Het betreft hier verschillen in huuropbrengsten (zowel minderopbrengsten als extra verhuur) en verschillen in bijkomende opbrengsten (doorbelastingen nutskosten, servicekosten).

Lasten grondexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2022	Werkelijke baten en lasten 2022	Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2022
Verwervingskosten	575.762	42.448	533.314
Sloopkosten	267.872	99.338	168.534
Milieu / saneren / explosieven	618.692	294.505	324.187
Hoofdinfra	2.130.041	1.124.075	1.005.966
Bouwrijp maken	684.657	342.951	341.706
Woonrijp maken	770.904	423.148	347.756
Natuur	229.409	1.250	228.159
Projectorganisatie TB	784.300	762.248	22.052
Plankosten projecten	1.477.207	1.019.140	458.067
Beheer	582.671	401.312	181.359
Fondsen en verrekeningen	618.044	258.940	359.104
Rente	109.046	273.101	-164.055
Indexatie lasten	120.923	-	120.923
Totaal lasten	8.969.528	5.042.456	3.927.072

Verwervingskosten

Onder het budget verwerving valt ook de 'afkoop van huurrechten' ('t Vaneker/ Zuidkamp en Prins Bernhardpark) en de 'verhuiskosten vliegende gebruikers' (Deventerpoort).

Het budget voor 2022 had voornamelijk betrekking op 'strategische verwerving' ('compensatie stikstof' en 'compensatiegronden flora & fauna') en op de verhuiskosten betreffende Deventerpoort. Behoudens advieskosten voor verwerving en de koop van beperkte 'stikstofrechten' (ca. € 35.000) en advocaatkosten inzake de 'vliegende gebruikers' (ca. € 7.500) zijn hier in 2022 verder geen kosten gemaakt (de budgetten schuiven door naar latere jaren).

Sloopkosten

De sloopkosten betreffen met name nog kosten (c.q. eindfacturen) van de laatste te slopen opstallen (Z18, Z95, aanbouw Z43a) in 't Vaneker/ Zuidkamp, alsmede het verwijderen van verhardingen en groen op TB en Zuidkamp. In 2022 zijn daarvoor minder kosten gemaakt. De voorziene sloop- en verwijderkosten van TB schuiven door naar komende jaren. Voor de kosten in 't Vaneker/ Zuidkamp schuift een deel door naar de komende (2) jaren en kan ook een deel vrijvallen (met name van het restbudget sloop opstallen).

Milieu/ saneren/ explosieven

De bodem wordt geschikt gemaakt voor toekomstige functies.

De werkelijke kosten voor saneringen (locatie entreeweg TB, laatste termijnen brandstofleidingen en ASF-N) waren lager dan begroot en tevens zijn er beperkte kosten voor het detecteren en ruimen van explosieven gemaakt (op TB), per saldo ca. € 130.000 lager dan voorzien.

Voor 't Vaneker/ Zuidkamp was nog een forse risicopost (€ 180.000) voor sanering terreinen met extra grondwerk en verwerkingskosten opgenomen. Dit op basis van meerkosten in voorafgaande jaren en onzekerheid betreffende de resterende grondwerken in 't Vaneker. In 2022 zijn hiervoor echter geen kosten gemaakt. Een deel van het budget is nog doorgeschoven naar 2023 en een deel is vrijgevallen.

Hoofdinfra

De werkelijke kosten zijn aanzienlijk lager uitgevallen. Dit wordt veroorzaakt door uitstel van werkzaamheden betreffende 'voorzieningen bovenwijks' (aanvullende maatregelen rondom de entreeweg naar TB, reconstructie 'afslag VTE' bij Deventerpoort, 'compensatie flora & fauna') en vertraging van de aanleg van de hoofdinfrastructuur op TB (inclusief waterhuishouding, groen etc.). Alle niet-gemaakte kosten schuiven door naar komende jaren.

In 't Vaneker/ Zuidkamp zijn geen kosten voor de hoofdinfra (Braakweg, aansluitingen) gemaakt. Een deel van het budget is doorgeschoven naar 2023 en een deel is vrijgevallen.

Bouwrijp maken

De lagere lasten bouwrijp maken worden voornamelijk veroorzaakt door uitgestelde werkzaamheden in deelgebied TB (inrichting bedrijfskavels et cetera). De kosten worden doorgeschoven naar 2023 en latere jaren. Voor 't Vaneker/ Zuidkamp geldt dat in 2022 wél ca. de voorziene kosten voor het bouwrijp maken zijn gemaakt.

Woonrijp maken

In 't Vaneker/ Zuidkamp zijn minder kosten gemaakt (ca. € 120.000) omdat diverse gebiedsdelen nog niet woonrijp konden worden gemaakt (wegdelen, groen in het centrumgebied). De kosten zijn doorgeschoven naar 2023-2024.

Ook op TB zijn er minder kosten gemaakt (ca. € 180.000), met name betreffende (aanpassing) van het toegangsgebied rondom slagboom en 'ontvangstshelters' (hekwerken, poorten, terreininrichting) en aanleg van groen en verharding elders op TB (terrein en bedrijfskavels). Ook deze kosten schuiven door naar komende jaren.

Natuur

Voor 't Vaneker/ Zuidkamp zijn in 2022 nauwelijks kosten op 'natuur' geboekt. Nagenoeg alle 'groenkosten' zijn geboekt onder het woonrijp maken. Ten aanzien van de inrichting van het natuurgebied (inmiddels eigendom Landschap Overijssel) vindt nog afstemming plaats met de gemeente over doorbelastingen (conform SOK). Al met al wordt verwacht dat de nog te ontvangen facturen en vervolgens de restkosten voor natuur minder zullen zijn dan vorig jaar was begroot. Een deel van het restbudget in 2022 is daarom doorgeschoven naar 2023 en een deel is vrijgevallen.

Fondsen en verrekeningen

In de grondexploitatie van TB is een 'Fonds Bovenwijkse Voorzieningen' opgenomen. Dit fonds wordt gebruikt ter dekking van investeringen in het gebied, met name rondom TB, voor zover deze investeringen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de grond van de voormalige luchtmachtbasis. In 2022 is voor 't Vaneker/ Zuidkamp ca. € 140.000 minder afgedragen aan het fonds, dit omdat een groot aantal kavels niet is geleverd. Deze afdrachten zullen alsnog plaatsvinden, na levering in 2023.

Daarnaast is niet-verrekenbare (kostenverhogende) BTW onder de post verrekeningen verantwoord. Deze post is ca. € 100.000 lager dan in de 'grondexploitatie 2022' was voorzien. Dit is voornamelijk het gevolg van minder belaste kosten in 't Vaneker/ Zuidkamp.

Verder zijn onder de post verrekeningen de rentekosten over 2022 ingeboekt (€ 126.598). Deze rentekosten waren niet zichtbaar als een 'nominale kostenpost', maar waren onderdeel van de 'eindwaardeberekening' van de grondexploitatie.

Plankosten

De plankosten zijn ruim binnen begroting gebleven. Bij de 'plankosten projectorganisatie TB' is er een beperkt verschil, wat hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door een doorbelasting van directiekosten naar TA (conform het deel dat daar begroot was).

Bij de 'plankosten projecten' is er wel sprake van veel minderkosten. Dit betreft voor een groot deel 't Vaneker/ Zuidkamp (ca. +/- € 190.000). Voor bijna alle functies binnen het 'projectteam Vaneker' is een versnelde afbouw van de uren te zien, met name bij projectmanagement, ontwerp, begeleiding verkoop en civiel.

Ook bij De Strip & Oostkamp zijn de kosten fors lager geweest (ca. +/- € 160.000). Dit heeft te maken met de vertraging voor het bestemmingsplan, waardoor ook kosten doorschuiven (naar 2023). Bovendien lijken de kosten voor 'fase 3' (fase hoger beroep) mee te vallen en worden die kosten ook nog eens verdeeld met de gemeente Enschede.

De overige minderkosten betreffen met name nog TB bedrijvenpark (ca. +/- € 65.000). Hier zijn vooral minder kosten voor acquisitie en planologische procedures gemaakt en bleek de post onvoorzien niet nodig. Daarentegen zijn (fors) meer kosten gemaakt voor faunaonderzoek (nieuwe soortenmanagementplan).

Beheerkosten openbare ruimte en vastgoed

De beheerkosten van zowel de resterende opstallen als het terrein in 't Vaneker/ Zuidkamp waren in 2022 ongeveer conform begroting. Dat geldt ook voor de (beperkte) kosten in Prins Bernhardpark. Op TB zijn wel fors minder kosten gemaakt, met name voor het beheer van het terrein (ca. +/- € 110.000). De 'ingroei' naar een uiteindelijk benodigd budget voor parkmanagement verloopt nog heel langzaam, mede doordat het gebied nog volop in ontwikkeling is, waardoor bepaalde beheerkosten nog niet gemaakt worden dan wel meegenomen zijn in bouwrijpwerkzaamheden. Ook de beheerkosten voor het vastgoed zijn lager (ca. +/- € 30.000). Dit betreft ook minder onderhoudskosten en minder (door te belasten) nutskosten. De kosten van de beheerorganisatie (fte) zijn wel conform begroting.

jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2022	2022	2022
Kosten beheer	582.671	401.312	181.359
Inkomsten beheer	263.747	225.529	-38.218
Saldo beheer	-318.924	-175.784	143.140

Jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2022	2022	2022
Mutatie Onderhanden Werk	-3.277.107	-2.026.298	1.250.809

Het saldo van baten en lasten van de grondexploitatie uit 2022 (-2.026.298) is – conform BBV – als "mutatie onderhanden werk" onttrokken aan de voorraden bouwgronden in exploitatie (OHW) op de balans.

Jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2022	2022	2022
Dotatie voorziening OHW	-	-278.424	-278.424

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening is als waarde correctie gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie". Binnen de jaarrekening 2022 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening wordt met € 278.424 verhoogd en is daarmee gestegen van € 18.212.502 naar € 18.490.925 (NCW 01-01-2023).

De (verlies)voorziening Onderhanden Werk is als waarde correctie gepresenteerd op de post Onderhanden werk – waaronder bouwgronden in exploitatie.

4.3.3.2 Baten en lasten luchthavenexploitatie 2022

Baten luchthavenexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2022	Werkelijke baten en lasten 2022	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Landingsrechten	135.960	103.971	-31.989
Aviation gerelateerde baten	363.683	483.662	119.979
Vergoedingen baangebruik	45.621	32.645	-12.976
Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten	545.264	620.277	75.013
Huurinkomsten	307.183	336.991	29.808
Subtotaal vastgoed activiteiten	307.183	336.991	29.808
Parkeeropbrengsten	333.951	184.638	-149.313
Subtotaal parkeren	333.951	184.638	-149.313
Totaal baten	1.186.398	1.141.906	-44.492

Landingsrechten

Opbrengst landingsrechten is lager dan begroot doordat de geraamde oefeningen van Defensie niet door zijn gegaan. Daar tegenover staat een hogere opbrengst uit zakenvluchten.

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 wordt het resultaat weergegeven:

	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2022	2022	2022
Aviation gerelateerde baten	363.683	483.662	121.604
Aviation gerelateerde lasten	317.561	246.284	41.277
Resultaat Aviation	46.122	237.378	191.256

Het resultaat op Aviation is fors verbeterd t.o.v. de begroting en voorgaand jaar. Dit wordt veroorzaakt door een hoger resultaat op de brandweer waarbij de medewerkers van de havendienst zelf ook ingezet zijn als brandweer. Daarnaast is het resultaat op de verkochte brandstof hoger doordat er meer brandstof is verkocht in 2022 en de marge naar boven is bijgesteld. Daarnaast zijn de oude brandweerauto's verkocht die geen boekwaarde meer hadden. Dit heeft geleid tot een incidenteel resultaat van € 30.000.

Het resultaat Aviation geeft feitelijk een wat vertekend beeld. Feitelijk zou gekeken moeten worden naar het totaal aan luchthavengerelateerde activiteiten. Het resultaat van de baten en lasten van de luchthavengerelateerde activiteiten is € 629.226 negatief inclusief de incidentele plankosten van TA. Wanneer we deze eruit halen dan is het resultaat € 436.688 negatief.

Vergoeding baangebruik

De overige inkomsten hebben betrekking op gebruiksvergoedingen voor gebruik van het banenstelsel en het terrein. De baten zijn lager dan begroot door minder baangebruik in dit jaar door externe partijen dan geraamd.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn € 29.808 hoger dan begroot door tijdelijke verhuur van leegstaande shelters die niet zijn begroot.

Parkeerinkomsten

De parkeerinkomsten zijn € 149.313 lager dan begroot. De reden voor deze lagere opbrengst is als volgt:

- Door de oorlog tussen Oekraïne en Rusland is de leasemarkt voor vliegtuigen verstoord.
- Het vliegverkeer is na de Coronacrisis hervat waardoor het aantal stilstaande vliegtuigen is verminderd wat effect heeft op de opbrengsten voor parkeren
- Door het dispuut met ILT is de markt voor parkeerplaatsen voor ons beperkt tot de narrow-body toestellen.
- Het feit dat we beperkt faciliteiten hebben voor het onderhoud van vliegtuigen (Hangaar) zorgt ervoor dat we minder aantrekkelijk zijn voor leasemaatschappijen om vliegtuigen te stallen.

Lasten luchthavenexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2022	Werkelijke baten en lasten 2022	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Personeelskosten	478.111	488.598	-10.487
Beheerkosten terreinen	178.985	198.851	-19.866
Aviation gerelateerde kosten	317.561	246.284	71.277
Algemene bedrijfskosten	100.000	52.369	47.631
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	0
Planvorming TA (incidenteel)	277.500	192.538	84.962
Kapitaallasten	71.693	58.864	12.829
Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten	1.435.850	1.249.503	186.347
Personeelskosten	30.000	19.834	10.166
Beheerkosten panden	90.000	62.950	27.050
Algemene bedrijfskosten	15.150	10.464	4.686
Kapitaallasten	151.765	159.943	-8.178
Subtotaal vastgoed activiteiten	286.915	253.192	33.723
Personeelskosten	53.064	22.110	30.954
Algemene bedrijfskosten	10.100	4.225	5.875
Kapitaallasten	52.685	43.994	8.691
Subtotaal parkeren	115.849	70.329	45.520
Totaal lasten	1.838.614	1.573.024	265.590

Personeelskosten (alle onderdelen)

De personeelskosten zijn verdeeld over de luchthavengerelateerde activiteiten, de vastgoedactiviteiten en de parkeer activiteiten. Cumulatief liggen de lasten in lijn met de begroting

en zijn zelfs iets lager. Specifiek voor het onderdeel luchthavengerelateerde activiteiten zijn de lasten licht hoger doordat eigen personeel veel is ingezet voor brandweerdiensten (Aviation gerelateerde kosten) wat tot een besparing bij de Aviation gerelateerde kosten heeft geleid.

Voor het onderdeel parkeren zijn de personeelskosten fors lager door het vertrek van de ingehuurde commerciële man voor de parkeer activiteiten. Door de lastige markt (zie uitleg bij parkeerinkomsten) hebben we bezuinigd op dit onderdeel om de lagere opbrengsten wat te compenseren.

Beheerkosten terreinen (luchthavengerelateerde activiteiten)

De kosten beheer terreinen en vastgoed zijn hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een hogere urenbesteding van het reguliere terreinonderhoud wat o.a. wordt veroorzaakt door de toename van vliegbewegingen en activiteiten op het luchthaventerrein.

Aviation gerelateerde kosten (luchthavengerelateerde activiteiten)

De kosten bestaan uit kosten voor brandstof, materieel, materialen en werkzaamheden ten behoeve van het vliegen. De kosten hebben een directe relatie met de aviation gerelateerde opbrengsten. Deze kosten zijn lager dan begroot doordat eigen personeel een deel van de brandweerdiensten heeft verricht waardoor er minder inhuur nodig was voor brandweerdiensten.

Algemene bedrijfskosten (alle onderdelen)

De algemene bedrijfskosten zijn lager dan begroot door strak te sturen op de kosten in 2022.

Planvorming TA (luchthavengerelateerde activiteiten)

Van het budget van € 277.500 voor de planvorming van TA is een bedrag van € 84.962 niet besteed in 2022. Het budget was bedoeld voor 2022 en 2023 maar is bij de begrotingswijziging 2022 volledig in 2022 opgenomen. Dit budget wordt verwerkt in de gewijzigde begroting 2023 want is nodig voor de afronding van dit plan in 2023.

Kapitaallasten (alle onderdelen)

De kapitaallasten zijn licht lager dan begroot.

4.3.3.3 Vastgoedexploitatie 2022

Baten vastgoedexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2022	Werkelijke baten en lasten 2022	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Huurinkomsten	427.938	432.175	4.237
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	0
Totaal baten	439.938	444.175	4.237

De huurinkomsten zijn iets hoger dan begroot. In het verleden is de afspraak gemaakt dat TA jaarlijks € 12.000,- betaald als vergoeding gebruik start- en landingsbaan. De vergoeding baangebruik is conform begroting.

Lasten vastgoedexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2022	Werkelijke baten en lasten 2022	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Kosten verhuur panden	303.949	278.296	25.653
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-
Overige kosten	-	-	-
Totaal lasten	303.949	278.296	25.653

De kosten verhuur panden betreffen de kapitaallasten en onderhoudskosten van de panden die worden verhuurd. De kosten zijn iets lager dan begroot.

4.4 Taakveldoverzicht en EMU Saldo

Taakveldoverzicht

Taakveldoverzicht	Begroting 2022			Rekening 2022		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	1.626.336	1.583.742	42.594	1.586.082	1.307.658	278.424
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	439.938	303.949	135.989	444.175	278.296	165.879
0.4 Overhead	-	100.000	(100.000)	-	100.000	(100.000)
0.5 Treasury	-	-	-	-	-	-
0.61 OZB Woningen	-	-	-	-	-	-
0.62 OZB niet-woningen	-	-	-	-	-	-
0.63 Parkeerbelasting	-	-	-	-	-	-
0.64 Belastingen overige	-	-	-	-	-	-
0.7 Algemene uitkering en overige uitkeringen gemeentefonds	-	-	-	-	-	-
0.8 Overige baten en lasten	1.186.398	1.738.614	(552.216)	1.141.906	1.473.024	(331.117)
0.9 Vennootschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	(558.821)	558.821	-	(543.662)	543.662
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	662.415	662.415	-	262.209	562.490	(300.281)
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	662.415	662.415	-	262.209	562.490	(300.281)
3.3 Bedrijvenloket en bedrijfsregelingen	-	-	-	-	-	-
3.4 Economische promotie	-	-	-	-	-	-
4. Onderwijs	-	-	-	-	-	-
4.1 Openbaar basisonderwijs	-	-	-	-	-	-
4.2 Onderwijs huisvesting	-	-	-	-	-	-
4.3 Onderwijsbeleid en leerlingzaken	-	-	-	-	-	-
5. Sport, cultuur en recreatie	-	-	-	-	-	-
5.1 Sportbeleid en activering	-	-	-	-	-	-
5.2 Sportaccommodaties	-	-	-	-	-	-
5.3 Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie	-	-	-	-	-	-
5.4 Musea	-	-	-	-	-	-
5.5 Cultureel erfgoed	-	-	-	-	-	-
5.6 Media	-	-	-	-	-	-
5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie	-	-	-	-	-	-
6. Sociaal domein	-	-	-	-	-	-
6.1 Samenkracht en burgerparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.2 Wijkteams	-	-	-	-	-	-
6.3 Inkomensregelingen	-	-	-	-	-	-
6.4 Begeleide participatie	-	-	-	-	-	-
6.5 Arbeidsparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.6 Maatwerk voorzieningen (WMO)	-	-	-	-	-	-
6.71 Maatwerk dienstverlening 18+	-	-	-	-	-	-
6.72 Maatwerk 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 stedelijke vernieuwing	10.946.720	10.946.720	-	6.462.500	6.462.500	-
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	10.946.720	10.946.720	-	6.462.500	6.462.500	-
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-

De baten en lasten van de grondexploitatie zijn in het taakveldoverzicht verantwoord 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 zijn verantwoord onder taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden. De baten en lasten in het kader van de luchthaven zijn verantwoord onder 0.8 overige baten en lasten. De lasten van overhead zijn verantwoord onder 0.4 Overhead.

EMU-Saldo

Nr	Omschrijving	2022
1.	Exploitatiesaldo voor toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	543.662
2.	Mutatie (im)materiële vaste activa	266.699-
3.	Mutatie voorzieningen	-
4.	Mutatie voorraden (incl bouwgronden in exploitatie)	2.302.770-
5.	Verwachte boekwinst bij verkoop effecten en verwachte boekwinst bij verkoop activa	-
	Berekend EMU-Saldo	2.025.806-

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 2022 is de generieke maximum bezoldigingsnorm vastgesteld op maximaal € 216.000. 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 2022 zijn de leden van het DB en AB van de GR 'Technology Base.' en de heer J. Schuring-directeur TB belast met de dagelijkse leiding – als topfunctionaris geclassificeerd. 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 functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	J.Schuring
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 133.894</i>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 133.894
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.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	J. Schuring
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 131.001</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
Bezoldiging	€ 131.001

Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.800 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
Dhr. J. Diepemaat	Voorzitter DB en AB
Dhr. R. de Witte	Plv. voorzitter DB en AB
Mevr. J. Nods	Lid DB en AB
Dhr. M. Teutelink	Lid DB en AB
Mevr. M.T. van Haaf	Lid DB en AB
dhr. E. Boerman	Lid AB
Dhr. A. Kampman	Lid AB
dhr. J. van Houdt	Lid AB
Dhr. G.H. ten Bolscher	Lid AB

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

C OVERIGE GEGEVENS

5 Overige gegevens Technology Base 2022

Achtereenvolgens zijn de resultaatbestemming 2022, de gebeurtenissen na balansdatum en de controleverklaring 2022 opgenomen.

5.1 Resultaatbestemming 2022

Aan het AB wordt voorgesteld om tijdens de vergadering van 31 maart 2023 te besluiten het definitieve nadelige exploitatiesaldo 2022 van de GR vast te stellen en in rekening te brengen bij de deelnemers. Het cumulatieve negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie wordt conform besluitvorming in 2022 jaarlijks verrekend met de beide deelnemers.

5.2 Gebeurtenissen na balansdatum

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

Voor het boekjaar 2022 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

5.3 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het algemeen bestuur van Technology Base

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van gemeenschappelijke regeling Technology Base te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- ▶ geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2022 als van de activa en passiva van Technology Base op 31 december 2022 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- ▶ zijn de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2022 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het normenkader dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 8 juni 2018.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 het overzicht van baten en lasten over 2022;
- 2 de balans per 31 december 2022;
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen;
- 4 de bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), de Nota verwachtingen accountantscontrole 2022, het controleprotocol en het normenkader voor de financiële rechtmatigheid dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 8 juni 2018 en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Technology Base zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en de rechtmatigheid van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 69.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan het algemeen bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 3.450 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Benadrukking van de risicoanalyse en van belangrijke schattingen door het dagelijks bestuur

Wij vestigen de aandacht op de tekst in de toelichting van de jaarrekening op pagina 39, bij bouwgronden in exploitatie waar een toelichting is opgenomen onder 'risicoanalyse' waarbij de onzekerheden zijn omschreven die samenhangen met het business model van Technology Base en de daarmee samenhangende schattingen. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- ▶ Jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen.
- ▶ De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van dagelijks- en algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in normenkader dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 8 juni 2018.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, de Nota verwachtingen accountantscontrole 2022, het controleprotocol en het normenkader voor de financiële rechtmatigheid dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 8 juni 2018, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's
 - ▷ dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
 - ▷ dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen,
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige

- gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de financiële risico's niet kan opvangen;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van de gemeenschappelijke regeling, rekening houdend met de invloed daarop van de aard en de significantie van de activiteiten van uitvoeringsorganisaties ten behoeve van de gemeenschappelijke regeling. Op basis hiervan hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van deze uitvoeringsorganisaties.

Wij communiceren met het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Enschede, 31 maart 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

M. Zoetman-Kiers RA

31 MAART 2023

ACCOUNTANTSVERSLAG 2022

TECHNOLOGY BASE



Aanbiedingsbrief

Aan de directie en het algemeen bestuur van
Technology Base
T.a.v. de heer J. Schuring
Vliegveldstraat 100 - C50a
7524 PK ENSCHEDE

Hengelo, 31 maart 2023

Kenmerk: 1019298/MZ/TG/dk/1256

Geachte directie en leden van het algemeen bestuur,

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Technology Base gecontroleerd. In dit verslag hebben we de belangrijkste bevindingen en conclusies van de jaarrekeningcontrole opgenomen. Dit verslag vormt de rapportage over de controle zoals bedoeld in artikel 2:393 BW. Daarnaast informeren wij u in dit verslag over de belangrijkste uitkomsten van ons onderzoek naar de interne beheersing van de organisatie. Dit verslag is uitsluitend voor u, de provinciale staten van Overijssel en de gemeenteraad van gemeente Enschede bestemd en daarom mag deze niet zonder onze schriftelijke toestemming verder worden verspreid of voor andere doeleinden worden gebruikt.

Wij starten dit accountantsverslag na de managementsamenvatting in het eerste hoofdstuk met het bespreken van de financiële positie en onze controlebevindingen in hoofdstuk 2. Daarna treft u in hoofdstuk 3 een overzicht aan van de bevindingen ten aanzien van de interne beheersing van uw instelling. Bijlage A bevat de achtergrond en de uitkomst van onze accountantscontrole op hoofdlijnen.

Het opstellen en controleren van de jaarrekening vraagt elk jaar weer een aanzienlijke inspanning. Bij deze willen wij alle betrokken medewerkers van de gemeenschappelijke regeling bedanken voor de constructieve en plezierige samenwerking tijdens de controle.

Wij hopen u met dit verslag van dienst te zijn. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid om een nadere toelichting op de inhoud te geven.

Hoogachtend,
BDO Audit & Assurance B.V.

Digitaal ondertekend door:
Marleen Zoetman - Kiers...
31 maart 2023 12:23 +02:00...



M. Zoetman-Kiers RA

Inhoudsopgave



1. MANAGEMENTSAMENVATTING



2. UITKOMSTEN JAARREKENINGCONTROLE



3. UW INTERNE BEHEERSING & ONZE BEVINDINGEN



BIJLAGEN

1. Managementsamenvatting

1 Dashboard accountantscontrole

1. Dashboard accountantscontrole

STREKKING CONTROLEVERKLARING	RESULTAAT 2022	AANDACHTSPUNTEN 2023																		
▶ Wij verstrekken bij de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring voor getrouwheid. ▶ Wij verstrekken bij de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring voor rechtmatigheid. ▶ De gehanteerde materialiteit voor fouten en onzekerheden bedraagt € 69.000 respectievelijk € 207.000. ▶ Het jaarverslag is verenigbaar met de jaarrekening en bevat geen materiële onjuistheden. ▶ De grondslagen van de jaarrekening zijn aanvaardbaar en het BBV wordt nageleefd. ▶ De WNT is nageleefd.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>(alle bedragen in € '000)</th><th>Resultaat 2022</th><th>Gewijzigde begroting 2022</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Totale lasten</td><td>6.894</td><td>11.112</td></tr> <tr> <td>Totale baten</td><td>8.655</td><td>13.873</td></tr> <tr> <td>Mutatie onderhanden werk</td><td>-2.026</td><td>-3.277</td></tr> <tr> <td>Mutatie verliesvoorziening</td><td>-278</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Resultaat</td><td>-544</td><td>-516</td></tr> </tbody> </table> ▶ Het resultaat 2022 wijkt slechts € 27.435 af ten opzichte van de gewijzigde begroting. Wel zijn grote verschillen zichtbaar in de diverse kosten- en opbrengstencategorieën van de verschillende programma's. ▶ Het resultaat van de luchthavenexploitatie bedraagt € 0,4 miljoen negatief en is daarmee 0,2 miljoen positiever dan begroot. Het resultaat op de grondexploitatie bedraagt € 2,0 miljoen en is € 1,3 miljoen lager dan begroot (exclusief mutatie OHW en verliesvoorziening).	(alle bedragen in € '000)	Resultaat 2022	Gewijzigde begroting 2022	Totale lasten	6.894	11.112	Totale baten	8.655	13.873	Mutatie onderhanden werk	-2.026	-3.277	Mutatie verliesvoorziening	-278	0	Resultaat	-544	-516	▶ Het oplossen van de systematiek erfpacht en doorbelasting parkmanagement binnen Technology Base vraagt aandacht van uw organisatie en de aandeelhouders. Daarnaast adviseren wij u na te denken hoe u het stikstofdossier blijft adresseren. ▶ Wij vragen aandacht voor controle op en borging van naleving Europese en interne aanbestedingsregels en de dossiervorming daarbij. Wij hebben begrepen dat in 2023 alle inhuur opnieuw wordt aanbesteed. ▶ Op 1 januari 2023 heeft een conversie plaatsgevonden van Exact Globe naar Exact Online. Deze conversie vraagt aandacht van uw organisatie.
(alle bedragen in € '000)	Resultaat 2022	Gewijzigde begroting 2022																		
Totale lasten	6.894	11.112																		
Totale baten	8.655	13.873																		
Mutatie onderhanden werk	-2.026	-3.277																		
Mutatie verliesvoorziening	-278	0																		
Resultaat	-544	-516																		
ALGEMENE ONTWIKKELINGEN 2022	ONTWIKKELING GRONDEXPLOITATIE	BEVINDINGEN INTERNE BEHEERSING																		
▶ In 2022 is de gebiedsontwikkeling Technology Base in opdracht van de gemeente Enschede en provincie Overijssel extern geëvalueerd door Berenschot Groep. ▶ De rechter heeft uitspraak gedaan in de discussie met ILT inzake turnpads. De uitspraak is negatief uitgevallen voor Technology Base. ▶ Op dit moment worden gesprekken gevoerd met private partijen over de ontwikkeling van Technology Base. Mogelijk gaan deze marktpartijen participeren in Twente Airport.	▶ Voor de grondexploitatie zijn aanvaardbare parameters en uitgangspunten gehanteerd, waarbij met name de rentestijging en de kostenindexatie zorgen voor een negatief effect. ▶ De grootste onzekerheid in de grondexploitatie is de uitgifte binnen deelgebied Technology Base. Wel hebben wij vernomen dat gesprekken worden gevoerd met partijen die zich op het terrein willen vestigen. ▶ In 't Vaneker/Zuidkamp zijn in 2022 minder kavels verkocht dan begroot. Het grootste gedeelte van de resterende kavels zijn onder optie en/of worden in 2023 verkocht. Wij zien hier geen verhoogde onzekerheid in. ▶ We kunnen instemmen met de schattingen die door het dagelijks bestuur zijn gemaakt voor de grondexploitatie bij het opstellen van de jaarrekening 2022.	▶ Functiescheiding bij muteren van crediteuren stamgegevens ontbreekt. ▶ Functievermenging en super-user rechten bij Assistent Controller leidt tot risico's. ▶ De directeur heeft zelfstandige betalingsbevoegdheden. ▶ In het bankpakket zijn nog oude gebruikers opgenomen. ▶ Geen zichtbare controle op doorgevoerde memoriaalboekingen. ▶ Interne frauderisicoanalyse ontbreekt. Gezien de omvang van Technology Base kunnen wij ons erin vinden dat deze bevindingen door de organisatie worden geaccepteerd.																		

2. Uitkomsten jaarrekeningcontrole

- 2.1 De jaarrekening is getrouw en rechtmatig
- 2.2 Resultaat 2022
- 2.3 Belangrijke algemene ontwikkelingen in 2022
- 2.4 Belangrijkste aandachtspunten voor 2023

2.1 De jaarrekening is getrouw en rechtmatig

De jaarrekening 2022 is getrouw

Wij hebben bij de jaarrekening 2022 van Technology Base een goedkeurende controleverklaring afgegeven met betrekking tot de getrouwheid. Een goedkeurende verklaring met betrekking tot getrouwheid betekent dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2022 als van de activa en passiva per 31 december 2022 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV). Wij hebben enkele controleverschillen geconstateerd van beperkte omvang die door Technology Base zijn gecorrigeerd. Deze controleverschillen hebben wij hieronder opgenomen.

POST/OMSCHRIJVING VAN DE TOELICHTING	OMVANG IN €	RESULTAAT IMPACT
Getrouwheid		
Te lage opbrengst door verkoop kavel in 2023	404.132	Ja, positief
Presentatie overige vorderingen - overlopende activa	124.478	Nee
Onterechte opboeking kosten toegangssysteem (gecrediteerd door leverancier)	42.019	Ja, positief
Parkeeropbrengsten 2023 onterecht in 2022 verantwoord	10.311	Ja, negatief
Factuur met betrekking tot 2022 in administratie 2023 geboekt	8.243	Ja, negatief

Wij concluderen dat de resterende niet-verwerkte controleverschillen zowel individueel als gezamenlijk niet materieel zijn voor de jaarrekening als geheel en hebben derhalve een goedkeurende controleverklaring verstrekt met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Wij hebben geen bevindingen geconstateerd ten aanzien van de rechtmatigheid. Wij vertrekken daarom een goedkeurende controleverklaring met betrekking tot de rechtmatigheid van de jaarrekening.

Goedkeurende controleverklaring met betrekking tot de rechtmatigheid

2.2 Resultaat 2022

Resultaat 2022
ten opzichte van de
gewijzigde begroting
wijkt minimaal af

Het resultaat van Technology Base over het jaar 2022 ten opzichte van de gewijzigde begroting bedraagt € 0,6 miljoen negatief. In het onderstaand overzicht is het resultaat in het kort weergegeven:

Programma (x € 1.000)	Begroot na wijz. 2022	Werkelijk 2022	Afwijking 2022
Grondexploitatie	3.277	2.026	-1.251
Mutatie OHW	-3.277	-2.026	1.251
Mutatie Voorziening Grex	-	-278	-278
<i>Subtotaal Grondexploitatie</i>	-	-278	-278
Luchthaven	-652	-431	221
Overige activiteiten	136	166	30
Gerealiseerd saldo:	-516	-543	-27

Belangrijkste
afwijkingen in het
resultaat 2022

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zit in het bijstellen van de inschattingen in de grondexploitatie en het negatieve resultaat op de luchthaven. In 2021 zijn de werkelijke lasten van de grondexploitatie lager uitgevallen dan begroot. In paragraaf 3.3 van dit rapport gaan wij in op deze verschillen en andere ontwikkelingen in de grondexploitatie.

Het resultaat over 2022 op de luchthaven is € 431.000 negatief, waar € 652.000 verlies was begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door een beter resultaat op luchthaven gerelateerde activiteiten waarbij de opbrengsten hoger en de kosten lager zijn dan begroot. Daarbij heeft de organisatie in 2022 strak gestuurd op het terugbrengen van de kosten. Wel is in 2022 sprake van een tegenvaller op de parkeeropbrengsten. Dit zorgt voor een nadeel van € 139.000 ten opzichte van de begroting. Het structurele tekort op de luchthaven is € 228.000.

Het resultaat op de overige activiteiten ziet toe op verhuurde objecten waar Technology Base in heeft geïnvesteerd. Het resultaat valt hoger uit door lagere kosten dan begroot.

2.3 Belangrijke algemene ontwikkelingen in 2022



Inleiding

Naar aanleiding van onze controle van de jaarrekening 2022 hebben wij een aantal bevindingen en aanbevelingen over het afgelopen boekjaar weergegeven. Deze hebben wij onderstaand opgenomen:

1. Evaluatierapport Berenschot

In 2022 is de gebiedsontwikkeling Technology Base in opdracht van gemeente Enschede en provincie Overijssel extern geëvalueerd door Berenschot Groep B.V. Uit het rapport volgt dat het profiel met een focus op HTSM/AMM, Safety & Security, unmanned systems en luchthaven gerelateerde bedrijvigheid nog steeds kansrijk is. Dat niet wegneemt dat veel betrokkenen aangeven dat de definitie van het bestemmingsplan meer ruimte zou moeten bieden. Het verruimen van het bestemmingsplan is inmiddels door gemeente Enschede in procedure gebracht.

2. Rechtszaak turnpads

In 2022 is door de rechter uitspraak gedaan in de discussie met ILT inzake de ontheffing voor het aanleggen van turnpads (draaipaden) op de landingsbaan van Twente Airport. Door het ontbreken van deze turnpads mogen geen grote vliegtuigen geparkeerd worden. De uitspraak van de rechter is negatief uitgevallen voor Technology Base, daar de rechter vindt dat geen sprake is van een bijzondere omstandigheid. Dit betekent dat vliegtuigen met categorie D en E niet meer mogen vertrekken van de luchthaven. Het landen van grote vliegtuigen voor ontmanteling door AELS is wel toegestaan, enkel het laten vertrekken van grote vliegtuigen niet.

Technology Base moet in februari 2023 beslissen of zij in hoger beroep gaan tegen deze uitspraak.

3. Gesprekken met private marktpartijen

Wij hebben begrepen dat op dit moment gesprekken lopen tussen Technology Base en diverse private marktpartijen over het vestigen op deelgebied Technology Base. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op bestuurlijk niveau. Hierbij wordt gewerkt aan een intentieverklaring om een toekomstige samenwerking tussen Technology Base en deze marktpartijen te onderzoeken. Deze partijen zullen zich niet direct vestigen, maar zien het belang van de luchthaven en willen de toekomst daarvan veilig stellen door hier zelf mogelijk in te gaan participeren.

2.4 Belangrijkste aandachtspunten voor 2023

Daarnaast willen wij, vanuit onze natuurlijke adviesfunctie, de volgende aandachtspunten voor het komende jaar benoemen die een grote impact kunnen hebben op het boekjaar 2023.

1. Oplossen knelpunten diverse onderdelen binnen Technology Base

Evenals voorgaande jaren staat Technology Base voor een grote uitdaging om de stikstofproblematiek te adresseren, waarbij Technology Base wel afhankelijk is van het beleid van de overheid. Technology Base heeft bij de provincie Overijssel een koepelvergunning aangevraagd. Deze aanvraag is door de provincie Overijssel voorlopig 'on hold' gezet, in afwachting van een nadere juridische onderbouwing. Tot die tijd kunnen enkel kleine bouwplannen worden gefaciliteerd. In de grondexploitatie is rekening gehouden met deze ontwikkeling, door uit te gaan van een conservatieve uitgiftefasering.

Wij vragen u om aandacht te blijven houden voor de stikstofproblematiek. Het risico bestaat dat door de stikstofproblematiek een deel van het programma niet kan worden afgezet, wat negatieve financiële gevolgen heeft voor de resultaten van de grondexploitatie.

Daarnaast bestaat, net als voorgaande jaren, een knelpunt ten aanzien van het parkmanagementtarief en de voorgestelde erfpacht-regeling. Wij adviseren afspraken te maken wie op termijn verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud van de buitenruimtes op het bedrijvenpark alsmede duidelijkheid te creëren ten aanzien van de te hanteren erfpachtregeling.

2. Controle op en borging van naleving Europese en interne aanbestedingsregels en dossiervorming

Net als voorgaande jaren hebben wij tijdens de controle geconstateerd dat niet altijd een zichtbare toets wordt uitgevoerd op de wijze waarop aanbesteed moet worden of dat geen duidelijke dossiervorming bestaat rondom het bepalen van de opdrachtwaarde. Wij vragen nogmaals uw aandacht voor het naleven van de Europese Regels. Wij wijzen u in dit kader op de 'good practice' van de Sectorcommissie Decentrale Overheden (SDO) die in samenspraak is opgesteld met de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

3. Conversie boekhoudpakket

Technology Base is per 1 januari 2023 overgegaan van Exact Globe naar Exact Online. Wij hebben begrepen dat Exact Online qua applicatie en qua kosten beter aansluit bij de organisatie. Wij hebben aan de organisatie meegegeven dat een conversie naar een nieuw administratiepakket kan leiden tot risico's ten aanzien van betrouwbaarheid en continuïteit van de administratie. Ook bij een conversie van Exact Globe naar Exact Online is het zaak om de conversie op een gedegen wijze te documenteren, zodat achteraf controleerbaar is dat gegevens juist en volledig zijn overgenomen in een nieuw pakket. Volledigheidshalve merken wij op dat wij geen accountantscontrole hebben uitgevoerd op de juistheid en volledigheid van deze conversie, daar dit buiten de scope van onze jaarrekeningcontrole 2022 valt.

3. Uw interne beheersing & onze bevindingen

- 3.1 Interne beheersing en rechtmatigheidsverantwoording
- 3.2 Bevindingen interne beheersing
- 3.3 Ontwikkelingen grondexploitaties
- 3.4 BBV en WNT
- 3.5 Begrotingsrechtmatigheid
- 3.6 Rechtmatigheid inkoop- en aanbesteding
- 3.7 Significante schattingsposten

3.1 Interne beheersing en rechtmatigheidsverantwoording

Invoering rechtmatigheids- verantwoording 2023

Invoering rechtmatigheidsverantwoording met ingang van 2023

In onze voorgaande accountantsverslagen hebben wij opgemerkt dat de rechtmatigheidsverantwoording ingevoerd wordt voor gemeenten, provincies en gemeenschappelijke regelingen zoals Technology Base. Het wetsvoorstel is op 31 mei 2022 door een ruime meerderheid van de Tweede Kamer goedgekeurd en door de eerste kamer op 27 september 2022 aangenomen, met als doel de rechtmatigheidsverantwoording in te voeren met ingang van verslagjaar 2023. Deze invoering heeft gevolgen voor uw organisatie. Ook de rol van de accountant verandert door de invoering van deze rechtmatigheidsverantwoording.

Met ingang van verslagjaar 2023 wordt Technology Base zelf verantwoordelijk voor de rechtmatigheidsverantwoording en moet het dagelijks bestuur een (onderbouwde) mededeling doen omtrent de naleving van de rechtmatigheid. Deze wetswijziging is niet enkel een technische verandering, maar ook een cultuurverandering die effect heeft op de bedrijfsvoering van Technology Base.

Uit de kadernota rechtmatigheid van de commissie BBV hierover blijkt dat:

- een standaard model van de verklaring wordt uitgevoerd;
- rechtmatigheid wordt beperkt tot drie rechtmatigheidsaspecten;
- het algemeen bestuur de tolerantiegrenzen kan bepalen (tot 3%);
- Bevindingen moeten worden opgenomen in de paragraaf bedrijfsvoering.

De wijziging in de verantwoordelijkheden ten aanzien van rechtmatigheid betekent niet minder rechtmatigheidscontroles moeten worden uitgevoerd, maar dat het dagelijks bestuur deze zelfstandig moet inrichten, uitvoeren, controleren en rapporteren. Wij zullen deze werkzaamheden als accountant toetsen, teneinde te kunnen controleren en verklaren of de rechtmatigheidsverantwoording van het dagelijks bestuur een getrouw beeld geeft.

Wij adviseren u de komende periode te gebruiken om voorbereidingen te treffen voor de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording.

3.2 Bevindingen interne beheersing

Crediteurenstam-
mutaties

Functievermenging
Assistent Controller

Zichtbare controle
memoriaalboekingen

Risico op
onrechtmatige
uitstroom van
geldmiddelen

Inleiding

Naar aanleiding van onze jaarrekeningcontrole hebben wij een aantal bevindingen en aanbevelingen weergegeven.

1. Ontbreken van functiescheiding bij muteren van crediteurenstamgegevens

Wij hebben vastgesteld dat de Assistent Controller crediteurenstamgegevens kan wijzigen. Hierop vindt geen zichtbare controle plaats door een tweede functionaris. De Assistent Controller is tevens bevoegd tot het inlezen van betalingen. Integrale controle op de betalingen vindt niet plaats. Door het ontbreken van functiescheiding binnen deze processtappen bestaat het risico op onrechtmatige uitstroom van geldmiddelen.

Wij adviseren u functiescheiding aan te brengen in het wijzigen en goedkeuren van crediteurenstammutaties. Hierbij is met name het wijzigen van bankrekeningnummers van belang. Dit aandachtspunt is reeds genoemd in het accountantsverslag 2018. Wij hebben begrepen dat wel een steekproefsgewijze (niet zichtbare) controle plaatsvindt op het bankrekeningnummer bij betalingen, maar adviseren deze controle zichtbaar uit te voeren op het moment dat de stamgegevens van een crediteur wordt aangepast.

2. Functievermenging Assistent Controller

Wij hebben vastgesteld dat de Assistent Controller over superuserrechten beschikt en daarmee fictieve budgethouders kan opvoeren, waaronder zichzelf. Hierdoor is het mogelijk dat de Assistent Controller onterecht facturen aan zichzelf toewijst en goedkeurt voor betaling, waarbij zij zelf de eerste handtekening zet. Omdat geen integrale inhoudelijke controle plaatsvindt tijdens het zetten van een tweede handtekening bij betalingen ontstaat een risico op onrechtmatige uitstroom van geldmiddelen.

Wij adviseren u functiescheiding aan te brengen en het inperken van superuserrechten.

3. Advies om memoriaalboekingen zichtbaar te controleren

Medewerkers op de afdeling financiële administratie hebben in het systeem de mogelijkheid om memoriaalboekingen door te voeren. Op deze memoriaalboekingen wordt niet in alle gevallen een zichtbare controle door de Controller uitgevoerd. Hierdoor ontstaat het risico op onrechtmatige handelingen in het systeem waarmee functiescheidingen kunnen worden doorbroken. Wij adviseren de bevoegdheden tot het boeken van memorialen te beperken alsmede controle op deze boekingen zichtbaar te laten uitvoeren. Dit aandachtspunt is reeds genoemd in het accountantsverslag 2020.

4. Zelfstandige betalingsbevoegdheid directeur

Wij hebben vorig jaar gecommuniceerd dat de directeur zelfstandige betalingsbevoegdheden heeft in het bankpakket van de Rabobank. De directeur kon tot een bedrag van € 2,5 miljoen zelfstandig betalingen klaarzetten en autoriseren. Dit is medio mei 2022 aangepast naar een bedrag ad € 10.000. Daarmee bestaat nog steeds wel een risico op onrechtmatige uitstroom van geldmiddelen, al schatten wij dit risico lager in dan voorheen. Daarnaast merken wij op dat wij hebben vastgesteld dat het aantal transacties op deze bankrekening beperkt is. Wij adviseren u echter om de betaalbevoegdheden dusdanig in te richten dat van zelfstandige betalingsbevoegdheden helemaal geen sprake meer is.

3.2 Bevindingen interne beheersing

5. Bankrechten BNG-omgeving

Wij hebben vastgesteld dat de voormalig assistent projectcontroller nog bankrechten heeft in de BNG-betalomgeving. Wij adviseren u de bankrechten van de BNG-omgeving tijdig aan te passen op het moment dat een functionaris met rechten in de betalomgeving uw organisatie verlaat.

6. Ontbreken interne fraudeanalyse

Wij hebben begrepen dat Technology Base op dit moment een intern frauderisicoanalyse aan het opstellen is. Wij onderkennen het belang van dit document. Door de nadruk te leggen op het voorkomen van fraude kunnen de gelegenheden tot fraude afnemen. Daarnaast kan uw organisatie op momenten dat fraude voorkomt adequater reageren, waardoor de impact mogelijk beperkt blijft. Wij adviseren u dan ook deze interne frauderisicoanalyse blijvend aandacht te schenken, ook met het oog op het verplicht rapporteren hierover door u in uw jaarrekening en door ons in de controleverklaring bij de jaarrekening.

3.3 Ontwikkelingen grondexploitaties (1/3)

Actualisatie en bijstelling grondexploitaties

De veruit grootste balanspost met betrekking tot onderhanden projecten betreft de voorraden (grondexploitaties). Door de invloed van de parameters (zoals kostenstijgingen, fasering, druk op verkoopprijzen, rente-effecten) die bepalend zijn voor de in de toekomst te realiseren opbrengsten hebben wij bij onze controle de grondexploitaties diepgaand gecontroleerd.

De risico's voor de grondexploitatie zijn in essentie terug te brengen tot drie P's:

- **Planning:** Is de tijdsplanning van de deelgebieden afgestemd op de (on)mogelijkheden in de markt? Immers, de marktbehoefte bepaalt welke deelgebieden op welk moment te realiseren zijn.
- **Programming:** In de afgelopen jaren hebben economische ontwikkelingen geleid tot belangrijke wijzigingen in vooral de woningbehoefte. Is er sprake van een kritische analyse van de 'mix' van woningen en bedrijvigheid in de deelgebieden in relatie tot de huidige marktvraag in gemeente Enschede?
- **Prijs:** Is afgewogen welke prijzen kunnen worden gehandhaafd, rekening houdend met het risico dat gronden later of in het geheel niet worden afgenomen?

Deze drie P's zijn tijdens de jaarrekeningcontrole besproken met uw medewerkers. Tijdens deze gesprekken zijn de uitgangspunten gevalideerd. De verschillende deelgebieden in de grondexploitatie zijn met deze uitgangspunten per 31 december 2022 geactualiseerd. Tevens is beoordeeld of het onderhanden werk in de jaarrekening 2022 op een juiste wijze is gewaardeerd en of mogelijk een (aanvullende) verliesvoorziening moet worden getroffen.

Technology Base heeft voor het verwachte tekort op de grondexploitatie 2023-2031 een verliesvoorziening gevormd van € 18,5 miljoen (2021: € 18,2 miljoen). De verliesvoorziening is conform het BBV als waardecorrectie gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie".

De parameters en volatiliteitsanalyse die ten grondslag liggen aan de berekeningen zijn opgenomen in de grondexploitatie 2022. In de jaarrekening zijn de belangrijkste parameters uiteengezet. Hiervoor wordt verwezen naar pagina 38 (en verder) van de jaarrekening.

3.3 Ontwikkelingen grondexploitaties (2/3)

Uitkomsten grondexploitatie 2022

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie 2022 tot en met 2031 is als volgt:

Overzicht GREX (OHW) jaarrekening 2022 (x €1.000)	1-1-2023	1-1-2022	Mutatie
<i>Historisch:</i>			
Totaal gemaakte en geboekte kosten t/m 31-12	129.829	124.786	5.042
Totaal gemaakte en geboekte opbrengsten t/m 31-12	101.085	94.016	7.069
Totaal nominale boekwaarde exclusief voorziening (A)	28.744	30.770	-2.026
<i>Prospectief</i>			
Nog te maken kosten (grex 01-01)	30.203	36.673	-6.471
Nog te realiseren opbrengsten (grex 01-01)	39.636	46.301	-6.666
Netto kasstroom prospectief	9.433	9.628	-195
Uitgaven index	-3.044	-2.624	-420
Inkomsten index	2.595	3.195	-600
Geïndexeerde netto kasstroom prospectief	8.984	10.198	-1.214
Rente	-2.338	-1.629	-709
Contante waarde van boekwaarde en prospectieve kasstroom (B)	18.491	18.213	278
Netto boekwaarde OHW in jaarrekening (A - B)	10.253	12.558	-2.305

In bovenstaand overzicht is zichtbaar dat de huidige verwachting is dat in totaliteit minder kosten gemaakt zullen worden dan vorig jaar ingeschat. De nog te maken kosten zijn namelijk sterker gedaald dan werkelijke kosten zijn gemaakt. De opbrengsten in 2022 liggen meer in lijn met de verwachte opbrengsten, gezien de mutatie van de nog te realiseren opbrengsten slechts € 0,4 miljoen afwijkt van de verantwoorde opbrengsten in het boekjaar.

Wij hebben op de volgende pagina de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar toegelicht.

3.3 Ontwikkelingen grondexploitaties (3/3)

Verschillen grex
2023 vs. 2022

De belangrijkste verschillen in de grondexploitatie 2023 ten opzichte van 2022 zijn hieronder toegelicht:

- De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2031. De ten behoeve van de grondexploitatie aangetrokken lening moet in 2029 worden her-gefinancierd, waardoor voor de jaren 2030 en 2031 met een hogere rente-inschatting rekening is gehouden. Door de hogere rentestanden per heden is in overleg met treasury deskundigen van gemeente Enschede en provincie Overijssel een rentepercentage gehanteerd van 2,5%. Dit zorgt voor een nadelig effect van € 0,8 miljoen.
- Voorgaand jaar werd rekening gehouden met een stijgende opbrengstenindex. Door de huidige vastgoedmarkt en nieuwe inzichten is voor 2023 geen opbrengststijging gehanteerd. Dit ligt ook in lijn met het advies van adviesbureau Metafoor aan gemeente Enschede. Dit zorgt voor een nadelig effect van € 0,6 miljoen.
- In 2021 heeft Technology Base een marktonderzoek laten uitvoeren door Cushman & Wakefield, specifiek gericht op het deelgebied Technology Base. Daaruit bleek dat de m² prijs verhoogd kon worden naar € 135 tot € 140 per m². Voorgaand jaar ging Technology Base uit van de onderkant van deze range. Door toenemende belangstelling voor het bedrijventerrein en de inflatie in boekjaar 2022 heeft Technology Base de m² prijs in de huidige grondexploitatie ingeschat op € 140 m², wat de bovenkant van de range is. Dit zorgt voor een voordelig effect van € 0,6 miljoen.
- In het afgelopen jaar zijn prijzen fors gestegen. Door de prijsstijgingen die in de gehele markt zichtbaar zijn is de kostenindexatie bijgesteld. Dit zorgt voor een nadelig effect van € 0,5 miljoen.
- Op dit moment bezit Technology Base nog twee panden in het Prins Bernhardpark. Deze panden zijn verhuurd, maar worden verkocht nadat de huidige huurders zijn vertrokken. Deze panden zijn in 2018 getaxeerd en in de afgelopen jaren qua waardering niet bijgesteld. In 2022 zijn deze panden wél bijgesteld naar een huidig prijspeil. Dit zorgt voor een voordelig effect van € 0,2 miljoen. Daarnaast was de inschatting dat Technology Base een afkoopsom zou moeten betalen om de huidige huurders te laten vertrekken. Door nieuwe inzichten en gesprekken met de huidige huurders is deze inschatting veranderd. Dit zorgt voor een voordelig effect van € 0,2 miljoen. Hierdoor is sprake van een voordelig effect van € 0,4 miljoen in totaliteit voor deelgebied Prins Bernhardpark.

Het BBV wordt
nageleefd

Bevindingen ten aanzien van naleving van de wettelijke verslaggevingsregels (BBV)

Wij hebben vastgesteld dat Technology Base de wettelijke verslaggevingsregels (BBV) heeft nageleefd.

Naleving van de (publicatieverplichtingen) WNT

Onderdeel van de controleverklaring is een oordeel over de naleving van de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de WNT zijn onder andere bepalingen opgenomen over wie aangemerkt dient te worden als topfunctionaris, welke componenten onderdeel dienen te zijn van de bezoldiging volgens de WNT en wat de bezoldigingsmaxima van de topfunctionarissen zijn. Voor de verantwoording van de WNT in de jaarrekening geldt een specifiek verantwoordingsmodel.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in samenwerking met collega's die gespecialiseerd zijn in de controle van WNT-verantwoordingen. Op basis van onze werkzaamheden hebben wij de volgende bevindingen in relatie tot de WNT-verantwoording:

- ▶ Wij kunnen ons verenigen met uw zienswijze voor wat betreft de aanmerking van topfunctionarissen. Voor Technology Base geldt dat alleen de directeur is aangemerkt als topfunctionaris; de leden van AB en DB zijn aangewezen als topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.800 of minder.
- ▶ De WNT-verantwoording omvat alle componenten die op basis van deze regelgeving tot de bezoldiging gerekend dienen te worden.
- ▶ Voor de leidinggevende en toezichthoudende functionarissen is in 2022 geen sprake geweest van een overschrijding van het bezoldigingsmaximum volgens de toepasselijke bezoldigingsklasse voor Technology Base.
- ▶ De WNT-verantwoording is op juiste en volledige wijze in de jaarrekening opgenomen en gepresenteerd.

WNT-verantwoording
voldoet aan de
vereisten

3.5 Begrotingsrechtmatigheid

Lastenoverschrijdingen in het kader van begrotingsrechtmatigheid

In totaal heeft Technology Base circa € 11,2 miljoen aan lasten begroot na wijziging, tegenover circa € 6,9 miljoen aan werkelijke lasten in 2022. Dit is in totaal een onderschrijding van € 4,2 miljoen (38%). Aan baten had Technology Base een bedrag van € 13,9 miljoen begroot na wijziging, tegenover € 8,3 miljoen aan werkelijke baten in 2022. In totaal gaat het om een lagere realisatie van baten van € 5,6 miljoen (40%).

Het algemeen bestuur autoriseert de begroting en stelt de kaders voor het dagelijks bestuur vast. Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid binnen de gestelde begroting. Begrotingsafwijkingen dienen tijdig gesignaleerd en gerapporteerd te worden aan het algemeen bestuur. Bij begrotingsoverschrijdingen die niet gedurende het jaar zijn voorgelegd aan het algemeen bestuur is formeel sprake van een onrechtmatigheid. Echter hoeven deze overschrijdingen niet altijd te worden meegewogen in het accountantsoordeel, bijvoorbeeld indien de overschrijding geheel of grotendeels worden gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten of overschrijdingen bij openeinde regelingen.

Controle begrotingsrechtmatigheid

Naast de controle op de rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties in de jaarrekening 2022, hebben wij de begrotingsrechtmatigheid gecontroleerd. De toe te passen normen voor dit begrotingscriterium zijn gebaseerd op artikelen 189, 190 en 191 van de Gemeentewet en moeten door het algemeen bestuur nader worden ingevuld en geconcretiseerd. Dit gebeurt door middel van de begroting en via de verordening op het financieel beheer ex artikel 212 van de Gemeentewet. Het begrotingscriterium is verder verfijnd en uitgewerkt in de Kadernota Rechtmatigheid van de Commissie BBV. Belangrijk hierbij is dat het overschrijden van de begroting altijd onrechtmatig is, maar niet in alle gevallen hoeft te worden meegewogen in het accountantsoordeel. In het kader van de begrotingsrechtmatigheid moet gekeken worden naar de lastenoverschrijdingen per programma. In boekjaar 2022 is geen sprake van een dergelijke lastenoverschrijding op één van de programma's.

Geen sprake van
overschrijding
begrotings-
rechtmatigheid

3.6 Rechtmatigheid inkoop- en aanbesteding

Niet alle
aanbestedingen zijn
rechtmatig

Naleving Europese aanbestedingsregels

In het kader van de rechtmatigheidscontrole hebben wij de juiste toepassing van de Europese aanbestedingsrichtlijnen gecontroleerd aan de hand van een zogenaamde inkoopanalyse (met behulp van de in januari 2019 gepubliceerde SDO notitie “Uitvoering van de controle op aanbestedingsrechtmatigheid bij de jaarrekeningcontrole van decentrale overheden”).

Het overleg in het SDO heeft onder meer geleid tot het maken van een ‘goodpractice’ voor de uitvoering van de controle op aanbestedingsrechtmatigheid bij de jaarrekeningcontrole van gemeenten, provincies en gemeenschappelijke regelingen. Deze goodpractice-eis is in samenwerking met alle accountantskantoren tot stand gekomen (met behulp van aanbestedingsjuristen) en omvat naast controle technische informatie ook de belangrijkste aandachtsgebieden als gevolg van de complexe aanbestedingswetgeving. De notitie heeft geleid tot een aanscherping en verdere verduidelijking van de controle van Europese aanbesteding.

Wij hebben vorig jaar geconstateerd dat drie contracten van inhuur derden niet rechtmatig waren aanbesteed. Wij hebben dit jaar geen fouten geconstateerd. Wel adviseren wij u aandacht te blijven houden met betrekking tot de inkoop- en aanbestedingsregels.

3.7 Significante schattingsposten

Verwerking schattingen in de jaarrekening

- conservatief
- neutraal
- optimistisch

Verwerking van schattingen in de jaarrekening

Inherent aan het opmaken van een jaarrekening is dat het bestuur schattingen moet maken. Bepaalde schattingen zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant afwijken van de verwachtingen van het bestuur. Met ingang van boekjaar 2020 zijn de controlestandaarden voor de controle van schattingen (COS 540) herzien en aangescherpt. Wij zullen onder andere vooraf scherper definiëren in welk onderdeel van de schatting wij risico's voor fouten identificeren en achteraf uitgebreider evalueren of onze conclusies op deelgebieden ook tot een goede overall-conclusie hebben geleid.

In het navolgende overzicht hebben wij van de jaarrekeningposten waaraan een belangrijke schatting ten grondslag ligt grafisch weergegeven op welke wijze wij de door het bestuur gebruikte mate van prudentie inschalen. De schattingen ten aanzien van de grondexploitatie maken daarnaast een belangrijk onderdeel uit van onze controle. In paragraaf 3.3 hebben we daarom een uitgebreide toelichting opgenomen. Hieronder gaan we enkel in op het schattingselement van deze post.

POST IN DE JAARREKENING	BEDRAG (x € 1.000)	BEOORDELING 2022	BEOORDELING 2021	TOELICHTING SCHATTING
Voorziening dubieuze debiteuren	44			De debiteuren zijn in 2022 door Technology Base kritisch beoordeeld. Voor de dubieuze debiteuren is een voorziening opgenomen. De voorziening bestaat uit een vordering op de Veiligheidsregio Twente uit 2019. Deze vordering is vorig jaar ook voorzien. Wij hebben begrepen dat gesprekken worden gevoerd met deze debiteur over het alsnog innen van deze vordering. Wij achten de uitgangspunten ten aanzien van de voorziening dubieuze debiteuren neutraal.
Waardering materiële vaste activa	7.520			De afschrijving van de materiële vaste activa is gebaseerd op de door het DB vastgestelde notitie "Beleidsregels Vaste Activa TB". Deze schatten wij in als neutraal.
Waardering grondexploitatie deelgebied Technology Base	*			De inschatting die ten grondslag ligt aan deelgebied Technology Base hebben wij ingeschat als optimistisch. Dit ziet met name toe op de looptijd en het gehanteerde uitgiftetempo van deelgebied Technology Base. Wel merken wij op dat in 2022 en begin 2023 serieuzere gesprekken lopen dan in de afgelopen jaren. Desalniettemin staat Technology Base voor een uitdaging om het gehele terrein door de markt te laten absorberen. Op basis van het onderzoek van Cushman & Wakefield uit 2021 is gebleken dat dit gezien de tekorten aan aanbod in de regio wel mogelijk is. Wij achten de inschatting van Technology Base nog steeds als optimistisch in, maar zien dat de inschattingen voldoende zijn onderbouwd.
Waardering grondexploitaties overige deelgebieden	*			De inschatting van het uitgiftetempo van de woningen en kavels (van met name deelgebied 't Vaneker) schatten wij, net als voorgaand jaar, in als neutraal.

*De totale grondexploitatie is gewaardeerd op € 10,7 miljoen. Wij hebben geen uitsplitsing opgenomen voor de verschillende deelgebieden.

Bijlagen

A Onze controle

Doel en object van de controle

Het doel van de controle is het geven van een onafhankelijk oordeel of de financiële overzichten van Technology Base, in alle van materieel belang zijnde opzichten, zijn opgesteld in overeenstemming met het BBV. Voor een uitgebreide beschrijving van onze aanpak verwijzen wij naar onze opdrachtbevestiging d.d. 22 september 2022 met kenmerk '1019298/MZ/GvdR/TG/dk/2171'.

Materialiteit

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Bij onze controlewerkzaamheden hebben wij als uitgangspunt de door de raad vastgestelde toleranties gehanteerd. De raad heeft ons daarbij opgedragen om bij onze oordeelsvorming en rapportering uit te gaan van de hierna vermelde goedkeurings- en rapporteringstolerantie. Op basis van het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (BADO) en onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 69.000. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Onze controle richt zich tevens op de getrouwheid en rechtmatigheid van de informatie in de WNT-verantwoording van de jaarrekening. Voor de WNT gelden specifiek voorgeschreven rapporteringstoleranties die veelal lager zijn dan uw rapporteringstolerantie. Wij passen deze voorgeschreven WNT-toleranties eveneens op correcte wijze toe.

Onafhankelijkheid

Nederlands recht en overige beroepsregels, zoals de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO), vereisen dat wij onafhankelijk zijn ten opzichte van onze controle cliënten. Wij zijn van mening dat door ons is voldaan aan deze eisen. Wij bevestigen dat we geen giften hebben gegeven aan dan wel aangenomen van de organisatie of haar personeel. Wij hebben de overige dienstverlening naast de controle van de jaarrekening beoordeeld aan de hand van onze beroepsregels en hebben geconcludeerd dat het type dienstverlening en de vergoeding onze onafhankelijkheid niet beïnvloeden.

Opdracht en controleaanpak

Wij hebben de jaarrekening gecontroleerd conform de Nederlandse controlestandaarden en de met u gemaakte afspraken in de opdrachtbevestiging van 22 september 2022. Tevens beoordeelden wij de verenigbaarheid van de andere informatie, inclusief de overige gegevens en het jaarverslag met de jaarrekening en of deze geen materiële afwijkingen bevatten op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins. Voor een accountantscontrole gelden inherente beperkingen, die zijn uiteengezet in de opdrachtbevestiging.

Onze controleaanpak is gebaseerd op een risicogerichte benadering, waarbij zo mogelijk gesteund wordt op de opzet, het bestaan en de werking van de aanwezige administratieve organisatie en de daarin opgenomen beheersingssystemen. Deze aanpak gaat uit van een risicoanalyse op transactiestromen, zoals verkoopactiviteiten en personeelszaken. Daarnaast worden bedrijfsrisico's beoordeeld die voortvloeien uit de strategie en operaties van Technology Base. In de risicoanalyse hebben wij beoordeeld in hoeverre de onderkende risico's van invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

De risico's met een hoge waarschijnlijkheid van het zich voordoen en mogelijk materiële impact hebben in onze controle meer aandacht gehad. Deze risico's betreffen:

- ▶ Het niet naleven van de Europese aanbestedingsregels
- ▶ Onjuiste waardering bouwgronden in exploitatie (materiële post met verschillende schattingselementen)
- ▶ Het risico van management override (bewuste beïnvloeding door bestuur of management van de jaarcijfers).

Strekking van de controleverklaring

Aangezien de jaarrekening 2021 van Technology Base ten aanzien van de getrouwheid aan de daaraan te stellen eisen voldoet, hebben wij een goedkeurende controleverklaring, gedateerd op 31 maart 2023, afgegeven bij deze jaarrekening op het getrouwheidsaspect. Ten aanzien van de rechtmatigheid hebben wij een afkeurend oordeel verstrekt. Zie voor een nadere toelichting hierover paragraaf 2.1. Alle bevindingen voortvloeiend uit onze controle van de jaarrekening 2021 zijn afdoende behandeld en onze controle is afgerond.

Continuïteit

De waarderingen in de jaarrekening van Technology Base zijn gebaseerd op de veronderstelling dat Technology Base als geheel in continuïteit zal worden voortgezet. De inschatting of een duurzame voorzetting mogelijk is, inclusief de eventueel in de jaarrekening op te nemen toelichting, is de wettelijke verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur. Als accountant beoordelen wij de aanvaardbaarheid van de door het dagelijks bestuur ingeschatte mogelijkheden tot een duurzame voortzetting. De impact van het coronavirus heeft geen impact op de continuïteit van Technology Base. Wij vinden deze inschatting aanvaardbaar.

Het jaarverslag is verenigbaar met de jaarrekening en bevat geen materiële afwijkingen

De grondslagen van de jaarrekening 2021 zijn aanvaardbaar

Jaarstukken

De jaarstukken 2022 van Technology Base bestaan uit:

- ▶ Het jaarverslag 2022 (programmaverantwoording en verplichte paragrafen).
- ▶ De jaarrekening 2022 (balans met toelichting, overzicht van baten en lasten in de jaarrekening met toelichting inclusief taakvelden).

In het onderdeel ‘programmaverantwoording’ van het jaarverslag dient informatie opgenomen te worden over: wat hebben we gedaan, wat hebben we bereikt en wat heeft het gekost? De programmaverantwoording vormt samen met de verplicht voorgeschreven paragrafen (zoals weerstandsvermogen, bedrijfsvoering, etc.) het jaarverslag. Beide onderdelen vallen niet (expliciet) onder de controle van de jaarrekening. Het primaire object van de accountantscontrole (op grond van artikel 213 van de Gemeentewet) is de jaarrekening (de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening met toelichting). De inhoud van het jaarverslag (programmaverantwoording en paragrafen) hebben wij getoetst. Bij onze controle hebben wij geen materiële afwijkingen tussen het jaarverslag en de jaarrekening geconstateerd. Het jaarverslag en de jaarrekening zijn met elkaar verenigbaar.

De belangrijkste verslaggevingsgrondslagen van uw gemeenschappelijke regeling zijn uiteengezet in de grondslagen van de jaarrekening 2022. In 2022 zijn er geen wijzigingen geweest in toegepaste verslaggevingsgrondslagen die een aanzienlijke invloed hebben op de baten en lasten of de financiële positie van uw gemeenschappelijke regeling. Significante verslaggevingsgrondslagen en toepassing hiervan zijn belangrijk voor de presentatie van de financiële positie van uw gemeenschappelijke regeling en de baten en lasten in de jaarrekening. Daarnaast vereisen zij van het dagelijks bestuur en het management dat zij een oordeel vormen ten aanzien van soms moeilijke, subjectieve en complexe posities, vaak vanwege de noodzaak om inschattingen te moeten maken over het effect van zaken die inherent onzeker zijn. Wij hebben het door het college en het management toegepaste proces met betrekking tot significante verslaggevingsaspecten geëvalueerd en hebben gegevensgerichte controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Geen aanwijzingen
voor materiële fraude
of non-compliance

Fraude en non-compliance

Onze controle is niet specifiek gericht op het ontdekken van fraude. Bij de planning voor de jaarrekeningcontrole houden wij rekening met het risico dat de jaarrekening als gevolg van fraude en onregelmatigheden onjuistheden van materieel belang zou kunnen bevatten. Daarnaast hebben wij beoordeeld in hoeverre sprake kan zijn van een risico omtrent corruptie.

Eén van de door ons uitgevoerde maatregelen is het bespreken van de mogelijke frauderisico's en mogelijke fraudesituaties op verschillende niveaus binnen de organisatie. Hiertoe hebben wij de mogelijke frauderisico's en -situaties besproken met de directie. Deze besprekingen en onze controlewerkzaamheden hebben geen indicaties voor materiële fraude opgeleverd.

Bij de beoordeling van het risico omtrent corruptie hebben wij gekeken naar klant specifieke omstandigheden zoals de geografische plaats van de activiteiten, de sectoren waar corruptie meer dan gemiddeld voorkomt en hebben we beoordeeld in hoeverre buitenlandse wetgeving als de UK Bribery Act en de US Foreign Corrupt Practices Act van invloed kunnen zijn.

Wij hebben aandacht besteed aan de compliance met de voor u van toepassing zijnde wet- en regelgeving en overige bepalingen voor zover wij die van belang achten in het kader van onze controle van de jaarrekening. Bij die werkzaamheden hebben wij geen materiële non-compliance geconstateerd.

Geautomatiseerde gegevensverwerking

De accountant dient op basis van artikel 2:393, lid 4 BW, aandacht te besteden aan de bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking. Onze jaarrekeningcontrole is gericht op het geven van een oordeel omtrent de jaarrekening zelf en is niet primair gericht op het doen van uitspraken omtrent de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of van onderdelen daarvan.

In de door ons gekozen controleaanpak is de geautomatiseerde gegevensverwerking niet in onze controle betrokken. Daarom kunnen wij geen mededelingen doen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit ervan.

bdo.nl