

Technology Base

Grondexploitatie 2021

17-03-2021

Openbaar rapport

Datum: 17 03 2021

Inhoudsopgave

DEEL 1 - GRONDEXPLOITATIE TECHNOLOGY BASE 2021	1
(OPENBAAR)	1
MANAGEMENTSAMENVATTING	2
1 INLEIDING	10
1.1 AANLEIDING	10
1.2 LEESWIJZER	13
2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIE	14
2.1 EXPLOITATIEGEBIED TB	14
2.2 FINANCIËLE PARAMETERS	15
2.3 BOEKWAARDEN	17
2.4 BOVENPLANSE INVESTERINGEN	18
2.5 SUBSIDIES EN BIJDRAGEN	18
2.6 NIET-GESPRONGEN-EXPLOSIEVEN (NGE)	19
2.7 PLANKOSTEN	20
2.8 BEHEER VASTGOED EN TERREINEN	22
2.9 FISCALE ASPECTEN	24
2.10 SYSTEMATIEK EN WAARDERING KAVELS EN BESTAAND VASTGOED	25
2.11 RESUMÉ, GRONDEXPLOITATIE TB	27
 BIJLAGEN (openbaar)	
Bijlage 1 - Plankaarten	
Overzicht deelgebieden (2015)	
Actuele verkaveling 't Vaneker (2021)	
Ontwikkelingsplan 't Vaneker (2021)	

Deel 1 - Grondexploitatie Technology Base 2021

(openbaar)

Managementsamenvatting

Over de wijzigingen in de grondexploitatie rapporteert Technology Base (TB, voorheen Area Development Twente). Deze herziening is de 'Grondexploitatie TB 2021'.

Ten opzichte van de *Grondexploitatie TB 2020* is het resultaat (netto-contante-waarde per 1-1-2021) van de voorliggende *Grondexploitatie TB 2021* met € 836.143 verslechterd.

Vanwege BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording) valt de presentatie van het resultaat van TB in drie delen uiteen. Een deel heeft betrekking op de 'Grondexploitatie TB 2021', een deel op de 'Luchthavenexploitatie Twente Airport' en een deel betreft de 'Vastgoedexploitatie Overige Baten & Lasten' van TB.

De baten en lasten in het kader van de grondexploitatie worden geactiveerd en (uiteindelijk) goedge maakt door opbrengsten uit verkoop van grond, subsidies en overige inkomsten. De baten en lasten van de luchthavenexploitatie en de overige baten en lasten worden niet geactiveerd en drukken daarmee rechtstreeks op het resultaat.

Belangrijke gebeurtenissen in 2020

Het jaar 2020 stond in het teken van acquisitie en het stikstofdossier. Op het bedrijvenpark *Technology Base* zijn de nutsvoorzieningen vernieuwd. De afronding en overdracht aan de reguliere netwerkbeheerders vindt in 2021 plaats. Daarnaast is de toegangscontrole in werking getreden en zijn de voorbereidingen voor het aanleggen (in 2021) van een nieuwe Entreeweg getroffen.

Op het bedrijvenpark zijn de verbouwingen van de shelters van twee nieuwe huurders (RE-IION en 4Silence) afgerond en heeft het Dagelijks Bestuur (hierna DB) ingestemd met een 'vooruit-investering' en de verbouw van twee overige shelters op het terrein. Daarnaast wordt de verbouw van twee shelters voor horeca en een ontvangstgebouw voorbereid. Hiervoor was reeds budget beschikbaar gesteld.

Vanaf 2020 wordt er gewerkt aan een nieuwe bestemmingsplanprocedure voor het vernietigde bestemmingsplan '*Midden*' voor het terrein van *Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie* (VTE). In het eerste kwartaal van 2020 is het deelgebied Deventerpoort in zijn geheel overgedragen aan Van Eck.

De voormalige defensiecomplexen in het *Vaneker* zijn in 2020, na een tijdelijke reservering als verpleeglocatie voor Covid-19 patiënten, gesloopt. Het bestemmingsplan is (mede op dat punt) herzien en in 2020 onherroepelijk vastgesteld door de Raad. De verkoop van de nog resterende kavels kan daarmee in 2021 worden voortgezet.

Bedrijvenpark *Technology Base* (voorheen '*Deelgebied Noord*')

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

- HTSM/AMM
- Safety & security
- Unmanned systems

Het bedrijvenpark *Technology Base* valt onder het bestemmingsplan '*Voormalige vliegbasis Twenthe Noord en – Zones*'. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 100 hectare. Het inmiddels vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot 124.000 m² bebouwing, inclusief de bestaande getransformeerde panden. Het bedrijvenpark exclusief de airside biedt ruimte aan de niet-luchthaven gebonden bedrijvigheid van *Technology Base*, zoals HTSM-AMM, Safety & Security en de bedrijfsvestigingen voor Unmanned

systems. Het doel is om bedrijven te faciliteren die passen binnen het profiel van *Technology Base*. Dit kan zowel in de bestaande gebouwen als in nieuwe gebouwen op te ontwikkelen bouwgronden. Inmiddels is circa 12.700 m² footprint ingevuld op de landside. Nieuwe initiatieven voor bedrijfsvestigingen worden behandeld in het integraal samengestelde acquisitieteam voorgelegd om te beoordelen of ze aansluiten bij de beoogde concepten en de ontwikkeling van *Technology Base*.

Parkmanagement

Er is een begin gemaakt met het opzetten van parkmanagement en er zijn een parkbeheerder en parkmanager aangesteld. De geplande brede huurdersbijeenkomst, met een rondgang over het terrein en het bezoeken van de bedrijven op *Technology Base* kon in 2020 in verband met de beperkingen door Covid-19 niet doorgaan. Er is wel invulling gegeven aan de 'digitale sessie' in samenwerking met *Campus Twente Café*. De instelling van een coöperatieve vereniging u.a., en de financiële aspecten van het parkmanagement zijn opnieuw met het bestuur besproken en zullen, in het kader van beheer- en onderhoudsbijdragen, worden voorgelegd aan de gemeente Enschede.

Werkparken

De werkparken bestaan uit *De Strip & Oostkamp* (in eigendom van de familie Van Eck), *Deventerpoort* (in 2020 ook verkocht aan Van Eck) én de *EHS* (de 'nieuwe natuur', eigendom van de provincie Overijssel).

De Raad van State heeft in januari 2020 de omgevingsvergunning (op basis van een projectafwijkingbesluit, hierna PAB) voor het deelgebied *De Strip* vernietigd. De volgende tranche van de verkoopprijs kan derhalve nog niet in rekening gebracht worden. Het bestemmingsplan '*Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden*' en het bestemmingsplan '*Zones*' is in 2019 – als deel van de vanwege stikstof betwiste plannen – vernietigd.

De betreffende werkparken en het natuurgebied vallen terug op hun oude bestemming. Op basis van de afspraken in de koopovereenkomst heeft de Gemeenschappelijke Regeling (GR) TB in juli 2020 een nieuwe aanvraag voor een bestemmingsplanherziening ingediend bij de gemeente Enschede. De basis hiervoor is de door het bestuur vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten'. Zodra nieuwe planologische besluiten (bestemmingsplan) onherroepelijk zijn, volgen de laatste overeengekomen betalingen van de koopsom door Van Eck. Op basis van een aangepaste afspraak vastgelegd in Addendum II is het van belang dat de raadsvaststelling en beroepsprocedure voor 31 december 2021 plaatsvinden. Problemen met deze bestemmingsplanherziening zijn als risico opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen.

Het deelgebied *Deventerpoort* is in 2020 overgedragen aan de heer Van Eck. TB heeft daarmee aan haar opgave voor herontwikkeling en vervreemding voldaan.

Woonparken

De doelstelling is een bijdrage leveren aan de sociaaleconomische structuurversterking van Enschede én 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.

't Vaneker Zuidkamp

In 2020 is gebleken dat de verkoop van kavels en panden naar tevredenheid verloopt, aangezien alle kavels en panden die reeds in verkoop zijn gebracht onder optie zijn dan wel verkocht. Daarnaast blijkt ook in 2020 dat *'t Vaneker* goed ontvangen wordt door de doelgroep (hogere inkomensgroepen). Van belang blijft dat we kwalitatief goede kavels blijven aanbieden. Dat betekent voor *'t Vaneker Zuidkamp* een differentiatie van kavels van circa 700 m² tot 2.000 m² (en enkele grotere).

De resterende voormalige defensiecomplexen zijn gesloopt en het bestemmingsplan voor dit gebied is in 2020 onherroepelijk vastgesteld. Eind 2020 is er gestart met de

voorbereiding voor een eerstvolgende kaveluitgifte in 2021. Met de toevoeging van dit nieuwe plan zal het groene karakter van 't Vaneker worden versterkt. Het maximaal aantal uit te geven kavels en panden blijft gelijk.

Eind 2020 zijn de laatste bestaande panden Z5, Z78 en Z79 in de verkoop gebracht. Deze panden kunnen getransformeerd worden naar een of meerdere woningen. Het karakteristieke beeld van 't Vaneker wordt hierdoor versterkt.

Verder is 9,2 hectare natuur overgedragen aan Landschap Overijssel om het groene karakter in 't Vaneker te versterken.

't Vaneker krijgt langzamerhand zijn definitieve vorm. De ondergrondse infrastructuur en bouwstraten zijn inmiddels voor circa 80% aangelegd. Tevens zijn, daar waar een cluster nieuwbouw is afgerond, straten definitief ingericht en overgedragen naar de beheerorganisatie van de gemeente Enschede.

Prins Bernhardpark

Alle kavels in dit deelgebied zijn verkocht of belegd met opties. Van de oorspronkelijke 21 kavels zijn er begin 2021 al 20 kavels geleverd. Er resteren nog 2 kavel-leveringen in 2021. Van de 5 historische panden zijn er reeds 3 verkocht en geleverd. De resterende 2 verhuurde panden blijven nog (langjarig) in verhuur en worden pas na vertrek van de huidige huurders in verkoop gebracht.

De inzet van de bouwplaats coördinator zal derhalve in 2021 nog nodig zijn. De groenstructuren en openbare ruimten en verhardingen zijn inmiddels aangelegd en in beheer overgedragen aan de gemeente Enschede. Tevens zal de kadastrale overdracht van de openbare gronden worden afgerond.

Overzicht woonparken

In de volgende tabel is de stand van zaken betreffende de verkoop van kavels en panden in beide woonparken weergegeven.

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2021

Verkopen kavels en panden (exclusief Fokkerweg en Overmaat)	't Vaneker Zuidkamp		Prins Bernhardpark	
	Kavels	Panden	Kavels	Panden
Geleverd per 01-01-2021	70	29	19	3
Nog te verkopen / te leveren	45	4	2	2
Totaal	115	33	21	5

Sanering

Bodemsaneringen op *Technology Base* worden uitgevoerd afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. Er wordt gekeken naar maatwerk, zodat voor het ontwikkelen en het bouwrijp maken van locaties werk met werk kan worden gecombineerd.

Sinds het 4e kwartaal van 2019 vindt opslag van bij de ontwikkeling vrijkomende gronden plaats op het daarvoor bestemde perceel aan de Grefteberghoekweg.

Het grondopslagdepot zal uiteindelijk worden afgewerkt als 'Spottershill'. Daarbij spelen een aantal zaken welke nog kostenverhogend kunnen uitpakken. Hier wordt in de risicoparagraaf verder op in gegaan.

Niet-gesprongen-explosieven (NGE)

Met betrekking tot de detectie, benadering en ruiming van niet-gesprongen-explosieven (NGE) wordt regulier overleg gevoerd met Defensie om afspraken te maken over de verplichtingen uit de Koopovereenkomst om tot afronding van hun werkzaamheden te komen.

Met betrekking tot de niet-vrijgegeven verharde gebieden is naar aanleiding van de uitkomsten van de second opinion afgesproken aanvullende detectie te doen. De uitkomsten hiervan worden medio 2021 verwacht, waarna de te nemen vervolgstappen met Defensie worden besproken. Dit kan resulteren in vervolgafspraken voor aanvullende ruimingswerkzaamheden door Defensie.

Herziening grondexploitatie per 1-1-2021

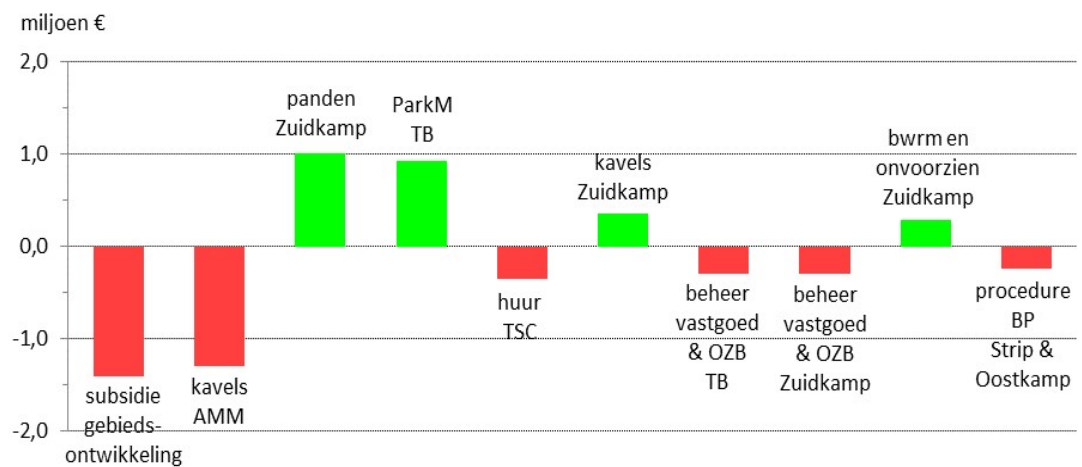
Resultaat en verschillen

De grondexploitatie TB 2021 gaat uit van een exploitatiegebied van circa 271 hectare (oorspronkelijk exploitatiegebied TB circa 483 hectare).

Het plansaldo bedraagt circa € 17,9 miljoen negatief op netto contante waarde (NCW) per 1-1-2021. Daarmee is het resultaat van de grondexploitatie met circa € 0,8 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2020.

In onderstaande diagram worden de voornaamste verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2020 weergegeven met daaronder een nadere toelichting (in volgorde van omvang). Per onderdeel wordt aangegeven of het effect op het resultaat van de grondexploitatie voordelig, nadelig of neutraal is.

Figuur: Grootste verschillen tussen grondexploitaties 2021 en 2020



1. Voor de subsidie gebiedsontwikkeling heeft de provincie Overijssel nog geen aanvullend besluit betreffende een verlenging van de verantwoordingstermijn genomen. Omdat de formele einddatum van de subsidieregeling reeds verstreken is (31-12-2020), heeft TB het 'niet-te-verantwoorden deel' (schatting) als voorziening (negatieve boekwaarde) in de grondexploitatie verwerkt (**nadeel**).
2. De kaveluitgifte op *Technology Base* is verder 'uitgefaseerd'. Ten opzichte van 2020 is 10.000 m² minder uitgeefbaar kaveloppervlak AMM in de grondexploitatie opgenomen. Over de jaren 2023 tot en met 2029 wordt nu in totaal rekening gehouden met de opbrengst voor 90.000 m² bedrijfskavels AMM (**nadeel**).
3. De opbrengstwaarden van drie woonpanden in 't *Vaneker Zuidkamp* zijn hoger na het 'gereedmaken voor verkoop' van de panden en na taxatie door een externe makelaar (**voordeel**).
4. De kosten voor het toekomstige parkmanagement op *Technology Base* zijn lager geraamd op basis van een geactualiseerd MJOP (meer-jaren-onderhouds-plan) door een extern adviesbureau. Daarbij dienen nog afspraken met de gemeente Enschede te worden gemaakt voor vervangingsinvesteringen (**voordeel**).
5. Met Twente Safety Campus zijn nieuwe afspraken gemaakt over de huur van panden en terreinen in de komende 20 jaar (**nadeel**).
6. De opbrengstwaarden van de nog te verkopen woonkavels in 't *Vaneker Zuidkamp* zijn na hertaxatie toegenomen (**voordeel**).

7. De beheerramingen voor Technology Base zijn geactualiseerd. Er is rekening gehouden met meer kosten voor OZB en onderhoud van de panden (**nadeel**).
8. De beheerramingen voor 't Vaneker Zuidkamp zijn geactualiseerd. Er is rekening gehouden met meer kosten voor OZB en onderhoud van de panden (**nadeel**).
9. Voor 't Vaneker Zuidkamp zijn restbudgetten voor het woonrijp maken en voor onvoorziene kosten naar beneden gesteld, dit op basis van de voortschrijdende werkzaamheden (**voordeel**).
10. De plankostenramingen zijn geactualiseerd. Voor De Strip & Oostkamp is de verwachting dat de kosten nog bovenmatig zullen toenemen om een onherroepelijk bestemmingsplan te kunnen bewerkstelligen (**nadeel**).

Grondexploitatie en jaarrekening

De grondexploitatie had een geprognosticeerd tekort van -/- € 17,1 miljoen op NCW per 1-1-2020. Het geprognosticeerde exploitatietekort van de *grondexploitatie 2021* bedraagt -/- € 17,9 miljoen (NCW 1-1-2021). Dit betekent dat het resultaat ten opzichte van de grondexploitatie 2020 met € 836.143 is verslechterd.

Het verloop van het tekort vanaf 2011

TB heeft conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) het geprognosticeerde tekort, als gevolg van de bijstelling van de plannen ten gevolge van de recessie (Ontwikkelingsplan 2012), van € 10.852.118 in de *jaarrekening over 2011* aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd.

De ontwikkeling van het resultaat van de grondexploitatie TB en de (verlies)voorziening Onderhanden Werk in daaropvolgende jaren is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Ontwikkeling resultaat grondexploitatie & verliesvoorziening

Resultaten Grex TB & Verliesvoorziening	NCW per 1 januari		verlies-voorziening	ophoging of verlaging
Grondexploitatie 2012	€ -10.852.118	Jaarrekening 2011	€ -10.852.118	
Grondexploitatie 2013	€ -11.288.820	Jaarrekening 2012	€ -11.288.820	€ -436.702
Grondexploitatie 2014	€ -11.407.524	Jaarrekening 2013	€ -11.407.524	€ -118.704
		a) aanpassing 2013	€ -18.000.000	€ -6.592.476
Grondexploitatie 2015	€ -18.017.705	Jaarrekening 2014	€ -18.017.705	€ -17.705
Grondexploitatie 2016	€ -18.300.186	Jaarrekening 2015	€ -18.300.186	€ -282.481
Grondexploitatie 2017	€ -18.250.050	Jaarrekening 2016	€ -18.250.050	€ 50.136
Grondexploitatie 2018	€ -17.076.076	Jaarrekening 2017	€ -17.076.076	€ 1.173.974
Grondexploitatie 2019	€ -17.076.076	Jaarrekening 2018	€ -17.076.076	€ -
Grondexploitatie 2020	€ -17.076.076	Jaarrekening 2019	€ -17.076.076	€ -
Grondexploitatie 2021	€ -17.912.219	Jaarrekening 2020	€ -17.912.219	€ -836.143

- a) In de *jaarrekening 2013* was de (verlies)voorziening Onderhanden Werk, op basis van het resultaat van de grondexploitatie 2014, opgehoogd met € 118.705.
- Daarnaast was ten tijde van het vaststellen van de *jaarrekening 2013* (voorjaar 2014) ook al bekend dat gestopt zou worden met de verdere ontwikkeling en exploitatie van de commerciële burgerluchthaven en dat dit een negatief resultaat van circa € 6,5 miljoen tot gevolg zou hebben. Daarom is hiervoor al in de *jaarrekening 2013* de (verlies)voorziening aangepast, ondanks dat dit effect niet in de grondexploitatie 2014 was opgenomen. Met het verwachte financiële effect van het 'stoppen van de commerciële burgerluchthaven' zou de grondexploitatie op een tekort uitkomen van circa -/- € 18 miljoen. Afgesproken was daarom om de (verlies)voorziening Onderhanden Werk van € 18,0 miljoen in de *jaarrekening 2013* op te nemen.

Op basis van het resultaat van de grondexploitatie 2021 van -/- € 17.912.219 is in de *jaarrekening 2020* de (verlies)voorziening Onderhanden Werk verhoogd met € 836.143.

Geconsolideerde resultaten

Gerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2021 heeft de grondexploitatie een negatief saldo van circa € 17,9 miljoen. Op eindwaarde per 31 december 2029 heeft de grondexploitatie een negatief saldo van circa € 21,4 miljoen. In de volgende tabel zijn de uitgaven, inkomsten en resultaten van de totale grondexploitatie 2021 weergegeven.

Tabel: Uitgaven, inkomsten, resultaten grondexploitatie totaal per 1-1-2021

UITGAVEN (1-1-2021)	Totaal	Gerealiseerd	Nog
verwerving	-35.124.119	-32.536.847	-2.587.272
sloopkosten	-5.059.854	-3.615.238	-1.444.615
milieu en saneren	-6.395.174	-2.830.596	-3.564.577
hoofdinfra	-8.551.939	-3.395.626	-5.156.313
bouwrijp maken	-8.470.471	-4.533.091	-3.937.380
woonrijp maken	-5.595.303	-3.197.313	-2.397.990
natuur	-1.939.729	-1.664.632	-275.096
plankosten projectorganisatie TB	-27.109.466	-23.144.810	-3.964.657
plankosten projecten	-28.592.210	-22.645.749	-5.946.461
plankosten aanbesteding luchthaven	-3.931.608	-3.931.608	-
beheerkosten	-16.987.484	-12.557.165	-4.430.318
fondsen en verrekeningen	-8.873.735	-5.665.119	-3.208.616
Totaal	-156.631.091	-119.717.795	-36.913.296

INKOMSTEN (1-1-2021)	Totaal	Gerealiseerd	Nog
woningbouw	38.950.293	24.057.710	14.892.583
economie en leisure	13.848.816	1.511.316	12.337.500
zorg/resort/overige voorzieningen	859.527	604.527	255.000
bestaand vastgoed	28.184.790	15.302.567	12.882.223
natuur/agrarisch gebruik	4.353.452	4.343.882	9.570
subsidies/bijdragen	19.681.160	19.669.660	11.500
fonds bovenwijks	3.670.751	2.027.625	1.643.126
inkomsten beheer	11.252.334	7.360.792	3.891.542
verrekeningen	172.320	172.320	-
overig	13.295.161	13.295.161	-
Totaal	134.268.603	88.345.559	45.923.044

Saldo nominaal	-22.362.487	-31.372.236	9.009.749
Index uitgaven	-1.491.248		-1.491.248
Index inkomsten	3.622.877		3.622.877
Saldo geïndexeerd	-20.230.858		11.141.377
Rente	-1.175.901		-1.175.901
Saldo Eindwaarde (31-12-2029)	-21.406.760		
Saldo Netto Contante Waarde (1-1-2020)	-17.912.219		

In bijlage 2 zijn de overzichten met uitgaven, opbrengsten, resultaten per deelgebied. De volgende tabel geeft nog een overzicht op de totalen per deelgebied.

Tabel: Uitgaven, opbrengsten, resultaten per deelgebied

Financieel overzicht	uitgaven	opbrengsten	saldo	NCW
Grondexploitatie 2021				1-1-2021
expl1 Boekw/verplichtingen	€ -53.581.292	€ 18.801.943	€ -34.779.349	€ -30.075.854
expl2 Saneren	€ -6.081.407	€ 7.459.214	€ 1.377.807	€ 1.107.313
expl3 Strategische verwerving	€ -2.649.020	€ -	€ -2.649.020	€ -2.305.616
expl4 Fonds Bovenwijks	€ -3.621.863	€ 3.670.751	€ 48.888	€ 0
expl5 Deelgeb. Noord t/m 2014	€ -10.184.237	€ 5.167.695	€ -5.016.542	€ -4.341.432
expl6 Technology Base 2015 e.v.	€ -31.837.481	€ 28.079.301	€ -3.758.181	€ -2.024.389
expl7 EHS	€ -6.310.304	€ 6.319.894	€ 9.590	€ 8.138
expl8 De Strip & Oostkamp	€ -5.498.327	€ 6.007.561	€ 509.234	€ 430.107
expl10 Deventerpoort	€ -2.569.153	€ 1.449.725	€ -1.119.427	€ -969.450
expl11 Fokkerweg	€ -993.165	€ 1.609.817	€ 616.652	€ 533.463
expl12 Prins Bernhardpark	€ -4.719.309	€ 8.059.567	€ 3.340.258	€ 2.969.141
expl13 Overmaat	€ -299.300	€ 1.118.680	€ 819.380	€ 709.110
expl14 't Vaneker - Zuidkamp	€ -28.286.232	€ 46.524.455	€ 18.238.223	€ 16.047.250
Totaal	€ -156.631.091	€ 134.268.603	€ -22.362.487	€ -17.912.219

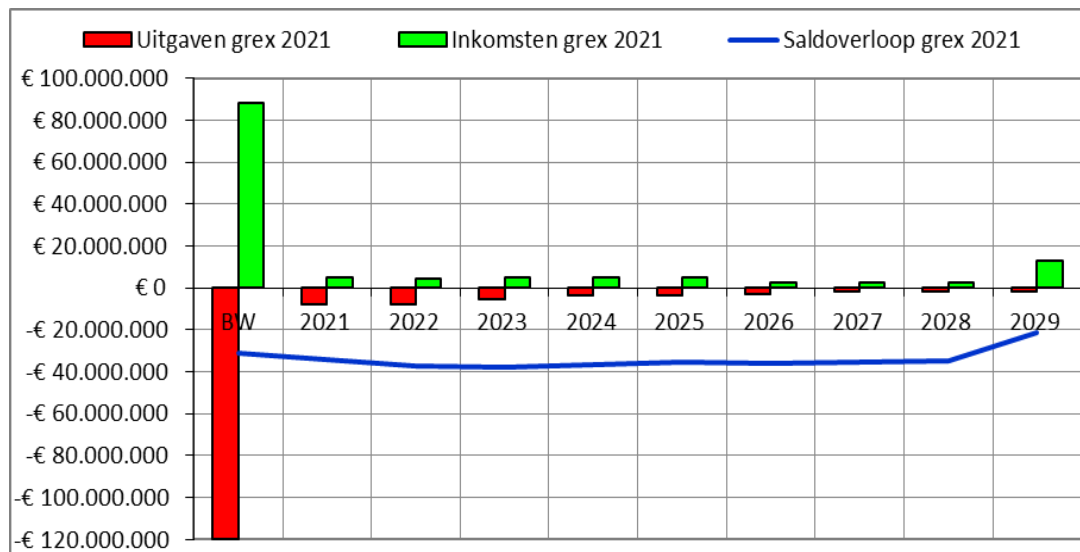
Saldoverloop grondexploitatie en financieringsbehoefte

In de volgende figuur is de boekwaardeontwikkeling weergegeven. Deze is opgebouwd uit de jaarlijkse kosten en opbrengsten ('kasstroom'), inclusief indexatie en rente.

De maximale financieringsbehoefte vanuit de grondexploitatie doet zich voor in 2023, waarbij het tekort circa € 37,9 miljoen bedraagt (nog zonder bijdragen van de aandeelhouders aan het totale tekort).

In de navolgende jaren daalt het tekort maar beperkt, tot circa € 34,6 miljoen in 2028. Pas in het eindjaar 2029 loopt het saldotekort fors terug. De kosten bedragen in dat jaar nog circa € 1,7 miljoen, terwijl de inkomsten met € 13,1 miljoen zeer hoog zijn, dit op basis van de verkoopwaarde van het vastgoed op *Technology Base* (prognose op basis van huidige taxatiewaarde).

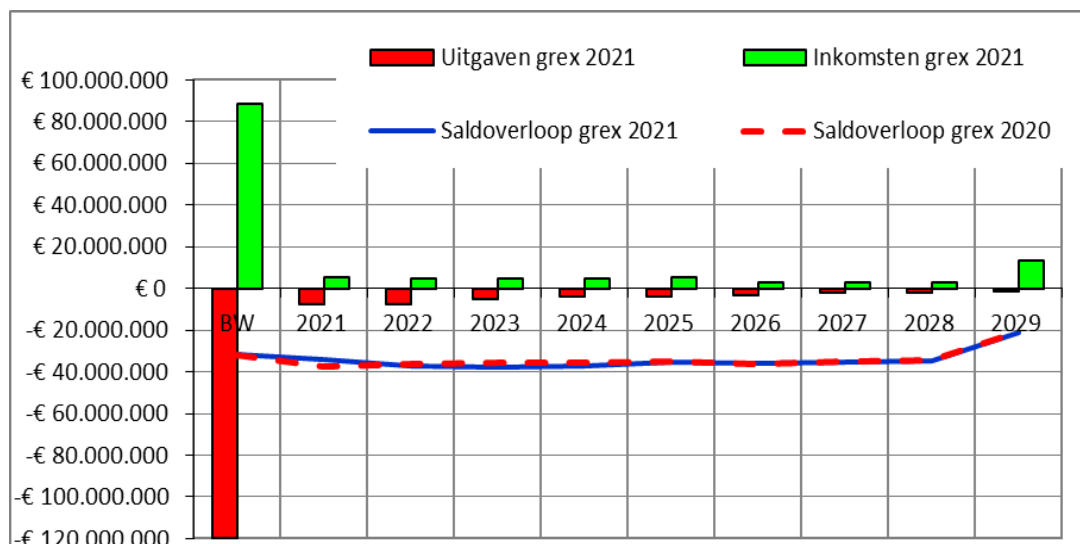
Figuur: Boekwaardeontwikkeling, kasstroom Grex (exclusief 't Vaneker De Schil)



Uiteindelijk komt de grondexploitatie in het eindjaar 2029 uit op een tekort van circa € 21,4 miljoen ('eindwaarde'). Dit komt, met een discontovoet van 2,0%, overeen met een tekort van circa € 17,9 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2021, ofwel het resultaat van de grondexploitatie zoals dat in de huidige herziening gepresenteerd wordt.

In de volgende figuur is de boekwaardeontwikkeling van de grondexploitatie 2021 opnieuw weergegeven, nu in combinatie met de boekwaardeontwikkeling uit de vorige grondexploitatie (per 1-1-2020). Het maximale tekort was toen circa € 37,3 miljoen.

Figuur: Kasstroom Grex per 1-1-2021 in combinatie met de kasstroom per 1-1-2020



De gerealiseerde boekwaarde per 31-12-2020 (startpunt blauwe lijn, circa +/- € 31,4 miljoen) lager is uitgevallen ten opzichte van de verwachting in de grondexploitatie 2020 (startpunt rode stippellijn, circa +/- € 31,9 miljoen).

De verklaring hierbij is dat, ondanks de lagere opbrengsten (circa € 1,8 miljoen minder) de kosten nog lager zijn uitgevallen (circa € 2,3 miljoen minder), dan conform de fasering in de grondexploitatie 2020 werd verwacht.

De lagere opbrengsten in 2020 betreffen voornamelijk de getroffen voorziening voor de subsidie gebiedsontwikkeling van de provincie Overijssel (restitutie nader te bepalen deel) en de lagere opbrengst van kavelverkoop *‘t Vaneker Zuidkamp* (met name doordat de levering van een verkochte kavel net niet meer in 2020 heeft plaatsgevonden).

De lagere kosten in 2020 betreffen vooral de nog niet-verrichte (of gefactureerde) werkzaamheden voor de hoofdinfra en nutsvoorzieningen op *Technology Base* (en bijkomende kosten zoals sanering) en bouwrijpkosten en inrichtingskosten natuurgebied in *‘t Vaneker Zuidkamp*.

Voor al deze kosten geldt dat, in de grondexploitatie 2021, de meeste budgetten zijn doorgeschoven naar komende jaren.

Risicoanalyse

Voor de grondexploitatie TB is een risicoanalyse uitgevoerd. Naast dat er onvoorzien wordt opgenomen in de grondexploitatie (tot 10% onvoorzien) wordt er elk jaar een integrale risicosimulatie opgesteld. In deze simulatie worden zowel bijzondere gebeurtenissen, als spreidingsrisico's van eenheidsprijzen en grondprijzen opgenomen.

De risicoanalyse wijst uit dat, om bovengenoemd resultaat met 90% zekerheid te kunnen halen, er een risicoreserve nodig is van € 8,00 miljoen (NCW 1-1-2021).

In de grondexploitatie 2020 was de benodigde reserve € 8,25 miljoen, wat betekent dat het risicoprofiel voor de grondexploitatie per 1-1-2021 afneemt met circa € 250.000.

Voor de risico's in de luchthavenexploitatie wordt een separate risicoreservering aangehouden. Op basis van de huidige inzichten bedraagt de risicoreservering voor de luchthavenexploitatie circa € 1,83 miljoen. Per 1-1-2020 was dit nog € 1,42 miljoen.

De in totaal door de provincie en de gemeente aan te houden risicoreservering voor zowel de grondexploitatie als de luchthavenexploitatie bedraagt daarmee per 1-1-2021 € 9,83 miljoen ten opzichte van € 9,67 miljoen een jaar eerder.

Ten opzichte van de huidige benodigde risicoreservering van € 9,83 miljoen wordt aanbevolen de reeds door beide deelnemers getroffen risicovoorziening van € 10,0 miljoen te handhaven.

Ten opzichte van 2020 heeft een herijking van de belangrijkste risico's plaats gevonden, waarbij risico's zijn toegevoegd of weggefallen.

Uit de analyse blijkt dat de volgende factoren de grootste impact kunnen hebben op het financiële resultaat en de meeste aandacht behoeven bij het risicomanagement:

- Kostenstijging.
- Tegenvallende markt bestaand vastgoed.
- Extra verwervingskosten door stikstofproblematiek.

TB heeft voor de risico's beheersmaatregelen geformuleerd.

In hoofdstuk 5 wordt de risicoanalyse nader toegelicht.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Elk jaar wordt aan het Algemeen Bestuur van Technology Base (TB, voorheen Area Development Twente) een geactualiseerde grondexploitatie aangeboden die als input dient voor de gewijzigde begroting van TB.

In de voorliggende rapportage worden de effecten op de grondexploitatie zoveel mogelijk apart inzichtelijk gemaakt.

Indien in de rapportage genoemd wordt **"TB"** betreft het de totale projectorganisatie en/of het totale project bestaande uit *Technology Base (bedrijvenpark en luchthaven), werkparken, woonparken, natuur en (bovenwijkse) hoofdinfrastructuur*.

Indien in de rapportage genoemd wordt **"Technology Base"** betreft het alleen het noordelijke deelgebied *Technology Base*, bestaande uit *Technology Base bedrijvenpark* en *Twente Airport*.

Technology Base

In lijn met het advies van de 'Commissie van Wijzen' ('Commissie Wientjes') is er veel gebeurd om *Technology Base* tot ontwikkeling te brengen en nieuwe initiatieven te faciliteren. Dat wordt steeds meer zichtbaar op de locatie zelf. Een groeiend aantal bedrijven vestigt zich op *Technology Base*. De oude F16-shelters worden getransformeerd tot vaste, inspirerende onderkomens voor innovatieve bedrijven en de locatie en de start- en landingsbaan wordt steeds meer gezien als dé proef- en testlocatie voor vliegtuigen en unmanned systems.

Binnen het cluster Safety & Security is met de trainingslocatie Troned, de Risk Factory en het Safety Fieldlab een stevige basis gelegd voor samenwerking tussen kennisinstellingen en de veiligheidsregio Twente. Ontwikkelingen die goed passen op *Technology Base*, waardoor de economische impact verder vergroot wordt.

De kracht van de ontwikkeling van *Technology Base* ligt in het integraal benaderen van het bedrijvenpark en de luchthaven. Het unieke profiel, zoals vastgelegd in het 'Plan van Aanpak Wientjes', blijft het kader voor het totale noordelijke deelgebied. Dit heeft het Algemeen Bestuur in haar vergadering van 19 februari 2021 nogmaals onderstreept.

In juni 2019 is het bestemmingsplan onherroepelijk verklaard.

Het jaar **2020** stond onder andere in het teken van acquisitie en het stikstofdossier. Op het bedrijvenpark *Technology Base* zijn de nutsvoorzieningen vernieuwd. De afronding en overdracht aan de reguliere netwerkbeheerders vindt in 2021 plaats. Daarnaast is de toegangscontrole in werking getreden en zijn voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een nieuwe entreeweg in 2021.

Op het bedrijvenpark zijn de verbouwingen van de shelters van twee nieuwe huurders (Re-liON en 4Silence) afgerond en heeft het Dagelijks Bestuur (hierna DB) ingestemd met een vooruit-investering en de verbouw van twee overige shelters op het terrein. Daarnaast wordt de verbouw van twee shelters voor horeca en een ontvangstgebouw voorbereid, het budget hiervoor was reeds beschikbaar gesteld.

Werkparken

In het eerste kwartaal van **2020** is het deelgebied *Deventerpoort* in zijn geheel overgedragen aan Van Eck. Met *De Strip & Oostkamp* zijn daarmee alle werkparken in eigendom van de familie Van Eck.

Door de vernietiging van het bestemmingsplan valt de bestemming van deze werkparken terug in de oude bestemming. Vanaf 2020 wordt daarom gewerkt aan een nieuwe bestemmingsplanprocedure voor het vernietigde bestemmingsplan 'Midden' voor het terrein van *Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie* (VTE).

Als het nieuwe bestemmingsplan 'Midden' onherroepelijk is geworden, zal ook nog de laatste termijn van de koopprijs van het gebied *De Strip & Oostkamp* ontvangen worden. Een mogelijk risico is dat het bestemmingsplan vernietigd wordt en deze termijn (€ 1,5 miljoen) niet ontvangen wordt.

Andere gebeurtenissen in 2020

Naast bovenstaande ontwikkelingen heeft het jaar **2020** voor TB verder in het teken gestaan van:

- Voortgang van de verkoop van het bestaande vastgoed in 't *Vaneker Zuidkamp*, resulterend in de levering van het grote historische pand Z31 en het in verkoop brengen van nog eens 3 toekomstige woonpanden.
- Voortgang van de verkoop van kavels in 't *Vaneker Zuidkamp*, resulterend in de levering van 6 kavels. De overige beschikbare 9 kavels zijn inmiddels ook verkocht en zullen naar verwachting in 2021 worden geleverd.
- Het onherroepelijk worden van het herziene bestemmingsplan voor 't *Vaneker* waarmee ook de resterende, inclusief de van Defensie aangekochte, gronden in ontwikkeling kunnen worden gebracht en alle beoogde kavels (en panden) vanaf 2021 in verkoop kunnen worden gebracht.
- Voortgang van de verkoop van kavels in *Prins Bernhardpark*, resulterend in de levering van 1 kavel en het afsluiten van verkoopcontracten voor de laatste 2 kavels.
- Voortgaande bouwrijp- en woonrijpwerkzaamheden in 't *Vaneker Zuidkamp* (en het gemeentelijke deel 't *Vaneker De Schil*).
- Voortgaand bouwrijp maken, inclusief saneren en detectie & ruiming van niet-gesprongen-explosieven door Defensie, van locaties op *Technology Base* en uitvoering en deels afronding van de aanleg van nieuwe nutsnetwerken. Tevens het gereedkomen van de nieuwe toegang met beveiliging en de voorbereiding voor de reconstructie van de entreeweg vanaf de N737.
- Beperkte ontwikkelingen en werkzaamheden in overige plandelen, zoals uitvoering beheer, overdracht terreindelen en beheer naar de gemeente Enschede en de voorbereiding voor de uitvoering van bovenwijkse voorzieningen.

In de voorliggende rapportage worden de effecten van de gebeurtenissen in **2020** op de grondexploitatie 2021 zoveel mogelijk apart inzichtelijk gemaakt.

Grondexploitatie TB 2021 en ontwikkelingen 2021

De grondexploitatie 2021 is een actualisatie van de grondexploitatie 2020. Er heeft een herijking van de kosten en opbrengsten plaatsgevonden en tevens zijn de parameters aangepast. In deze grondexploitatie hebben de boekwaarden die verwerkt zijn in de jaarrekening 2020 (die door het Algemeen Bestuur zal worden vastgesteld in het voorjaar van 2021) als vertrekpunt gediend.

TB verwacht voor het jaar **2021** de volgende ontwikkelingen en gebeurtenissen:

- voortzetting bestemmingsplanprocedure 'Midden', om te voldoen aan de afspraken in de verkoopovereenkomst *De Strip & Oostkamp*
- voortzetting planontwikkeling 'voormalig defensiegebied' en de resterende plandelen in 't *Vaneker Zuidkamp* (en het gemeentelijke deel 't *Vaneker De Schil*)

- voortzetting concretisering ontwikkelstrategie *Technology Base* (bedrijvenpark én luchthaven) gericht op acquisitie, uitbreiding van het faciliteren van 'nieuwe vestigers' en toewerken naar de invoering van 'parkmanagement inclusief community ontwikkeling'
- voortzetting concretisering stikstofdossier om ontwikkelingen op *Technology Base* mogelijk te maken (compensatiegronden en -bedrijven)
- voortgang upgrade hoofdinfra op *Technology Base* en entreeweg vanaf de N737
- voortzetting 'transitie nutsvoorzieningen' (nieuwe netwerken en hoofdtracés) op en naar *Technology Base* en 'pilot waterstof'
- voortzetting detectie en ruiming niet-gesprongen-explosieven en nadere afspraken dekking kosten
- levering laatste 2 kavels *Prins Bernhardpark*
- overleg met de provincie Overijssel over mogelijke verlenging verantwoording subsidie gebiedsontwikkeling, resulterend in besluitvorming door de provincie
- voortzetting planontwikkeling 'voormalig defensiegebied' en de resterende plandelen in 't Vaneker (*Zuidkamp en De Schil*) met verkoop en levering kavels en panden én verdere inrichting (bouw- en woonrijp maken) van het gebied
- laatste werkzaamheden *EHS* (herplant, mountainbikeroute)

In de voorliggende rapportage worden de diverse ontwikkelingen per deelgebied toegelicht en worden de effecten op de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

De rapportage bestaat uit een openbaar deel en een geheim deel.

In het geheime deel wordt gedetailleerder ingegaan op de in het openbare deel gepresenteerde gegevens.

Het tweede deel is geheim, omdat hierin aanbestedingsgevoelige informatie wordt vermeld. Ook de te verwachte opbrengsten per deelgebied zijn hierin vastgelegd. Deze dienen voorts nog geheim te zijn omdat dit de onderhandelingspositie van TB zou kunnen beïnvloeden.

Openbaarmaking van het geheime deel zou derhalve de financiële en economische belangen van TB kunnen schaden, terwijl dit voorts een onevenredige bevoordeling of benadeling zou betekenen van bij de aangelegenheid betrokken personen of rechtspersonen dan wel derden.

Het geheime rapport wordt onder geheimhouding ter inzage gelegd voor de leden van de gemeenteraad van Enschede en Provinciale Staten in Overijssel.

Indien in de rapportage "**TB**" wordt genoemd, dan wordt hiermee bedoeld de totale projectorganisatie, c.q. de 'gemeenschappelijke regeling Technology Base', c.q. het totale project bestaande uit het *bedrijvenpark met luchthaven, de werkparken, de woonparken, de natuur en de (bovenwijkse) hoofdinfrastructuur*.

Indien in de rapportage genoemd wordt "**Technology Base**" betreft het alleen het noordelijke deelgebied *Technology Base*, bestaande uit *Technology Base bedrijvenpark* en *Twente Airport*.

Deel 1 – Grondexploitatie TB 2021 (openbaar)

Deel 1, het voorafgaande openbare deel, begint met een managementsamenvatting, waarin kerncijfers, het totaalresultaat, de belangrijkste verschillen en de risicovoorziening worden behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 1 (Inleiding) op de ontwikkelingen in deelgebied *Technology Base*, gevolgd door de overige belangrijke ontwikkelingen bij TB. Hierna volgen in hoofdstuk 2 de algemene uitgangspunten met een toelichting op het totale exploitatiegebied, de parameters, de boekwaarden en de bijzondere onderdelen (bovenplanse investeringen, subsidies en bijdragen, plankosten, beheer, fiscale aspecten en waardering van de kavels en het bestaande vastgoed).

Deel 2 – Grondexploitatie TB 2021 (geheim)

In deel 2, het geheime deel, worden de grondexploitaties per deelgebied inhoudelijk en gedetailleerd behandeld (hoofdstuk 3). Vervolgens wordt ingegaan op de verschillen met de grondexploitatie per 1-1-2020 (hoofdstuk 4). Het rapport sluit af met een gedetailleerde risicoanalyse, behorende bij deze grondexploitatie (hoofdstuk 5).

Bijlagen

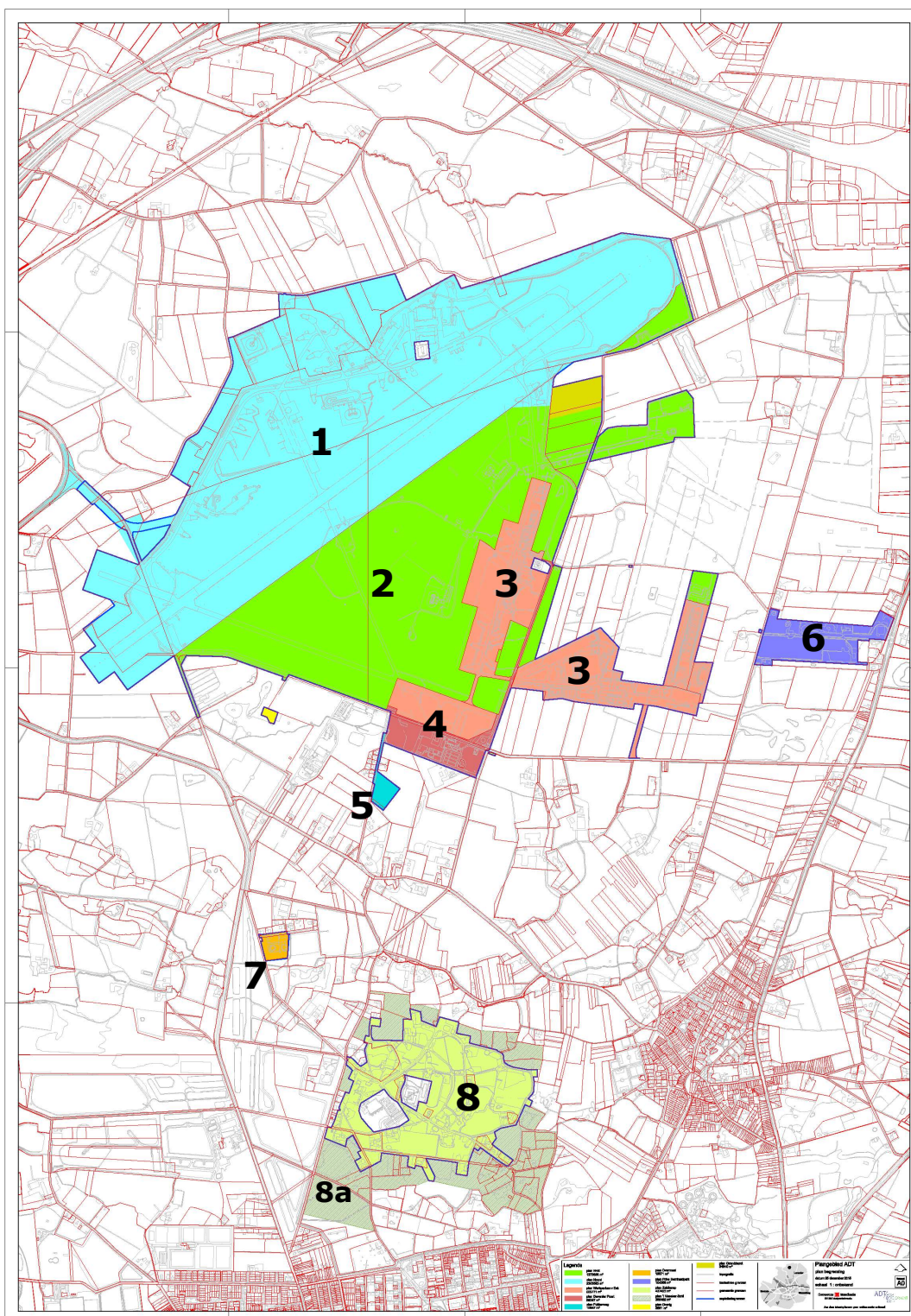
In de bijlagen worden alle relevante documenten (kaarten, deexploitaties, verschilanalyses en andere overzichten) weergegeven (de bijlagen 2 tot en met 6, alsmede de verwervingskaart in bijlage 1 zijn geheim).

2 Uitgangspunten grondexploitatie

2.1 Exploitatiegebied TB

Op onderstaande plankaart is het exploitatiegebied van TB met de deelgebieden weergegeven.

Plankaart: Plangebied met deelgebieden TB (zie ook kaart in bijlage 1)



Het exploitatiegebied van TB is onderverdeeld in de volgende gebieden:

1. *Technology Base*
2. *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*
3. *De Strip & Oostkamp (en parkeergronden Deventerpoort)*
4. *Deventerpoort*
5. *Fokkerweg*
6. *Prins Bernhardpark*
7. *Overmaat*
8. *'t Vaneker Zuidkamp* (met '8a' is 't Vaneker De Schil aangegeven, wat in eigendom is van de gemeente Enschede).

Verwerving en eigendom

Het totale exploitatiegebied van TB, besloeg bij aanvang circa 483 hectare. Na eerdere aanvullende verwervingen (2012-2015) zijn in 2019 voor het laatst gronden aangekocht. Met de verkoop van 7 woonkavels, 1 woonpand en enkele grondstroken in 't Vaneker Zuidkamp en Prins Bernhardpark én de levering van gebiedsdelen naar de gemeente en Landschap Overijssel én de levering van Deventerpoort aan Van Eck, resteert nog eigendom van circa 271 hectare.

In de grondexploitatie wordt nog rekening gehouden met verdere strategische verwervingen (compensatie flora & fauna, compensatie stikstofuitstoot). Betreffende budgetten, totaal circa € 1,6 miljoen, zijn in de grondexploitatie 2021 niet gewijzigd.

2.2 Financiële parameters

Looptijd en omslagrente

De grondexploitatie heeft als eindjaar 2029. Dit is het laatste jaar waarin, voor wat betreft de deelexploitatie *Technology Base*, gronduitgifte plaatsvindt. Het eindjaar is bepaald op basis van de verwachte kaveluitgifte uitgaande van de huidige marktinzichten en verkoopresultaten.

De deelexploitaties van de andere deelgebieden hebben een kortere looptijd, waarbij naar verwachting deelgebied 't Vaneker Zuidkamp nog het langst in ontwikkeling, verkoop en uitvoering zal zijn (tot en met 2026)

De saldi van alle deelgebieden worden in de grondexploitatie gerekend naar einddatum 31-12-2029 en vervolgens contant gemaakt naar prijspeil 1-1-2021, tegen de gehanteerde discontovoet van 2,0 % (conform BBV). In de praktijk betekent dit, wanneer een deelgebied vóór 2029 afgerond is, dat het plansaldo blijft meelopen in de totale boekwaardeontwikkeling van de grondexploitatie, om de totale grondexploitatie van TB eind 2029 af te sluiten. Ten opzichte van de grondexploitatie 2020 is de looptijd, bij dezelfde einddatum 31-12-2029, ingekort tot 9 jaar.

In januari 2020 is een langlopende geldlening afgesloten voor de grondexploitatie van 10 jaar met een rente van 0,375%. Daarnaast is voor een klein deel van de leningenportefeuille nog een lening met kortlopende variabele rente afgesloten. In de grondexploitatie 2020 wordt alleen gerekend met de 0,375% rente.

In onderstaande tabel is nog de renteontwikkeling in de grondexploitatie TB vanaf 2013 weergegeven.

Tabel: Historie renteontwikkeling in grondexploitatie TB

Rente	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022ev
GreX 2013	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
GreX 2014	-	1,34%	2,38%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
GreX 2015	-	-	1,34%	2,38%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
GreX 2016	-	-	-	1,34%	2,38%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
GreX 2017	-	-	-	-	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%
GreX 2018	-	-	-	-	-	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	3,0%
GreX 2019	-	-	-	-	-	-	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%
GreX 2020	-	-	-	-	-	-	-	0,375%	0,375%	0,375%
GreX 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	0,375%	0,375%

In het boekjaar 2020 is € 121.177 aan rente betaald (en bankkosten € 430), dit op basis van de vaste rente van 0,375% voor de langjarige lening. Voor de kortlopende lening was er in 2020 een opbrengst van € 11.832.

Kosten- en opbrengstenstijging

In grondexploitaties wordt rekening gehouden met indexering van opbrengsten en kosten. Deze indexen worden bepaald op basis van historische reeksen en op verwachtingen in de toekomst en worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Voor de resterende looptijd van de grondexploitatie zijn de indexeringen toegepast zoals deze ook door de gemeente Enschede worden gebruikt voor de meerjaren-prognose grondexploitaties 2021 (MPG 2021). Voorzichtigheidshalve is alleen de stijging van de uitgifteprijsen voor de kavels van bedrijvenpark Technology Base lager ingeschat, 1% per jaar ten opzichte 2% van de gemeente. De reden is dat er nog geen bedrijfskavels zijn uitgegeven en een te hoge opbrengstenstijging vooralsnog te optimistisch lijkt.

De toegepaste indexeringen in de grondexploitatie 2021 zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Indexering kosten en opbrengsten

Indexering grondexploitatie	2021	2022	2023	2024-2029
Index kosten	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Index opbrengsten woonkavels	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Index opbrengsten bedrijfskavels	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Prijspeil aanpassing, kosten overall

Bij de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2021 is per deelgebied beoordeeld of er ten opzichte van de grondexploitatie 2020 indexering van de kosten en opbrengsten doorgevoerd moest worden:

In de deelexploitaties *Technology Base* en *Saneren* is dit voor de kosten (sloop, saneren, bouw- en woonrijp, hoofdinfra) gebeurd conform de geprognostiseerde index in de grondexploitatie 2020 (waar in jaarschijf 2020 rekening was gehouden met een algemene kostenindexatie van 3%). In de overige deelexploitaties heeft géén algemene indexering van de kosten plaatsgevonden. Wel zijn eenheidsprijzen en budgetten getoetst en in beperkte mate aangepast.

Prijspeil aanpassing, kavelverkoop 't Vaneker Zuidkamp

Voor de woonkavels 't Vaneker Zuidkamp is, na taxatie door makelaars van de gemeente, een prijsverhoging van circa 4% doorgevoerd (betreft kavels waarvoor nog geen koopcontract is afgesloten). Omdat vorig jaar was uitgegaan van een prijsstijging van 1% is er voordelig effect op de grondexploitatie 2021.

2.3 Boekwaarden

De boekwaarden 1-1-2020 zoals verwerkt in de jaarrekening 2019 hebben als vertrekpunt gediend bij de herziening van de grondexploitatie TB 2021. Hierbij zijn vervolgens de boekwaarden over het afgelopen jaar 2020 (nog vast te stellen in de jaarrekening 2020) opgeteld om tot een definitieve boekwaarde per 31 december 2020 te komen. De accountant zal het juist, volledig en tijdig verwerken van deze mutaties meenemen binnen haar controles en oordeelsvorming over de getrouwheid en rechtmatigheid bij haar jaarrekeningcontrole voor het boekjaar 2020.

In de volgende tabel zijn de boekwaarden per 31-12-2020 weergegeven.

Per deelexploitatie is de boekwaarde van de kosten en de opbrengsten weergegeven.

Dit resulteert per deelexploitatie in een nominaal saldo, zonder rente- en indexinvloeden.

Tabel: Totale boekwaarden per 31-12-2020

Boekwaarden per 31-12-2020		totaal bw kosten	totaal bw opbrengsten	saldo boekwaarden
expl1	Boekwaarden/verplichtingen	€ -51.853.292	€ 18.801.943	€ -33.051.349
expl2	Saneren	€ -2.744.617	€ 7.459.214	€ 4.714.597
expl3	Strategische verwerving	€ -1.034.020	€ -	€ -1.034.020
expl4	Fonds Bovenwijks	€ -1.515.463	€ 2.027.625	€ 512.161
expl5	Deelgebied Noord t/m 2014	€ -10.184.237	€ 5.167.695	€ -5.016.542
expl6	Technology Base 2015 e.v.	€ -14.879.596	€ 2.947.782	€ -11.931.814
expl7	EHS	€ -6.250.304	€ 6.319.894	€ 69.590
expl8	De Strip & Oostkamp	€ -4.785.252	€ 4.477.561	€ -307.691
expl10	Deventerpoort	€ -2.415.512	€ 1.449.725	€ -965.787
expl11	Fokkerweg	€ -968.165	€ 1.609.817	€ 641.652
expl12	Prins Bernhardpark	€ -4.035.413	€ 6.627.361	€ 2.591.948
expl13	Overmaat	€ -299.300	€ 1.118.680	€ 819.380
expl14	't Vaneker - Zuidkamp	€ -18.752.623	€ 30.338.261	€ 11.585.638
Totaal		€ -119.717.795	€ 88.345.559	€ -31.372.236

De totale boekwaarde aan gemaakte kosten bedraagt circa -/- € 119,7 miljoen en de gerealiseerde opbrengsten circa € 88,3 miljoen. De boekwaarde saldo bedraagt per 31-12-2020 circa -/- € 31,4 miljoen.

In de volgende tabel is de boekwaardeontwikkeling te zien ten opzichte van de grondexploitatie 2020. Daaruit blijkt dat de negatieve boekwaarde van circa -/- € 27,8 miljoen per 31-12-2019 in het jaar 2020 met circa € 3,6 miljoen is toegenomen naar een boekwaarde van circa -/- € 31,4 miljoen per 31-12-2020. In de grondexploitatie 2020 was een groter verschil voorzien, namelijk circa -/- € 4,1 miljoen (zie toelichting 'saldooverloop' in de managementsamenvatting).

Tabel: Boekwaardenontwikkeling in 2020

Boekwaardenontwikkeling grex 2020 naar grex 2021		totaal bw per 31-12-2019	totaal bw per 31-12-2020	boekwaarde- ontwikkeling
expl1	Boekwaarden/verplichtingen	€ -31.253.891	€ -33.051.349	€ -1.797.458
expl2	Saneren	€ 4.835.262	€ 4.714.597	€ -120.665
expl3	Strategische verwerving	€ -1.030.320	€ -1.034.020	€ -3.700
expl4	Fonds Bovenwijks	€ 761.386	€ 512.161	€ -249.224
expl5	Deelgebied Noord t/m 2014	€ -5.016.542	€ -5.016.542	€ -
expl6	Technology Base 2015 e.v.	€ -9.951.013	€ -11.931.814	€ -1.980.801
expl7	EHS	€ 68.971	€ 69.590	€ 619
expl8	De Strip & Oostkamp	€ 146.425	€ -307.691	€ -454.116
expl10	Deventerpoort	€ -1.816.998	€ -965.787	€ 851.212
expl11	Fokkerweg	€ 642.027	€ 641.652	€ -375
expl12	Prins Bernhardpark	€ 2.425.791	€ 2.591.948	€ 166.157
expl13	Overmaat	€ 819.380	€ 819.380	€ -
expl14	't Vaneker - Zuidkamp	€ 11.565.285	€ 11.585.638	€ 20.353
Totaal		€ -27.804.237	€ -31.372.236	€ -3.567.999

2.4 Bovenplanse investeringen

In de grondexploitatie is in de ramingen een bedrag opgenomen voor afdracht aan het *Fonds Bovenwijks*.

Hierbij zijn de voormalige beleidskaders van de gemeente gehanteerd:

- woningbouwontwikkeling: € 11,77 per m² uitgeefbaar
- bedrijvigheid: € 8,23 per m² uitgeefbaar

In de totale grondexploitatie komt dit neer op circa € 3,7 miljoen aan fondsafdrachten. Dit is inclusief de boekwaarden van gerealiseerde afdrachten in *De Strip & Oostkamp*, *Overmaat*, *Fokkerweg*, *Prins Bernhardpark* en *'t Vaneker Zuidkamp* (exclusief *'De Schil*).

Contractueel is in de Bestuursovereenkomst tussen de gemeente Enschede en de provincie Overijssel in artikel 6.6 het volgende vastgelegd:

"6.6 Partijen komen overeen dat in de grondexploitatie een 'Fonds Bovenwijkse Voorzieningen' zal worden opgenomen. Dit fonds zal worden gebruikt ter dekking van investeringen in het gebied rondom de luchthaven op grondgebied van Enschede voor zover deze investeringen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de grond van de voormalige luchtmachtbasis. Er vinden geen andere fonds bovenwijkse afdrachten plaats, dan wel andere vereveningen of afdrachten in algemene zin aan de Gemeente."

In 2014 is er overleg geweest met de provincie en de gemeente welke investeringen ten laste van het fonds mogen komen. Medio 2014 is binnen het Algemeen Bestuur van TB een besluit genomen over de bijdragen aan de te verrichten investeringen.

In de grondexploitatie 2015 is een nieuwe deelexploitatie ('reserveringsmodule') ingericht ten behoeve van 'het beheer' van het *Fonds Bovenwijks* (zie paragraaf 3.5).

2.5 Subsidies en bijdragen

Op basis van politieke besluitvorming zijn door overheden (Rijk, Provincie Overijssel, Gemeente Enschede) verschillende subsidies, bijdragen en afkoopsommen verstrekt ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied. Onderstaande bijdragen zijn reeds ontvangen en als boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen:

Tabel: Subsidies & bijdragen 2010-2020

Subsidies & bijdragen van Rijk, Provincie & Gemeente aan Grondexploitatie Technology Base	per onderdeel	(sub)totaal
Rijk => ADT/TB algemeen		€ 5.152.836
historische plankosten, 40% van € 12.882.089 (GR 2010)	€ 5.152.836	
Rijk => De Strip		€ 47.744
onderzoek herbestemming gebouwen De Strip (2013)	€ 47.744	
Rijk => ADT/TB algemeen en projecten		€ 1.119.042
niet-gesprongen-explosieven, via fonds gemeente (2015-2020)	€ 1.119.042	
Rijk => 't Vaneker Zuidkamp		€ 50.000
bijdrage asbestverwijdering Z95 (Defensie) via RVB	€ 50.000	
Provincie => ADT/TB algemeen		€ 8.176.418
historische plankosten, 20% van € 12.882.089 (GR 2010)	€ 2.576.418	
uitvoering gebiedsontwikkeling ADT (historische BW)	€ 7.000.000	
uitvoering gebiedsontwikkeling ADT restitutie (voorziening)	€ -/-1.400.000	
Provincie => 't Vaneker Zuidkamp		€ 8.768
proefsleuvenonderzoek / karterend booronderzoek (2012)	€ 8.768	
Provincie => Ecologische Hoofdstructuur		€ 1.864.131
<i>inrichting EHS (2012)</i>	€ 1.380.000	

(vervolg op de volgende bladzijde)

gefechtsstand en camouflage educatiegebouw EHS (2014)	€ 8.000	
cultuurhistorie EHS (2016-2017)	€ 166.745	
opening EHS (2016)	€ 70.000	
beheer EHS (2016-2017)	€ 175.000	
rentmeestersfunctie EHS (2016-2017)	€ 64.386	
Provincie => deelgebied Noord/TB		€ 3.903.753
compensatie kleinschalige leisure deelgebied Noord / TB (2012)	€ 3.797.753	
proeftuin toegangsmanagement Technology Base (2019-2020)	€ 103.500	
pilot Toogethr Ride-Sharing TB (2020)	€ 2.500	
Gemeente => ADT/TB algemeen		€ 5.152.836
historische plankosten, 40% van € 12.882.089 (GR 2010)	€ 5.152.836	
subtotaal Rijk	€ 6.369.621	
subtotaal Provincie	€ 13.953.070	
subtotaal Gemeente	€ 5.152.836	
Totaal subsidies & bijdragen aan Grondexploitatie Technology Base	€ 25.475.527	€ 25.475.527

Daarnaast is in de grondexploitatie een 'afkoopsom' van het Rijk opgenomen als dekking van de benodigde saneringen in het gebied (is boekwaarde).

Actueel is alleen nog de te ontvangen slottermijn voor de 'proeftuin toegangsmanagement Technology Base' (€ 11.500).

2.6 Niet-gesprongen-explosieven (NGE)

Bij de aankoop van de gronden van Defensie door TB is contractueel overeengekomen dat Defensie tot 1-1-2018 verantwoordelijk is voor detectie en ruiming van een groot deel van de explosieven. Defensie heeft in de loop der jaren ook daadwerkelijk veel werkzaamheden uitgevoerd en, mede door vertraging in de werkzaamheden (en planontwikkeling) heeft defensie ook nadien nog de nodige detectie en ruiming verricht.

Zeker nu sinds 2018 de planontwikkeling van *Technology Base* in een nieuwe fase is beland, waarbij beoogd is dat meer bedrijfskavels worden ontwikkeld en nieuwe nutstracés worden aangelegd, zijn er nog veel werkzaamheden voor NGE uitgevoerd. Toch zal nog het nodige onderzoek verricht moeten worden, waarmee naar verwachting nog veel kosten gemoeid zijn. De vervolgwerkzaamheden zijn vooral nodig ter plaatse van verhard oppervlak. De onderzoeken daarvoor zijn in 2020 opgestart door een externe partij en zullen in 2021 worden voortgezet.

Kosten en subsidie niet-gesprongen-explosieven (NGE)

In 2014 is door de gemeente Enschede bij het Rijk een 'subsidie NGE' aangevraagd op basis van geschatte kosten (voor diverse projecten in de gemeente), van circa € 2,1 miljoen. De gemeente heeft dit bedrag vervolgens ontvangen, middels een storting in het Gemeentefonds. Het aandeel in de kosten voor de 'gebiedsontwikkeling TB' hierin was circa € 1,6 miljoen. Over dit bedrag ontvangt TB, na jaarlijkse verantwoording van de gemaakte kosten, een subsidie van 70%. De maximaal te ontvangen subsidie bedraagt derhalve ruim € 1,1 miljoen. Eind 2020 is, met de verantwoording van de gemaakte kosten in dat jaar, dit subsidieplafond bereikt (zie ook de tabel in de vorige paragraaf 2.5).

Dit betekent dat, vooralsnog, alle nog te maken kosten volledig voor rekening van TB zullen komen. In de grondexploitatie is daarvoor nog een budget van circa € 660.000 beschikbaar. De boekwaarde van gemaakte kosten bedraagt € 1.662.396 (in de grondexploitatie verdeeld over meerdere deelprojecten, onderdelen en plankosten).

Voor nog uit te voeren werkzaamheden NGE en voor de dekking van de nog te maken kosten is TB nog in gesprek met Defensie. Ook bestaat er nog de optie om opnieuw een aanvraag bij het Rijk in te dienen voor een aanvullende subsidieregeling. Verder is in de risicoreservering nog rekening gehouden met meerkosten.

2.7 Plankosten

Voor de totale ontwikkeling door TB is een plankostenraming opgesteld, welke ten behoeve van de grondexploitatie TB 2021 is geactualiseerd (zie bijlage 4). Er wordt onderscheid gemaakt in:

- plankosten projectorganisatie TB: Dit betreft de plankosten voor 'project-overstijgende functies' (directie, financieel management, juridische en administratieve ondersteuning, huisvesting et cetera)
- plankosten projecten: Dit betreft per deexploitatie een raming voor de 'project-gerelateerde' plankosten

Niet in de grondexploitatie opgenomen zijn de volgende plankosten:

- plankosten 'Deelgebied Noord scenarioanalyses met plan van aanpak' in 2014
- plankosten 'Deelgebied Noord fase 0/1' in 2015
- plankosten in het kader van de heroriëntatie omtrent de governance in 2017-2018

Over bovenstaande plankosten (respectievelijk € 169.388, € 525.000 en € 254.519) heeft separaat besluitvorming plaatsgevonden door de deelnemers in de Gemeenschappelijke Regeling TB. Besloten is dat deze plankosten, vanwege hun karakter, niet in de grondexploitatie TB worden opgenomen, maar afzonderlijk worden verrekend. Beide aandeelhouders, de gemeente Enschede en de provincie Overijssel, hebben elk 50% van de kosten voor hun rekening genomen.

De plankosten voor *Technology Base* in de hierop volgende fase, vanaf medio 2015, maken wel onderdeel uit van de grondexploitatie TB.

Onderstaand worden de plankosten projectorganisatie en de project-gerelateerde plankosten (van de totale grondexploitatie TB) nader toegelicht.

Plankosten Projectorganisatie TB

De totale plankosten voor de 'projectorganisatie TB' bedragen circa € 27,1 miljoen.

In de grondexploitatie per 1-1-2020 was dit bijna € 26,8 miljoen.

De boekwaarde per 31-12-2020 bedraagt +/- € 23.144.810 (inclusief plankosten vóór 2012 +/- € 12.882.089).

Daarmee is er (rekening houdend met de geprognostiseerde indexering in 2020) een toename van deze plankosten met circa € 170.000.

Nadat in eerdere jaren rekening was gehouden met een doorgaande afbouw van de projectorganisatie, is in de aanloop naar de grondexploitatie 2020 al geconstateerd dat er blijvend (extra) ondersteuning vanuit de projectorganisatie (directie, financiële functies met huisvesting) nodig zou zijn voor met name de gewenste ontwikkeling van *Technology Base*. Dit inzicht is voor de grondexploitatie 2021 niet veranderd. Nadat in de grondexploitatie 2020 al met extra budget was voorzien, hoeven de budgetten voor personele inzet in de grondexploitatie 2021 niet of nauwelijks worden aangepast, uitgezonderd het budget voor de directeur, voor wie het aantal uren voor de eerstkomende jaren is verruimd. Grond hiervoor is de benodigde inzet voor *Twente Airport*, het stikstofstofdossier en de acquisitie voor *Technology Base*.

De boekwaarde over het afgelopen begrotingsjaar 2019 bedraagt € 747.260 en is daarmee € 34.700 hoger dan begroot was in de grondexploitatie 2020.

Verdeling projectorganisatie over de projecten

De 'plankosten projectorganisatie' worden vanaf 2012 toegerekend aan de projecten (deexploitaties), naar rato van de 'project-gerelateerde plankosten'. Verder wordt een klein deel doorbelast (€ 10.000 per jaar) aan de begroting *Twente Airport* (met name voor de inzet van directie en de financiële functies).

Plankosten Projecten

De totale project-gerelateerde plankosten bedragen circa € 28,6 miljoen. In de grondexploitatie per 1-1-2020 was dit circa € 28,2 miljoen.

De boekwaarde per 31-12-2020 bedraagt +/- € 22.645.749 (inclusief plankosten vóór 2012 € 3.735.114).

Daarmee is er (rekening houdend met de geprognostiseerde indexering in 2020) een toename van deze plankosten met circa € 0,2 miljoen.

Plankosten Projecten, boekjaar 2020

De boekwaarde over het afgelopen begrotingsjaar 2020 bedraagt € 1.479.760 en is daarmee € 26.129 lager dan begroot in de grondexploitatie 2020. De grootste verschillen betreffen:

- *Technology Base (bedrijvenpark)*: minder plankosten € 65.260 (inzet circa conform planning, maar vrijval budget onvoorzien)
- *De Strip & Oostkamp*: meer plankosten € 56.793 (inzet derden en medewerkers gemeente Enschede voor bestemmingsplanprocedure)
- de verschillen voor de overige deelgebieden vallen binnen deze bandbreedte

Plankosten Projecten 2020-2029

De plankostenramingen van de deelgebieden zijn geactualiseerd, waarbij in totaal een toename van circa € 370.000 voor de 'project-gerelateerde-plankosten' wordt verwacht. Deze toename wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de verwachte toename van de procedurekosten voor het bestemmingsplan 'Midden', met bijna € 300.000. Bij een voorspoedig verloop van de bestemmingsplanprocedure zou dit nog mee kunnen vallen, maar vooralsnog is, voorzichtigheidshalve, uitgegaan van een budget in 2021 circa conform de bestede kosten in 2020.

Aanbesteding luchthaven

Met het stoppen van 'de ontwikkeling van de commerciële burgerluchthaven' in 2014 zijn de resterende kosten voor het aanbestedingsteam en bijkomende (advies)kosten al uit de grondexploitatie 2015 genomen. De boekwaarde bedraagt +/- € 3.931.608.

Plankosten Totaal

De totale plankosten bedragen circa € 59,6 miljoen (boekwaarde € 49.722.166).

In de grondexploitatie 2020 was dit circa € 59,0 miljoen.

De toename met circa € 0,6 miljoen is als volgt toe te delen:

- voorziene indexering plankosten 2020 naar prijspeil 2021 in de grondexploitatie 2020 met 3%, circa + € 280.000 (derhalve géén effect op de grondexploitatie)
- toename plankosten *De Strip & Oostkamp* circa + € 290.000 (procedurekosten bestemmingsplan)
- toename plankosten projectorganisatie TB circa + € 170.000 (directie en huisvesting)
- afname plankosten *Prins Bernhardpark* circa +/- € 60.000 (vrijval deel restbudget)
- toename plankosten *Technology Base* inclusief Saneren circa + € 15.000
- verschillen overige deelexploitaties < € 10.000

2.8 Beheer vastgoed en terreinen

Het beheer valt inhoudelijk uiteen in de beheerorganisatie, de verhuur van panden en voorzieningen, de beveiliging, het beheer van de terreinen en het onderhoud en de exploitatie van het bestaande vastgoed. Deze onderdelen zijn afzonderlijk in beeld gebracht en geraamd.

Twente Airport

Het beheer voor de terreinen en de exploitatie van het bestaande vastgoed op Twente Airport maken geen deel meer uit van de grondexploitatie TB, maar zijn onderdeel van de begroting van de luchthavenexploitatie.

Overige Baten & Lasten (Vastgoedexploitatie)

Met ingang van 2017 is een nieuwe 'vastgoedbeheerexploitatie' ingericht voor de panden op bedrijvenpark *Technology Base*, waarvoor investeringen worden gedaan en welke langdurig worden verhuurd. Tot dusver zijn in deze exploitatie 'Overige Baten & Lasten' de shelters B514 (Dyntec), B515 (Ortega), B517 (RE-liON) en B519 (Space53) en de panden C38 (4Silence), C40 (Troned) en hangar 7 opgenomen. Deze panden maken derhalve geen deel meer uit van de 'reguliere beheerexploitatie TB'.

De resultaten van de exploitaties voor *Twente Airport* en 'Overige Baten & Lasten' maken geen deel uit van de grondexploitatie TB. Hiervoor zijn aparte begrotingen opgesteld.

Beheerexploitatie TB, boekjaar 2020

In 2020 waren de beheerkosten hoger dan geraamd (€ 138.000). Op *Technology Base* zijn extra kosten gemaakt voor de toegangscontrole en beveiliging. Ook zijn meer kosten voor het nutsverbruik gemaakt, maar deze kosten worden deels weer doorbelast naar de huurders.

Op 't *Vaneker Zuidkamp* en *Prins Bernhardpark* waren de beheerkosten hoger dan begroot door hogere onderhoudskosten aan de bestaande panden en OZB (inclusief nabetalings 2019).

In 2020 waren de beheeropbrengsten hoger dan geraamd (€ 53.000). Dit werd met name veroorzaakt door de niet begrote opbrengsten (doorbelastingen aan huurders, net name voor nutsverbruik) en de verhuuropbrengsten van B505, B511 en B516.

Beheer terrein

De Strip & Oostkamp, *Overmaat*, *EHS* en delen van de woonparken zijn niet meer in beheer bij TB. Daarmee was al, ten opzichte van het oorspronkelijke ontwikkelingsgebied in 2012, ruim 190 hectare niet meer in beheer bij TB. Inmiddels (maart 2020) is ook *Deventerpoort* geleverd aan de nieuwe eigenaar (Van Eck), waarmee ook dit gebied niet meer in beheer is bij TB.

Voor de resterende terreinen zijn de meerjarenramingen voor het onderhoud geactualiseerd of geheel vernieuwd:

Technology Base en Parkmanagement

Met de nieuwe ontwikkelingen op *Technology Base*, met daarbij de komst van nieuwe bedrijven en de beoogde herinrichting van het gebied, heeft TB nader overwogen hoe het beheer van het gebied het beste vorm kan krijgen. Daarvoor is in 2017 onderzoek ingesteld naar de invoering van 'Parkmanagement', waarbij de verantwoordelijkheden voor het beheer van het gebied en het eigen vastgoed anders worden vormgegeven. De plannen zijn inmiddels vergesloofd en van dien aard dat op basis van een combinatie van oude en nieuwe uitgangspunten een nieuwe beheerraming is opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van 'kwantitatief' en 'kwalitatief' meer beheer, omdat steeds meer delen van

het gebied in ontwikkeling komen én omdat daarbij ook hogere eisen aan het onderhoud en de uitstraling van het gebied worden gesteld. Daarmee wordt ook het profiel van het gebied versterkt.

De kosten voor het toekomstige parkmanagement zijn lager geraamd op basis van een geactualiseerd MJOP (meer-jaren-onderhouds-plan) door een extern adviesbureau. Belangrijke wijziging is dat vervangingsinvesteringen buiten het MJOP zijn gelaten. Hierover zullen nadere afspraken met de gemeente Enschede gemaakt moeten worden.

Voor het parkmanagement wordt uitgegaan van een 'ingroeiscenario', waarbij TB in de beginjaren nog een groot deel van de kosten voor haar rekening moet nemen. De verwachting is echter, naarmate zich steeds meer bedrijven zullen vestigen, dat de kosten en inkomsten op termijn in evenwicht kunnen zijn, een en ander afhankelijk van de werkelijke kosten, de maximaal mogelijke servicekosten en bijdragen aan het parkmanagement.

Woonparken

Voor *Prins Bernhardpark* wordt nog rekening gehouden met (beperkt) onderhoud aan de kavels. Inmiddels (begin 2021) zijn ook de laatste twee kavels geleverd, zodat het toekomstige onderhoud voor rekening van de nieuwe eigenaren komt.

De kosten voor het beheer van de openbare ruimte zijn door de gemeente Enschede afgekocht.

Voor *'t Vaneker Zuidkamp* zijn de beheerkosten gerekend tot 2026. In 2025 staan de laatste kavelverkoop gefaseerd. In 2026 kunnen dan ook de laatste delen van het gebied woonrijp worden gemaakt, waarna het openbaar gebied naar de gemeente kan worden overgedragen.

Beheer vastgoed

Voor 2021 is de meerjaren-onderhouds-planning geactualiseerd voor het onderhoud van het vastgoed. Datzelfde geldt voor de verwachte huuropbrengsten.

Woonparken

Voor *Prins Bernhardpark* wordt, na de verkoop van PBP-6, PBP-14 en PBP-19, nog uitgegaan van beperkt beheer voor de resterende twee panden, mogelijk nog tot 2029. Wel is rekening gehouden met een grote schilderbeurt aan beide panden.

Voor *'t Vaneker Zuidkamp* is, nu de verkoop van de panden zeer voorspoedig verloopt en er nog maar 4 panden geleverd hoeven worden, de beheerraming geactualiseerd, waarbij voor het laatste pand (Z43) en het verkoopkantoor van *'t Vaneker* (Z1) nog wel wordt uitgegaan van beheer tot 2029. Ook hier wordt nog enig groot onderhoud voorzien (zoals een grote schilderbeurt). Verder is, op basis van de afgelopen jaren, rekening gehouden met meer kosten voor OZB. Wel wordt uitgegaan van jaarlijks afnemende kosten.

Technology Base

Voor bedrijvenpark *Technology Base* wordt er van uitgegaan dat alle bestaande panden tot het eindjaar van de grondexploitatie (2029) in eigendom van TB blijven. Zoals al is aangegeven, is voor de panden waarvoor huurcontracten zijn afgesloten en waarvoor investeringen nodig zijn, een aparte vastgoedexploitatie 'Overige Baten & Lasten' opgesteld. In de vastgoedbeheerexploitatie zijn, voor wat betreft *Technology Base* bedrijven, alle overige panden van dat gebiedsdeel opgenomen. De huurinkomsten worden in 2021 ontvangen van de *Twente Safety Campus* ('oefenvelden' en andere terreindelen), C50a (projectkantoor TB) en tijdelijk gebruik en verhuur.

De opbrengsten voor het toekomstige parkmanagement hebben een relatie met de kosten van parkmanagement. Zoals al is aangegeven zijn de kosten lager geraamd, op basis van een geactualiseerd MJOP. Dit betekent ook lagere parkmanagementbijdragen dan oorspronkelijk verwacht.

Beheerorganisatie

Uitgangspunt is dat *Technology Base* tot en met 2029 een beheerorganisatie kent, vooralsnog bestaande uit diverse functies (parkbeheerder, projectleider vastgoed & verhuur, projectleider opdrachtverlening, civieltechnisch toezichthouder, boekhouding en secretariaat). Voor *'t Vaneker Zuidkamp* en *Prins Bernhardpark* geldt dat zowel het terreinbeheer als het vastgoedbeheer eerder kan worden beëindigd.

In de grondexploitatie 2021 is voor de beheerorganisatie voor de periode 2021-2029 een budget van circa € 1,2 miljoen beschikbaar.

Beveiliging

De kosten voor beveiliging van het bedrijvenpark *Technology Base* zijn nog apart in de beheerraming opgenomen. De jaarlijkse beveiligingskosten bedragen circa € 30.000. Deze kosten worden (deels) terugverdiend door de bijdrage van de huidige huurders. Ook hier geldt een ingroeimodel, waarbij ook toekomstige huurders en erfpachters gaan mee betalen aan het toegangsmanagent.

Totale beheerraming 2012-2029 in grondexploitatie 2021

De totale beheerkosten zijn ten opzichte van de grondexploitatie 2020 met circa € 200.000 gedaald naar circa € 16,9 miljoen. De boekwaarde bedraagt € 12.557.165 (inclusief historische boekwaarde voor 2012 van € 946.371).

De totale beheerinkomsten zijn ten opzichte van de grondexploitatie 2020 met circa € 200.000 gedaald naar circa € 11,3 miljoen. De boekwaarde bedraagt € 7.360.792.

Bovenstaande beheerkosten en beheerinkomsten zijn exclusief de beheerexploitaties *'Twente Airport'* en *'Overige Baten & Lasten'*.

2.9 Fiscale aspecten

Niet-verrekenbare Btw

De fiscale aspecten van de grondexploitatie zijn in 2012 getoetst door belastingadviseurs (PWC). Op basis hiervan is de toerekenbaarheid van de Btw per deelgebied bepaald. De te verrekenen Btw varieert tussen de 46% en 97%. De niet-verrekenbare Btw varieert daarmee tussen 3% en 54% en is voor TB kostprijsverhogend.

De niet-verrekenbare-Btw is als jaarlijkse kostenpost in de grondexploitatie opgenomen (jaarlijks dalend, bij een gemiddelde van bijna € 190.000 per jaar). In 2020 was de niet-verrekenbare Btw € 287.684.

Vennootschapsbelasting

Sinds 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, exploitatie luchthaven en natuurgebied.

Bij deze activiteiten is er geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat. De conclusie uit het onderzoek is dat er op dit moment geen VPB-plicht voor TB geldt. Gezien het negatieve resultaat op de grondexploitatie en TA in 2020 en de prognose verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

2.10 Systematiek en waardering kavels en bestaand vastgoed

Jaarlijks vindt waardering van bestaand vastgoed en uitgeefbare gronden plaats. De waarderingen zijn door interne makelaars verricht (gemeente Enschede) of zijn bepaald op basis van de actuele markt (verkopen, biedingen en opties).

Bestaand vastgoed, waarde panden

Op basis van afspraken met de accountant in 2012 liet TB elk jaar circa 30% van haar bestaande vastgoed taxeren. Omdat bijna alle panden in de woongebieden (*'t Vaneker Zuidkamp*, *Prins Bernhardpark* en *Overmaat*) zijn verkocht (nog 6 panden van de in totaal 40 panden te verkopen) en de verkoopwaarden de laatste jaren royaal boven de prijzen in de grondexploitatie liggen, worden deze taxaties niet meer uitgevoerd.

In *'t Vaneker Zuidkamp* is in 2020, na een lange verkoopprocedure, het grote pand Z31 geleverd. In *Deventerpoort* zijn de te handhaven opstallen met de verkoop van het gebied aan Van Eck geleverd. Verder zijn er in 2020 geen panden verkocht.

Woonkavels Prins Bernhardpark

Nadat voor de grondexploitatie 2016 voor de kavels op *Prins Bernhardpark* nog werd uitgegaan van een grondprijsstaffel voor de noordelijke kavels (12 'coulissekavels') en een waardering per kavel voor de zuidelijke kavels (9 'boskavels'), heeft in 2016 een hertaxatie plaatsgevonden door een externe makelaar. Alle kavels zijn toen afzonderlijk gewaardeerd op basis van grootte, ligging, aanwezigheid groen et cetera. Inmiddels zijn bijna alle kavels verkocht. De laatste kavel wordt naar verwachting nog dit jaar geleverd. De kavelprijzen zijn derhalve niet aangepast.

Woonkavels 't Vaneker Zuidkamp

De grondprijzen voor de vrije kavels worden marktconform gewaardeerd. In 2020 heeft opnieuw taxatie (makelaars gemeente) plaatsgevonden en is geconcludeerd dat de basisprijs voor de resterende kavels circa 4% kon worden verhoogd.

Dit betekent dat een kavel tot en met 700 m² wordt gewaardeerd tegen € 317 per m² exclusief Btw (in 2020 nog € 304, MPG gemeente Enschede). Voor grotere kavels is een grondprijsstaffel van toepassing waarbij, naarmate een kavel groter is, de prijs gewordt hoe lager de gemiddelde m²-prijs m² is.

Kavels die in verkoop gaan worden vervolgens nog beoordeeld op ligging en dergelijke, waardoor er nog sprake kan zijn van een correctie op de 'staffelprijs'.

Voor *'t Vaneker Zuidkamp* variëren de kavelprijzen daardoor van € 251.000 tot € 567.000 (respectievelijk de kleinste en de grootste kavel en inclusief Btw).

Wooneenheden bestemmingsplan 't Vaneker en defensiegronden

Het bestemmingsplan van *'t Vaneker (Zuidkamp én De Schil, eind 2020 onherroepelijk)* maakt het mogelijk dat er in *'t Vaneker* maximaal 263 wooneenheden (kavels plus wooneenheden panden) mogen worden gebouwd of verbouwd.

Nadat eerdere herverkavelingen er toe hebben geleid dat realisatie van 263 woningen mogelijk niet zou worden behaald, is met de verwerving van de laatste defensiegronden in *'t Vaneker* wél weer een verkaveling mogelijk waarbij de volledige ruimte van het bestemmingsplan kan worden benut. Hiermee is al in de grondexploitatie 2020 rekening gehouden. De stedenbouwkundige opzet van *'t Vaneker*, met een bijna definitieve invulling van de kavels én afmetingen van die kavels, is daarmee in een eindfase beland.

Parkwonen 't Vaneker Zuidkamp

Voor *'Parkwonen fase 1'* is in 2015 een overeenkomst gesloten met Hegeman Bouwontwikkeling voor de verkoop van 8 kavels ('projectwoningen') en het grote pand Z17 (gesplitst naar 5 wooneenheden). Vervolgens is ook voor de 2^e fase, bestemd voor 12 *'Parkwoningen'*, een koopovereenkomst met Hegeman afgesloten en is de betreffende

grond in 2019 geleverd. 'Parkwonen' is inmiddels afgerond. Alle 20 nieuwbouwpanden én de 5 woningen in Z17 zijn door Hegeman aan de nieuwe bewoners geleverd. Verder is het (mandelige) gebied woonrijp gemaakt hebben alle verrekeningen met TB plaatsgevonden.

Woonkavels Fokkerweg

Vanaf start verkoop in 2014 is er voortdurend veel belangstelling voor de kavels aan de Fokkerweg geweest. In de periode 2015-2019 zijn alle 13 kavels geleverd.

De openbare ruimte is al in 2016 aan de gemeente overgedragen, zodat geheel Fokkerweg niet meer in eigendom is van TB.

Woonkavels en woonpanden totaal

De totale opbrengst van de woonkavels in 't Vaneker Zuidkamp, Prins Bernhardpark, Fokkerweg en Overmaat bedraagt circa € 38,7 miljoen (ten opzichte van € 38,4 miljoen in de grondexploitatie van 2020).

De totale opbrengst van de woonpanden in 't Vaneker Zuidkamp, Prins Bernhardpark en Overmaat bedraagt circa € 15,7 miljoen (ten opzichte van € 14,6 miljoen in de grondexploitatie van 2020).

In onderstaande tabel is het totaal overzicht van alle verkocht en nog te verkopen woonkavels en woonpanden weergegeven.

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken (& kavels 't Vaneker De Schil)

Verkoopoverzicht Kavels & Panden Woonparken	totaal	verkocht t/m 2019	verkocht in 2020	levering verwacht 2021	onder optie 2021	nieuw in verkoop 2021	nog niet in verkoop
't Vaneker De Schil							
kavels niet TB	78	35	11	19	4	9	0
kavels niet in grex	2	-	-	-	-	-	-
't Vaneker Zuidkamp							
kavels	95	44	6	9	-	8	28
panden	32	27	1	3	-	-	1
kavels Parkwonen	20	20	-	-	-	-	-
pand Parkwonen	1	1	-	-	-	-	-
Fokkerweg							
kavels	13	13	-	-	-	-	-
Prins Bernhardpark							
kavels	21	18	1	2	-	-	-
panden	5	3	-	-	-	-	2
Overmaat							
kavels	2	2	-	-	-	-	-
panden	2	2	-	-	-	-	-
Totaal kavels GR TB	191	130	8	14	0	8	31

Deventerpoort

Deventerpoort is in 2019, na een 'biedprocedure', verkocht aan de heer Van Eck. Het gebied met opstallen is in 2020 geleverd, waarmee het totale gebied niet meer in eigendom is van TB. Ten aanzien van de verkoopprijs hebben nog enkele verrekeningen plaatsgevonden (afkoop schade pand en afkoop saneren).

Deelgebied Technology Base

Ten behoeve van vervreemding van Technology Base (bedrijvenpark en Twente Airport) heeft in december 2016 een taxatie van het gebied plaatsgevonden. De hierbij gehanteerde uitgangspunten voor grondwaarden, zijn nog steeds in de grondexploitatie 2021 gehandhaafd. De marktconformiteit van de grondprijs is door de bedrijfsmakelaar in 2019 bevestigd. In afwachting van nieuwe ontwikkelingen én de belangstelling van 'nieuwe vestigers' zal op enig moment om actualisatie van het advies van de bedrijfsmakelaar worden gevraagd.

2.11 Resumé, Grondexploitatie TB

De hiervoor besproken onderdelen 2.1 tot en met 2.10 vormen de belangrijkste uitgangspunten voor de **Grondexploitatie TB** én de basis voor de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2021.

Veel onderdelen (en de financiën daarvan) zijn voortdurend volgend uit lopende ontwikkelingen, zoals planologische procedures, (fiscale) regelgeving, te hanteren parameters, verkoop van kavels, beheer van de gebieden, noodzakelijke saneringen et cetera. De uitkomsten en de financiële gevolgen zijn bepalend voor de grondexploitatie, maar liggen vaak al min of meer, binnen een zekere bandbreedte, vast.

Er zijn echter ook onderdelen te benoemen waarvoor uitgangspunten binnen bredere afwegingen tot stand gekomen zijn en waarvan derhalve de effecten op de grondexploitatie ook groter kunnen zijn. De belangrijkste volgen hieronder.

Opbrengst bedrijfskavels AMM Technology Base

Tijdens de procedure van het bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twenthe-Noord' (juni 2019 onherroepelijk) werd al duidelijk wat de mogelijke ontwikkelruimte van *Technology Base* zou worden, namelijk maximaal nog te ontwikkelen 59.838 m² footprint opstellen (is gelijkgesteld aan 119.676 m² uitgeefbaar bedrijvenpark).

In de *Grondexploitatie 2018* is op basis van verwachte ontwikkelingen een fasering voor het in erfpacht geven van deze kavels AMM gehanteerd, met gevolg dat een klein deel van de kavels (circa 10.000 m²) niet in de grondexploitatie (met eindjaar 2029) paste.

Jaarlijks wordt de fasering opnieuw beoordeeld. Bij een afnemende looptijd van de grondexploitatie (vooralsnog vast eindjaar 2029) én het uitblijven van erfpachters, is door verdere uitfasering (uitgestelde verwachting eerste opbrengst) nog tweemaal 10.000 m² uit de grondexploitatie (respectievelijk in 2020 en 2021) gehaald. Daarmee is er nu nog 90.000 m² uitgeefbaar bedrijvenpark in de grondexploitatie opgenomen.

Verkoopwaarde bestaand vastgoed Technology Base

Een groeiend aantal opstellen op *Technology Base* wordt verhuurd. Ook wordt er regelmatig fors in de opstellen geïnvesteerd. Al met al zal er bij het afsluiten van de *Grondexploitatie TB* per (naar verwachting) 31-12-2029 sprake zijn van een forse waarde van deze opstellen. Deze geschatte verkoopwaarde (bij verkoop aan een nieuwe eigenaar) is, op basis van huidige taxatiewaarden, in de grondexploitatie in de jaarschijf 2029 ingerekend. Het is raadzaam om hiervoor enkele jaren voorafgaand aan het afsluiten van de grondexploitatie een 'verkoopstrategie' te bepalen en daarbij de waarde van de opstellen nauwkeuriger in beeld te brengen.

Strategische verwervingen

Er zijn in de grondexploitatie budgetten gereserveerd voor eventuele verwervingen, mogelijk noodzakelijk voor compensatiegronden (groenaanplant), dan wel voor het kopen van 'emissierechten' in het kader van de 'stikstofproblematiek'. De omvang van het totale budget is tot stand gekomen in de grondexploitatie 2020 (op basis van 'geen verslechtering van de grondexploitatie'). Er is echter geen zekerheid in welke mate deze budgetten nodig zijn.

Subsidie Gebiedsontwikkeling

Zoals al is toegelicht bij de 'grootste verschillen' (managementsamenvatting) zal naar alle waarschijnlijk een deel van de subsidie terugbetaald moeten worden aan de Provincie Overijssel. Ondanks eerdere signalen dat subsidievoorwaarden verruimd konden worden, heeft hierover binnen de provincie *nog geen besluitvorming* plaatsgevonden.

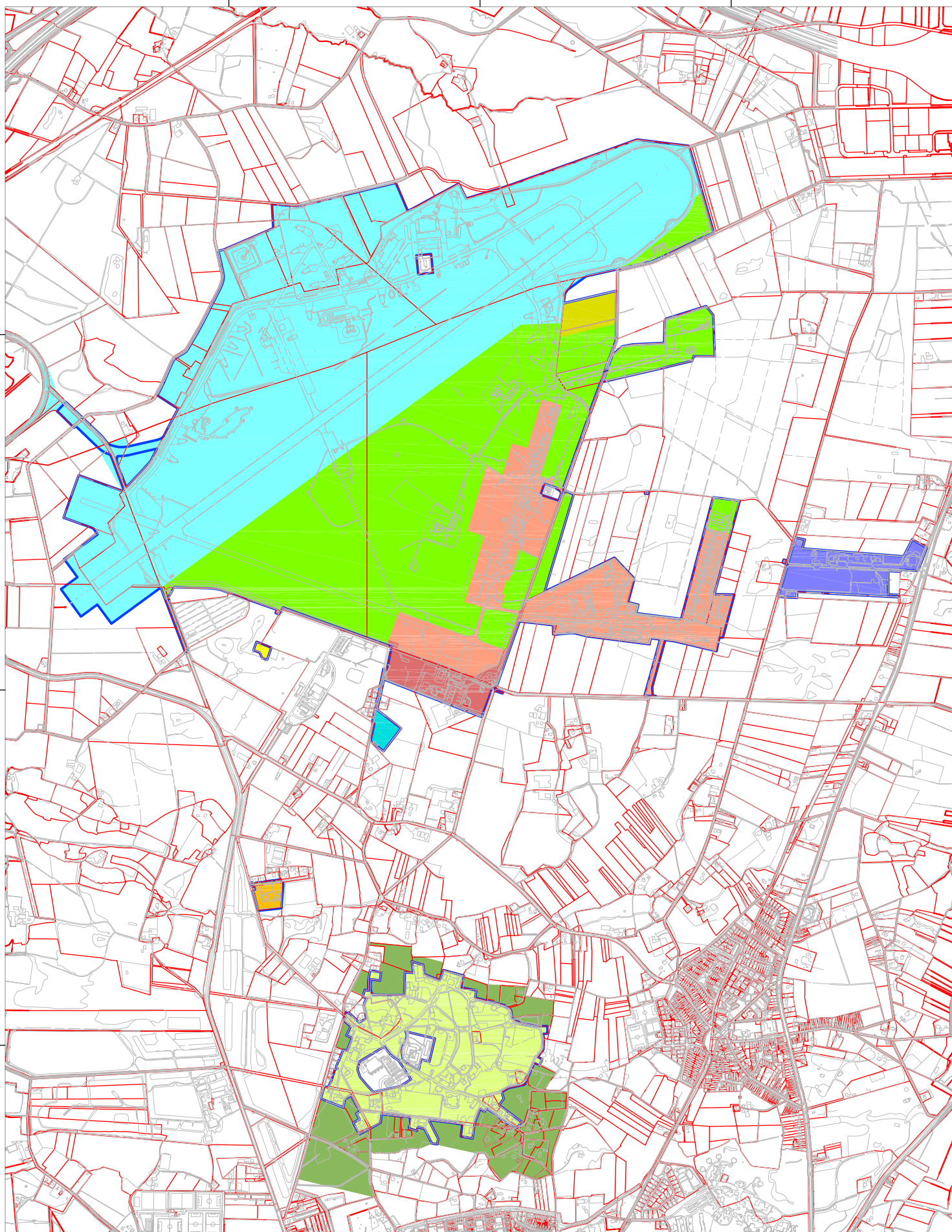
TB gaat er daarom vooralsnog vanuit dat de subsidietermijn *niet wordt verlengd* en een deel van de kosten (die nog gemaakt gaan worden) niet kan worden verantwoord.

Bijlage 1 – PLANKAARTEN

Plankaart, overzicht deelgebieden, 2015

't Vaneker Ontwikkelingsplan, januari 2021

't Vaneker Verkaveling, februari 2021



Legenda

	plan EHS 1373556 m²
	plan Noord 2303563 m²
	plan Werkparken v Eck 503771 m²
	plan Deventer Poort 88367 m²
	plan Fokkerweg 15947 m²

	plan Overmaat 15371 m²
	plan Prins Bernhardpark 104388 m²
	plan Zuidkamp 427422 m²
	plan 't Vaneker Schil 366462 m²
	plan Overig 3861 m²

	plan Gronddepot 34840 m²
	topografie
	kadastrale grenzen
	gemeente grenzen
	exploitatiegrenzen

Plangebied ADT

plan begrenzing

datum 25 december 2015

schaal 1 : onbekend

Gemeente Enschede
DV-ISC-VastgoedInformatie

schepersvastgoed.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend!





'T VANEKER

Ontwikkelingsplan 't Vaneker
6.9.2, januari 2021



Kavels verkocht/te koop



Panden verkocht/te koop



Kavels nieuw in verkoop

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

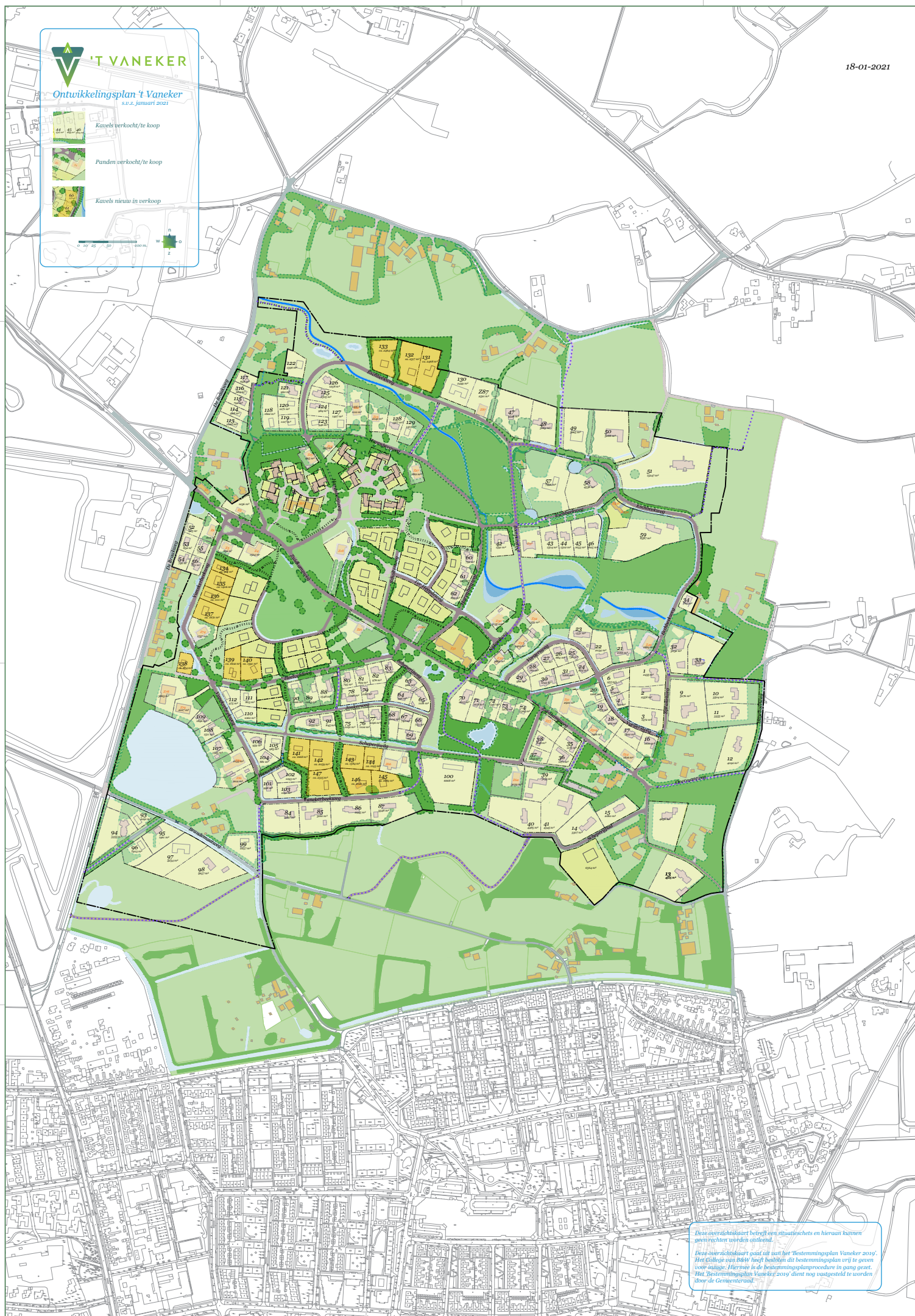


N

Z

O

W



Deze overzichtkaart betreft een situatieschets en hieraan kunnen gewijzigingen worden aangebracht.

Deze overzichtkaart gaat uit van het Bestemmingsplan Vaneker 2019. Het College van B&W heeft besloten dit bestemmingsplan vrij te geven voor uitgifte. Hiermee is de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Het Bestemmingsplan Vaneker 2019 dient nog vastgesteld te worden door de Gemeenteraad.



Stadsingenieurs & Ontwerp

Gemeente Enschede

Vaneker oppervlaktes tbv herziening grex

Naam	Datum	Projectleiding	Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
1. P. Koelman	15-04-2018	4	P. Koelman	15-12-2019	5		1:2000
2. P. Koelman	30-05-2018	5	P. Koelman	02-11-2020	6		
3. P. Koelman	13-09-2018	6			7		
4. P. Koelman	10-12-2018	7			8		

Plottedatum: 22-feb-21 Last saved by: koelman; 19 februari 2021