

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

Datum : 7 april 2025
Ons kenmerk : 25 0075
Onderwerp : Jaarrekening 2024 en meerjarenbegroting 2026-2029 inclusief herziene begroting 2025 Technology Base

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Wij bieden u de algemene financiële kaders aan van de gemeenschappelijke regeling Technology Base

Op 4 april 2025 stelde het Dagelijks Bestuur van Technology Base de algemene financiële kaders van de gemeenschappelijke regeling vast. Hierbij bieden wij u de stukken aan, met het verzoek tot doorgeleiding naar de gemeenteraad van Enschede, conform artikelen 58 en 59 van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Het gaat daarbij om de volgende stukken:

- Jaarrekening 2024
- Accountant-rapport bij de jaarrekening 2024
- Meerjarenbegroting 2026-2029 inclusief herziene begroting 2025

Gemeenteraad en Provinciale Staten kunnen zienswijzen indienen op de ontwerpbegroting 2026

De ontwerpbegroting 2026 van Technology Base bestaat uit drie onderdelen, te weten de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie. De grondexploitatie 2025 is de onderlegger voor de begroting. De Provinciale Staten van Overijssel en de gemeenteraad van Enschede zijn in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen op de ontwerpbegroting 2026 binnen twaalf weken voordat zij aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden. Behandeling door het Algemeen Bestuur is op 11 juli 2025. Wij verzoeken u ons uiterlijk 10 juli 2025 schriftelijk te laten weten of er zienswijzen zijn.

Wij vragen een schriftelijke bevestiging over eventuele zienswijzen

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

Wij bieden u ook ter kennisname de jaarrekening 2024 aan

De accountant zal over de jaarrekening 2024 een goedkeurende verklaring voor getrouwheid afgeven. Over de rechtmatigheid geeft de accountant geen oordeel. In de jaarrekening van Technology Base is hiervoor een rechtmatigheidsverantwoording opgenomen. Vóór 15 juli zenden wij de jaarrekening toe aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Op 15 januari ontving u een kaderbrief van Technology Base over 2025

Het doel van de kaderbrief is om de gemeenteraad van Enschede en de Provinciale Staten van Overijssel alvast te informeren over kaders die wij voornemens zijn op te nemen in de ontwerpbegroting, ter voorbereiding op de besluitvorming daarover. In bijgevoegde ontwerpbegroting zijn de kaders verwerkt.

De nadere toelichting op de jaarstukken vindt u in de bijlage

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

Hoogachtend,
Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Technology Base



Namens dezen,
Ton van Snellenberg

Waarnemend directeur Technology Base
Tevens waarnemend directeur Twente Airport

Bijlage 1: Financiële en beleidsmatige toelichting

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief:

1 Financiële en beleidsmatige toelichting

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

1.1 Algemeen

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

- We transformeerden de oude F16-shelters tot vaste, inspirerende onderkomens voor innovatieve bedrijven en blijven daar mee doorgaan.
- De locatie en de start- en landingsbaan wordt steeds meer gezien als proef- en testlocatie voor vliegtuigen en unmanned systems.
- Binnen het cluster Safety & Security is met de trainingslocatie Troned, de Risk Factory en het Safety Fieldlab een stevige basis gelegd voor samenwerking tussen kennisinstellingen en de veiligheidsregio Twente.

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

Twente Airport

Specifiek voor Twente Airport werken we aan de voorbereiding van een concessie van de luchthavenexploitatie naar marktpartijen. Daarnaast loopt er een onderzoek in het kader van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie, dat een onzekere factor is voor Twente Airport. Twente Airport is onder andere in beeld voor maximaal 1.150 sorties van jachtvliegtuigen.

1.2 Grondexploitatie

Verslechtering van de grondexploitatie

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

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

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

Afgelopen jaar werd een tekort van € 19.916.825 begroot op contante waarde per 1-1-2024. Op prijspeil 1-1-2025 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 20.315.161. De actuele grondexploitatie per 1-1-2025 sluit op een tekort van € 25.967.955 en laat derhalve een verslechtering zien van € 5.652.793.

De deelnemers verhogen de verliesvoorziening met € 6.051.130. Dit betreft het totaal van de verslechtering van de grondexploitatie van € 5.652.793 en de discontering met 2% (€ 398.336).

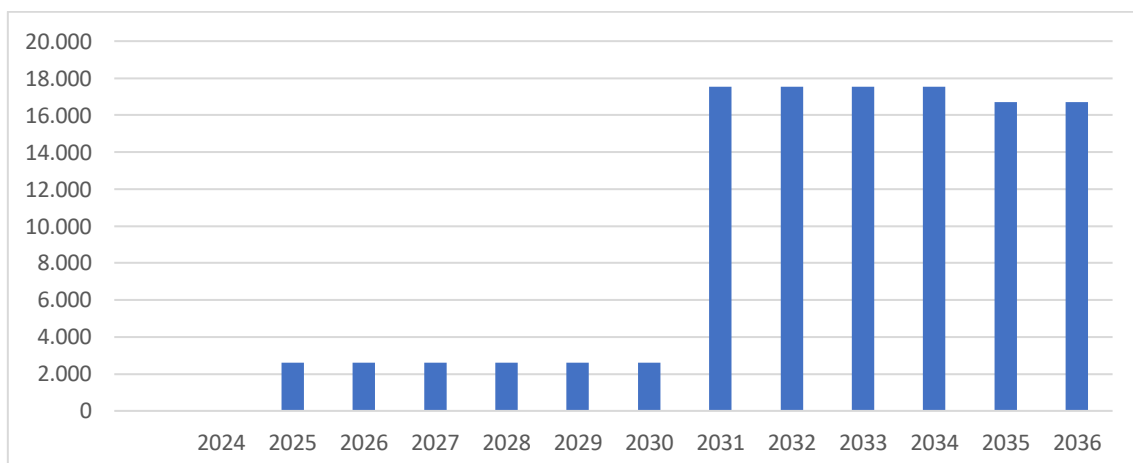
De randvoorwaarden voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark brengen we op orde

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

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

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

Het Dagelijks Bestuur besloot op 31 maart 2023 de kavels op het bedrijvenpark in eeuwigdurende erfpacht uit te geven en stelde daarnaast de parkmanagementbijdrage vast op een marktconform niveau. De gemeenteraad van Enschede stelde een wijziging op het bestemmingsplan vast, waarin de definitie voor AMM/HTSM is verruimd. Met deze besluiten zijn de twee eerstgenoemde knelpunten opgelost. Op de knelpunten "stikstof" en "netcongestie" heeft Technology Base nauwelijks invloed. De grootste onzekerheden liggen in het moment waarop we oplossingen voor deze knelpunten mogen verwachten, en welke mogelijkheden er in de tussenliggende periode nog wel zijn. In onderstaande grafiek geven we de uitgifteprognose van het bedrijvenpark grafisch weer. Aanname die we impliciet in de grondexploitatie opnemen is dat uiterlijk in 2030 een oplossing voor het stikstofprobleem is gevonden en grotere elektriciteitsaansluitingen dan weer mogelijk zijn.



Verlengen grondexploitatie

Onderzoek naar alternatieven dat Technology Base heeft laten uitvoeren, levert geen algemene oplossingen voor het vraagstuk van de netcongestie. De enige mogelijkheid ligt in specifiek onderzoek in afstemming met potentiële vestigers. In de Planning & Control cyclus staan daarom noodgedwongen de volgende ontwikkelingen:

- het verlengen van de termijn van de grondexploitatie met 5 jaar om de periode van netcongestie te kunnen overbruggen. We gaan ervan uit dat tegen die tijd ook een oplossing voor het stikstofvraagstuk is gevonden;
- dit betekent dat we voor een langere periode de verantwoordelijkheid voor het fysieke beheer van de openbare ruimte en het juridische beheer op het gebied van onder meer flora en fauna en geluidzonebeheer houden. Daarnaast lopen ook de verantwoordelijkheden voor de verhuur van het vastgoed en het parkmanagement gewoon door;
- in de periode 2026-2030 gaan we door met het uitgeven van kleinere kavels voor vestigers die minder energie verbruiken, en met minder dan rond 25 medewerkers. We doen daarnaast een of twee pilots met grotere bedrijven die zich willen vestigen om te onderzoeken of we tot maatwerkoplossingen op het gebied van energie en stikstof kunnen komen.

Er zijn meerdere redenen om de ontwikkeling van het gebied, zij het versmald, voort te zetten:

- er is grote behoefte aan bedrijfskavels, dus kavels die uitgegeven kunnen worden moeten we niet laten wachten;
- Technology Base is een van de vijf Twentse Topwerklocaties, met als adagium "beyond the impossible"; het aannemen van een afwachtende houding past daar niet bij;
- geheel stoppen met de ontwikkeling vergt ook veel extra kosten op het moment dat er weer wordt opgestart, plus dat dan alle kennis en ervaring uit beeld is.

Ontwikkelingen op bedrijvenpark in 2024

In 2024 vestigden drie bedrijven zich op het bedrijvenpark. Spiral RTC huurt tijdelijk Shelter B534. Demcon-Suster huurt shelter B510 en in 2024 tekende zij de huurovereenkomst voor shelter B511, die eerst nog verbouwd wordt voordat het inhuizen kan plaatsvinden. Daarmee gebruikt Demcon-Suster twee shelters. Later volgt het gebruik van shelter B512 door Demcon (reserveringsovereenkomst is getekend) en hebben zij plannen voor aanvullende nieuwbouw. Daarmee krijgt het Demcon Circularity Cluster – de drie shelters inclusief nieuwbouw – vorm. Shelter B519 kwam in 2023 vrij nadat Space53 vertrok. Deze shelter verhuren we aan Destinus, dat zich richt op de ontwikkeling van drones. Shelter B535 is in de zomer van 2024 opgeleverd en ingericht. De exploitatie en verhuur van dit ontvangstgebouw met ruimtes voor events en vergaderingen is in handen van people@places dat dat ook elders in Nederland vestigingen heeft. Met Aeronamic sloot Technology Base een verlenging van de kavelreserveringsovereenkomst voor een kavel van 2,5 hectare.

We zijn gestart met de eerste fase van bouwrijp maken van deelgebied West.

Er is 24.849 m2 footprint ingevuld op Technology Base. Daarmee is nagenoeg alle beschikbare vastgoed verhuurd.

Het middengebied

De Raad van State vernietigde het herziene bestemmingsplan van de "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden" op 6 december 2023 vanwege bezwaren tegen het plan vanwege stikstof. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/ Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) als het aangrenzende natuurgebied terug in de oude functies voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan Technology Base niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch

geregeld te krijgen. Het Dagelijks Bestuur besloot om een bijdrage te verlenen aan de gemeente Enschede voor reconstructie van de afslag naar VTE. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de gemeenschappelijke regeling is om evenementen op de door de gemeenschappelijke regeling verkochte locatie mogelijk te maken.

Woonparken

Prins Bernhardpark

Alle kavels in dit deelgebied zijn verkocht en gepasseerd bij de notaris. In 2024 kwam een van de vijf historische panden vrij uit verhuur. Het pand (PB12) is in verkoop gebracht en is aansluitend verkocht en geleverd. Inmiddels is de huur van een van de andere panden opgezegd. Het laatste pand (PB3) is nog langjarig verhuurd en brengen we na vertrek van de huidige huurder in verkoop. De openbare ruimten met groen en verhardingen zijn aangelegd en afgerond en droegen we in zowel beheer als eigendom over aan de gemeente Enschede.

't Vaneker/ Zuidkamp

In het najaar van 2023 brachten we de laatste op dit moment verkoopbare kavels in verkoop, waarmee alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht zijn (de laatste kavel leveren we in 2025). Er resteren dan nog twee kavels die we nu nog niet kunnen verkopen, vanwege een nog lopende huurovereenkomst van een vakantiewoning op die kavels. Kavelpaspoorten voor deze twee kavels zijn wel grotendeels afgerond, zodat we te zijner tijd deze kavels onverwijld kunnen verkopen.

Voor het centraal gelegen beeldbepalende Z31 (voormalig kantoor Technology Base/ verbouw tot 11 woningen) is de bouw van de 11 woningen bijna afgerond.

In 2024 droegen we de delen die woonrijp zijn gemaakt ook over aan Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. Tevens zijn we gestart met voorbereidingen voor notariële overdracht van openbare ruimte van Technology Base aan Stadsdeelbeheer.

1.3 Luchthavenexploitatie

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

Het resultaat van de luchthaven is in 2024 € 587.179 negatief. De totale baten zijn € 1.103.604 en de totale lasten zijn € 1.690.783. Ten opzichte van de gewijzigde begroting 2024 van Twente Airport is het verlies van Twente Airport € 174.571 lager. Ten opzichte van 2023 is het resultaat verbeterd. In 2023 was het werkelijke resultaat € 661.009 negatief. Van de lasten is een bedrag van € 190.023 aan te merken als incidentele kosten in 2024 in verband met de kosten voor het uitwerken en realiseren van het nieuwe toekomstperspectief en kosten voor de voorbereiding op het groot baanonderhoud.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 397.156 negatief. Het positieve structurele resultaat ten opzichte van de begroting komt met name door lagere algemene kosten en lagere personeelskosten.

Concessie luchthavenexploitatie

Voor Twente Airport bereiden we een aanbesteding van een concessie van de luchthavenexploitatie naar marktpartijen voor. Inzet is overdracht naar marktpartijen per 1 januari 2026. In de samenwerking blijft de rol van de gemeenschappelijke regeling als eigenaar dan beperkt tot het onderhoud van het terrein en het vastgoed. Daarnaast houdt de

gemeenschappelijke regeling de verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie; op het terrein van Twente Airport gaat het vooral om luchthavengebonden bedrijvigheid.

Met het oog op de concessie is het van belang komende periode een deelgrondexploitatie voor Twente Airport te openen. Een deelgrondexploitatie voor Twente Airport is noodzakelijk zodat de verantwoordelijkheden van de gemeenschappelijke regeling en de concessiepartner vooraf scherp in beeld zijn.

Marktpartijen stellen wel als randvoorwaarde dat de overheden het grootste deel van de kosten voor groot baanonderhoud nog een keer voor hun rekening nemen. En er moet zicht zijn op satellietnavigatie – die maakt het mogelijk dat ook bij minder zicht op Twente Airport gevlogen kan worden.

In dit verband is het volgende van belang:

- om de concessie mogelijk te maken is besluitvorming door de provincie nodig. We streven naar besluitvorming in de tweede helft van 2025, zodat we de randvoorwaarden voor en de gevolgen van een geslaagde concessie tijdig in de begroting van de deelnemers kunnen verwerken;
- we hebben ook alternatieven in beeld gebracht: (a) voortzetten van de huidige exploitatie, (b) stoppen met de luchthaven, inclusief ontwikkelen van een alternatief plan voor het gebied, en (c) verkoop van de luchthaven;
- we openen voorafgaand aan de concessie een deel-grondexploitatie voor toekomstige vastgoedontwikkeling op Twente Airport. Denk daarbij bijvoorbeeld aan gronduitgifte voor de realisatie van hangars voor stalling en onderhoud;
- de belangrijkste financiële consequenties van een geslaagde concessie is dat het structurele tekort van 400.000 euro wordt overgenomen door de concessiepartner. Daarnaast wordt een nog nader te bepalen huurbedrag in rekening gebracht voor de luchthaven inclusief alle roerende en onroerende zaken die daarmee verbonden zijn;
- vanuit het perspectief van de luchthavenexploitatie en het proces rond de mogelijke concessieverlening zien we Defensie als een reguliere klant, die potentieel meer gebruik gaat maken van Twente Airport als gevolg van de besluitvorming rondom het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie. We gaan er daarbij van uit dat het civiele gebruik van de luchthaven voor testen, (beperkt) onderhoud en ontmanteling, zakelijk vliegen, drones, recreatief verkeer en (op termijn) elektrisch vliegen de basis blijft. Ook heeft een eventuele toename van het medegebruik door Defensie geen gevolgen voor het voorgenomen proces van concessieverlening.

Groot baanonderhoud

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

Nationaal Programma Ruimte voor Defensie

In 2024 is een PlanMER-onderzoek gestart ten behoeve van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie. De eerste resultaten van het PlanMER-onderzoek wijzen uit dat Twente Airport alleen nog in beeld is voor maximaal 1150 sorties van jachtvliegtuigen en als onderdeel van een corridor voor cargo-drones.

In de gesprekken met Defensie is helder gemaakt dat voor de deelnemers en de gemeenschappelijke regeling de huidige kaders van het bestemmingsplan en het Luchthavenbesluit leidend zijn. In dit verband heeft gemeente Enschede aangegeven dat er geen draagvlak is voor structureel gebruik van Twente Airport door jachtvliegtuigen. Dit vanwege de mogelijk negatieve effecten op de verstedelijkingsopgave in Enschede en Twente.

In 2025 blijven we verder inzetten op:

- business development op het gebied van zakelijk vliegen, testluchthaven, vliegtuig-parkeren en elektrisch vliegen;
- vestiging van luchthavengebonden bedrijvigheid. Met het oog daarop openen we een deel-grondexploitatie op het gebied van Twente Airport;
- de realisatie van satellietnavigatie. We gaan in het meerjarenperspectief uit van realisatie van satellietnavigatie in 2027. De toename van het aantal vluchten is voorzichtig ingeschat.

1.4 Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie bestaat uit de huurinkomsten en de kosten van de verhuurde panden binnen het bedrijvenpark. Het verhuurde vastgoed binnen het gebied van Twente Airport verantwoorden we binnen de luchthavenexploitatie. Het werkelijke resultaat is € 3.846 beter dan de gewijzigde begroting 2024.