

**JAARVERSLAG EN JAARREKENING  
2023**



**Gemeenschappelijke Regeling**

**Technology Base**

## Inhoudsopgave

<b>A</b>	<b>JAARVERSLAG.....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Managementsamenvatting .....</b>	<b>3</b>
1.1	Gemeenschappelijke regeling Technology Base .....	3
1.2	Korte terugblik op 2023.....	4
1.3	Financiële resultaten 2023 .....	5
<b>2</b>	<b>Programmaverantwoording .....</b>	<b>7</b>
2.1	Programmaverantwoording grondexploitatie .....	7
2.2	Technology Base – bedrijvenpark.....	7
2.2.1	Werkparken .....	9
2.2.2	Woonparken.....	9
2.2.3	Deelgebied overstijgende thema’s en deelprojecten .....	10
2.2.4	Wat heeft het gekost? .....	12
2.3	Programmaverantwoording Twente Airport .....	12
2.3.1	Wat hebben we gedaan in 2023.....	12
2.3.2	Wat heeft het gekost? .....	15
2.4	Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie .....	16
2.4.1	Wat hebben we gedaan in 2023.....	16
2.4.2	Wat heeft het gekost? .....	16
<b>3</b>	<b>Paragrafen.....</b>	<b>16</b>
3.1	Paragraaf Grondbeleid.....	16
3.1.1	Actuele waardering van de verrichte investeringen.....	17
3.1.2	Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar .....	17
3.1.3	Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten .....	19
3.1.4	Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie.....	20
3.2	Weerstandsvermogen en risicobeheersing .....	20
3.3	Onderhoud Kapitaalgoederen .....	23
3.4	Financiering.....	23
3.5	Bedrijfsvoering .....	24
3.6	Verbonden partijen.....	25
3.7	Wet open overheid .....	25
<b>B</b>	<b>JAARREKENING .....</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Jaarrekening GR Technology Base 2023 .....</b>	<b>26</b>
4.1	Balans per 31 december 2023 (na voorstel resultaatbestemming) .....	26
4.2	Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2023.....	27
4.3	Toelichting .....	28
4.3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling .....	28
4.3.2	Toelichting op de balans (na voorstel resultaatbestemming).....	29
4.3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten.....	38
4.3.3.1	Baten en lasten grondexploitatie 2023 .....	38
4.3.3.2	Baten en lasten luchthavenexploitatie 2023 .....	41
4.3.3.3	Vastgoedexploitatie 2023 .....	43
4.4	Taakveldoverzicht en EMU Saldo.....	45
4.5	Wet Normering Topinkomens .....	46

<b>C</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>47</b>
<b>5</b>	<b>Overige gegevens Technology Base 2023 .....</b>	<b>47</b>
5.1	Resultaatbestemming 2023.....	48
5.2	Gebeurtenissen na balansdatum .....	48
5.3	Rechtmatigheidsverantwoording .....	48
5.4	Controleverklaring.....	48

## **A JAARVERSLAG**

### **1 Managementsamenvatting**

#### **1.1 Gemeenschappelijke regeling Technology Base**

De gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base (TB) werkt als gebiedsregisseur en eigenaar van het ontwikkelgebied aan de transformatie van het huidige gebied in een vliegwiel voor een economisch sterker en duurzamer Twente. Veel van de oorspronkelijke opgaven zijn inmiddels gerealiseerd. De aandacht ligt nu bij het zogenaamde noordelijk plangebied (230 hectare) met de ontwikkeling van het bedrijventpark TB inclusief Twente Airport (TA).

## 1.2 Korte terugblik op 2023

Het jaar 2023 stond in het teken van verbetering van de vestigingsvoorwaarden, diverse lopende leads, verbouwwontwikkelingen en bouwrijp maken op het bedrijvenpark en samenwerking met regionale private partners om de mogelijkheden van een rendabele businesscase voor de luchthaven TA te verkennen.

### *Vestigingsvoorwaarden*

In 2022 constateerde TB verschillende beperkingen in de randvoorwaarden die nodig zijn voor het op orde brengen van het vestigingsklimaat TB. In 2023 zijn drie van de vier randvoorwaarden verbeterd. Zo is het profiel van HTSM/AMM in het bestemmingsplan gewijzigd, besloot het Dagelijks Bestuur (DB) de erfpachtvoorwaarden eeuwigdurend en daarmee meer marktconform te maken. Tot slot besloot het bestuur tot het voornemen tot oprichting van een parkmanagementorganisatie. Er zat geen voortgang in verbeteren van de randvoorwaarde stikstof.

### *Bedrijvenpark*

In 2023 vestigden drie bedrijven zich op het bedrijvenpark. In het voorjaar nam Demcon – Suster intrek in B510. En in de zomer 2023 leverde TB de shelters B516 en B518 op aan respectievelijk Aeronamic en Mecal. Alle drie gerenommeerde high-tech bedrijven die uitstekend aansluiten bij het profiel van TB en als vliegwiel kunnen functioneren voor de doorontwikkeling van de hightech bedrijncampus. Met Aeronamic sloot TB een verlenging van de kavelreserveringsovereenkomst voor een kavel van 2,5 hectare. Daarnaast zijn er twee kavelreserveringen gesloten voor nieuwbouw voor in totaal circa 3 hectare.

De verbouw van B535 is tijdelijk opgeschort. De huurder Space53 / Novel-T vraagt de GR TB te zoeken naar een nieuwe huurder omdat men verwacht niet aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. TB neemt initiatief om een andere exploitant te zoeken. Met de komst en verbouw van de laatste shelters is nagenoeg al het beschikbare vastgoed verhuurd.

TB startte met bouwrijp maken van het deelgebied Druiventros-Oost en de voorbereidingen voor deelgebied West.

### *'t Vaneker/Zuidkamp*

In het najaar van 2023 brachten we de laatste kavel in verkoop, waarmee alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht en onder optie zijn. Er resteren nog twee kavels. Deze kunnen we nog niet in verkoop brengen vanwege nog een lopende huurovereenkomst van (partners van) een ex-militair. De kavelpaspoorten voor deze twee kavels zijn wel grotendeels afgerond, zodat we te zijner tijd deze kavels onverwijld kunnen verkopen.

### *Werkparken*

Het herziene bestemmingsplan voor de 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden' werd op 6 december 2023 vernietigd door de Raad van State. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/ Vliegveld Twente Evenementenlocatie (VTE) als het aangrenzende natuurgebied (NNN, Natuurnetwerk Nederland) terug in de oude bestemmingen voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan niet langer aanspraak worden gemaakt op het laatste deel van betaling van de met van Eck overeengekomen koopsom. Tegelijkertijd valt het budget voor reconstructie van de afslag naar VTE vrij. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch geregeld te krijgen.

### *Twente Airport*

In maart 2023 sloot TB een Letter-of-Intent (LOI) met enkele regionale private partners en de beide deelnemers. TB werkte daarna met hen samen aan een verkenning van een Publiek-Private samenwerking (PPS). Het 'toekomstperspectief van Twente Airport' gold als basis voor de verkenning. Eind 2023 leverden partijen gezamenlijk een verkenning op die zowel financieel als deels juridisch was uitgewerkt. In september besloot het DB de verkenning verdiept voort te zetten. De LOI is verlengd tot oktober 2024.

In maart 2023 vonden de Provinciale Statenverkiezingen plaats. In het coalitieakkoord is de volgende tekst opgenomen over de doorontwikkeling van TB.

*We gebruiken de periode tot 2025 om tot een zorgvuldig besluit over Technology Base te komen. Voor een positief besluit over blijvende betrokkenheid van de provincie is het noodzakelijk dat er een sluitende businesscase ligt, waarbij structurele financiering van de provincie niet nodig is.*

De gemeenteraad van Enschede behandelde in 2023 een motie over een mogelijk commerciële burgerluchthaven op TA. De uitkomst van het rapport is dat een 'traditionele burgerluchthaven' met zo'n 420.000 passagiers niet haalbaar is. Een innovatieve testluchthaven met kleinschalige luchthavenfunctie met elektrisch vliegen geeft meer perspectief en sluit ook aan bij de plannen van TA voor de toekomst.

Met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) zijn constructieve gesprekken gevoerd.

Met betrekking tot marketing en communicatie maakte TA een nieuwe website. Op de website komt TA als kraamkamer voor duurzame luchtvaart en nieuwe mobiliteitsvormen nog beter tot uiting en plaatsen we alle nieuwsberichten standaard in het Nederlands en Engels. TA is bezig om het verhaal m.b.t. elektrisch vliegen verder onder de aandacht te brengen. In 2023 sloot TA diverse LOI's met partijen die ofwel zelf nieuwe vliegtuigen willen ontwikkelen, danwel met partijen die luchtvaartverbindingen willen opzetten met elektrische toestellen en belangstelling hebben voor de mogelijkheden daartoe vanaf TA.

We zagen in 2023 een afname van het aantal vliegbewegingen met ongeveer 6%. Dit komt met name door verminderde weersomstandigheden. TB bereidde in 2023 een aanvraag voor, voor PBN (satellietnavigatie, Performance Based Navigation), waarmee we de luchtzijdige bereikbaarheid verbeteren en beter kunnen vliegen met slecht weer. Op 1 februari meldde de Directeur Operaties Commando Luchtstrijdkrachten middels een brief aan TA dat er bij de CLSK (Commando Luchtstrijdkrachten) momenteel geen capaciteit en ruimte is om de procedure PBN in behandeling te nemen. TA onderzoekt de mogelijkheden om alsnog op korte termijn PBN te kunnen realiseren.

### 1.3 Financiële resultaten 2023

In de jaarstukken 2023 doen we verslag van het in 2023 door de GR TB gevoerde inhoudelijke en financiële beleid. Daarbij maken we onderscheid tussen de baten en lasten van de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De baten en lasten in het kader van de grondexploitatie worden geactiveerd en (uiteindelijk en gedeeltelijk) goedge maakt door opbrengsten uit verkoop van grond, dan wel subsidies en overige inkomsten. Voor het verwachte verschil tussen de investeringen en opbrengsten is een verliesvoorziening getroffen. De grondexploitatie actualiseren we jaarlijks om inzicht te krijgen in de terugverdien capaciteit van de geactiveerde investeringen en op basis daarvan wordt de verliesvoorziening bijgesteld.

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

De resultaten over 2023 zijn op hoofdlijnen als volgt:

Resultaat 2023 jaarschijf	oorspronkelijke begroting	begroting (na wijziging)	Werkelijk	Afwijking to.v. gewijzigde begroting
	2023	2023	2023	2023
Mutatie verliesvoorziening grex	0	0	-1.425.901	-1.425.901
Luchthavenexploitatie	-230.366	-720.362	-661.009	59.353
Vastgoedexploitatie	150.292	252.843	294.678	41.835
<b>Totaal</b>	<b>-80.074</b>	<b>-467.519</b>	<b>-1.792.232</b>	<b>-1.324.713</b>

\* -/- = nadeel

#### Toelichting grondexploitatie

Afgelopen jaar werd een tekort van € 18.490.924 begroot, op contante waarde per 1-1-2023. Op prijspeil 1-1-2024 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 18.860.742. De grondexploitatie per 1-1-2024 sluit op een tekort van € 19.916.825 en laat derhalve een verslechtering zien van € 1.056.083. Echter doordat TB en ook de beide deelnemers in hun begroting geen rekening houden met de oprenting (2% van de voorziening), leidt dit tot een aanvullende verhoging van de verliesvoorziening ultimo 2023. Op basis van de herziene grondexploitatie per 1-1-2024 wordt de verliesvoorziening verhoogd met € 1.425.901.

De belangrijkste reden voor verslechtering van de grondexploitatie is de vernietiging van het herziene bestemmingsplan voor de 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden' door de Raad van State. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/ VTE als het aangrenzende natuurgebied

(NNN) terug in de oude bestemmingen voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan niet langer aanspraak worden gemaakt op het laatste deel van betaling van de met van Eck overeengekomen koopsom. Tegelijkertijd valt het budget voor reconstructie van de afslag naar VTE vrij.

Toelichting luchthavenexploitatie

Het resultaat van de luchthaven is in 2023 € 661.009 negatief. De totale baten zijn € 1.209.161 en de totale lasten zijn € 1.870.170. Ten opzichte van de gewijzigde begroting 2023 van TA is het structurele verlies van TA € 59.353 lager. Ten opzichte van 2022 is het resultaat slechter. In 2022 was het werkelijke resultaat € 431.117 negatief. Ten opzichte van 2022 verslechterde het resultaat in 2023 met € 229.892. De hogere incidentele kosten voor de planvorming TA, een teruggang in de parkeerinkomsten en een toename van de personeelskosten veroorzaakten deze verslechtering. Gecorrigeerd voor de incidentele baten en lasten verslechterde het resultaat in 2023 met € 108.480. Van de lasten is een bedrag van € 365.904 aan te merken als incidentele kosten in verband met het opstellen van het nieuwe toekomstperspectief en de extra kosten voor het verkennen van de PPS. € 51.995 van de PPS kosten belasten we door aan de marktpartijen.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 347.060 negatief.

Met name de teruggang in de parkeeropbrengsten en hogere personeelskosten veroorzaakten het negatieve structurele resultaat ten opzichte van de begroting. Gedurende 2023 is een groot deel van de geparkeerde vliegtuigen vertrokken waardoor de parkeeropbrengsten € 61.046 lager zijn uitgevallen dan begroot. Per eind 2023 staat er nog één vliegtuig geparkeerd. De hogere personeelskosten komen onder andere door indexatie van de salarissen. Daarnaast belasten we meer kosten vanuit de grondexploitatie door aan de luchthavenexploitatie om een vollediger beeld van de exploitatie van TA weer te geven.

Toelichting vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie bestaat uit de huurinkomsten en de kosten van de verhuurde panden binnen het bedrijvenpark. Het verhuurde vastgoed binnen het gebied van TA verantwoordt we binnen de luchthavenexploitatie. Het werkelijke resultaat is € 41.835 beter dan de gewijzigde begroting 2023 wat met name wordt veroorzaakt door lagere onderhoudskosten voor panden.

Het verloop van de resultaten over 2022 en 2023 is als volgt:

Resultaten 2023 en 2022	Werkelijk	
	2023	2022
jaarschijf		
Mutatie verliesvoorziening grex (NCW)	-1.425.901	-278.424
Luchthavenexploitatie	-661.009	-431.117
Vastgoedexploitatie	294.678	165.879
<b>Totaal</b>	<b>-1.792.232</b>	<b>-543.662</b>

\* -/- = nadeel

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

Vordering op deelnemers	Werkelijk	
	2023	2022
Jaarschijf		
Beginstand	18.490.925	20.765.197
Afrekening cumulatieve verlies luchthaven en vastgoedexploitatie t/m 2021.		-2.552.696
Negatief resultaat boekjaar*	1.425.901	278.424
<b>Totaal</b>	<b>19.916.826</b>	<b>18.490.925</b>

\*Het cumulatieve negatieve resultaat op de luchthaven en de vastgoedexploitatie 2022 verrekenen we vanaf 2022 jaarlijks met de beide deelnemers en zijn daarom verantwoord onder de kortlopende

vorderingen. De verliesvoorziening van de grondexploitatie is conform voorgaande jaren verantwoord onder de financiële vaste activa.

## **2 Programmaverantwoording**

### **2.1 Programmaverantwoording grondexploitatie**

In deze programmaverantwoording gaan we achtereenvolgens per pijler in op de belangrijkste ontwikkelingen in 2023.

### **2.2 Technology Base – bedrijvenpark**

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

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

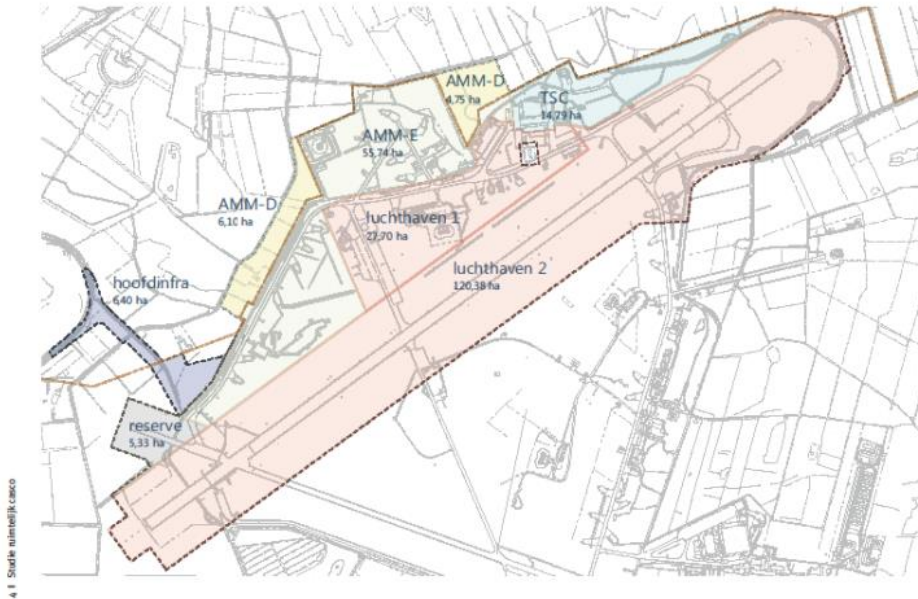
Adviesbureau Berenschot concludeerde in de evaluatie dat het inhoudelijke profiel van TB niet ter discussie staat. In navolging van het advies is het bestemmingsplan voor het profiel van HTSM/AMM gewijzigd. De bestemmingsplanherziening 1 werd in 2023 onherroepelijk. Daarmee is het profiel voor het segment HTSM/AMM verruimd ten gunste van productieactiviteiten. De oppervlakte van deze productieactiviteiten van een bedrijf is gemaximeerd op 8.500 m<sup>2</sup> bvo. TB constateerde dat met de verruimde bestemmingsregeling voor HTSM/AMM de publiekrechtelijke toets het op het profiel voor TB dermate ruim is geworden dat het wenselijk bleek een aanvullende privaatrechtelijke toetsing te introduceren. Daarvoor stelde het DB in november 2023 de Leidraad selectiecriteria HTSM/AMM vast.

In maart 2023 besloot het Algemeen Bestuur (AB) om bedrijfskavels op het bedrijvenpark uit te geven in eeuwigdurend erfpacht, conform het (succesvolle) model dat van toepassing is op XL Businesspark. Met eeuwigdurend erfpacht verbeteren we de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Tegelijkertijd blijft de regeling in essentie voldoen aan de reden waarom we voor erfpacht kiezen, namelijk: stuur houden op het profiel en het verplicht stellen van de parkmanagement bijdrage, ook voor volgende gebruikers.

Rondom stikstof zijn er nochtans geen nieuwe ontwikkelingen waardoor vestiging van grotere bedrijven nog niet mogelijk is.

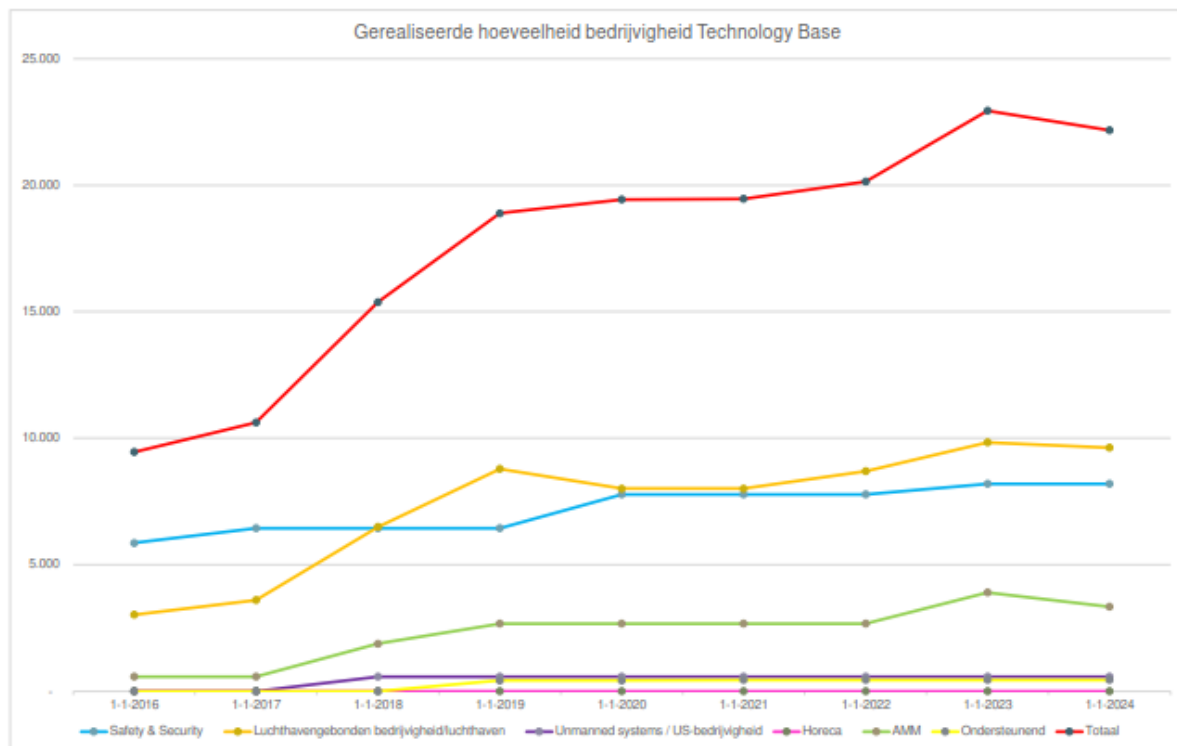
De capaciteit van de nutsnetwerken lijkt een nieuw knelpunt voor 2024 en verder te worden. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis voeren daarom samen congestieonderzoeken uit met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar.

Het bedrijvenpark van TB valt onder de bestemmingsplannen Voormalige vliegbasis Twenthe Noord en – Zones. Het deelgebied bedrijvenpark (buiten de airside) heeft een oppervlakte van circa 70 hectare. Samen met het voor ontwikkeling bedoelde gebied binnen de airside gaat het om circa 90 hectare bruto ontwikkelgebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot 124.000 m<sup>2</sup> bebouwing, zie afbeelding 1. Het doel is om bedrijven te faciliteren die passen binnen het profiel van TB. Dit kan zowel in de bestaande gebouwen als in nieuwe gebouwen op in erfpacht uit te geven bouwgronden.



Afbeelding 1: verbeelding profiel concepten

Inmiddels is 22.171 m2 footprint ingevuld op TB, waarvan circa 12.500 m2 op het bedrijvenpark. Zie ook de grafiek in afbeelding 2. Daarmee is nagenoeg alle beschikbare vastgoed verhuurd.



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

### Vestigingen

Nieuwe initiatieven voor bedrijfsvestigingen behandelt TB in het integraal samengestelde acquisitieteam om te beoordelen of ze aansluiten bij de beoogde concepten en de ontwikkeling van TB. In 2023 vestigden drie bedrijven zich op het bedrijvenpark. In het voorjaar nam Demcon – Suster intrek in B510. En in de zomer 2023 leverde TB de shelters B516 en B518 op aan respectievelijk Aeronamic en Mecal. Alle drie gerenommeerde bedrijven die uitstekend aansluiten bij het profiel van TB en als vliegwiel kunnen functioneren voor de doorontwikkeling van de hightech bedrijvencampus. Met Aeronamic sloot TB een verlenging van de kavelreserveringsovereenkomst voor een kavel van 2,5 hectare. Daarnaast sloten we kavelreserveringen voor nieuwbouw voor totaal circa 3 hectare.



### Werken in uitvoering

De verbouw van de shelters B510, B516 en B518 is in de eerste helft van 2023 afgerond. De verbouw van B535 is tijdelijk opgeschort. De huurder Space53 / Novel-T vraagt de GR TB te zoeken naar een nieuwe huurder omdat men verwacht niet aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Desalniettemin lopen de huurverplichtingen door, met de borgstelling van gemeente Enschede daarachter. De projectorganisatie TB heeft initiatief genomen om een andere exploitant te zoeken. De overleggen daarover lopen nog en lijken kansrijk waarmee de bedoelde flexibele verhuur van deze shelter B535 in stand kan blijven. De functie van ontvangstgebouw handhaven we daarmee.

Om aanstaande nieuwvestigers te kunnen faciliteren is het bouwrijp maken van deelgebied Druiventros-Oost gestart. De feitelijke uitvoering vertraagde doordat we bij de voorbereidende onderzoeken een bodemverontreiniging aantreffen. Deze verontreiniging is het afgelopen jaar verwijderd waarna grond is aangevuld uit tijdelijke depots. Ook voor deelgebied West zijn we gestart met planvoorbereiding en marktvraag om het terrein in 2024 bouwrijp te kunnen maken.

### Parkmanagement

Het bestuur besloot in 2023 tot voornemen tot de instelling van een Coöperatieve Vereniging u.a. Daarbij zijn de financiële aspecten van het parkmanagement opnieuw met het bestuur besproken. We constateerden dat we de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van de buitenruimte niet op een marktconforme basis kunnen doorberekenen aan bedrijven. Daarom besloot het bestuur om de parkmanagementbijdrage voor bedrijfsvestiging op het bedrijvenpark en binnen TA vast te stellen op 1,50 euro/m<sup>2</sup> footprint, en vanaf 1-1-2024 te indexeren. Deze bijdrage is niet toereikend voor toekomstige groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Beide deelnemers kwamen gezamenlijk een routekaart overeen om tot afspraken te komen over het toekomstig onderhoud voor de buitenruimte van het bedrijventerrein van TB (inclusief de landside van TA). Het DB heeft met deze routekaart ingestemd.

#### **2.2.1 Werkparken**

De Raad van State vernietigde het herziene bestemmingsplan van het "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden" op 6 december 2023 vanwege bezwaren op het plan vanwege stikstof. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/ VTE als het aangrenzende natuurgebied terug in de oude bestemmingen voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Tegelijkertijd valt het budget voor reconstructie van de afslag naar VTE (op het kruisingsvlak Vliegveldweg – Oude Deventerweg) vrij. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch geregeld te krijgen.

#### **2.2.2 Woonparken**

De doelstelling is; een bijdrage leveren aan de sociaaleconomische structuurversterking van Enschede en Twente door unieke woonmilieus te creëren voor de bovenkant van de markt en daarmee de verhouding tussen de goedkope woningvoorraad en de duurdere woningvoorraad te verbeteren. Hierdoor maken we Enschede aantrekkelijker als woonstad.

*Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2024*

<b>Verkopen kavels en panden woonparken *)</b>	Kavels	Panden	Kavels	Panden
	Vaneker/ Zuidkamp	Vaneker/ Zuidkamp	Prins Bernhardpark	Prins Bernhardpark
Waarvan verkocht/ geleverd per 01-01-2024	110	33	21	3
Nog te verkopen/ te leveren per 01-01-2024	6	1	0	2
<b>Totaal planomvang</b>	<b>116</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>5</b>

### 't Vaneker/ Zuidkamp

In het najaar van 2023 brachten we de laatste kavel in verkoop, waarmee alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht en onder optie zijn. Er resteren nog twee kavels. Deze kunnen we nog niet in verkoop brengen vanwege nog een lopende huurovereenkomst van (partners van) een ex-militair. De kavelpaspoorten voor deze twee kavels zijn wel grotendeels afgerond, zodat we te zijner tijd deze kavels onverwijld kunnen verkopen.

De bouwkaavel van ruim 1.800 m<sup>2</sup> met het voormalige zomerhuis aan de Eschbeekweg 29 is verkocht na een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Er bleek een fout in het bestemmingsplan te zitten, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig was. Dit bestemmingsplan is in 2023 onherroepelijk vastgesteld. Voor het centraal gelegen beeldbepalende Z31 (voormalig kantoor TB/ verbouw tot 11 woningen) is er gestart met de bouw van de 11 woningen. Het kantoorgebouw aan de Zuidkampweg 1 waar de project/verkoop organisatie zat, is eind 2023 verkocht en leverden we januari 2024 op aan de nieuwe eigenaar.

In 2023 droegen we de delen die woonrijp zijn gemaakt ook over aan Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. Het projectgebied Erve Brandemaat (realisatie StadLandWater) is in zijn geheel afgerond en afgesloten. Verder droegen we het wachtershuisje over aan het werkveld Cultuur van de gemeente Enschede. Zij gaan het onderhouden en beheren.

#### Prins Bernhardpark

Alle kavels in dit deelgebied zijn verkocht en gepasseerd bij de notaris. Van de vijf historische panden zijn er drie verkocht en geleverd. Inmiddels is de huur van een van de andere panden opgezegd. Betreffend pand (PB12) zal in 2024 in verkoop gaan. Het laatste pand (PB3) is nog langjarig verhuurd en zal na vertrek van de huidige huurder in verkoop worden gebracht. De openbare ruimten met groen en verhardingen zijn aangelegd en afgerond en zowel in beheer als eigendom overgedragen aan de gemeente Enschede.

### **2.2.3 Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten**

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

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

#### Stikstof

Door middel van extern salderen vroegen we in 2021 en 2022 een Wet Natuurbeschermingsvergunning (Wnb-vergunning) aan voor uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534, en een 'koepelvergunning', waarmee we diverse andere toekomstige activiteiten mogelijk kunnen maken op het moment dat de vergunning is verleend. De provincie Overijssel beoordeelt momenteel nog de aanvragen. De mogelijkheid tot extern salderen staat voorlopig 'on hold'. De Provincie Overijssel besloot op 13 februari 2024 de opschorting van extern salderen te verlengen tot 1 februari 2025. Tot die tijd kan TB enkel kleinere bouwplannen faciliteren (ca. 16 – 24 werknemers, qua bouwomvang vergelijkbaar met de verbouwde shelters). Er is nog geen duidelijkheid of en zo ja wanneer extern salderen weer mogelijk wordt. Gelet hierop gaan we in grondexploitatie voor de periode 2024 en verder uit van een behoedzame uitgiftefasering (zie paragraaf 3.1). Risico is dat dat extern salderen structureel niet mogelijk blijft. In dat geval verlengen we de doorlooptijd voor uitgifte en kan een deel van het programma mogelijk niet worden afgezet (zie paragraaf 3.2).

We onderzoeken momenteel de relevantie van de uitspraken van de Raad van State in de zaken VTE en van de rechtbank Overijssel in het kader van de rechtszaken Spottershill in december 2023. Daarnaast beoordelen het ministerie en de provincie de op 30 april 2021 opgestuurde nadere onderbouwingen in het kader van het legaliseren van de PAS-meldingen voor de basismilieuvergunning van TA uit 2017 en het Toedelingsbesluit uit 2018. In 2023 zijn op dit punt geen ontwikkelingen geweest.

#### Infrastructuur

De commissie Van Wijzen benadrukt in haar rapport de unieke ligging van Twente als poort richting Duitsland en daarmee het belang van een goede infrastructurele invulling en bereikbaarheid.

In 2023 zijn de volgende infrastructurele werkzaamheden uitgevoerd.

- TB rondde de beplanting rondom de in 2022 aangelegde entreeweg af.
- De openbare ruimte rond de shelters B534 (met horecabestemming) en B535 (bestemming als ontvangstgebouw) kreeg een semiopenbaar karakter. De wijziging van de hekwerken en toegangscntrole is onderdeel hiervan.

- We werkten verder aan de voorbereidingen voor wijziging van de huisnummers op deelgebied Noord, zodat bedrijven makkelijker vindbaar zijn.

In 2023 is de bereikbaarheidsparagraaf TB geüpdatet. We concludeerden dat het voor 2024 opportuun is om de verbetering van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de route voor langzaam verkeer tussen UT/Kennispark en TB nader te onderzoeken.

De inzet van de deelauto's vanuit de Stationsgarage/Irenegarage in Enschede is in 2023 gecontinueerd en de auto's blijven in 2024 ook nog beschikbaar.

#### Nutsvoorzieningen

Het opruimen van oude defensienetwerken is in 2023 voortgezet. Alle oliehoudende installaties zijn uit de oude trafo gebouwen verwijderd, op één na. De gebouwen zelf kunnen mogelijk een rol spelen bij testen, deze blijven voorlopig staan. In verband met de kosten worden leidingen zoveel mogelijk in combinatie met ander werk uitgevoerd. Zo zijn in 2023 de leidingen verwijderd met het bouwrijp maken van Duiventros-Oost.

De nuts-aansluitingen voor nieuwvestigings staan onder druk. De doorlooptijden (planning) en (aansluit)capaciteit staan landelijk al jaren op spanning. Enexis heeft begin januari 2024 aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aanbieden aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis gaan daarom samen congestieonderzoeken uitvoeren met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar.

Tot op heden zijn alle nuts-aansluitingen binnen het TB terrein gehonoreerd. Hoewel op het terrein meer dan voldoende ruimte op de netwerken aanwezig is, zal de verwachte congestie in de voedende netwerken ook op TB van invloed gaan worden. Dit geldt met name voor elektra (Enexis) maar mogelijk ook voor water (Vitens).

#### Sanering

Bodemsaneringen voeren we uit afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. We kijken naar maatwerk zodat we per ontwikkellocatie die bouwrijp wordt gemaakt, werk met werk kunnen combineren. Opslag van bij de ontwikkeling vrijkomende en overtollige gronden die niet binnen de omgeving van de betreffende locatie her-geïntegreerd kunnen of mogen worden, vindt plaats op het perceel aan de Grefteberghoekweg. Dit perceel werken we uiteindelijk af als Spottershill. Tegen de vergunning is beroep ingediend bij de rechtbank Overijssel (zie ook paragraaf 3.5, onder het kopje juridische zaken). De geactualiseerde Bodembeheernota en bodemkwaliteitskaart 2022 zijn in de raadsvergadering van 30 januari 2023 vastgesteld.

#### *Afronding werkzaamheden Defensie*

De verplichtingen van Defensie, zoals deze zijn vastgelegd in de Koopovereenkomst van 29 september 2010 en de Akte van levering van 1 december 2010, over het saneren van bodemverontreinigingen en het detecteren, benaderen en ruimen van munitie zijn beëindigd.

Partijen hebben hiervoor op 4 juli 2023 het afsluitend document getekend. In het afsluitend document is een afspraak opgenomen over hoe partijen in de nabije toekomst met elkaar omgaan in het geval sprake is van een bodemverontreiniging met PFAS. Het door Defensie geleverde Opleverdossier van de munitiewerkzaamheden bestaat uit een Gis-viewer waarin de uitkomsten van alle verrichte detecties en ruiming staan over de periode 2011-2021. TB deelde het Opleverdossier van Defensie met de gemeente Enschede zodat de informatie beschikbaar kan worden gesteld via het Geo-Portaal "bodem en ondergrondinformatie".

#### Communicatie en marketing

##### *Marketinginspanningen*

Halverwege 2023 lanceerde TA een nieuwe website. Op de website komt TA als kraamkamer voor duurzame luchtvaart en nieuwe mobiliteitsvormen nog beter tot uiting en plaatsen we alle nieuwsberichten standaard in het Nederlands en Engels.

De ontwikkelingen op met name TA plaatsen we niet alleen op de website, maar brengen we ook intensief onder de aandacht bij de verschillende internationale en regionale pers. Dit leidde tot meerdere artikelen waarin de testfaciliteiten van TA op een positieve manier onder de aandacht zijn gebracht.

##### *Community building*

In 2023 organiseerden we elke maand een community building activiteit. De eerste paar keer was de opkomst hoog, maar helaas liep dit de maanden daarna steeds verder terug. Uit een evaluatie

bleek dat de frequentie van elke maand toch te hoog was en dat de huurders liever een tot maximaal twee grotere bijeenkomsten hebben. In 2024 kijken we op basis van de evaluatie hoe en wanneer we de bijeenkomst(en) het beste kunnen organiseren.

### Soortenbescherming

Sinds 2014 beschikt de GR over een Generieke Ontheffing die zorg draagt voor de soortenbescherming flora en fauna binnen de deelgebieden. In december 2023 liep deze Generieke Ontheffing af. Adviesbureau Eelerwoude diende namens TB medio 2023 de aanvraag in voor een nieuwe Generieke Ontheffing specifiek voor deelgebied Noord, en met een looptijd van 10 jaar. De provincie Overijssel behandelt momenteel de aanvraag.

### **2.2.4 Wat heeft het gekost?**

De baten en lasten 2023 ten opzichte van de herziene begroting 2023 (welke is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2023) zijn als volgt:

<b>BATEN &amp; LASTEN 2022*</b> Grondexploitatie  jaarschijf	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2023	2023	2023
<b>LASTEN:</b>	6.576.944	3.765.794	2.811.152
<b>BATEN:</b>	7.635.516	6.219.466	-1.416.050
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>1.058.572</b>	<b>2.453.672</b>	<b>1.395.102</b>
Mutatie onderhanden werk	-1.058.572	-2.453.672	-1.395.102
Mutatie verliesvoorziening		-1.425.901	-1.425.901
<b>Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-1.425.901</b>	<b>-1.425.901</b>

\* In bovenstaande staat van baten en lasten zijn financiële voordelen (t.o.v. oorspronkelijke begroting)

als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel (t.o.v. oorspronkelijke begroting) negatief.

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

### Toelichting op de baten en lasten van de grondexploitatie

TB verwachtte dat het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde c.q. het onderhanden werk) zou afnemen met € 1.058.572. In werkelijkheid is sprake van een afname van de boekwaarde met € 2.453.672. In paragraaf 6.3.3.1 gaan we uitgebreid in op de verschillen ten opzichte van de begroting.

## **2.3 Programmaverantwoording Twente Airport**

### **2.3.1 Wat hebben we gedaan in 2023**

#### Verkenning publiek-private ontwikkelkansen luchthaven

De provinciale staten van Overijssel en de gemeenteraad van Enschede besloten in 2022 om een periode van twee jaar te gebruiken om in samenwerking met regionale partners een duurzaam perspectief voor de kleinschalige luchthaven uit te werken. TA gebruikt het "toekomstperspectief van Twente Airport" als verdere basis voor die uitwerking. Ook besloten raad en Staten regionale partners te betrekken en een periode van twee jaar aan te houden voor de uitwerking.

Eind 2022 gaven Twentse ondernemers aan dat men behoud van de luchthaven van groot belang acht voor een blijvende bereikbaarheid van de regio. De ondernemers waren bereid om gezamenlijk te verkennen hoe een Publiek-Private ontwikkeling vorm zou kunnen krijgen waarbij het ontwikkelde plan voor TA het uitgangspunt bleef. In het voorjaar van 2023 hebben TB en beide deelnemers daartoe een LOI gesloten met private partijen. Daarmee konden we voortvarend vormgeven aan de voorstellen van de colleges om regionale partners te betrekken bij de verdere uitwerking van het ontwikkelperspectief.

Het jaar 2023 stond in het teken van die verkenning. De provinciale statenverkiezing van maart 2023 had logischerwijs een vertragende werking voor de gezamenlijke uitwerking omdat statenleden en nieuwe provinciebestuurders zich moesten inlezen/inwerken in het dossier. Half december 2023 constateerden bestuurders van gemeente en provincie samen met de Twentse ondernemers dat de verzamelde inzichten uit de verkenning een verdiepte voortzetting van de verkenning rechtvaardigen. We verlengden de LOI tot eind oktober 2024 en bestuurders en ondernemers

bespreken vanaf 2024 in een hogere frequentie de voortschrijdende inzichten en streven naar een passende vorm voor uitwerking van de luchthavenexploitatie. De verkenning moet binnen de eerdergenoemde termijn van twee jaar leiden tot een overtuigende luchthavenexploitatie die integraal kostendekkend is.

#### Besluitvorming in raad en Staten

In 2023 legden we geen richtinggevend besluiten voor aan de gemeenteraad van Enschede en Provinciale Staten van Overijssel over de Publiek-Private verkenning naar de ontwikkelmogelijkheden omdat de verkenning daarover nog geen conclusies heeft opgeleverd en feitelijk is verlengd tot eind oktober 2024.

#### Twee andere discussies in raad en Staten kunnen we wel markeren

1. Ten eerste vonden in maart 2023 de Provinciale Statenverkiezingen plaats en is een nieuwe coalitie gevormd. In het coalitieakkoord is de volgende tekst opgenomen over de doorontwikkeling van TB. Met daarbij de kanttekening dat de tekst impliciet vooral slaat op de provinciale betrokkenheid bij TA als onderdeel van TB.  
*We gebruiken de periode tot 2025 om tot een zorgvuldig besluit over Technology Base te komen. Voor een positief besluit over blijvende betrokkenheid van de provincie is het noodzakelijk dat er een sluitende businesscase ligt, waarbij structurele financiering van de provincie niet nodig is.*  
Deze tekst sluit aan bij voorstellen van het voorgaande college waarbij ook reeds de termijn van twee jaar is genoemd als een termijn waarbinnen een overtuigend perspectief kan ontstaan over een op termijn sluitende luchthavenexploitatie.
2. Ten tweede nam de raad van Enschede eind 2022 een motie aan om te onderzoeken of een commerciële burgerluchthavenfunctie voor TA met vakantiebestemmingen binnen Europa niet toch tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. In 2023 voerde extern onderzoeksbureau Airport Creators dit onderzoek in opdracht van het college van Burgemeester en Wethouders uit. In juli informeerde het college de raad over de uitkomsten. Het rapport beschrijft twee scenario's waarbij de eerste (in overigens twee varianten) betrekking had op een "traditionele burgerluchthaven" met zo'n 420.000 passagiers jaarlijks naar vooral vakantiebestemmingen. Het tweede scenario sluit aan bij het actuele toekomstperspectief voor TA als innovatieve testluchthaven met een kleinschalige luchthavenfunctie voor op termijn (na 2030) vooral schoon elektrisch verkeer en circa de helft van het jaarlijkse aantal passagiers uit het eerste scenario.  
Het onderzoek gaf aan dat het eerste scenario binnen een termijn van 50 jaar niet rendabel wordt geacht. Het vergt dermate hoge investeringen in infrastructuur die zich niet laten terugverdienen. Het tweede scenario biedt aanmerkelijk meer perspectief dan het eerste scenario. De nu lopende en verlengde verkenning van de PPS in de luchthavenexploitatie is erop gericht om binnen dit tweede scenario zo snel mogelijk tot een sluitende luchthavenexploitatie te komen.

#### Overige ontwikkelingen Twente Airport

De ontwikkeling van een luchthaven kenmerkt zich door een grote variëteit aan onvoorspelbare en onvoorziene ontwikkelingen. De luchtvaartmarkt is bijzonder grillig en de technologische ontwikkelingen in de luchtvaart gaan razendsnel en zijn bijzonder uitdagend om op te blijven reageren. Deze omstandigheden maken het een uitdagende opgave om met een klein maar enthousiast team adequaat te reageren op de voortdurend veranderende omstandigheden en nieuwe kansen te verzilveren. Dit vergt een sterkere commerciële oriëntatie en ondernemerschap. Het is daarom een prettig gegeven dat er vanuit Twentse ondernemers ook grote bereidheid is om te investeren in de luchthavenexploitatie en om ondernemerschap meer centraal te stellen.

Voor de overige ontwikkelingen rond TA in 2023 lichten we drie punten uit:

- a. Aanvraag PBN voorbereiden
- b. Verder herstel relatie met ILT
- c. Onderhoud aan diverse externe relaties en aansluiten op kansen elektrisch vliegen

#### *Ad a. Aanvraag PBN voorbereiden*

Voor de ontwikkelkansen van TA is het cruciaal dat we de luchtzijdige bereikbaarheid zo snel mogelijk verbeteren en dat de luchthaven niet alleen bereikbaar is bij goede zicht- en weersomstandigheden. We willen dit verbeteren door satellietnavigatie (PBN) mogelijk te maken. Dit vergt nauwelijks aanpassingen in de luchthaveninfrastructuur maar wel meer capaciteit bij de LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland) en CLSK in het begeleiden van piloten tijdens de landingsprocedure. In 2023 bereidde TB met ondersteuning van het NLR (Het Koninklijk Nederlands

Lucht- en Ruimtevaartcentrum) een (uitvoerige) aanvraag voor, voor deze PBN-procedure. Deze moet ingediend worden bij het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat (I&W). Op 1 februari 2024 meldde de Directeur Operaties Commando Luchtstrijdkrachten middels een brief aan TA dat er bij het CLSK momenteel geen capaciteit en ruimte is om de procedure PBN in behandeling te nemen. Daardoor schuift de planning van PBN naar achter.

TA onderzoekt de mogelijkheden om de aanvraag alsnog op korte termijn in behandeling te laten nemen. Zodra de aanvraag wel in behandeling kan worden genomen vergt het nog een kleine twee jaar voordat alle randvoorwaarden ook zijn geïmplementeerd.

*Ad b. Verder herstel relatie met ILT*

Na een dispuut in 2021 en 2022 met de ILT over de benodigde infrastructuur voor het laten landen en vertrekken van grote vliegtuigen (wide bodies), werkte TB in 2023 aan het verbeteren van de relatie met de ILT. Er vonden diverse gesprekken plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau die bijdroegen aan verbeteren van het vertrouwen. Op dit moment lopen er nog steeds gesprekken over turnpads.

De jaarlijkse audit die ILT uitvoert op het operationeel en veiligheidsniveau van luchthavens is in 2023 voor TA goed verlopen en leidde slechts tot "enkele observaties" (dat is de lichtste vorm van commentaar) die we natuurlijk aandacht geven omdat we daar alleen maar beter van worden.

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

In 2023 vertelden we het verhaal van het toekomstperspectief van TA. Zo is een bezoek gebracht aan het jaarlijkse "clean aviation-congres" in Brussel, en stond TA met een kleine "stand" op de luchtvaartbeurs in Parijs en in Toulouse. Dit soort deelnames zijn belangrijk om exposure te krijgen voor de faciliteiten die de luchthaven biedt voor ondernemers die innoveren in de luchthaven en testfaciliteiten nodig hebben. We werken vanaf 2023 ook meer projectmatig om de kansen en potenties rond het elektrisch vliegen meer naar TA te halen. TA tekende diverse LOI's met partijen die ofwel zelf nieuwe vliegtuigen willen ontwikkelen, danwel met partijen die luchtvaartverbindingen willen opzetten met elektrische toestellen en belangstelling hebben voor de mogelijkheden daartoe vanaf TA.

Vliegverkeer

Onderstaand de aantallen vliegtuigbewegingen van 2023 ten opzichte van die van 2022.

<b>Vliegtuigbewegingen</b>				
<b>Jaar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Vershil</b>	<b>%</b>
General Aviation (GA)	4.947	5.280	-333	-6
Business Aviation (BA)	424	508	-84	-17
End of Life (EOL)	4	0	4	>100
Militair	334	6	328	>100
NLR	6	280	-274	-98
Helikopters	200 <sup>1</sup>	68	132	>100
Zweefslleepvlucht	136	160	-24	-15
Overig	3	0	3	>100
<b>Totalen</b>	<b>5.945</b>	<b>6.302</b>	<b>-357</b>	<b>-6</b>

Het aantal vliegtuigbewegingen in 2023 is met ongeveer 6% afgenomen. Gelet op de onderdelen zoals in de tabel zijn opgenomen zien we een kleine afname van de General Aviation (GA) met 6%. Deze afname was vooral het gevolg van verminderde weersomstandigheden. Hierdoor ging het Night-VFR vliegen voor een groot deel niet door. Night-VFR is buiten de daglichtperiode vliegen op zicht, onder de Visual Flight Rules. Daarnaast annuleerden we de georganiseerde Fly-in helaas ook vanwege het weer. Verder stonden gedurende het jaar een aantal vliegtuigen van de Vliegclub Twente (VCT) in onderhoud. Het aandeel van de GA (les- en oefenvluchten en de privé vluchten) is nog veruit het grootste van het totale aantal vliegtuigbewegingen en vormt 83% van het totaal.

Het zakelijk verkeer (BA) nam gedurende 2023 met ongeveer 17% af door het grote aantal dagen met verminderde weersomstandigheden. We constateerden dat ongeveer 40% van de aanvragen geen doorgang vond vanwege weersomstandigheden beneden de Visual Flight Rules (VFR) limieten en daardoor moesten uitwijken naar andere luchthavens. Dit benadrukt wederom het belang van de mogelijkheid om ook met verminderde weersomstandigheden te kunnen landen en vertrekken vanaf de luchthaven (d.m.v. PBN). Toch vonden er, mede vanwege de strategische ligging van de

<sup>1</sup> Aantal helikopter bewegingen inclusief militair (of civiel i.o.v. Defensie t.b.v. oefening)

luchthaven, 424 zakelijke vliegbewegingen plaats in 2023. Dit betekent dat er 212 zakenjets zijn geland en weer vertrokken vanaf de luchthaven. Daarmee ligt het aantal zakelijke bewegingen nog steeds boven de jaarlijkse aantallen sinds de officiële heropening in 2017, m.u.v. 2022 die 254 zakelijke vluchten (508 bewegingen) kende.

Zoals eerder aangegeven zijn we volop bezig om PBN te realiseren maar kost het tijd om dit voor elkaar te krijgen. Het NLR begeleidt ons bij de te doorlopen aanvraag.

AELS (Aircraft End-of-Life Solutions) ontving in 2023 vier vliegtuigen voor demontage. Daarnaast vertrokken er drie vliegtuigen die hier voor langere tijd geparkeerd stonden. Hiermee staat er momenteel nog één vliegtuig geparkeerd op de luchthaven.

In 2023 had Defensie een aantal oefeningen op de luchthaven. Gedurende een oefening boven West-Duitsland werd TA gebruikt als 'refuellocatie' (tank-locatie) waarbij gedurende drie dagen twee Apache helikopters brandstof kwamen tanken. Daarnaast oefende het Korps Commandotroepen (KCT) in samenwerking met civiele operators en gebruikte Defensie TA in september tijdens de grote internationale airborne oefening 'Falcon Leap'. Hierbij werkte de Luchtmobiele Brigade samen met het 336 squadron van het Air Mobility Command (vliegbasis Eindhoven) en internationale partners uit twaalf verschillende landen.

Het NLR gebruikte, in samenwerking met het Duitse Lucht- en Ruimtevaartcentrum (DLR), de luchthaven weer in het kader van 'Runway Micro Texture' testen. Dit betrof een Europees project waarbij metingen werden verricht tijdens het remmen door een (gecreëerd) laagje water op de start- en landingsbaan. Hierbij werd er niet gestart en/of geland en nemen we dus enkel de aankomst en vertrek mee in de bewegingen.

Het aantal helikopterbewegingen bevat ook een aantal militaire helikopters die in het kader van oefeningen de luchthaven aandeden. Daarnaast betrof dit ook voor een gedeelte helikopters van civiele operators die deelnamen aan de oefeningen van Defensie. Hierdoor zit er overlap in het aantal bewegingen van helikopters en militair. We nemen deze niet dubbel mee in het totaal aantal bewegingen.

Gelet op de geluidsproductie van al deze vliegtuigen (zonder zweefvliegtuigen) zijn we in 2023 ruim binnen de geluidscontouren gebleven.

### 2.3.2 Wat heeft het gekost?

De baten en lasten 2023 ten opzichte van de gewijzigde begroting van de luchthavenexploitatie zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2023* Luchthavenexploitatie jaarschijf	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2023	2023	2023
<b>LASTEN:</b>	1.957.923	1.870.170	-87.753
<b>BATEN:</b>	1.237.561	1.209.161	-28.400
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>-720.362</b>	<b>-661.009</b>	<b>59.353</b>

\* In bovenstaande staat van baten en lasten zijn financiële voordelen (t.o.v. oorspronkelijke begroting)

als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel (t.o.v. oorspronkelijke begroting) negatief.

Alle bedragen in euro's.

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

Het resultaat van de luchthaven is in 2023 € 661.009 negatief. De totale baten zijn € 1.209.161 en de totale lasten zijn € 1.870.170. Ten opzichte van de gewijzigde begroting 2023 van TA is het structurele verlies van TA € 59.353 lager. Ten opzichte van 2022 is het resultaat slechter. In 2022 was het werkelijke resultaat € 431.117 negatief. Ten opzichte van 2022 verslechterde het resultaat in 2023 met € 229.892. Van de lasten is een bedrag van € 365.904 aan te merken als incidentele kosten in 2023 in verband met de extra kosten voor het opstellen van het nieuwe toekomstperspectief en de extra kosten voor het verkennen van een PPS. € 51.995 van de PPS kosten wordt doorbelast aan de marktpartijen.

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 347.060 negatief. Het negatievere structurele resultaat ten opzichte van de begroting wordt met name

veroorzaakt door een teruggang in de parkeeropbrengsten en hogere personeelskosten. Gedurende 2023 is een groot deel van de geparkeerde vliegtuigen vertrokken waardoor de parkeeropbrengsten € 61.046 lager uitvielen dan begroot. Per eind 2023 staat nog één vliegtuig geparkeerd. De hogere personeelskosten komen onder andere door indexatie van de salarissen en een grote training die plaatsgevonden heeft in 2023. Daarnaast zijn er meer kosten vanuit de grondexploitatie doorbelast aan de luchthavenexploitatie om een vollediger beeld van de exploitatie van TA weer te geven.

De opbrengsten uit landingsrechten vielen hoger uit door een grote defensieoefening die plaatsvond op TA. In 2023 waren er minder vliegbewegingen dan in 2022 waardoor de aviation gerelateerde kosten en baten lager uitvielen. Dit heeft vooral te maken met het slechte weer in de zomerperiode waardoor veel vluchten geannuleerd werden.

## 2.4 Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie

De panden H7, C40, C39, B510, B514, B515, B516, B517, B518 en C38 verhuren we op dit moment langdurig. De baten bestaan uit opbrengsten uit verhuur. De lasten bestaan uit kapitaallasten van de investering, lasten beheer en onderhoud en overige belastingen en verzekeringen. De kapitaallasten bepalen we op basis van de beleidsregels vaste activa. De huur van B519 is opgezegd en het pand zal per 1 juni 2024 uit verhuur komen. Het pand brachten we in beeld bij de bedrijfsmakelaars om een nieuwe huurder aan te brengen. De panden B16 en B505 en enkele assets verhuren we tijdelijk kort.

### 2.4.1 Wat hebben we gedaan in 2023

In 2023 leverden we de shelters B510, B516 en B518 op na verbouw. De baten en lasten van deze shelters maken na oplevering in 2023 onderdeel uit van de vastgoedexploitatie. De verbouw van B535 is tijdelijk opgeschort.

### 2.4.2 Wat heeft het gekost?

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

<b>BATEN &amp; LASTEN 2023*</b> <b>Vastgoedexploitatie</b>	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	jaarschijf	2023	2023
<b>LASTEN:</b>	314.948	265.204	49.744
<b>BATEN:</b>	567.791	559.882	-7.909
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>252.843</b>	<b>294.678</b>	<b>41.835</b>

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

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

## 3 Paragrafen

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

- Grondbeleid
- Weerstandsvermogen en risicobeheersing
- Onderhoud kapitaalgoederen
- Financiering
- Bedrijfsvoering
- Verbonden partijen
- Wet open overheid

### 3.1 Paragraaf Grondbeleid

Doel van TB is te komen tot een integrale en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling die een belangrijke bijdrage levert aan de economie, ecologie, natuur, woningbouw en leefbaarheid van de regio. Om de doelstelling te realiseren is bij aanvang gekozen voor een actief grondbeleid, resulterend in de aankoop van de voormalige vliegbasis Twenthe. Nagenoeg alle voor de



gebiedsontwikkeling benodigde gronden zijn in bezit van de GR. Wel zijn nog aankopen nodig voor o.a. de compensatie van natuurwaarden en stikstofdeposities. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie en daarop geven we een nadere toelichting in het (geheime) grondverwerving- en uitgifteplan.

In deze paragraaf gaan we in op de actuele waardering van de in het kader van het grondbeleid verrichte investeringen (de grondexploitatie), de belangrijkste verschillen ten opzichte van afgelopen jaar en de bij de waardering gehanteerde uitgangspunten. Tevens voerden we een gevoeligheidsanalyse uit. Dit is een vorm van scenario denken waarmee we inzicht krijgen in het effect van bijstelling van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten. De risicoanalyse en het voor de grondexploitatie benodigde weerstandsvermogen, komt in paragraaf 3.2 aan de orde.

### 3.1.1 Actuele waardering van de verrichte investeringen

T/m 31-12-2023 is € 26.300.884 geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit betreft het saldo van € 133.605.033 aan gemaakte kosten en € 107.304.149 aan gerealiseerde opbrengsten. Alle investeringen financierden we met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatie-begroting actualiseren we jaarlijks, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen. Daartoe actualiseren we de berekening met gehanteerde uitgangspunten, zoals de rekenparameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd.

In de volgende tabel geven we de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weer, afgezet tegen de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie.

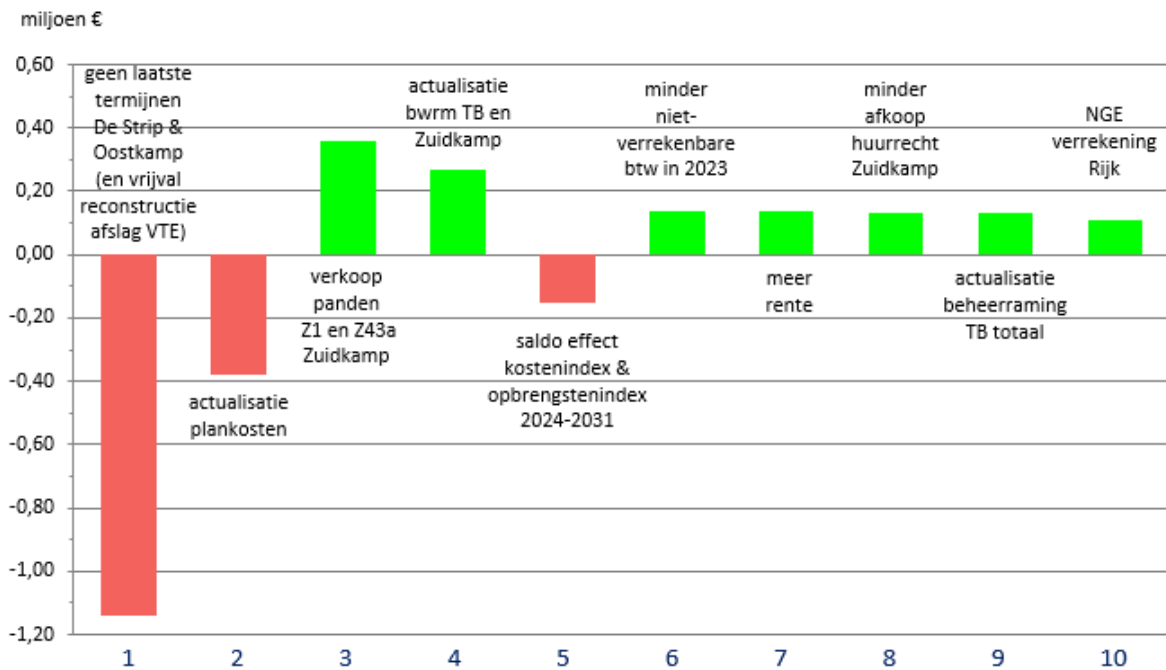
Grondexploitatiebegroting	2024	2023
Boekwaarde per 31-12 (BW)	26.290.411	28.744.083
Kosten nominaal	26.929.611	30.202.534
Kostenstijging	2.508.337	3.044.361
Rente	2.263.898	2.338.392
Nog te maken kosten (K)	31.701.846	35.585.288
Opbrengsten nominaal	32.579.149	39.635.908
Opbrengstenstijging	2.077.374	2.595.097
Nog te maken opbrengsten (O)	34.656.522	42.231.005
Resultaat op Eindwaarde (BW+K-O)	23.335.735	22.098.366
Resultaat op NCW per 1-1-2023 (bij 2% discontering)		18.490.924
Resultaat op NCW per 1-1-2024 (bij 2% discontering)	19.916.825	18.860.742
Verliesvoorziening 2023	18.490.924	} 1.425.901
Ophoging met 2% (discontering)	369.818	
Verslechtering grondexploitatie	1.056.082	
Verliesvoorziening 2024	19.916.825	

Afgelopen jaar werd een tekort van € 18.490.924 miljoen begroot op contante waarde per 1-1-2023. Op prijspeil 1-1-2024 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) een tekort van 18.860.742. De grondexploitatie per 1-1-2024 sluit op een tekort van € 19.916.825 en laat derhalve een verslechtering zien van € 1.056.082.

In de tabel staat tevens het effect op de verliesvoorziening. Deze wordt met 1.425.901 opgehoogd. Dit betreft de verslechtering van de grondexploitatie van € 1.056.082 en de discontering met 2% (€ 369.818), waarmee geen rekening werd gehouden in de begroting.

### 3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar

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



**1. geen laatste termijnen De Strip & Oostkamp en vrijval reconstructie afslag VTE (negatief)**

Het herziene bestemmingsplan voor de 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden' werd op 6 december 2023 vernietigd door de Raad van State. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/VTE als het aangrenzende natuurgebied (NNN) terug in de oude bestemmingen voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan niet langer aanspraak worden gemaakt op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Tegelijkertijd valt het budget voor reconstructie van de afslag naar VTE (afslag Vliegveldweg – Oude Deventerweg) vrij.

**2. actualisatie plankosten (negatief)**

De plankostenramingen zijn geactualiseerd. Het grootste (negatieve) effect zit bij de plankosten van de projectorganisatie. In de raming gaan we uit van een geleidelijke afbouw van de inzet van de projectorganisatie (fte en huisvesting). De huidige verwachting is dat deze afbouw vanaf 2026 kan worden ingezet en derhalve een jaar later dan vorig jaar werd voorzien. Dit is vooral ingegeven door de verwachte inzet (fte) met betrekking tot de actualiteit rondom TA (ontwikkeling en PPS), de aanhoudende 'stikstofproblematiek' en obstakels in de energievoorziening. Daarbij nemen we, zolang er geen 'grondexploitatie TA' (PPS) is, jaarlijks in de actuele begroting van de projectorganisatie een kostendeel van TA (aandeel fte en huisvesting projectorganisatie) op.

**3. verkoop panden Z1 en Z43a 't Vaneker Zuidkamp (positief)**

In 't Vaneker Zuidkamp is het voormalige 'verkoopkantoor' van TB (Z1) verkocht (€ 305.000, akte januari 2024). Voor dit pand was nog geen verkoopwaarde opgenomen. Dit omdat het pand geen woonbestemming heeft en definitieve besluitvorming over verkoop van dit pand nog moest plaatsvinden. Verder is het woonpand Z43a (na teruglevering) opnieuw verkocht (akte december 2023), met een meeropbrengst van € 50.000 ten opzichte van de gestelde minimale biedingsprijs.

**4. actualisatie ramingen bouw- en woonrijp maken (positief)**

De kostenramingen voor het bouw- en woonrijp maken van 't Vaneker/Zuidkamp en TB bedrijvenpark zijn geactualiseerd. Omdat de kostenstijging in 2023 lager was dan voorzien is er een voordeel. Verder viel in het Zuidkamp een deel van het onvoorzien (over een lager restbudget na boekwaarde 2023) vrij.

**5. effect kostenindex en opbrengstenindex (negatief)**

De kostenstijging en opbrengstenstijging begroten we jaarlijks aan de hand van advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede. Verwerking van dit advies heeft per saldo een negatief effect op de grondexploitatie. Belangrijk verschil is dat over het jaar 2024 geen rekening wordt gehouden met een stijging van de opbrengsten uit uitgifte van bedrijfskavels.

**6. minder niet-verrekenbare Btw (positief)**

De niet-verrekenbare-btw over 2023 blijkt lager te zijn dan voorzien. Dit is het gevolg van een actualisatie van het gebouwoppervlak dat in verhuur is. Daarnaast zijn er minder kosten gemaakt dan in de begroting was opgenomen.

#### *7. meer rente in 2023 (positief)*

Omdat binnen TB in 2023 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten (schatkistbankieren). Deze rentebaten waren niet voorzien en hebben een positief effect. Tegelijkertijd vallen ook de rentekosten hoger uit.

#### *8. minder afkoop huurrecht Zuidkamp (positief)*

In 't Vaneker/Zuidkamp heeft een van de laatste huurders de huur opgezegd. Het gereserveerde budget 'afkoop huurrecht' voor deze huurder vervalt daarmee.

#### *9. actualisatie beheerraming (positief)*

De beheerraming is geactualiseerd. Positieve effecten zijn onder andere: meer opbrengsten toegangsmanagement (abonnementen en QR-codes), tragere groei parkmanagement TB (na extrapolatie boekwaarden) en eerder beëindigen beheer vastgoed 't Vaneker/Zuidkamp. Negatieve effecten zijn onder andere: meer beheer terrein 't Vaneker/Zuidkamp (inclusief overdracht naar gemeente met afkoop), iets meer reservering voor (groot) onderhoud panden Prins Bernhardpark en meer kosten toegang (vaste kosten en servicekosten 'slagboom').

#### *10. verrekening NGE (positief)*

Van het Rijk ontvingen we nog een bijdrage (€ 114.636) voor eerder uitgevoerde werkzaamheden (detectie en ruiming explosieven) in diverse deelgebieden van TB, inclusief de afkoop van (mogelijk) resterende werkzaamheden (met name betreffende vastgestelde objecten onder verhardingen).

### **3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten**

#### *Rekenkundige parameters*

Het resultaat (circa +/- € 19,9 miljoen op NCW per 1-1-2024) is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 31,7 miljoen aan nog te maken kosten en € 34,6 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Voor de inschatting van toekomstige inflatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

- a. de kostenstijging is begroot op 4% in 2024 t/m 2026 en 2% vanaf 2027;
- b. de opbrengstenstijging voor woningbouw is begroot op 0% in 2024 en 2% na 2024;
- c. de stijging van de verkoopprijs van bedrijfskavels is begroot op 0% in 2024, 1% in 2025 en 2026 en 2% vanaf 2025;
- d. de stijging van de opbrengst uit verkoop van vastgoed is begroot op 0% in 2024 en 1% vanaf 2025.

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

De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,375%, gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor 2030 en 2031 gaan we, in overleg met de treasury deskundigen van de gemeente en provincie, uit van een hoger percentage van 2,5%. Dit is gelijk aan de rente die de gemeente Enschede toerekent aan grondexploitaties.

Conform artikel 24 van de GR TB staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie, van naar de huidige inzichten +/- € 23.335.735 per 31-12-2031. Ter bepaling van het resultaat op netto contante waarde hanteren we een disconteringsvoet van 2%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

#### *Verkoop vastgoedportefeuille bij afronding gebiedsontwikkeling*

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

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

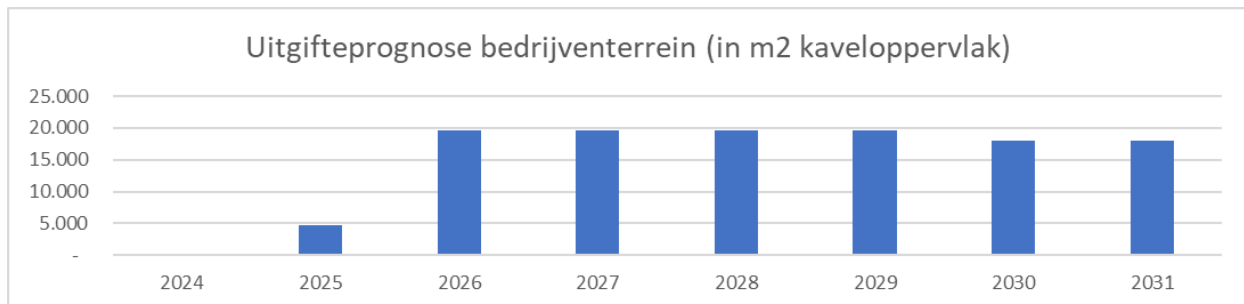
De afgelopen jaren signaleerden we zijn knelpunten, die een belemmering vormen voor uitgifte van een deel van de gronden op het bedrijvenpark. Dit betrof:

1. de marktconformiteit van de vastgestelde erfpachtregeling en het parkmanagement tarief;
2. de te beperkte definitie zoals voor AMM&HTSM gehanteerd in het bestemmingsplan;
3. het niet kunnen inzetten van aangekochte en aan te kopen stikstofrechten om vestiging mogelijk te maken door grotere bedrijven;

In de grondexploitatie hanteren we (net als voorgaande jaren) als uitgangspunt dat genoemde knelpunten worden weggenomen. De eerste twee genoemde knelpunten zijn inmiddels opgelost. Op knelpunt 3 heeft TB geen invloed en is geen voortgang geboekt. Gelet hierop gaan we t/m 2025 (opnieuw) uit van een behoedzame uitgifte-prognose (zie onderstaande grafiek), vanwege de tijd die daarvoor nodig is. In de paragraaf weerstandsvermogen nemen we vertraging van uitgifte als risico mee.

De capaciteit van de nutsnetwerken lijkt een nieuw knelpunt voor 2024 en verder te worden. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis gaan daarom samen congestieonderzoeken uitvoeren met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar.

In onderstaande grafiek geven we de uitgifteprognose van het bedrijvenpark grafisch weer. Aanname die we impliciet in de grondexploitatie opnemen is dat uiterlijk 1 februari 2025 (n.a.v. het bericht van de Provincie Overijssel over verlengen opschorting extern salderen) duidelijk wordt dat TB de eerder aangekochte stikstofrechten kan inzetten voor nieuwbouwactiviteiten (en vanaf die datum ook aanvullende rechten kan verwerven). Dit is nodig om duidelijkheid te kunnen bieden aan grotere bedrijven (>16-24 medewerkers). De ontwikkeling van de aansluitmogelijkheden volgen we op de voet en tevens vindt onderzoek plaats naar mogelijke alternatieven.

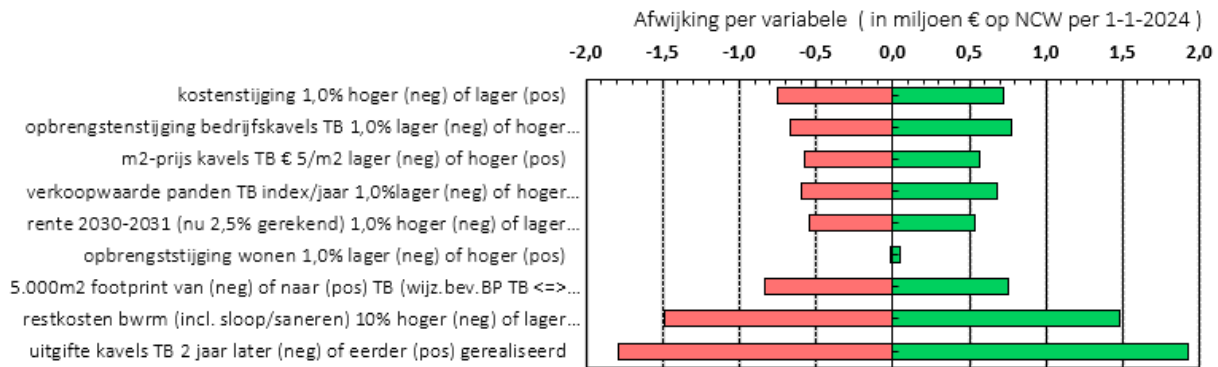


*Twente Airport maakt geen deel uit van de grondexploitatie*

In voorliggende grondexploitatie houden we geen rekening met opbrengsten uit uitgiften op TA en investeringen die daarvoor nodig zijn. Deze investeringen en opbrengsten zijn geraamd en worden in de loop van 2024 verder bijgesteld, op basis van het ruimtelijk plan dat we momenteel verder uitwerken. Na de accordering van het ruimtelijk plan leggen we een deelgrondexploitatie 'Twente Airport' voor aan het bestuur.

**3.1.4 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie**

In onderstaande grafiek presenteren we het resultaat van een uitgevoerde gevoeligheidsanalyse. Dit is een vorm van scenario denken, waarmee we inzicht geven in het financieel effect van een (beperkte) aanpassing van één van de in de berekening gehanteerde uitgangspunten.



De gevoeligheidsanalyse maakt duidelijk dat een bijstelling van het uitgiftetempo naar verhouding de grootste impact heeft op het resultaat. Om die reden zetten we in op een zo spoedig mogelijke uitgifte van de gronden en brachten we de randvoorwaarden daartoe op orde. Op de mogelijkheden om stikstofrechten te kunnen inzetten heeft TB geen invloed.

### 3.2 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Conform artikel 24 van de GR staan de deelnemers garant voor het resultaat van TB. Binnen TB is geen reserve gevormd voor financiële risico's. Eventuele tegenvallers worden door de deelnemers gedekt. In deze paragraaf geven we een toelichting op de financiële risico's en de door de deelnemers benodigde risicoservering.

In onderstaande tabel geven we de benodigde risicoservering weer, afgezet tegen de vorig jaar gepresenteerde risicoservering. Daarbij hanteren we een onderscheid tussen de grondexploitatie, vastgoedexploitatie en luchthaven-exploitatie. De gehanteerde uitgangspunten en belangrijkste risico's lichten we daarna toe.

Risicoservering t.b.v.	2023	2022
Grondexploitatie	€ 6,8 miljoen	€ 7,8 miljoen
Luchthavenexploitatie	€ 1,2 miljoen	€ 1,2 miljoen
Vastgoedexploitatie	€ 0,3 miljoen	€ 0,3 miljoen
<b>Totaal</b>	<b>€ 8,3 miljoen</b>	<b>€ 9,3 miljoen</b>

Ten opzichte van 2022 is de benodigde risicoservering met circa € 1 miljoen afgenomen. Belangrijkste verklaring hiervoor is dat vorig jaar rekening werd gehouden met de kans dat het herziene bestemmingsplan voor de 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden' zou worden vernietigd door de Raad van State. Dit risico heeft zich in 2023 gemanifesteerd en het effect daarvan is in de grondexploitatie verwerkt.

#### Grondexploitatie

Zoals in paragraaf 3.1 geschetst, voorzien we een tekort van +/- € 23,3 miljoen op eindwaarde per 31-12-2031. Op prijspeil 1-1-2024 is dat (afgerond) +/- € 19,9 miljoen (uitgaande van 2% discontering). Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen na afronding van de gebiedsontwikkeling (thans voorzien in 2031). De deelnemers staan borg voor het (jaarlijks herziene) resultaat en de (jaarlijks in beeld gebrachte) financiële risico's.

Om inzicht te krijgen in (financiële) risico's die samenhangen met de grondexploitatie, voerden we een risicoanalyse uit. Daarmee plaatsen we de grondexploitatie-begroting (en het begrote resultaat) in een breder perspectief. Daartoe bepaalden we per begrotingspost een bandbreedte en daarnaast zijn mogelijke gebeurtenissen geïdentificeerd en gekwantificeerd waarmee in de grondexploitatie geen rekening is gehouden. Op basis van een monte carlo simulatie brachten we vervolgens in beeld wat de impact is van deze risico's. Hieruit blijkt dat een risicoservering van € 6,8 miljoen nodig is, op prijspeil 1-1-2024. Daarbij laten we de meest extreme scenario's buiten beschouwing ('80% zekerheid').

Belangrijkste risico is dat het niet mogelijk blijkt om (aangekochte en aan te kopen) stikstofrechten beschikbaar te stellen aan afnemers van kavels. In dat geval kunnen enkel kleinere bedrijven worden geacommodeerd. Het gaat dan om bedrijven met 16 - 24 werknemers, qua omvang vergelijkbaar met huurders in de reeds getransformeerde shelters (570 m2 bebouwing, 1.140 m2 kavel). De provincie Overijssel (bevoegd gezag) besloot in februari 2022 om de mogelijkheid tot extern salderen

voorlopig 'on hold' te zetten. Gelet hierop gaat de grondexploitatie voor de korte termijn uit van een behoedzaam uitgiftescenario. In 2024 houden we geen rekening met gronduitgiften op het bedrijvenpark en in 2025 is aangenomen dat enkel kleinere uitgiften plaatsvinden. Risico is dat dat extern salderen structureel of langer niet mogelijk blijkt. In dat geval kan een substantieel deel van het programma niet of pas later worden afgezet. Dit omdat we bedrijven met een grotere ruimtevrage dan niet kunnen bedienen. In het verlengde van bovenstaande speelt de capaciteit van de nutsnetwerken. Enexis heeft recent aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis voeren daarom samen congestieonderzoeken uit met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar. Indien dit geen soelaas biedt en er geen alternatieve oplossing kan worden gevonden heeft dit mogelijk ingrijpende consequenties voor (het uitgiftetempo in) de grondexploitatie. Eind 2024 evalueren we de knelpunten en nemen we consequenties op in de begrotingswijziging 2025.

Er lopen twee procedures m.b.t. de Spottershill. Stichting Lonnekerland diende beroep in bij de rechtbank in Overijssel tegen de verleende aanlegvergunning van TB gecombineerd met een vergunning om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast vroegen zij een handhavingsverzoek aan bij de provincie Overijssel over de stikstofuitstoot in 2019 bij het wegbrengen van grond naar de Spottershill. De zitting van beide procedures (handhavingszaak provincie en omgevingsvergunning gemeente) was op 19 december 2023. De rechtbank heeft in beide zaken positief voor TB geoordeeld en beide beroepen ongegrond verklaard. Risico is dat de vergunning in een beroepsprocedure alsnog wordt vernietigd. In dat geval moeten we een andere permanente locatie voor de op de Spottershill gesitueerde niet verontreinigde en verontreinigde grond vinden of moeten we deze grond afvoeren.

#### *Luchthavenexploitatie*

De begroting voor TA laat in de meerjarenbegroting 2024 – 2027 nadelig resultaat zien van circa € 350.000 per jaar. In de afgelopen jaren is een fors negatiever resultaat gerealiseerd en een risico is dat het negatieve resultaat de komende jaren ook hoger uitvalt dan begroot. Dit is aan de orde indien we minder landingsgelden, parkeer- en huurinkomsten ontvangen of extra lasten nodig zijn voor planontwikkeling en onderhoud van de baan. We schatten dit risico over de komende 4 jaar (periode meerjarenbegroting) op € 1,2 miljoen (€ 0,3 miljoen per jaar).

#### *Vastgoedexploitatie*

De vastgoedexploitatie laat in de meerjarenbegroting 2023 – 2026 een voordelig resultaat zien. Dit resultaat hangt voornamelijk samen met de inkomsten uit verhuur van de op het bedrijvenpark verhuurde shelters. Risico is dat leegstand optreedt of de onderhoudskosten hoger uitvallen. We schatten dit risico voor de komende vier jaar in op in totaal € 0,3 miljoen.

#### Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsactiviteiten belast met vennootschapsbelasting (VPB). Een extern adviesonderzoek heeft onderzoek gedaan naar mogelijke gevolgen voor haar fiscale positie. Het adviesbureau (PWC) heeft beoordeeld dat er voor TB 'fiscale ondernemersactiviteiten' te onderscheiden zijn die als volgt geclusterd kunnen worden: grondexploitatie, de exploitatie van de luchthaven en natuurgebied. Bij deze activiteiten is geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat in 2023. De conclusie uit het onderzoek is dat er op dit moment geen VPB-plicht is voor TB. Gezien het negatieve resultaat op de grondexploitatie en TA in 2023 en de prognose, verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

#### Financiële kengetallen BBV

Ministeriele regelingen schrijven voor dat gemeenten en provincies met ingang van 2016 kengetallen moeten vaststellen en opnemen in hun begroting en jaarverslag (Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juli 2015, nr. 2015-0000387198). De regeling geldt ook voor gemeenschappelijke regelingen. Het betreft kengetallen als de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio, de belastingcapaciteit en een kengetal dat de boekwaarde van de grondexploitatie uitdrukt als percentage van de totale baten in de begroting. Een aantal specifieke eigenschappen van de organisatie TB maakt dat deze kengetallen voor TB geen toegevoegde waarde hebben. Zo is TB volledig met vreemd vermogen gefinancierd, zijn de activiteiten van TB naar hun aard eindig in de tijd en bestaan de baten en lasten van TB bijna volledig uit aan de grondexploitatie gerelateerde kasstromen. De kengetallen nemen we om die reden niet op in deze paragraaf.

### 3.3 Onderhoud Kapitaalgoederen

TB is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en instandhouding van de "tot het projectgebied behorende gronden". Vastgelegd is dat TB "alle beheersactiviteiten zal uitvoeren die nodig zijn voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling en voor de instandhouding van onroerende en roerende eigendommen". De EHS (Ecologische Hoofdstructuur, tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland) behoort niet (meer) tot het projectgebied: het natuurgebied is in eigendom en beheer overgedragen aan de provincie Overijssel. Over de woonparken is afgesproken dat we de openbare ruimte na oplevering overgedragen aan de gemeente Enschede. Dat geldt ook voor de ontsluiting van de werkparken en dat wordt op dit moment ook geeffectueerd. De openbare gronden bij de Fokkerweg, Prins Bernhardpark en de Werkparken (VTE) zijn reeds overgedragen aan gemeente Enschede en voor delen van 't Vaneker/Zuidkamp gebeurt dat binnenkort.

Over het toekomstig onderhoud van de buitenruimte op het bedrijvenpark TB en het baanonderhoud van TA zijn geen specifieke afspraken vastgelegd in de GR. Het bestuur besloot in 2023 tot voornemen tot de instelling van een Coöperatieve Vereniging u.a. Daarbij zijn de financiële aspecten van het parkmanagement opnieuw met het bestuur besproken. We constateerden dat we de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van de buitenruimte niet op een marktconforme basis kunnen doorberekenen aan bedrijven. Daarom besloot het bestuur om de parkmanagementbijdrage voor bedrijfsvestiging op het bedrijvenpark en binnen TA vast te stellen op 1,50 euro/m<sup>2</sup> footprint, en vanaf 1-1-2024 te indexeren. Deze bijdrage is niet toereikend voor toekomstige groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Beide deelnemers kwamen gezamenlijk een routekaart overeen om tot afspraken te komen over het toekomstig onderhoud voor de buitenruimte van het bedrijventerrein van TB (inclusief de landside van TA). Het DB heeft met deze routekaart ingestemd.

Het groot onderhoud aan de baan wat naar verwachting rond 2027 uitgevoerd moet worden, is niet meegenomen in de exploitatie. Om de baan op middellange termijn geschikt te houden voor vliegverkeer is een eerste inschatting gemaakt van circa 7 miljoen euro (prijsspeil 2022/2023). In 2024 zal nadere uitwerking van het geplande groot onderhoud plaatsvinden en ook een nauwkeurigere raming worden opgesteld. In de GR is geen dekking voor deze investering.

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

Voor de start- en landingsbaan van de luchthaven is op dit moment ook nog geen budget gereserveerd binnen de GR (groot onderhoud). Rond 2027 zullen we naar verwachting groot onderhoud aan de baan moeten uitvoeren. De bekostiging van het groot onderhoud nemen we mee in het toekomstperspectief van TA dat we uitwerken met de regionale partners, inclusief de effecten hiervan voor alle betrokken partijen. Voor de verbouwde shelters is een meerjaren onderhoudsplan opgesteld waarbij we het groot onderhoud verwerken in de meerjarenbegroting.

### 3.4 Financiering

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

#### Kasgeldlimiet

In overeenstemming met artikel 3 van het treasurystatuut leggen we de limieten voor geldleningen vast in de begroting.

Met betrekking tot de kasgeldlimiet handelde TB - conform de wet FIDO - rechtmatig in 2023, door binnen de gestelde grenzen van de kasgeldlimiet (dan wel ontheffing) te blijven.

#### Financieringsbehoefte 2023

In januari loste TB een kortlopende lening van € 7,5 miljoen af. Hiervoor is geen nieuwe lening aangetrokken. TB heeft ultimo 2023 twee geldleningen:

- Een langlopende lening met een omvang van € 33,6 miljoen met een looptijd van 10 jaar. De lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt t/m januari 2030
- Een langlopende lening van € 7,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt t/m januari 2027

### 3.5 Bedrijfsvoering

#### Planning & Control

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

<u>Instrument</u>	<u>document aan</u>	<u>datum</u>	<u>betreft</u>
- aanleveren conceptbegroting	Raad & Staten	vóór 30 april	jaar T+1
- vaststellen meerjarenbegroting	AB	vóór 15 september	jaar T+1
- voortgangsbericht	DB	nov	jaar T
- aanleveren voorlopige jaarrekening	Raad & Staten	vóór 30 april	jaar T-1
- aanleveren jaarverslag/jaarrekening	DB	vóór 30 april	jaar T-1
- vaststellen jaarverslag/jaarrekening	AB	vóór 15 juli	jaar T-1

#### P&O beleid

TB hanteert als uitgangspunt dat zij geen personeel in dienst neemt. De projecten sturen we aan en voeren we uit vanuit een projectorganisatie, die bestaat uit inhuurkrachten en gedetacheerden (8,5 FTE bedrijvenpark/TB en 8,5 FTE TA is een totaal van 17,0 FTE). Voor TA geldt een uitzondering op geen vast personeel. Het luchthavenbedrijf heeft een doorlopende exploitatie. Met oog op het aanbestedingsrecht, continuïteit en veiligheid werkt TA met een vaste kern havendienstmedewerkers (incl. een brandweerman) (vijf personen; 3,5 FTE). Met als aanvulling een flexibele schil. Verder zijn er wel werknemers die uren maken op projectbasis op TA. Daarnaast heeft TB een officemanager in dienst (1 fte). Deze functie is van belang voor de continuïteit van de projectorganisatie. Voor het personeel geldt een vastgesteld personeelshandboek.

#### Administratieve organisatie en interne controle

De administratieve organisatie en interne controle is binnen de kleine organisatie van TB ingericht. In de grondexploitatie en de vastgoedadministratie zijn diverse checks and balances ingebouwd en vindt in functiescheiding controle plaats. De resultaten en bevindingen van de interne controles sluit TB tijdens het traject van de jaarrekeningcontrole kort met de accountant.

#### Informatisering en Automatisering

TB maakt gebruik van een automatiseringsomgeving in eigen beheer en richt het digitale archiveringssysteem grotendeels in volgens de richtlijnen en het systeem van de gemeente Enschede. De toegankelijkheid van het digitale archief waarborgen we door een herkenbare mappenstructuur.

#### Juridische zaken

De projectorganisatie beschikte in 2023 over een juridisch adviseur die is ingehuurd vanuit de provincie Overijssel. De jurist adviseerde in 2023 over inkoop van diensten, koop- en huurcontracten en de vestiging van zakelijke rechten en mandaten. Tevens troffen we voorbereidingen voor wijziging van de GR. Aanpassing van de regeling is nodig vanwege wijzigingen in de Wet gemeenschappelijke regelingen.

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

- a. Stichting Lonnekerland diende beroep in bij de rechtbank in Overijssel tegen de verleende aanlegvergunning van TB gecombineerd met een vergunning om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan.
- b. Daarnaast vroegen zij een handhavingsverzoek aan bij de provincie Overijssel over de stikstofuitstoot in 2019 bij het wegbrengen van grond naar de Spottershill.

De zitting van beide procedures (handhavingszaak provincie en omgevingsvergunning gemeente) was op 19 december 2023. De rechtbank heeft in beide zaken positief voor TB geoordeeld en beide beroepen ongegrond verklaard. Verwachting is dat de Stichting Lonnekerland hoger beroep aantekent bij de Raad van State, wat leidt tot een procedure die nog enige tijd (1-1,5 jaar) in beslag zal nemen. In dat geval kunnen de werkzaamheden wel doorgaan, tenzij een door de stichting aan te vragen voorlopige voorziening door de Raad van State toegewezen wordt. Dit hebben zij ook aangevraagd bij de rechtbank medio vorig jaar en dit verzoek is door de rechtbank niet toegewezen.



Verder loopt er een rechtszaak met de voormalige vliegschool NAV (Nederlandse academie voor verkeers- en beroepsvliegers). Hiervan staat de uitspraak gepland begin maart 2024.

Als laatst is TA nog in gesprek met de ILT over de vraag of TA moet beschikken over turnpads voor categorie C vliegtuigen. TA onderbouwt middels een rapport dat deze turnpads voor middelgrote vliegtuigen niet nodig zijn. We hebben nog geen reactie van de ILT ontvangen.

#### Rechtmatigheid

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

Voor de toetsing van rechtmatigheid is voor 2023 het volgende normen- en toetsingskader gehanteerd:

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

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

In 2023 zijn vanuit de interne controle geen onrechtmatigheden boven de rapporteringsgrens geconstateerd.

### **3.6 Verbonden partijen**

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

### **3.7 Wet open overheid**

Per 1 mei 2022 is de Wet open overheid in werking getreden. De wet verplicht overheden om bepaalde categorieën informatie actief openbaar te maken via een platform. De verplichting tot actieve openbaarmaking is op dit moment een inspanningsverplichting. In 2024 kijken we of we bepaalde informatie via de website van TB beschikbaar kunnen stellen.

Enschede, 22 februari 2024

J. Schuring  
Directeur Technology Base

## B JAARREKENING

### 4 Jaarrekening GR Technology Base 2023

Hierna leggen we de financiële verantwoording af via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten met toelichting over het in het begrotingsjaar 2023 gerealiseerde beleid.

#### 4.1 Balans per 31 december 2023 (na voorstel resultaatbestemming)

De balans per 31 december 2023 ziet er – na voorstel resultaatbestemming - als volgt uit:

Activa	31-12-2023 (na voorstel resultaat- bestemming)	31-12-2022 (na voorstel resultaat- bestemming)
(in €)		
<b><u>Vaste Activa</u></b>		
<b>Materiële Vaste Activa</b>		
- investeringen met een economisch nut	9.809.654	7.519.754
<b>Financiële Vaste Activa</b>		
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	19.916.827	18.490.925
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b>Vorraden</b>		
- Voorraad grond- en hulpstoffen	15.312	9.836
- onderhanden w erk, w aaronder bouw gronden in exploitatie (BIE)	6.373.066	10.252.639
<b>Uitzettingen met rentetypische looptijd &lt; 1 jaar</b>		
- vorderingen op openbare lichamen	410.607	344.336
- overige vorderingen	790.794	467.633
- uitzettingen 's Rijks schatkist	4.972.300	12.437.833
<b>Liquide middelen</b>		
- liquide middelen	10.456	72.688
<b>Overlopende activa</b>		
-overlopende activa	143.996	540.082
<b>totaal activa</b>	<b>42.443.013</b>	<b>50.135.727</b>
<b>Passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
(in €)	<b>(na voorstel</b>	<b>(na voorstel</b>
	<b>resultaat-</b>	<b>resultaat-</b>
	<b>bestemming)</b>	<b>bestemming)</b>
<b><u>Vaste passiva</u></b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
- algemene reserve	-	-
- bestemmingsreserves	-	-
- resultaat na bestemming	-	-
<b>Voorzieningen</b>		
<b>Vaste schulden met rentetypische looptijd &gt; 1 jaar</b>		
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	41.100.000	41.100.000
- w aarborgsommen	115.594	108.887
<b><u>Vlottende passiva</u></b>		
<b>Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd &lt; 1 jaar</b>		
- kasgeldleningen	-	7.500.000
- banksaldi	-	-
- overige schulden	878.282	975.476
<b>Overlopende passiva</b>		
-overlopende passiva	349.137	451.365
<b>totaal passiva</b>	<b>42.443.013</b>	<b>50.135.728</b>

#### 4.2 Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2023

Overzicht baten en lasten 2023 (incl. mutaties voorzieningen) (in €)	jaarschijf	oorspronkelijke	begroting		Afwijking t.o.v.
		begroting	(na wijziging)	Werkelijk	gewijzigde
		2023	2023	2023	begroting
					2023
<b>LASTEN:</b>					
<i>Grondexploitatie</i>					
Verwervingskosten		825.350	252.136	39.672	-212.464
Sloopkosten		306.538	295.281	41.504	-253.777
Milieu/ saneren/ explosieven		515.692	378.000	101.233	-276.767
Hoofdinfra		1.015.868	1.096.099	152.410	-943.689
Bouwrijp maken		1.006.251	677.535	482.935	-194.600
Woonrijp maken		713.285	808.888	552.617	-256.271
Natuur		18.000	144.000	-	-144.000
Projectorganisatie TB		626.000	769.540	745.566	-23.974
Plankosten projecten		861.473	1.023.527	826.115	-197.412
Beheer		553.486	470.483	467.979	-2.504
Fondsen en verrekeningen		335.682	388.421	229.390	-159.031
Rente		109.539	105.610	126.372	20.762
Indexatie lasten		259.362	167.426	-	-167.426
		<u>7.146.526</u>	<u>6.576.946</u>	<u>3.765.793</u>	<u>-2.811.153</u>
<i>Luchthavenexploitatie</i>					
Personeelskosten		566.937	705.313	659.390	-45.923
Beheerkosten		224.101	244.745	249.356	4.611
Aviation gerelateerd kosten		362.424	340.581	267.434	-73.147
Algemene bedrijfskosten structureel		126.351	100.000	101.289	1.289
Vergoeding baangebruik TB		12.000	12.000	12.000	-
Kapitaallasten		282.168	226.844	214.797	-12.047
Planvorming TA (incidenteel)		-	328.440	329.904	1.464
		<u>1.573.981</u>	<u>1.957.923</u>	<u>1.870.170</u>	<u>-87.753</u>
<i>Vastgoedexploitatie</i>					
Kosten verhuur panden		434.854	311.577	265.204	-46.373
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden		-	-	-	-
Overige kosten		3.371	3.371	-	-3.371
		<u>438.225</u>	<u>314.948</u>	<u>265.204</u>	<u>-49.744</u>
<b>Totaal lasten</b>		<b>9.158.732</b>	<b>8.849.817</b>	<b>5.901.167</b>	<b>-2.948.649</b>
<b>BATEN:</b>					
<i>Grondexploitatie</i>					
Woningbouw		2.253.963	5.071.901	4.680.376	-391.526
Bedrijventerreinen		507.050	637.500	-	-637.500
Zorg/ resort/ overige voorzieningen		-	255.000	-	-255.000
Bestaand vastgoed		295.995	1.237.500	650.073	-587.428
Natuur/ agrarisch gebruik		9.570	-	-	-
Subsidies/ overige opbrengsten		-	-	258.636	258.636
Fonds bovenwijks		121.592	176.421	155.670	-20.751
Inkomsten Beheer		337.029	254.660	291.904	37.244
Renteopbrengst		-	-	182.808	182.808
Verrekeningen		-	-	-	-
Indexatie baten		74.541	2.534	-	-2.534
		<u>3.599.740</u>	<u>7.635.516</u>	<u>6.219.467</u>	<u>-1.416.051</u>

<u>Luchthavenexploitatie</u>	-			
Landingsgelden	158.416	134.728	167.045	32.317
Huurinkomsten	312.746	352.036	376.909	24.873
Aviation gerelateerd baten	415.061	480.176	453.523	-26.653
Vergoeding baangebruik	68.431	45.621	45.774	153
Parkeerinkomsten	388.961	175.000	113.954	-61.046
Planvorming TA	-	50.000	51.955	1.955
	<u>1.343.615</u>	<u>1.237.561</u>	<u>1.209.160</u>	<u>-28.401</u>
<u>Overige baten TB</u>	-	-	-	-
Huurinkomsten	576.517	555.791	547.882	-7.909
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	12.000	-
	<u>588.517</u>	<u>567.791</u>	<u>559.882</u>	<u>-7.909</u>
<b>Totaal baten</b>	<b>5.531.872</b>	<b>9.440.868</b>	<b>7.988.508</b>	<b>-1.452.361</b>
Saldo baten en lasten	-3.626.860	591.051	2.087.341	1.496.289
Mutatie (toename) Onderhanden werk	3.546.785	-1.058.572	-2.453.674	-1.395.102
Dotatie/ vorming verliesvoorziening			-1.425.901	-1.425.901
<b>Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten</b>	<b>-80.075</b>	<b>-467.521</b>	<b>-1.792.234</b>	<b>-1.324.713</b>
Toevoeging (algemene) reserve	-	-	-	-
Onttrekking (algemene) reserve	-	-	-	-
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>-80.075</b>	<b>-467.521</b>	<b>-1.792.234</b>	<b>-1.324.713</b>

### 4.3 Toelichting

#### 4.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

##### Inleiding

De begroting en jaarrekening 2023 zijn opgesteld met in achtneming van het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)". Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base (TB).

##### Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

##### Schattingen

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

##### Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

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

#### *Continuïteit*

Er bestaat geen twijfel over de continuïteit.

### **Balans**

#### **Vaste activa**

##### - ***Materiële vaste activa***

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

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

##### - ***Financiële vaste activa***

De financiële vaste activa nemen we tegen nominale waarde op.

#### **Vlottende activa**

##### - ***Voorraden***

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

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

##### - ***Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar***

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

##### - ***Liquide middelen en overlopende activa***

Deze activa nemen we op tegen nominale waarde.

#### **Vaste passiva**

##### - ***Eigen vermogen***

Het eigen vermogen waarderen we tegen nominale waarde.

##### - ***Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar***

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

#### **Vlottende passiva**

De vlottende passiva waarderen we tegen de nominale waarde.

### **4.3.2 Toelichting op de balans (na voorstel resultaatbestemming)**

## **ACTIVA**

### **Vaste activa**

*Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa van TB vallen ultimo 2023 uiteen in de volgende categorieën:

**Materiële Vaste Activa**

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- gronden en terreinen	710.708	707.263
- bedrijfsgebouwen	6.508.556	4.097.590
- grond- weg en waterbouwkundige werken	2.464.551	2.528.347
- vervoermiddelen	55.200	74.397
- machines, apparaten en installaties	66.366	102.340
- overige materiële vaste activa	4.273	9.817
<b>Totaal Materiële vaste activa</b>	<b>9.809.654</b>	<b>7.519.754</b>

Het verloop van de materiële vaste activa in 2023 is als volgt:

Item	gronden en terreinen	Bedrijfs- gebouwen	Grond- weg en waterbouwkun- dige werken	Vervoer- middelen	Machines, apparaten en installaties	Overige materiële vaste activa	Totaal
Aanschafwaarde	907.555	5.014.509	2.649.502	102.249	206.935	45.230	<b>8.925.980</b>
cumulatieve afschrijving	200.292-	916.919-	121.155-	27.852-	104.595-	35.413-	<b>1.406.226-</b>
boekwaarde 1-1-2023	707.263	4.097.590	2.528.347	74.397	102.340	9.817	<b>7.519.754</b>
bij: investeringen	3.531	2.666.344	-	-	-	-	<b>2.669.876</b>
af: desinvesteringen	-	1.393-	-	-	-	-	<b>1.393-</b>
af: afschrijvingen	86-	253.985-	63.796-	19.197-	35.974-	5.544-	<b>378.582-</b>
af: bijdragen derden / verminderingen	-	-	-	-	-	-	-
<b>boekwaarde 31-12-2023</b>	<b>710.708</b>	<b>6.508.556</b>	<b>2.464.551</b>	<b>55.200</b>	<b>66.366</b>	<b>4.273</b>	<b>9.809.655</b>

Het verloopoverzicht is gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar vanwege een reclassificatie tussen de bedrijfsgebouwen en de machines, apparaten en installaties.

*Gronden en terreinen*

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

De zogenaamde 'Dinkellandse gronden' verkeren momenteel niet in een transformatieproces. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen de huidige marktwaarde (agrarisch), voor een bedrag van € 674.283,- (€ 874.061 -/- € 199.778). De resterende boekwaarde is de boekwaarde van de terreininrichting van een shelter welke in 20 jaar wordt afgeschreven en een camerasysteem op de luchthaven wat in 5 jaar wordt afgeschreven.

*Bedrijfsgebouwen*

In 2023 deden we met name investeringen in bedrijfsgebouwen en investeerden we een klein bedrag in gronden en terreinen. Het doel van deze investeringen in bedrijfsgebouwen is het exploitabel maken van shelters voor een huurder. Het grootste gedeelte van de investeringen ziet toe op de verbouwing van de shelters B516 en B518. Deze verbouwingen zijn afgerond en de shelters verhuren we sinds de zomer. Daarnaast heeft shelter B510 op verzoek van de huurder een nieuwe pui gekregen en zijn de Cv-ketels van hangaar 9 vervangen. Het resterende deel van de investeringen ziet toe op shelter B535 waarvan de verbouwing nog onderhanden is.

Afschrijving vindt lineair plaats conform de volgende afschrijvingstermijnen:

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

*Grond- weg en waterbouwkundige werken*

In 2020 en 2021 zijn vliegtuigopstelplaatsen (VOP's) aangelegd in twee fases. Deze investering schrijven we af in 30 jaar. Afschrijving vindt plaats vanaf 2021 (fase 1) en 2022 (fase 2). Verder zijn

de werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van het TA-terrein in volle gang. Deze nutsvoorzieningen schrijven we af in 50 jaar.

*Vervoermiddelen*

Dit betreffen investeringen in vervoermiddelen.

*Machines, apparaten en installaties*

Dit betreffen met name blusvoertuigen, een vliegtuigtrekker en een lader.

*Overige materiële vaste activa*

Dit betreffen investeringen in de inventaris en computerapparatuur.

**Financiële vaste activa**

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

Het negatieve resultaat 2023 vanwege de aanpassing van de verliesvoorziening Grondexploitatie 2023 is in het voorstel van resultaatbestemming toegevoegd aan de vordering op de beide deelnemers. Met ingang van 2022 verantwoorden we het cumulatief negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie onder kortlopende vorderingen wegens het besluit in 2022 om de resultaten van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie jaarlijks te verrekenen met de deelnemers.

***Financiële Vaste Activa***

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- Overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	-	-
<i>Vordering voorziening OHW</i>		
* Gemeente Enschede (50%)	9.958.413	
* Provincie Overijssel (50%)	9.958.413	
	19.916.827	18.490.925
<i>Vordering bedrijfsresultaat luchthaven</i>		
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)	-	-
<i>Vordering bedrijfsresultaat overige baten en lasten</i>		
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)	-	-
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>	<b>19.916.827</b>	<b>18.490.925</b>

**Vlottende activa**

***Voorraden/ Onderhanden werk***

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

***Vlottende activa***

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- Grond- en hulpstoffen	15.312	9.836
Overige grond- en hulpstoffen	15.312	
- Onderhanden werk, bouwgronden in exploitatie (BIE)	6.373.066	10.252.639
Boekwaarde 31-12-2023	10.252.639	
Mutatie onderhanden werk 2023	2.453.672-	

Onttrekking voorziening OHW	1.425.901-		
- Gereed product en handelsgoederen		-	-
<b>Totaal Voorraden</b>		<b>6.388.378</b>	<b>10.262.475</b>

De post "Onderhanden werk – waaronder bouwgronden in exploitatie" is ultimo 2023 als volgt opgebouwd:

			31-12-2023
			(euro)
			31-12-2023 (na voorstel resultaat bestemming)
Verloopoverzicht Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie			
<b>Saldo boekwaarde per 1 januari 2023</b>			<b>10.252.639</b>
Uitgaven 2023		3.765.793	
Inkomsten 2023		-6.219.467	
Netto investering 2023			2.453.673-
<b>Saldo boekwaarde 31 december 2023 (voor herziening grex)</b>			<b>7.798.966</b>
oprenting grondexploitatie tegen 2%		-369.819	
positief effect overige mutaties (saldo uitgaven - inkomsten)		<u>-1.056.082</u>	
Mutatie NCW verliesvoorziening grex 01-01-2024			-1.425.901
<b>Saldo boekwaarde per 31 december 2022 (na herziening grex)</b>			<b>6.373.066</b>

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening presenteren we als waarde correctie op de post "Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie". Binnen de jaarrekening 2023 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening wordt met € 1.425.901 verhoogd en is daarmee gestegen van € 18.490.925 naar € 19.916.827 (NCW 01-01-2024).

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



**Raming eindresultaat\***

Voorraad onderhanden werk 31 december 2023 -26.290

Raming uitgaven 2024 tot en met 2031		
Verwervingskosten	1.638	
Sloopkosten	808	
Milieu en saneren	2.966	
Hoofdinfra	2.813	
Bouwrijp maken	4.243	
Woonrijp maken	1.723	
Natuur	180	
Planvoorbereidingskosten	7.488	
Beheerskosten	3.100	
Fondsen en verrekeningen	1.971	
Subtotaal uitgaven		26.930
Verwachte invloed inflatie		2.508
Rentekosten		2.265
Totaal raming uitgaven		31.703

Raming inkomsten 2024 tot en met 2031		
Woningbouw	2.246	
Bedrijventerrein	16.680	
Zorg / resort / overige voorzieningen	0	
Bestaand vastgoed	10.497	
Natuur / agrarisch gebruik	0	
Subsidies/bedragen	0	
Fonds bovenwijks	633	
Inkomsten beheer	2.514	
Verrekeningen	0	
Overig	0	
Subtotaal inkomsten		32.570
Verwachte invloed inflatie		2.077
Totaal raming inkomsten		34.647

Verwacht tekort ultimo 2031 (eindwaarde) -23.346

Verwacht tekort ultimo 2023 (NCW) 19.917

\* Bedragen in € \* 1000

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

Looptijd grondexploitatie

De grondexploitatie van TB kent een resterende looptijd van 8 jaar (2024-2031). De richttermijn van de commissie BBV overschrijden we derhalve niet. De looptijd van de grondexploitatie van TB wordt met name bepaald door de fasering van de bedrijfskavels in TB. Zowel het geplande volume als de fasering hiervan zijn gebaseerd op de huidige marktomstandigheden. Daartoe is advies ingewonnen bij Cushman & Wakefield.

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

1. de marktconformiteit van de vastgestelde erfpachtregeling en het parkmanagement tarief;
2. de te beperkte definitie zoals voor AMM&HTSM gehanteerd in het bestemmingsplan;

3. het niet kunnen inzetten van aangekochte en aan te kopen stikstofrechten om vestiging mogelijk te maken door grotere bedrijven;

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

De capaciteit van de nutsnetwerken lijkt een nieuw knelpunt te worden. Enexis heeft aangegeven op dit moment geen transportcapaciteit voor afname en/of teruglevering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden. TenneT en Enexis gaan daarom samen congestieonderzoeken uitvoeren met als doel om middels congestiemanagement extra transportcapaciteit te creëren. De uitkomsten daarvan zijn nog niet beschikbaar.

#### Risicoanalyse

Ten behoeve van de grondexploitatie 2024 voerden we een uitgebreide risicoanalyse uit. Hierover rapporteren we in de paragraaf "Weerstandsvermogen en risicobeheersing" in het jaarverslag. Daarnaast voerden we een gevoeligheidsanalyse uit. Daarover rapporteren we in de paragraaf "Grondbeleid" en daarmee wordt inzicht verkregen in het effect van een (beperkte) aanpassing van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten.

#### Parameter kosten- en opbrengstenstijgingen:

In grondexploitaties wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. De uitgangspunten baseren we op het advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede. Metafoor geeft geen advies over de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed. In de grondexploitatie gaan we uit van een jaarlijkse waardestijging met 1%. Daarmee hanteren we, in relatie tot de gemiddelde inflatie over het afgelopen decennium en de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, een behoedzaam uitgangspunt.

Deze parameters geven we in volgende tabel weer.

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

#### Parameter rente en discontovoet:

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

De disconteringsvoet voor het contant maken is gelijkgesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (2%).

Het moge duidelijk zijn dat de parameters, aannames en veronderstellingen waarop de grondexploitatie is gebaseerd van significante invloed zijn op de uitkomst van de contante waarde berekening. De directie is van mening dat zij daarin zorgvuldige afwegingen heeft gemaakt en dat die keuzes ten tijde van het opmaken van de jaarrekening realistisch zijn. Naar de aard van toekomstige inschattingen is het realistisch te veronderstellen dat in de toekomst de uitkomsten zullen afwijken van de gehanteerde inschattingen en uitgangspunten. Jaarlijks zullen daarom de grondexploitatie en de onderliggende parameters, aannames en veronderstellingen op actualiteit worden beoordeeld en zo nodig worden herzien.

#### Post onvoorzien in de grondexploitatie

Voor de deelgebieden 't Vaneker/Zuidkamp en TB bedrijvenpark bedragen de onvoorziene kosten bij de meeste onderdelen circa 10%. Bij Saneren betreft dit met circa 15% nog een hogere

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

***Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar***

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- Vorderingen op openbare lichamen (overig)	410.607	344.336
- Overige vorderingen	812.471	511.274
- Voorziening dubieuze debiteuren	21.677-	43.641-
- Uitzettingen 's Rijks schatkist	4.972.300	12.437.833
<b>Totaal Uitzettingen met rentetypische looptijd &lt; 1 jaar</b>	<b>6.173.701</b>	<b>13.249.802</b>

De vorderingen op openbare lichamen ziet met name toe op de vordering op de beide deelnemers voor het cumulatieve resultaat 2023 van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie van € 366.331.

De overige vorderingen bestaan grotendeels uit de reguliere debiteuren ultimo 2023.

De voorziening voor mogelijke oninbaarheid van vorderingen bedroeg eind 2023 € 21.677,-. Hier heeft in 2023 een vrijval plaatsgevonden wegens het opnieuw bepalen van de voorziening. Er zijn geen dotaties gedaan.

	boekwaarde 1-1-2023	onttrekking voorziening	dotatie voorziening	boekwaarde 31-12-2023
Dubieuze debiteuren	43.641	-	-21.964	21.677

De tegoeden van TB aangehouden bij de Nederlandse schatkist bedragen per balansdatum € 4.972.300. Deze gelden staan volledig ter vrije beschikking van de GR.

***Schatkistbankieren***

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

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
2023					
(1)	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	61	18	20	8
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	939	982	980	992
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
2023					
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	8.850	8.850	8.850	8.850
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	8.850	8.850	8.850	8.850
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-	-	-	-
(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van € 1.000.000	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	5.521	1.599	1.832	743
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	61	18	20	8

### Liquide middelen

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

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- Kas	47	214
- Liquide middelen	10.409	44.138
- Betalingen onderweg	-	28.337
<b>Totaal Liquide middelen</b>	<b>10.456</b>	<b>72.688</b>

### Overlopende activa

De overlopende activa bestaan ultimo 2023 uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen bedragen.

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- Vooruitbetaalde kosten	52.941	11.378
- Nog te ontvangen bedragen	91.055	528.705
<b>Totaal Overlopende activa</b>	<b>143.996</b>	<b>540.082</b>

### PASSIVA

**Vaste passiva**

***Eigen Vermogen***

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- eigen vermogen		
- algemene reserve	-	-
- bestemmingsreserves		
- resultaat na bestemming	-	
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Het negatieve resultaat 2023 van de grondexploitatie is in rekening gebracht bij de deelnemers en in mindering gebracht op de vordering op deelnemers (verliesvoorziening grondexploitatie). Het gezamenlijke negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en vastgoedexploitatie is opgenomen onder de kortlopende vorderingen op deelnemers. Dit laatste vanwege de jaarlijkse verrekening van het verlies met de deelnemers.

***Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar***

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	41.100.000	41.100.000
- waarborgsommen	115.594	108.887
<b>Totaal vaste schulden met rentetypische looptijd &gt; 1 jaar</b>	<b>41.215.594</b>	<b>41.208.887</b>

De langlopende leningen bestaan uit 2 leningen:

- 33,6 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen 0,375% rente. Deze lening loopt t/m januari 2030.
- 7,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar tegen 0,31% rente. Deze lening loopt t/m januari 2027.

**Vlottende passiva**

***Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar***

De overige schulden hebben grotendeels betrekking op reguliere openstaande crediteuren.

	31-12-2023 (na resultaat bestemming)	31-12-2022 (na resultaat bestemming)
- kasgeldleningen	-	7.500.000
- banksaldi	-	-
- overige schulden	878.282	975.476
<b>Totaal netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd &lt; 1 jaar</b>	<b>878.282</b>	<b>8.475.476</b>

***Overlopende passiva***

	31-12-2023	31-12-2022
--	------------	------------

	(na resultaat bestemming)	(na resultaat bestemming)
- Nog te betalen bedragen	251.304	352.075
- Vooruitgefactureerde bedragen	97.833	99.289
- Vooruitontvangen subsidie	-	-
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>349.137</b>	<b>451.365</b>

### **Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen**

Geen niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

#### **4.3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten**

Hieronder volgt een toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2023. Indien de realisatie van onderstaande posten meer dan 10% of € 100.000,- afwijkt van de begroting, lichten we deze toe. In het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2023 geven we de financiële voordelen ten opzichte van de begroting als positief bedrag weer, een financieel nadeel ten opzichte van de begroting als negatief bedrag.

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

##### **4.3.3.1 Baten en lasten grondexploitatie 2023**

De mutatie Onderhanden werk en dotatie verliesvoorziening zijn geven we apart weer en lichten we nader toe bij de resultaatbestemming 2023.

<b>Baten grondexploitatie</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Begroting (na wijziging) 2023</b>	<b>Werkelijke baten en lasten 2023</b>	<b>Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2023</b>
Woningbouw	5.071.901	4.680.376	-391.525
Bedrijventerreinen	637.500	-	-637.500
Zorg/ resort/ overige voorzieningen	255.000	-	-255.000
Bestaand vastgoed	1.237.500	650.073	-587.428
Natuur/ agrarisch gebruik	0	-	-
Subsidies/ overige opbrengsten	0	258.636	258.636
Fonds bovenwijken	176.421	155.670	-20.751
Inkomsten Beheer	254.660	291.904	37.244
Renteopbrengst	0	182.808	182.808
Verrekeningen	0	-	-
Indexatie baten	2.534	-	-2.534
<b>Totaal baten</b>	<b>7.635.516</b>	<b>6.219.467</b>	<b>-1.416.051</b>

#### *Woningbouw*

De baten woningbouw betreffen (bijna volledig) de verkoop van 13 kavels in 't Vaneker/Zuidkamp (€ 4.651.240, inclusief doorbelasting bijkomende kosten). De opbrengst is daarmee wel lager dan begroot, doordat in 2023 (per saldo) een kavel minder is geleverd. Deze levering vindt plaats in 2024, met nog 3 andere kavels (de laatste kavels die in verkoop kunnen).

Verder is er nog een kleine naheffing geweest in Prins Bernhardpark (€4.226).

#### *Bedrijventerrein/ Zorg etc./ Bestaand vastgoed*

De hier genoemde bedragen betreffen hoofdzakelijk de laatste termijnen van de koopsom van De Strip & Oostkamp. Zoals al eerder beschreven zullen deze opbrengsten niet meer gerealiseerd worden in verband met de vernietiging van het bestemmingsplan. Het gaat bij deze drie onderdelen om totaal € 1.530.000.

Het resterende verschil (bij bestaand vastgoed) betreft de meeropbrengst van € 50.000 bij de verkoop van het pand Z43a in 't Vaneker/Zuidkamp (en kleine doorbelasting bijkomende kosten).

*Subsidies/ overige opbrengsten*

In 2023 is een niet-begrote bijdrage van het Rijk à € 114.636 ontvangen voor eerdere detectie en ruiming van niet-gesprongen-explosieven. Verder is de subsidie van de provincie voor de 'Proeftuin Water' in 't Vaneker/Zuidkamp met de gemeente Enschede verrekend (72% van € 200.000). In de grondexploitatie was dit bedrag eerder nog verrekend bij de kosten van het bouwrijp maken.

*Fonds Bovenwijks*

Doordat in 2023 in 't Vaneker/Zuidkamp een kavel minder is geleverd, was er minder opbrengst in het fonds (op basis van een afdracht per m<sup>2</sup> kaveloppervlak).

*Inkomsten beheer*

Na actualisatie van de beheerraming is er een beperkt voordeel te zien als gevolg van incidentele verhuur, een boekwaardecorrectie (2022) en meer 'servicekosten' (met name abonnementen en QR-codes voor de 'slagboom').

*Renteopbrengst*

Omdat binnen TB in 2023 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten (schatkistbankieren). Deze rentebaten waren niet voorzien en hebben een positief effect.

<b>Lasten grondexploitatie</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Begroting (na wijziging) 2023</b>	<b>Werkelijke baten en lasten 2023</b>	<b>Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2023</b>
Verwervingskosten	252.136	39.672	212.464
Sloopkosten	295.281	41.504	253.777
Milieu/ saneren/ explosieven	378.000	101.233	276.767
Hoofdinfra	1.096.099	152.410	943.689
Bouwrijp maken	677.535	482.935	194.600
Woonrijp maken	808.888	552.617	256.271
Natuur	144.000	-	144.000
Projectorganisatie TB	769.540	745.566	23.974
Plankosten projecten	1.023.527	826.115	197.412
Beheer	470.483	467.979	2.504
Fondsen en verrekeningen	388.421	229.390	159.031
Rente	105.610	126.372	-20.762
Indexatie lasten	167.426	-	167.426
<b>Totaal lasten</b>	<b>6.576.946</b>	<b>3.765.793</b>	<b>2.811.153</b>

*Verwervingskosten*

Onder verwerving valt, naast 'strategische verwerving', ook de 'afkoop van huurrecht' (woonparken; echter pas na 2023 budget) en de 'verhuiskosten vliegende gebruikers' (Deventerpoort).

Het budget voor 2023 had voor het grootste deel betrekking op 'strategische verwerving' ('compensatie stikstof' en 'compensatiegronden flora & fauna'). Hiervoor maakten we 2023 echter maar beperkte plankosten. De vergoedingen voor de verhuiskosten betreffende Deventerpoort waren in 2023 ook veel lager dan begroot. Voor beide onderdelen geldt dat de restbudgetten doorschuiven naar latere jaren. Extra in 2023 was een voorschot op de verhuisvergoeding van de vertrekkende huurder van een pand in Prins Bernhardpark (PB12; dit pand zal dan ook in 2024 in verkoop gaan). Het budget hiervoor ('afkoop huurrecht') was pas in latere jaren voorzien.

*Sloopkosten*

Het budget voor sloop (panden en terrein) in 2023 was met name bestemd voor 't Vaneker/Zuidkamp. De werkelijke sloopkosten vielen ruim binnen budget. Omdat er onder andere nog risico op asbestvervuiling bestaat (in het laatste te slopen opstal, maar ook in het terrein) is, ondanks dat de werkzaamheden naar een einde lopen, het restbudget in stand gehouden (en doorgeschoven maar komende 2 jaren).

Verder is er nog een risicopost voor Deventerpoort niet benut (en ook doorgeschoven).

### *Milieu/ saneren/ explosieven*

De bodem maken we geschikt voor toekomstige functies. Voor TB bedrijvenpark en TA waren de kosten voor saneringen (inclusief het afvoeren van vervuilde grond) in 2023 lager dan begroot. Tevens maakten we maar beperkte kosten voor het detecteren en ruimen van explosieven. De restbudgetten zijn verdeeld over de periode 2024-2031.

Voor 't Vaneker/Zuidkamp was nog een forse risicopost (€ 108.000) voor sanering terreinen met extra grondwerk en verwerkingskosten opgenomen. Ook hiervoor maakten we in 2023 maar beperkte kosten. Het restbudget is nog als risicoreservering in deelexploitatie 't Vaneker/Zuidkamp gehandhaafd.

### *Hoofdinfra*

De werkelijke kosten zijn aanzienlijk lager uitgevallen. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat na de vernietiging van het herziene bestemmingsplan 'Midden' de geplande reconstructie van de afslag naar VTE bij Deventerpoort (gekoppeld aan dat bestemmingsplan) is vervallen, waarmee de begrote kosten à circa € 400.000 vrijvallen. Deze kosten waren voor 2023 in deelexploitatie 'Fonds Bovenwijken' opgenomen. Andere begrote kosten in het fonds (diverse inframaatregelen nabij plangebied TB, groen en kunstwerk bij de entree et cetera) zijn nog niet of beperkt tot uitvoering gekomen, zodat betreffende deelbudgetten, totaal ca. € 200.000 nog niet zijn benut.

In 't Vaneker/Zuidkamp maakten we geen kosten voor de hoofdinfra (aansluitingen, paden buiten de plangrens) (budget 2023 € 54.000).

De rest van het verschil heeft voornamelijk betrekking op nog niet uitgevoerde maatregelen voor verbetering van de hoofdinfrastructuur- en inrichting op TB (wegen en aansluitingen, kwaliteit landschap, vervangen groen, aanvullen bewegwijzering et cetera).

Alle budgetten (behalve de vrijval voor 'afslag VTE') zijn doorgeschoven naar komende jaren.

### *Bouwrijp maken*

De lagere lasten bouwrijp maken worden voornamelijk veroorzaakt door uitgestelde werkzaamheden (c.q. onderhanden werk wat nog niet gefactureerd is) in deelgebied TB (inrichting bedrijfskavels et cetera). We maakten circa € 400.000 aan kosten ten opzichte van circa € 535.000 in de begroting. Het restbudget schuiven we door naar 2024 en latere jaren. Voor 't Vaneker/Zuidkamp geldt dat in 2023 wél circa de voorziene kosten voor het bouwrijp maken zijn gemaakt.

### *Woonrijp maken*

Ook maakten we in 2023 in 't Vaneker/Zuidkamp diverse gebieds- en wegdelen woonrijp. De gemaakte kosten bedragen ca. € 470.000. Dit is minder dan de begroting dat jaar à circa € 670.000. Oorzaak is dat de totale restwerkzaamheden per 1-1-2023 evenredig verdeeld (en begroot) waren over 2023-2024. Inmiddels blijkt dit te optimistisch te zijn gefaseerd. Het restbudget van 2023 is doorgeschoven en het resttotaal is nu evenredig verdeeld over 2024-2026.

Op TB zijn de kosten ca. € 50.000 lager uitgevallen, met name door het niet benutten van het budget groen (geen aanleg, wel beheer). Verder zijn enkele kleine risicoposten in andere deelexploitaties niet benut. Ook deze kosten schuiven door naar komende jaren.

### *Natuur*

Dit betreft de begrote kosten voor natuur in 't Vaneker Zuidkamp. De verwachting is dat nog veel (kleine) bospercelen moeten worden aangepakt waarbij we ook (veel) aangetaste bomen moeten vervangen. Daarom handhaven we het budget en schuiven we het door naar periode 2024-2026.

### *Fondsen en verrekeningen*

De niet-verrekenbare-btw over 2023 blijkt lager te zijn dan voorzien. Dit is het gevolg van een actualisatie van het gebouwoppervlak wat in verhuur is én er is het effect van minder gemaakte kosten in 2023 dan in de begroting was opgenomen.

Verder is er een lagere afdracht geweest naar het Fonds Bovenwijken (op basis van minder geleverd kaveloppervlak in 't Vaneker Zuidkamp).

### *Plankosten*

De plankosten zijn in 2023 ruim binnen begroting gebleven. Met name voor 't Vaneker/Zuidkamp (circa -/- € 130.000) geldt dat de afbouw van benodigde uren voor het 'projectteam Vaneker' doorzet, met name bij uitgifte, communicatie en ondersteuning. Verder vielen de plankosten van TB bedrijvenpark ook ruim binnen begroting (circa -/- € 36.000). Ook de plankosten 'projectorganisatie



TB' waren lager dan begroot (circa +/- € 24.000), met name doordat we een deel van de organisatiekosten aan TA doorbelasten.

*Rentekosten*

Door de gestegen rente in 2023 maakte TB meer rentekosten.

jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2023	2023	2023
Kosten beheer	470.483	467.979	2.504
Inkomsten beheer	254.660	291.904	37.244
<b>Saldo beheer</b>	<b>-215.823</b>	<b>-176.075</b>	<b>39.748</b>

Mutatie OHW grondexploitatie 2023 Jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2023	2023	2023
Mutatie Onderhanden Werk	-1.058.572	-2.453.674	-1.395.102

Het saldo van baten en lasten van de grondexploitatie uit 2023 is – conform BBV - als “mutatie onderhanden werk” onttrokken aan de voorraden bouwgronden in exploitatie (OHW) op de balans.

Voorziening grondexploitatie 2023 Jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2023	2023	2023
Dotatie voorziening OHW	-	-1.425.901	-1.425.901

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening presenteren we als waarde correctie op de post “Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie”. Binnen de jaarrekening 2023 pasten we de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aan. De verliesvoorziening verhogen we met € 1.425.901 is daarmee gestegen van € 18.490.924 naar € 19.916.825 (dit correspondeert met het resultaat van de grondexploitatie op NCW 01-01-2024, uitgaande van 2% discontering).

**4.3.3.2 Baten en lasten luchthavenexploitatie 2023**

<b>Baten luchthavenexploitatie</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Begroting (na wijziging) 2023</b>	<b>Werkelijke baten en lasten 2023</b>	<b>Voor- of nadeel t.o.v. begroting</b>
Landingsrechten	134.728	167.045	32.317
Aviation gerelateerde baten	480.176	453.523	-26.653
Vergoedingen baangebruik	45.621	45.774	153
<b>Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten</b>	<b>660.525</b>	<b>666.342</b>	<b>5.817</b>
Huurinkomsten	352.036	376.909	24.873
<b>Subtotaal vastgoed activiteiten</b>	<b>352.036</b>	<b>376.909</b>	<b>24.873</b>
Parkeeropbrengsten	175.000	113.954	-61.046
<b>Subtotaal parkeren</b>	<b>175.000</b>	<b>113.954</b>	<b>-61.046</b>
Planvorming TA	50.000	51.955	1.955
<b>Subtotaal planvorming TA</b>	<b>50.000</b>	<b>51.955</b>	<b>1.955</b>
<b>Totaal baten</b>	<b>1.237.561</b>	<b>1.209.161</b>	<b>-28.400</b>

*Landingsrechten*

De opbrengst landingsrechten is hoger dan begroot door een grote oefening van defensie die plaatsvond in september.

*Aviation gerelateerde baten en lasten*

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

In onderstaand overzicht geven we het resultaat weer.

jaarschijf	Begroting (na wijziging)	werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2023	2023	2023
Aviation gerelateerde baten	480.176	453.523	-26.653
Aviation gerelateerde lasten	340.581	267.434	73.147
<b>Resultaat Aviation</b>	<b>139.595</b>	<b>186.089</b>	<b>46.494</b>

Het resultaat op Aviation verbeterde ten opzichte van de begroting. Rekening houdend met wat incidentele baten in 2022 is de marge op aviation in lijn met de behaalde marge in 2022. Zowel de aviation gerelateerde baten als de lasten zijn lager dan de begroting. Dit wordt met name veroorzaakt door de slechte weeromstandigheden in de zomerperiode. Vanwege de lange openingstijden in de zomer halen we in deze periode het grootste gedeelte van het resultaat op aviation. Echter, door de vele regen moesten veel vluchten afgezegd worden. Dit resulteerde in minder vliegbewegingen en daarmee minder aviation gerelateerde baten.

Het resultaat Aviation geeft feitelijk een wat vertekend beeld. Feitelijk zou gekeken moeten worden naar het totaal aan luchthavengerelateerde activiteiten. Het resultaat van de baten en lasten van de luchthavengerelateerde activiteiten is € 562.797 negatief.

*Vergoeding baangebruik*

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

*Huurinkomsten*

De huurinkomsten zijn € 24.873 hoger dan begroot door tijdelijke verhuur van leegstaande shelters en in rekening gebrachte servicekosten die niet zijn begroot.

*Parkeerinkomsten*

De parkeerinkomsten zijn € 61.046 lager dan begroot. Gedurende 2023 zijn vier van de vijf geparkeerde vliegtuigen vertrokken. Er zijn geen nieuwe vliegtuigen geparkeerd. De lage parkeeropbrengsten hebben onder andere te maken met de volgende ontwikkelingen:

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

<b>Lasten luchthavenexploitatie</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Begroting (na wijziging) 2023</b>	<b>Werkelijke baten en lasten 2023</b>	<b>Voor- of nadeel t.o.v. begroting</b>
Personeelskosten	618.638	633.465	-14.827
Beheerkosten terreinen	154.745	158.061	-3.316
Aviation gerelateerde kosten	340.581	267.434	73.147

Algemene bedrijfskosten	75.000	82.763	-7.763
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	0
Kapitaallasten	75.177	75.416	-239
<b>Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten</b>	<b>1.276.141</b>	<b>1.229.139</b>	<b>47.002</b>
Personeelskosten	36.675	23.925	12.750
Beheerkosten panden	90.000	91.294	-1.294
Algemene bedrijfskosten	15.000	15.023	-23
Kapitaallasten	99.201	92.869	6.332
<b>Subtotaal vastgoed activiteiten</b>	<b>240.876</b>	<b>223.112</b>	<b>17.764</b>
Personeelskosten	50.000	2.000	48.000
Algemene bedrijfskosten	10.000	3.502	6.498
Kapitaallasten	52.466	46.512	5.954
<b>Subtotaal parkeren</b>	<b>112.466</b>	<b>52.014</b>	<b>60.452</b>
Planvorming TA	328.440	365.904	-37.464
<b>Subtotaal planvorming TA</b>	<b>328.440</b>	<b>365.904</b>	<b>-37.464</b>
<b>Totaal lasten</b>	<b>1.957.923</b>	<b>1.870.170</b>	<b>87.753</b>

*Personeelskosten (alle onderdelen)*

De personeelskosten zijn redelijk in lijn met de begroting. Voor parkeren huurden we minder personeel in, waardoor de personeelskosten met betrekking tot parkeren lager zijn dan begroot. Ten opzichte van 2022 namen de personeelskosten toe. Dit heeft onder andere te maken met indexatie van de salarissen en een grote training die plaatsvond in 2023. Daarnaast zijn er meer kosten vanuit de grondexploitatie doorbelast aan de luchthavenexploitatie om een vollediger beeld van de exploitatie van TA weer te geven.

*Beheerkosten terreinen (luchthavengerelateerde activiteiten)*

De kosten beheer terreinen en vastgoed zijn in lijn met de begroting.

*Aviation gerelateerde kosten (luchthavengerelateerde activiteiten)*

Zie de toelichting op de aviation gerelateerde baten en lasten.

*Algemene bedrijfskosten (alle onderdelen)*

De algemene bedrijfskosten zijn in lijn met de begroting.

*Planvorming TA (luchthavengerelateerde activiteiten)*

Het budget voor planvorming TA gebruikten we voor het de planvorming van TA en de verkenning van de PPS. Een deel van de kosten die gemaakt zijn voor het verkennen van de PPS constructie belasten we door aan de marktpartijen. De kosten voor planvorming TA zijn boven begroting uitgekomen, maar worden gecompenseerd door lagere kosten van bijvoorbeeld de inhuur voor parkeren.

*Kapitaallasten (alle onderdelen)*

De kapitaallasten zijn iets lager dan begroot.

**4.3.3.3 Vastgoedexploitatie 2023**

<b>Baten vastgoedexploitatie</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Begroting (na wijziging) 2023</b>	<b>Werkelijke baten en lasten 2023</b>	<b>Voor- of nadeel t.o.v. begroting</b>
Huurinkomsten	555.791	547.882	-7.909
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	0
<b>Totaal baten</b>	<b>567.791</b>	<b>559.882</b>	<b>-7.909</b>

De huurinkomsten zijn iets lager dan begroot. Dit komt doordat de verbouwing van B516 en B518 een aantal weken later is afgerond dan voorzien. In het verleden is de afspraak gemaakt dat TA jaarlijks € 12.000,- betaald als vergoeding gebruik start- en landingsbaan. De vergoeding baangebruik is conform begroting.

<b>Lasten vastgoedexploitatie</b>			
<b>Omschrijving</b>	<b>Begroting (na wijziging) 2023</b>	<b>Werkelijke baten en lasten 2023</b>	<b>Voor- of nadeel t.o.v. begroting</b>
Kosten verhuur panden	311.577	265.204	46.373
Financieringskosten (erfpacht gronden)	-	-	-
Financieringskosten (Dinkellandse gronden)	3.371	-	3.371
<b>Totaal lasten</b>	<b>314.948</b>	<b>265.204</b>	<b>49.744</b>

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

#### 4.4 Taakveldoverzicht en EMU Saldo

### Taakveldoverzicht

Taakveldoverzicht	Begroting 2023			Rekening 2023		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
<b>0. Bestuur en ondersteuning</b>	<b>1.826.078</b>	<b>1.905.350</b>	<b>(79.272)</b>	<b>1.769.041</b>	<b>443.140</b>	<b>1.325.902</b>
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	588.517	314.948	273.569	559.882	265.204	294.678
0.4 Overhead	-	100.000	-100.000	-	100.000	-100.000
0.5 Treasury	-	-	-	-	-	-
0.61 OZB Woningen	-	-	-	-	-	-
0.62 OZB niet-woningen	-	-	-	-	-	-
0.63 Parkeerbelasting	-	-	-	-	-	-
0.64 Belastingen overige	-	-	-	-	-	-
0.7 Algemene uitkering en overige uitkeringen gemeentefonds	-	-	-	-	-	-
0.8 Overige baten en lasten	1.237.561	1.957.923	-720.362	1.209.160	1.870.170	-661.010
0.9 Vennoeschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	-467.521	467.521	-	-1.792.234	1.792.234
<b>1. Veiligheid</b>	-	-	-	-	-	-
1.1 Crisisbeheersing en brandweer	-	-	-	-	-	-
1.2 Openbare orde en veiligheid	-	-	-	-	-	-
<b>2. Verkeer, vervoer en waterstaat</b>	-	-	-	-	-	-
2.1 Verkeer en vervoer	-	-	-	-	-	-
2.2 Parkeren	-	-	-	-	-	-
2.3 Recreatieve havens	-	-	-	-	-	-
2.4 Economische havens en waterwegen	-	-	-	-	-	-
2.5 Openbaar vervoer	-	-	-	-	-	-
<b>3. Economie</b>	<b>433.615</b>	<b>433.615</b>	-	<b>706.210</b>	<b>2.132.111</b>	<b>-1.425.901</b>
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	433.615	433.615	-	706.210	2.132.111	-1.425.901
3.3 Bedrijvenloket en bedrijfsregelingen	-	-	-	-	-	-
3.4 Economische promotie	-	-	-	-	-	-
<b>4. Onderwijs</b>	-	-	-	-	-	-
4.1 Openbaar basisonderwijs	-	-	-	-	-	-
4.2 Onderwijshuisvesting	-	-	-	-	-	-
4.3 Onderwijsbeleid en leerlingzaken	-	-	-	-	-	-
<b>5. Sport, cultuur en recreatie</b>	-	-	-	-	-	-
5.1 Sportbeleid en activering	-	-	-	-	-	-
5.2 Sportaccommodaties	-	-	-	-	-	-
5.3 Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie	-	-	-	-	-	-
5.4 Musea	-	-	-	-	-	-
5.5 Cultureel erfgoed	-	-	-	-	-	-
5.6 Media	-	-	-	-	-	-
5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie	-	-	-	-	-	-
<b>6. Sociaal domein</b>	-	-	-	-	-	-
6.1 Samenkracht en burgerparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.2 Wijkteams	-	-	-	-	-	-
6.3 Inkomensregelingen	-	-	-	-	-	-
6.4 Begeleide participatie	-	-	-	-	-	-
6.5 Arbeidsparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.6 Maatwerk voorzieningen (WMO)	-	-	-	-	-	-
6.71 Maatwerk dienstverlening 18+	-	-	-	-	-	-
6.72 Maatwerk dienstverlening 18-	-	-	-	-	-	-
6.81 Geëscaleerde zorg 18+	-	-	-	-	-	-
6.82 Geëscaleerde zorg 18-	-	-	-	-	-	-
<b>7. Volksgezondheid en milieu</b>	-	-	-	-	-	-
7.1 Volksgezondheid	-	-	-	-	-	-
7.2 Riolering	-	-	-	-	-	-
7.3 Afval	-	-	-	-	-	-
7.4 Milieubeheer	-	-	-	-	-	-
7.5 Begraafplaatsen en crematoria	-	-	-	-	-	-
<b>8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>	<b>2.549.958</b>	<b>2.549.958</b>	-	<b>5.330.448</b>	<b>5.330.448</b>	-
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	2.549.958	2.549.958	-	5.330.448	5.330.448	-
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-

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

De baten en lasten in het kader van de verhuurde panden en gebouwen verantwoorden we onder taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden. De baten en lasten in het kader van de luchthaven verantwoorden we onder 0.8 overige baten en lasten. De lasten van overhead zijn verantwoordt we onder 0.4 Overhead.

### EMU-Saldo

Nr	Omschrijving	2023
1.	Exploitatiesaldo voor toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	278.424
2.	Mutatie (im)materiële vaste activa	2.289.900
3.	Mutatie voorzieningen	-
4.	Mutatie voorraden (incl bouwgronden in exploitatie)	-3.874.097
5.	Verwachte boekwinst bij verkoop effecten en verwachte boekwinst bij verkoop	-
	<b>Berekend EMU-Saldo</b>	<b>1.305.772-</b>

### 4.5 Wet Normering Topinkomens

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

Voor het jaar 2023 is de generieke maximum bezoldigingsnorm vastgesteld op maximaal € 223.000. Dit is inclusief belaste onkostenvergoedingen en pensioenbijdrage.

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

Voor 2023 zijn de leden van het DB en AB van de GR 'Technology Base.' en de heer J. Schuring-directeur TB belast met de dagelijkse leiding – als topfunctionaris geëvalueerd. De leden van het DB en AB zijn allen onbezoldigd.

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	J.Schuring
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	nee
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 145.350</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t

<b>Bezoldiging</b>	€ 145.350
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J. Schuring</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	nee
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 133.894</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000
<b>Bezoldiging</b>	€ 133.894

***Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of minder***

<b>NAAM TOPFUNCTIONARIS</b>	<b>FUNCTIE</b>
Dhr. J. Diepemaat	Voorzitter DB en AB
Dhr. E. Hoogland	Plv. voorzitter DB en AB
Dhr. R. de Witte	Plv. voorzitter DB en AB
Dhr. M. Teutelink	Lid DB en AB
Mevr. L. Grijsen	Lid DB en AB
Mevr. M.T. van Haaf	Lid DB en AB
Dhr. H. Vedder	Lid AB
Dhr. E. Boerman	Lid AB
Dhr. A. Kampman	Lid AB
Dhr. M. von Martels	Lid AB
Dhr. J. van Houdt	Lid AB
Dhr. G.H. ten Bolscher	Lid AB

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## **C OVERIGE GEGEVENS**

### **5 Overige gegevens Technology Base 2023**

Achtereenvolgens nemen we de resultaatbestemming 2023, de gebeurtenissen na balansdatum en de controleverklaring 2023 op.

### **5.1 Resultaatbestemming 2023**

Aan het AB stellen we voor om tijdens de vergadering van 5 april 2024 te besluiten het definitieve nadelige exploitatiesaldo 2023 van de GR vast te stellen en in rekening te brengen bij de deelnemers. Het cumulatieve negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie verrekenen we conform besluitvorming in 2022 jaarlijks met de beide deelnemers.

### **5.2 Gebeurtenissen na balansdatum**

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

Voor het boekjaar 2023 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

### **5.3 Rechtmatigheidsverantwoording**

#### *Verantwoordelijkheid dagelijks bestuur*

De baten en lasten alsmede de balansmutaties nemen we getrouw in de jaarrekening op. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het DB toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het algemeen bestuur vastgestelde kaders zoals de begroting en gemeentelijke verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het algemeen bestuur op 10 november 2023 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het AB bepaald en bedraagt 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 219.812.

#### *Bevinding*

Het DB is van mening dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen binnen de daarvoor gestelde grens.

### **5.4 Controleverklaring**