

MEERJARENBEGROTING 2023 – 2026
inclusief
GEWIJZIGDE BEGROTING 2022

Gemeenschappelijke Regeling

Technology Base

Inhoudsopgave

A Beleidsbegroting	4
1. Inleiding	4
1.1. Activiteiten.....	4
1.2. De begrotingscyclus en algemeen kader (herziene) begroting en meerjaren- /ontwerpbegroting	4
1.3. Leeswijzer opbouw begroting	4
2. Programmaplan	5
2.1. Algemeen en doelstelling Technology Base.....	5
2.2. Stand van de totale gebiedsontwikkeling	5
2.3. Programmaplan grondexploitatie	6
2.3.1. Speerpunten Technology Base – bedrijvenpark.....	6
2.3.2. Speerpunten werkparken/evenemententerrein	8
2.3.3. Speerpunten woonparken	8
2.3.4. Speerpunten deelgebiedoverstijgende thema's en deelprojecten	9
2.3.5. Wat mag het kosten?	10
2.4. Programmaplan Twente Airport	10
2.4.1. Speerpunten luchthaven Twente Airport	10
2.4.2. Wat mag het kosten?	13
2.5. Programmaplan vastgoedexploitatie TB	13
2.5.1. Speerpunten vastgoedexploitatie TB.....	13
2.5.2. Wat mag het kosten?	14
3. Paragrafen	15
3.1. Paragraaf Grondbeleid	15
3.1.1. Actuele waardering van de verrichte investeringen.....	15
3.1.2. Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar	16
3.1.3. Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten	19
3.1.4. Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie	19
3.1.5. Weerstandsvermogen en risicobeheersing.....	20
3.1.6. Balans per 31 december 2021 (prognose/ raming).....	21
3.2. Kapitaalgoederen	22
3.3. Financiering	23
3.3.1. Algemeen.....	23
3.3.2. Renterisico-norm	24
3.3.3. Liquiditeitsplanning	24
3.3.4. Rentetoerekening en renteresultaat.....	25
3.4. Bedrijfsvoering.....	25
3.5. Verbonden partijen	26
A Financiële begroting	27

4.	Meerjarenbegroting Technology Base 2023 – 2026 en gewijzigde begroting 2022 ...	27
5.	Begrotingsonderdeel grondexploitatie 2022-2026	29
5.1.	Inleiding	29
5.2.	Overzicht van baten en lasten onderdeel grondexploitatie	29
5.3.	Toelichting baten en lasten	29
5.3.1.	Toelichting baten	29
5.3.2.	Toelichting lasten	30
5.4.	Parameters grondexploitatie.....	33
6.	Begroting onderdeel Twente Airport 2022-2026	34
6.1.	Inleiding	34
6.2.	Overzicht van baten en lasten onderdeel Twente Airport.....	34
6.2.1.	Toelichting baten en lasten.....	34
6.3.	Toelichting baten en lasten.....	35
6.3.1.	Toelichting baten	35
6.3.2.	Toelichting lasten	36
6.4.	Investerings luchthaven 2022-2026.....	37
7.	Begroting onderdeel vastgoedexploitatie TB 2022 - 2026	38
7.1.	Inleiding	38
7.2.	Overzicht van baten en lasten vastgoedexploitatie TB.....	38
7.3.	Toelichting baten en lasten	38
7.3.1.	Toelichting baten	38
7.3.2.	Toelichting lasten	38
7.4.	Investerings vastgoedexploitatie TB 2021-2025.....	39
	Bijlage 1: bepalingen met betrekking tot de begrotingscyclus.....	40
	Bijlage 2: Totale plangebied gebiedsontwikkeling	41
	Bijlage 3. Taakveldoverzicht TB	42

A Beleidsbegroting

1. Inleiding

1.1. Activiteiten

De herziene begrotingen van de grondexploitatie 2022, Twente Airport (TA) en de vastgoedexploitatie van Technology Base (TB) (voorheen de exploitatie van Overige Baten & Lasten) vormen de basis voor de gewijzigde begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2023-2026. Deze drie activiteiten zijn in aparte programma's ondergebracht, te weten de grondexploitatie, luchthaven en vastgoedexploitatie TB, en zijn in de financiële begroting ook apart toegelicht.

1.2. De begrotingscyclus en algemeen kader (herziene) begroting en meerjaren-/ontwerpbegroting

Op basis van de Financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet/ 216 Provinciewet) heeft het Algemeen Bestuur (AB) van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) TB kaders gesteld voor het financiële beleid en het financiële beheer als ook de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. Bij de Controle verordening (artikel 213 Gemeentewet/ 217 Provinciewet) heeft het AB de regels vastgesteld in de GR. Daarin staan de bepalingen met betrekking tot de begrotingscyclus beschreven. De bepalingen zijn toegevoegd als bijlage 1 bij deze begroting.

De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en rekening, de paragrafen, de financiële positie en in relatie daarmee de balans. De begroting betreft het vaststellen en toedelen van beschikbare gelden en de programma's die daarmee gerealiseerd moeten worden en vormt het kader waarbinnen de directie van TB bevoegd is tot het doen van uitgaven en het aangaan van verplichtingen.

De begroting en de financiële positie zijn in onderlinge samenhang van belang voor het inzicht in de financiën van TB. Om de financiële positie te beoordelen moet de vraag beantwoord worden of de financiën van TB voldoende zijn, ook op lange termijn.

In de meerjarenbegroting 2023-2026 zijn de activiteiten en financiële kaders voor de betreffende planperiode vastgelegd. Daarnaast is (sinds vorig jaar) ook de gewijzigde begroting 2022 in dit document opgenomen. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur (DB) voor de jaarschijf 2022 en de jaarschijf 2023 geautoriseerd tot uitvoering over te gaan van het beleid van TB binnen de grenzen van het programma. Bij het programma zijn tevens de geplande investeringen aangegeven. Noodzakelijke financiële afwijkingen zullen - in het kader van door het AB vast te stellen begrotingswijzigingen - worden doorgevoerd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 4 van de GR. Genoemd artikel bepaalt, dat ten behoeve van een slagvaardig bestuur en beheer het DB besluiten mag nemen die in financieel opzicht maximaal 10% afwijken van hetgeen ingevolge het vigerende grondverwervingsplan en de geldende grondaankoop- en gronduitgifteprijsen geldt, mits passend binnen het totaal van de begroting.

1.3. Leeswijzer opbouw begroting

Deze begroting bestaat uit een beleidsbegroting en een financiële begroting.

Beleidsbegroting

De beleidsbegroting start met hoofdstuk 2, waarin het programmaplan van het bedrijvenpark, de luchthaven en de vastgoedexploitatie van TB wordt beschreven. In het programmaplan van de vastgoedexploitatie van TB zit de verhuur van de panden waarin TB heeft geïnvesteerd en de toekomstige uitgifte van gronden in erfpacht.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de verplichte paragrafen uit het BBV.

Financiële begroting

De financiële begroting start ten slotte in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5, 6 en 7 wordt respectievelijk de begroting van de grondexploitatie, luchthaven en de vastgoedexploitatie van TB opgenomen. Hierin worden onder andere de begroting 2022 en de daarin opgenomen baten en lasten toegelicht. Voor de baten en lasten is ook een doorkijk gemaakt naar de jaren 2023 t/m 2026.

2. Programmaplan

2.1. Algemeen en doelstelling Technology Base

Om alle plannen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente e.o. te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen, treedt de GR van gemeente Enschede en provincie Overijssel op als gebiedsregisseur en is eigenaar van de grond. De missie van TB is de transformatie van het huidige gebied in een vliegwiel voor een economisch sterker en duurzamer Twente.

In 2021 hebben het Dagelijks- en Algemeen bestuur besloten om de voor eind 2022 voorziene evaluatie van de ontwikkelstrategie van de GR te vervroegen naar begin 2022. Deze evaluatie was reeds voorzien met het aflopen van de in 2009 gesloten bestuursovereenkomst tussen de Staat, de provincie Overijssel en de gemeente Enschede. Die overeenkomst eindigde op 31-12-2020. De evaluatie is vervroegd naar aanleiding van de financiële resultaten over het jaar 2020 van het bedrijvenpark en de luchthaven. In 2021 is het evaluatieonderzoek inhoudelijk voorbereid, mede met input van Raad en Staten en de uitvraag is eind 2021 gedaan. In februari 2022 is het onderzoek uitbesteed aan bureau Berenschot. De evaluatie heeft als doel om te leren van de gebiedsontwikkeling tot nu toe en politieke en bestuurlijke keuzen te maken over het vervolg. Bij de evaluatie wordt het advies van de commissie van Wijzen (2014) als uitgangspunt genomen. De colleges van de provincie Overijssel en de gemeente Enschede zijn opdrachtgever van de evaluatie.

Het evaluatieonderzoek wordt in de zomer van 2022 afgerond. De besluitvorming over het onderzoek is voorzien voor eind 2022. Met het opstellen van de voorliggende begroting kan vanzelfsprekend geen rekening gehouden worden met de mogelijke uitkomsten daarvan. De begroting gaat uit van continuïteit van de ingeslagen koers op basis van het advies van de commissie van Wijzen. Wel is afgesproken dat er voor de verdere doorontwikkeling van TA geen investeringen worden aangegaan die de normale bedrijfsvoering overstijgen en die bijvoorbeeld anticiperen op nieuwe marktkansen. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk als het AB daar toestemming voor geeft. Nieuwe investeringen kunnen pas worden aangegaan nadat er draagvlak is voor een nieuw en overtuigend toekomstperspectief voor de luchthaven. De contouren van dat perspectief zijn in september 2021 gepresenteerd aan het bestuur. De plannen zijn positief ontvangen, maar zijn nog niet als voldoende robuust beschouwd. De projectorganisatie is verzocht om het toekomstplan verder te onderbouwen en in het voorjaar van 2022 opnieuw aan het bestuur te presenteren. Vervolgens zal het plan worden voorgelegd aan het bureau dat de evaluatie van de ontwikkelstrategie uitvoert. Voorliggende begroting houdt geen rekening met voorstellen van het uitgewerkte toekomstplan.

Voor zowel de woonparken als het bedrijventerrein wordt de eerder uitgesproken ambitie in de komende jaren ongewijzigd voortgezet. Een toelichting wordt in de opvolgende paragrafen gegeven.

2.2. Stand van de totale gebiedsontwikkeling

Locatie Technology Base, waaronder de luchthaven (deelgebied Noord)

Het noordelijk deelgebied is - voor wat betreft Enschedese gemeentegrond - voorzien van een vigerend bestemmingsplan "Voormalig Vliegbasis Twenthe - Noord" en "Zones". Voor het jaar 2022 is met deze begroting uitgegaan van een reguliere doorontwikkeling van het bedrijvenpark TB en uitwerking van het in september/november 2021 gepresenteerde toekomstplan voor TA.

Bij de gebiedsontwikkeling van deelgebied Noord zijn in 2022 enkele algemene ontwikkelingen en randvoorwaarden van belang. In het voorjaar van 2022 zal de entreeweg eindelijk zijn geplande afronding krijgen en daarmee krijgt het terrein een volwaardige entree. De openbare ruimte rond de shelters B534 (met horecabestemming) en B535 (bestemming als ontvangstgebouw) krijgt een semiopenbaar karakter. Daarmee kan de horecashelter van toegevoegde waarde voor het hele gebied worden. Deze investeringen komen het hele gebied ten goede.

Daarnaast zijn er enkele randvoorwaarden die in 2022 op orde moeten komen om nieuwe kaveluitgifte en nieuwe bedrijvigheid op de luchthaven mogelijk te maken. In de eerste plaats is het zaak dat de wijze van erfpachtuitgifte in combinatie met een passende vormgeving van het parkmanagement dit jaar goed wordt geregeld. Daarbij is eind 2021 het inzicht nadrukkelijk ontstaan dat ook de definitie van AMM/HTSM zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, te eng is geformuleerd en niet aansluit bij het advies van de commissie van Wijzen. Door de te smalle definitie kunnen hightech bedrijven die zeer passen bij het profiel van het terrein, geen kavels in gebruik nemen. Dit pijnlijke inzicht moet worden aangepakt en past, naar het oordeel van de directie van TB, niet op een uitgestelde aanpak binnen het spoor van het evaluatieonderzoek (zie par 2.1). Daarom legt TB in deze bestuursvergadering van 25 maart, een voorstel voor tot reparatie van het profiel. In overleg met het bevoegd gezag (de gemeente Enschede) is besproken dat een reparatie van het bestemmingsplan mogelijkheid is.

En verder is er een knelpunt rond stikstof door o.a. het provinciaal besluit om het instrument extern salderen met stikstofrechten op te schorten. Het is onduidelijk hoe lang dit instrument buiten werking wordt gesteld, maar het heeft als gevolg dat vestiging van nieuwe grotere bedrijven (zo die al langs de definitie komen van AMM/HTSM) niet mogelijk is tot er besloten is over het opnieuw gebruiken van het instrument extern salderen. Zie verder hierover in paragraaf 2.3.1.

Ten slotte, als randvoorwaarde voor een verdere succesvolle ontwikkeling van het park en luchthaven telt verder het inzicht dat het evaluatieonderzoek zal opleveren. Bezien vanuit de huidige ontwikkelingen verwacht de directie een positief oordeel over de voortgang zover, met bruikbare adviezen voor het vervolg. De directie van de GR heeft wel de zorg dat het onderzoek kan leiden tot uitstel van investeringen die reeds dit jaar nodig kunnen zijn. Dit raakt de ontwikkeling van de luchthaven meer nog dan die van het bedrijvenpark. Omdat er bestuurlijk is toegezegd om (uitzonderingen daargelaten) geen nieuwe investeringen op de luchthaven te doen zolang de besluitvorming over het evaluatieonderzoek niet is afgerond, is er het risico dat relevante investeringen op korte termijn worden uitgesteld en daarmee kansen worden misgelopen.

Overige deelgebieden

Een groot deel van de overige deelgebieden is inmiddels gerealiseerd of verkocht, zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Deventerpoort en de deelgebieden De Strip en Oostkamp die nu in eigendom en exploitatie zijn bij Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE).

Na de vernietiging van het bestemmingsplan "Voormalige vliegbasis Twenthe – Midden" in 2019 is in november 2021 opnieuw een bestemmingsplan Midden 2021 vastgesteld in de gemeenteraad van Enschede. Inmiddels is beroep ingesteld tegen dit plan en wacht het op behandeling door Raad van State. De finale termijnen van de koopsom voor het terrein De Strip en Oostkamp worden betaald na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan overeenkomstig het aanvullende Addendum 2 uit 2019.

De verkoop van kavels in de woonparken verloopt voorspoedig.

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2022

Verkopen kavels en panden woonparken	Kavels	Panden	Kavels	Panden
	Vaneker/Zuid-kamp	Vaneker/Zuidkamp	Prins Bernhard park	Prins Bernhard park
Waarvan verkocht/geleverd per 01-01-2022	78	32	21	3
Nog te verkopen te leveren per 01-01-2022	38	1	0	2
Totaal planomvang	116	33	21	5

2.3. Programmaplan grondexploitatie

2.3.1. Speerpunten Technology Base – bedrijvenpark

Op het bedrijvenpark is er mogelijkheid om bedrijven te faciliteren die passen binnen het profiel van TB zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Dit kan zowel in de bestaande gebouwen als in nieuwbouw op de te ontwikkelen bouwgronden. Het merendeel van het beschikbare vastgoed is verhuurd. In 2022 worden opnieuw enkele shelters verbouwd. Volgens de laatste werkgelegenheidsmonitor (2021) zijn er thans 17 bedrijven gevestigd op TB. Ook de belangstelling voor de activiteiten van Space53 en de Twente Safety Campus (TSC) neemt toe. Er is een groei van activiteiten zichtbaar in het gebied.

2022

Vestigingsklimaat

Het op orde brengen van de vestigingscondities blijft aandacht vragen. In het Dagelijks Bestuur van 25 maart 2022 wordt gesproken over de stand van zaken en oplossingsrichting voor vier randvoorwaarden voor vestiging. De vier randvoorwaarden, zoals al eerder genoemd, zijn: het profiel AMM/HTSM binnen het vigerende bestemmingsplan, stikstof, parkmanagement en erfpacht.

Profiel bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Noord kent voor het profiel AMM/HTSM een strakkere definitie dan op basis van het advies van de commissie van Wijzen verwacht mag worden. Daarmee blijken er

vestigingsbeperkingen voor bedrijven die in eerste aanleg als passend gezien worden op TB. De projectorganisatie heeft in overleg met de gemeente onderzocht dat er mogelijkheden zijn om deze definitie meer te enten op het advies van de commissie van Wijzen. De optie waar nu op gestuurd wordt is het wijzigen van alleen de definitie van AMM/HTSM binnen het bestemmingsplan. Voor deze reparatie is een bestemmingsplanwijziging nodig. Door enkel de definitie van AMM/HTSM te wijzigen en meer te enten op het advies van de commissie van Wijzen (door ook productie meer mogelijk te maken), zijn er geen grote wijzigingen nodig zijn in de onderliggende onderzoeken van het bestemmingsplan. Het is met name in belang om een marktanalyse uit te voeren en in gesprek gegaan met partijen in de regio, omdat zij ten tijde van opstellen van het bestemmingsplan, uit zorg over concurrentie met andere bedrijventerreinen, gepleit hebben voor de vigerende smalle definitie.

Stikstof

Stikstof-uitstoot is een item bij de realisatie van TB vanwege het nabij gelegen Natura-2000 gebied Lonnekermeer. Wijzigingen in de stikstof-kaders door rechtelijke uitspraken en aanpassing van regelgeving hebben ondanks eerder verkregen rechten (toedelingsbesluit) nog niet geleid tot een stabiel en werkbaar fundament. In 2022 wordt ingezet op het aanvragen van een koepelvergunning met de uit de markt aangekochte emissierechten (extern salderen). Dit vraagt nauwe afstemming met provincie Overijssel, zeker nu het instrument extern salderen tijdelijk is opgeschort. De aandacht van de projectorganisatie blijft gericht op dit aspect en TB zal zich inzetten voor het versnellen van de procedure waar mogelijk. De randvoorwaarde 'stikstof' is voorwaardelijk voor de doorontwikkeling van TB. De verwachting is dat we bij een goedgekeurde koepelvergunning bedrijven op TB m.b.t. stikstof (volledig) kunnen faciliteren. De koepelvergunning is echter geënt op het instrument extern salderen en kan niet worden verkregen zolang het extern salderen als instrument is opgeschort.

Parkmanagement en erfpacht

De instelling van een coöperatieve vereniging u.a., en de financiële aspecten van het parkmanagement zijn in augustus 2021 opnieuw met het bestuur besproken. Het parkmanagementvoorstel is gericht op de door de parkmanagement organisatie te leveren diensten, de daarvoor aan bedrijven in rekening te brengen jaarlijkse vergoeding en de consequenties voor het beheer en onderhoud van het bedrijvenpark. Het voorstel is om de parkmanagement bijdrage vast te stellen op € 1,5 per m2 footprint (= € 0,75 per m2 uitgeefbaar terrein), zijnde het maximale bedrag dat marktconform aan bedrijven kan worden doorberekend. De financiële aspecten zullen verder worden besproken met gemeente in het kader van beheer- en onderhoudsbijdragen en dienen in het eerste kwartaal van 2022 tot besluitvorming te komen. Deze financiële kaders zijn leidend voor het vaststellen van de parkmanagementbijdrage van de vestiger.

Parallel hieraan is aan het bestuur voorgesteld de huidige erfpachtregeling met een 50-jarige erfpacht en een jaarlijkse canon aan te passen naar een eeuwig durende erfpacht met mogelijkheid tot afkoop van de canon - conform de erfpachtregeling die van toepassing is op XL Businesspark.

Deze voorstellen zijn gedaan ter verbetering van de vestigingsvoorwaarden maar de besluitvorming hierover is in de vergadering van 24 augustus 2021 'on hold' gezet.

Nutsvoorzieningen

De ontvlechting van de oude defensie-nutsvoorzieningen met andere deelgebieden heeft afgelopen jaren plaatsgevonden en is afgerond. Verder zijn in 2021 de nutsvoorzieningen gas, elektra, drinkwater en riool overgegaan naar reguliere netwerkbeheerders Enexis (elektra); Coteq (gas) Vitens (drinkwater) en gemeente Enschede (riool). De laatste hand wordt gelegd aan de overzetting van enkele bestaande panden op het elektra-netwerk van Enexis. De laatste omzetting is gepland in mei 2022, waarna GR TB niet langer leidingbeheerder en leverancier is voor nuts. Aansluitend zal de ontmanteling van het oude netwerk worden opgepakt.

Overige investeringen

Er worden, naast bovengenoemde, investeringen gedaan om het voorzieningenpakket en daarmee het vestigingsklimaat op TB te verbeteren. Er wordt vooruit geïnvesteerd in twee shelters in de druiventros (B516 en B518) en in twee shelters nabij de toegangspoort (B534 en B535), waarmee een breder aanbod van verhuurbare bedrijfspanden gerealiseerd wordt. Het gaat dan om voorzieningen als een in units opgedeelde shelter (te gebruiken door meerdere bedrijven), een ontvangstlocatie, een horecavoorziening en het afronden van de verbeterde entreeweg. Om nieuwe vestigers te kunnen faciliteren wordt verder geïnvesteerd in het bestaande vastgoed, het bouwrijp maken van locaties en de ondergrondse infrastructuur. Voor de shelters B516 en B518 ligt in dit bestuurlijk overleg een separate notitie voor.

Verder zal de ontwikkelopgave zich in deze periode meer gaan toeleggen op het bouwrijp maken en aanbieden van percelen. Het aantal te herontwikkelen panden vanuit beschikbaar vastgoed is tenslotte beperkt. De nadruk ligt de komende jaren op nieuw-ontwikkeling en exploitatie van het

getransformeerde vastgoed. De ontwikkelopgave is vastgelegd in de grondexploitatie voor het gebied en wordt gefaciliteerd door het vigerende bestemmingsplan Noord. Dit bestemmingsplan staat op het Enschedese grondgebied maximaal 124.000 m² bebouwing toe, waarvan maximaal 50.000 m² als luchthavenbedrijvigheid en maximaal 74.000 m² bedrijvigheid in de profielen HTSM/AMM, Safety & Security en Unmanned systems. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren is een stevige marketing en acquisitie-inzet nodig, met een intensieve samenwerking van de partners (overheden, onderwijsinstellingen, Oost-NL, de overige top-werklocaties en TB). In 2020 zijn hiervoor eerste aanzetten gezet. De samenwerking met de andere topwerklocaties is goed op gang gekomen, de betrokkenheid van Oost-NL is geïntensiveerd en de online-marketing van TB is op gang gekomen. Verder zijn 2 bedrijfsmakelaars betrokken bij het intensiveren van de contacten met de markt. Aandachtspunt bij gesprekken met potentiële vestigers zijn de vier randvoorwaarden.

2023 – 2026

De grondexploitatie TB gaat vanaf 2023 uit van eerste uitgifte van kavels in erfpacht voor vestiging en nieuwbouw. Dit vraagt – naast een oplossing voor de vier randvoorwaarden – een stevige inzet vanuit marketing en acquisitie en een keuze voor de gewenste erfpachtsystematiek.

2.3.2. Speerpunten werkparken/evenemententerrein

Na de vernietiging van het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan Midden als gevolg van een algehele stikstof-uitspraak van de Raad van State is een nieuw bestemmingsplan Midden opgesteld. Dit plan is in november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Het plan verkeert inmiddels in de beroepsfase en wacht op behandeling door Raad van State. De contractuele verplichtingen m.b.t. betaling van de laatste termijnen – die afhankelijk zijn van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – zijn geborgd in de verkoopovereenkomst en het Addendum 2.

2.3.3. Speerpunten woonparken

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

Prins Bernhardpark

In 2021 zijn ook de laatste 2 kavels in dit gebied geleverd. Van de 5 historische panden zijn er reeds 3 verkocht en geleverd. De resterende 2 langjarig verhuurde panden blijven nog in verhuur en worden na vertrek van de huidige huurders in verkoop gebracht. Tot die tijd blijven ze in verhuur en beheer bij de GR. De openbare ruimten met groenvoorzieningen en verhardingen zijn inmiddels aangelegd en overgedragen aan de gemeente Enschede.

't Vaneker

In 2022 zullen de laatste 11 kavels op de markt gebracht worden. Verder zijn er drie kavels die nog niet verkocht kunnen worden, in verband met nog lopende huurovereenkomsten van (partners van) ex militairen. In 2022 worden wel de kavelpaspoorten voor deze drie kavels opgesteld, zodat te zijner tijd deze kavels onverwijld verkocht kunnen worden.

De cultuurhistorie van de te transformeren bestaande (en reeds verkochte) panden krijgt in 2022 een extra impuls. Het gaat daarbij om de laatste militaire objecten Z5, Z78 en Z79 en het centraal gelegen beeldbepalende pand Z31 (voormalig kantoor TB/verbouw tot 11 woningen). Daarnaast verdienen de voormalige theekoepel aan de Vanekerbeekweg en het voormalig zomerverblijf aan de Eschbeekweg (beide familie Blijdenstein) bijzondere aandacht.

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

Delen van 't Vaneker waar woningbouw is voltooid worden successievelijk woonrijp gemaakt. Dat betekent dat alle straten en de groenstructuren definitief worden ingericht. Het betreft nog ca. 5 km wegen waarvan de planning is om dit in 2024 af te ronden. Op verzoek van bewoners zal, passend bij het landschappelijk karakter van het gebied, een beperkt aantal snelheidsremmende maatregelen worden toegevoegd. De openbare ruimte wordt na afronding vervolgens in clusters overgedragen aan de gemeentelijke beheerorganisatie.

't Vaneker wordt van oost naar west doorkruist door een 9 hectare groot nieuw natuurgebied. Dit gebied is inmiddels overgedragen aan Landschap Overijssel.

Tenslotte wordt in 2022 op de plek van de in 2020 gesloopte voormalige defensiecomplexen een park van ca. 4 hectare groot ingericht met wandelpaden die aansluiten op eerder aangelegde groenstructuren.

2.3.4. Speerpunten deelgebiedoverstijgende thema's en deelprojecten

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

- Duurzaamheid en innovatie;
- Infrastructuur en bereikbaarheid
- Sanering
- Soortenbescherming

Duurzaamheid en innovatie

Het thema duurzaamheid en innovatie speelt in alle deelgebieden en wordt meegenomen in de verschillende projecten. Hergebruik van de meeste aanwezige gebouwen en andere voorzieningen zoals infrastructuur, levert de grootste bijdrage aan de duurzaamheid. Verder zijn de werken en de aard van de voorzieningen gericht op een duurzame ontwikkeling van TB.

In 2021 zijn zo'n 3000 zonnepanelen aangebracht op daken van de hangars H7, H8 en H9. Dit levert een vermogen van ongeveer 1,3 miljoen kWh. De exploitatie van de panelen wordt door de Herstructurerings Maatschappij Overijssel (HMO) overdragen aan de coöperatie Enschede Energie. Enschede Energie huurt hiervoor de daken van de GR.

In 2021 hebben GR TB, TSC en Cogas een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheden voor testen en toepassingen met waterstofgas op het terrein verder te verkennen. Uitgangspunten bij nieuwbouw is ook het aanbrengen van zonnepanelen in combinatie met andere duurzaamheidsmaatregelen.

Voor 't Vaneker loopt het deelproject Erve Brandemaat met StadLandWater, de winnende partij naar aanleiding van een aanbesteding voor innovatieve waterbeheer. Het uitgangspunt is om de zeven kavels bij Erve Brandemaat duurzaam en aangepast aan het toekomstige klimaat te bouwen. Dit in verband met meer regenval en veranderende temperaturen. Daarnaast wordt er aandacht geschonken aan het versterken van de lokale natuur. Het streven is energieneutraal, waterneutraal (geen riolering) en natuur inclusief te bouwen. TB heeft een innovatiesubsidie ontvangen van de Provincie Overijssel om dit project deels te financieren. Alle zeven kavels zijn verkocht en de resterende woningen worden in 2022 en 2023 opgeleverd. Zodra 70% van de woningen zijn gebouwd (verwachting eind 2022) wordt het laatste gedeelte woonrijp gemaakt door StadLandWater. Vervolgens kan het worden overgedragen aan Stadsdeelbeheer van de gemeente Enschede. Tussen Erve Brandemaat en de stadstrand is een waterbelevingspad aangelegd; doel is dat eenieder kennis kan nemen van de innovatieve omgang met water van de 7 woningen van Erve Brandemaat.

Infrastructuur en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de verschillende deelgebieden is ook in de nieuwe situatie van groot belang. De commissie van Wijzen benadrukt in haar rapport de unieke ligging van Twente als poort richting Duitsland en verder en het belang van een goede infrastructurele invulling en bereikbaarheid.

- planvorming van een nieuwe Entreeweg naar het gebied en aanpassing van de interne infrastructuur; naar verwachting worden in 2022 de werkzaamheden uitgevoerd;
- de pilot met inzet van de deelauto's vanuit de Stationsgarage in Enschede wordt gecontinueerd waarbij gebruik wordt gemaakt van het gemeentelijke contract met Baan B.V. Hiermee hoeft er geen budget te worden gereserveerd vanuit de grex van de GR.

Sanering

Bodemsaneringen worden uitgevoerd afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. Er wordt gekeken naar maatwerk zodat per ontwikkellocatie die bouwrijp wordt gemaakt, werk met werk kan worden gecombineerd. Opslag van bij de ontwikkeling vrijkomende en overtollige gronden die niet binnen de omgeving van de betreffende locatie her-geïnstalleerd kunnen of mogen worden, vindt plaats op het daarvoor bestemde perceel aan de Grefteberghoekweg. Het gebied zal uiteindelijk worden afgewerkt als Spottershill. De Spottershill aan de Grefteberghoekweg had niet de juiste bestemming. TB heeft inmiddels een vergunning aangevraagd om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan en om de Spottershill aan te mogen leggen. Beide vergunningen zijn verkregen, maar er is ook beroep tegen ingediend. Dit beroep heeft nog niet gediend bij de rechtbank. Er blijft dus een risico aanwezig dat de omgevingsvergunningen niet onherroepelijk worden en er een andere locatie voor de permanente situering van niet verontreinigde en

verontreinigde grond gevonden dient te worden. De kosten van verplaatsen worden ingeschat op €100.000,=.

De basis voor grondverzet, huidige Bodembeheernota (BBN) en bijbehorende Bodemkwaliteitskaart (BKK), wordt in 2022 vernieuwd. De nieuwe versie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van Enschede ter besluitvorming.

Met betrekking tot de detectie, benadering en ruiming van munitie (NGE – Niet Gesprongen Explosieven) wordt regulier overleg gevoerd met Defensie om afspraken te maken over de verplichtingen uit de Koopovereenkomst om tot afronding van hun werkzaamheden te komen. In 2021 zijn de niet-vrijgegeven verharde gebieden gedetecteerd en grotendeels vrijgegeven. Waarmee sprake is van afronding van de opdracht van Defensie. In het kader van deze afronding levert Defensie medio 2022 een Opleverdossier waarin de uitkomsten van alle verrichte detecties en ruiming over de periode 2011-2021. Onderdelen van dit Opleverdossier zijn een vrijgavekaart, afspraken betreffende verrekeningen van kosten en aandachtspunten voor de gebiedsontwikkeling.

Soortenbescherming

Sinds 2014 beschikt de GR over een Generieke Ontheffing die zorg draagt voor de soortenbescherming flora en fauna binnen de deelgebieden. In december 2023 loopt de Generieke Ontheffing af. In 2022 worden de voorbereidingen opgestart voor de aanvraag van een nieuwe Generieke Ontheffing specifiek voor het deelgebied Noord, en met een looptijd van 10 jaar. Hiervoor zijn jaarrond flora en fauna onderzoeken nodig die dienen als input voor de nieuwe aanvraag.

2.3.5. Wat mag het kosten?

De ontwikkeling en realisatie van de vastgestelde plannen voor het gebied, moeten overeenkomen met de uitgangspunten van het te voeren grondbeleid.

Het financiële kader voor de periode 2022 – 2026 voor de grondexploitatie ziet er als volgt uit:

Exploitatie grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	GREX	(Oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	31-12-2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Totaal baten	94.015.930	4.547.254	12.244.011	3.525.199	1.206.711	1.256.976	3.127.063
Indexatie baten	0	59.910	2.624	74.541	43.441	71.178	196.714
Totaal lasten	124.786.311	7.763.675	8.848.605	6.887.164	5.247.240	3.209.799	2.963.575
Indexatie lasten		109.480	120.923	259.362	297.843	233.525	258.574
Saldo lasten en baten	-30.770.381	-3.265.991	3.277.107	-3.546.785	-4.294.930	-2.115.170	101.628
boekwaarde*	-30.770.381						
saldo cumulatief	-30.770.381	-34.036.372	-27.493.274	-31.040.059	-35.334.990	-37.450.160	-37.348.532

*Ex verliesvoorziening

2.4. Programmaplan Twente Airport

2.4.1. Speerpunten luchthaven Twente Airport

Voor 2022 is de begroting voor TA opgesteld vanuit een behoedzaam scenario van "business as usual" en wordt er niet actief geanticipeerd op de kansen en benodigde investeringen die we zien in het toekomstperspectief van TA zoals gepresenteerd in september/november 2021. Dit omdat het toekomstperspectief voor TA eerst wordt besproken met het bestuur (voorjaar 2022) en vervolgens als input wordt meegegeven aan het bureau dat het evaluatieonderzoek uitvoert over de ontwikkelstrategie van TB. Het bureau rond het onderzoek af in de zomer 2022 en besluitvorming is voorzien voor het einde van 2022.

In deze paragraaf worden drie relevante thema's toegelicht:

- Hoofddlijn toekomstperspectief TA
- Afronding dispuut met ILT over Wide Bodies op TA
- Belangrijkste uitgangspunten begroting "Business as usual" in 2022

Hoofddlijn toekomstperspectief TA

Het jaar 2021 is gebruikt om tot een grondige heroriëntatie te komen op de haalbaarheid van een gezonde exploitatie van Twente Airport. Er is enerzijds ingezoomd op de kosten en de bedrijfsvoering van Twente Airport om houvast te krijgen op de vaste en variabele kosten van de luchthaven. Daarmee was al gestart vanaf eind 2020 en de eerste inzichten waren reeds verwerkt in de begroting van 2021. Dit leidt tot het algemene beeld dat de bedrijfsvoering qua aannames, beheersbaarheid en organisatie in 2021 "op orde zijn gekomen". Daarnaast is er ingezoomd op de opbrengstenkant

en is er, in eerste instantie, nauwkeuriger en behoedzaam geraamd welke opbrengsten "redelijkerwijs" verwacht kunnen worden zonder nieuwe initiatieven te ontplooien.

De optelsom van de analyses van zowel de kostenkant als de opbrengstenkant, leverden het inzicht dat voor Twente Airport een structureel jaarlijks exploitatietekort is voorzien van een bedrag rond de 3,5 ton. Dat inzicht leert dat Twente Airport additionele initiatieven moet ontplooien om dat jaarlijkse tekort te dichten om jaarlijks tot zwarte cijfers te komen.

Voornoemde inzichten zijn allen verwerkt in voorliggende begroting. Met de kanttekening dat het meerjarige begrotingsperspectief voor de luchthaven een positiever resultaat laat zien qua voorzien exploitatietekort dan de genoemde € 350.000 negatief. Dit wordt met name veroorzaakt door een positieve ontwikkeling voor de opbrengsten van landingsgelden en de huurinkomsten van het vastgoed op TA.

Op basis van veel gesprekken, enkele brainstormsessies en literatuur, heeft het team van Twente Airport een toekomstplan opgesteld dat in september/oktober 2021 is gepresenteerd aan het DB en AB. Het plan is positief ontvangen (er is geen besluit genomen) en het team kreeg de opdracht om het plan in enkele maanden steviger te onderbouwen en opnieuw meer uitgewerkt te presenteren in maart 2022 aan het bestuur.

Het plan voorziet 5 pijlers die extra opbrengsten kunnen genereren om het voorziene tekort van 3,5 ton meer dan goed te maken. Het betreft de volgende pijlers:

- **Uitbouw testfunctie van de luchthaven.**
Twente Airport heeft nauwelijks tot geen reguliere lijnvluchten voor (commercieel) passagiersvervoer. Dat is een bewuste keus geweest in het verleden (2014). Dat biedt tegelijk alle ruimte om een testfunctie te ontwikkelen. De luchtvaart staat met de verduurzaming voor een transformatie die ongekend is in de ontwikkeling van de luchtvaart. Allerlei nieuwe toestellen, brandstoffen, aandrijftechnieken, naderingsprocedures, integratie bemand/onbemand vliegen, moeten allemaal getest worden op een luchthaven. Daarvoor is op reguliere luchthavens geen ruimte door het vele lijnverkeer. Twente biedt daarvoor alle ruimte. Deze functie wordt vanaf begin 2022 samen uitgewerkt met de NLR die een prominente plaats heeft als kennisorganisatie voor de luchtvaart en die omvangrijke testprogramma's uitvoert voor diverse opdrachtgevers. De komende jaren voorzien we een groeiend gebruik en daarmee ook toenemende inkomsten vanuit deze functie. NLR heeft begin 2022 een kleine nevenvestiging in gebruik genomen op Twente Airport vanuit de intentie dat Twente Airport potentie heeft.
- **Uitbouw gebruik luchthaven voor zakenjets.**
Er is marktvraag in de regio naar meer zakenvluchten. Het faciliteren daarvan brengt meer inkomsten met zich mee voor de luchthaven. Het is daarvoor wel zaak dat de bereikbaarheid van de luchthaven wordt versterkt door ook bij slecht zicht te kunnen vliegen. Dit wordt verder uitgeschreven in het toekomstperspectief voor Twente Airport.
- **Betere benutting parkeerfaciliteiten in combinatie met beperkt onderhoud.**
In 2020 en 2021 is het parkeerareaal voor vliegtuigen vergroot. Dit aanbod kan en moet intensiever benut worden om daarmee meer inkomsten te genereren. De aantrekkelijkheid van TA als parkeerluchthaven neemt toe als er ook beperkt/eenvoudig onderhoud van vliegtuigen mogelijk is. Er is, als eerste stap, voldoende marktvraag voor de ontwikkeling van een combinatiehangar waarin zowel kleinere zakenjets, als 1 groter narrowbody toestel kan worden onderhouden. Dit zal in het toekomstperspectief worden voorgelegd.
- **Parkeer en onderhoud duidt ook op een vierde pijler; meer inkomsten genereren vanuit verhuur van het vastgoed.** Dit betreft zowel de reeds bestaande hangars door verdere groei van AELS, als het verkrijgen van een inkomstenstroom uit nieuw te ontwikkelen hangars voor zakenjets en MRO. Dit vergt een voorzichtige vastgoedstrategie die volgend is op de marktvraag. Dit wordt uitgewerkt in het toekomstperspectief.
- **De vijfde pijler is een verzameling van overige opbrengspotenties op zowel korte als langere termijn.** Voor de korte termijn (en blijvend) is voorzien dat er, in samenwerking met de naastgelegen evenementenorganisatie VTE, jaarlijks enkele (2 à 3) grote evenementen georganiseerd kunnen worden in het weekend. De ervaringen met de marathon van Enschede (april 2021) waren zeer positief.
Voor de lange termijn worden er kansen voorzien met de opkomst van vele vormen van Advanced Air Mobility (AAM). . Van kleine lucht taxi's voor enkele personen voor stadsvervoer (tot ca 50 km), tot grotere elektrische toestellen die regionaal vervoer (tot ca 500 km) kunnen bedienen. De luchthaven kan die stromen faciliteren.

Voorgaande pijlers worden uitgewerkt in het toekomstperspectief Twente Airport. In voorliggende begroting is hier geen rekening mee gehouden en zijn er geen investeringen opgenomen om hierop te anticiperen.

Afronding dispuut met ILT over Wide Bodies op TA

In 2020 en 2021 was er met betrekking tot de ontwikkeling van de luchthaven ook veelvuldig overleg met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) over de ontvangst en het mogelijke vertrek van zogenaamde "Wide Bodies". De bermen van de landingsbaan zouden aan weerszijden niet voldoende draagkracht hebben en de aanleg van draaipaden aan de kop en staart van de baan zouden noodzakelijk zijn om grote vliegtuigen (Wide Bodies) niet alleen te laten landen, maar ook weer te laten vertrekken. In 2021 zijn er metingen verricht naar de stevigheid van de bermen. De resultaten waren steeds positief, maar zijn uitgebreid (meer metingen) op verzoek van de ILT. Finaal rapport is in december opgestuurd naar ILT ter beoordeling. Eind januari heeft ILT laten weten, op basis van de meetgegevens, de bermen niet goed te keuren. Vanuit TA wordt dit niet begrepen omdat er conform de vooraf goedgekeurde meetprocedure is gewerkt met goede meetresultaten tot gevolg. Hierover wordt het gesprek met ILT gezocht.

Naast het punt van de bermen, resteert nog het discussiepunt over de turnpads. Over de turnpads is in 2021 met de ILT afgesproken dat de bestuursrechter wordt gevraagd een finaal antwoord te geven op de vraag of de luchtvaartwet de ruimte biedt aan ILT om een ontheffing te verlenen aan TA voor de aanleg van die turnpads, gegeven de kenmerken van de luchthaven. De rechtszaak is voorzien voor de eerste helft van 2022, maar er is nog geen definitieve datum. Beide partijen (ILT en TA) respecteren de uitspraak van de rechter en zullen daarnaar handelen. Bij een voor TA negatieve uitspraak vervalt voor TA de optie om Wide Bodies te parkeren voor tijdelijke stalling en/of MRO omdat ze dan niet meer kunnen vertrekken. Daarmee vervalt een deel van de marktvraag voor het parkeren. De markt van Narrow Bodies blijft gewoon intact. Bedacht moet worden dat de parkeermarkt slechts 1 van de opbrengstsegmenten is van TA. Het wegvallen van een deel van de parkeermarkt is niet fataal voor de toekomstmogelijkheden van TA.

Belangrijkste uitgangspunten begroting "Business as usual" in 2022

De voorliggende begroting is opgebouwd met de voortschrijdende inzichten over de incidentele en structurele kosten van de luchthaven die over geheel 2021 en begin 2022 zijn opgedaan. Met betrekking tot de **kostenkant** zijn de volgende aandachtspunten te noemen:

- In 2021 is een kleine vaste formatie in dienst getreden van de GR TB. Het besluit van 2018 dat de luchthaven blijvend in publieke handen blijft vormt de grondslag voor deze keus, aangevuld met praktische redenen dat de eerdere gekozen wijze in indiensttreding (via tijdelijke inhuur vanuit luchthaven Teuge) niet langer houdbaar was. Naast de kleine vaste kern van de havendienst, is er een kleine flexibele schil met medewerkers met jaarcontracten.
- Naast deze vaste kern en kleine flexibele schil voor het dagelijks in operatie houden van de luchthaven, waren in 2021 diverse interimfuncties ingehuurd om tot een toekomstplan voor de luchthaven te komen. Deze inhuur loopt door tot het najaar van 2022. Hieronder valt ook de tijdelijke inhuur van juridisch advies om het geschil met ILT af te sluiten. De besluitvorming over het toekomstperspectief voor Twente Airport zal bepalend zijn voor de omvang van externe inhuur om de plannen tot uitvoering te brengen.
- In 2022 is een "derdehands" brandweerauto (crashtender) gekocht (bouwjaar 1991) van luchthaven Lelystad. Deze wagen kan nog jaren in gebruik blijven en was hoognodig om twee oude brandweerauto's (bouwjaar rond 1980) te vervangen. Deze uitgave van € 40.000 (naast wagen is ook veel -kostbaar- gereedschap en brandweerkleding gratis bijgeleverd) ziet TA als een noodzakelijke uitgave om de bedrijfsvoering op orde te houden. Het is geen investering die uitmaakt van de plannen in het toekomstperspectief voor de luchthaven; het is een uitgave om in het heden de brandweerfunctie op orde te houden en in die zin randvoorwaardelijk om überhaupt een toekomst mogelijk te maken.
- Begin 2022 is, ook in het kader van "basis op orde", verkennend onderzoek gedaan naar de levensduurverwachting van de landingsbaan. Enkele jaren geleden is besloten om geen onderhoudswerkzaamheden uit te voeren aan de baan tot het jaar 2032. In dat jaar was groot onderhoud voorzien waarbij de baan van een nieuwe top laag wordt voorzien. Raming destijds kwam uit op bedrag van ca 4.2 mln. Dekking was voorzien in opbrengsten van de luchthaven tot dat jaar en afschrijving over de jaren daarna. Het nu uitgevoerde verkennende onderzoek leert dat de vooruitzichten van enkele jaren geleden te rooskleurig waren op twee aspecten:
 - a) Er is per onmiddellijk de noodzaak van kleinschalig onderhoud aan de baan om scheurvorming te stoppen op diverse plekken op de baan.
 - b) Het moment van grootschalig onderzoek lijkt eerder nodig dan 2032. Een precieze raming is nog niet te geven.

Op basis van de inzichten van het verkennend onderzoek wordt in voorliggende begroting voor dit en volgend jaar een bedrag van € 35.000,- opgenomen voor kleine onderhoudswerkzaamheden om verdere scheurvorming te voorkomen. Dit heeft een levensduurverlengende werking. Tevens wordt op basis van deze maatregelen aanvullend onderzoek gedaan naar de wijze en timing en geraamde

kosten van het eerder te plannen groot onderzoek aan de baan. In het toekomstperspectief zal dieper op deze nieuwe inzichten worden ingegaan.

Zoals gezegd is er ook meer inzicht verkregen in de opbrengstmogelijkheden van de luchthaven. Er zijn ook enkele aanscherpingen gedaan in 2021 om via eenvoudige beheersmaatregelen tot betere resultaten te komen. Als belangrijkste punten zijn te noemen:

- De parkeertarieven zijn op basis van een internationale benchmark beter uitgewerkt en vastgelegd in een transparant prijzenoverzicht naar diverse vliegtuigtypen.
- De landingsgelden zijn geactualiseerd en meer marktconform gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de havengeldregeling.
- De huurprijzen van het vastgoed zijn nader bezien en waar mogelijk meer marktconform gemaakt. Met de twee vliegclubs wordt gesproken over de hoogte van de gebruiksvergoedingen.
- De verruiming van de openingstijden in de zomerperiode hebben een positief effect op het aantal vluchten in deze periode en leiden tot een grote tevredenheid onder de huidige gebruikers van de luchthaven.

Met bovenstaande (en andere) uitgangspunten is voorliggende exploitatiebegroting voor de luchthaven uitgewerkt.

Vooruitblik 2023 e.v.

De vooruitblik voor 2023 e.v. is afhankelijk van de nadere uitwerking van het toekomstplan in 2022 en de besluitvorming over dit plan in het bestuur.

2.4.2. Wat mag het kosten?

Het jaarlijkse resultaat van de luchthavenbegroting wordt weergegeven als een resultaat in de exploitatie van TB.

Het financiële kader voor 2022 en de periode 2023 - 2026 voor de luchthavenbegroting ziet er als volgt uit:

Exploitatie luchthaven	Werkelijk	Oorspronkelijke	Gewijzigde	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	Begroting 2022	Begroting 2022	2023	2024	2025	2026
Baten	975.477	992.149	1.186.398	1.343.615	1.360.868	1.381.221	1.401.880
Lasten	1.937.301	1.346.731	1.838.615	1.573.981	1.545.417	1.567.454	1.580.315
Resultaat	(961.824)	(354.582)	(652.217)	(230.366)	(184.549)	(186.233)	(178.436)
Incidentele lasten	639.718		277.500				
Structurele resultaat	(322.106)	(354.582)	(374.717)	(230.366)	(184.549)	(186.233)	(178.436)

De uitgangspunten voor de financiële begroting van TA zijn als volgt:

- De basis is de vastgestelde begroting over 2022-2025.
- De afwijkingen vanuit de jaarrekening 2021 zijn in de prognose verwerkt
- In september 2021 is het nieuwe perspectief voor TA gepresenteerd. Dit perspectief wordt nu nader uitgewerkt. De uitwerking van dit nieuwe perspectief is niet in deze begroting meegenomen, omdat hier eerst besluitvorming over moet plaatsvinden in DB / AB. Wel zijn autonome ontwikkelingen die we zien meegenomen. Vanuit het gepresenteerde perspectief van TA van september 2021 zijn dit de stijging van de landingsgelden en de stijging van de huurinkomsten van het vastgoed.

De raming voor 2022 is € 652.217 negatief. Hierin zitten € 277.500 aan incidentele kosten voor de nadere planuitwerking van TA. Geschoond voor deze incidentele kosten is het resultaat € 374.717.

2.5. Programmaplan vastgoedexploitatie TB

2.5.1. Speerpunten vastgoedexploitatie TB

De baten en lasten in het kader van de vastgoedexploitatie van TB bestaan op dit moment uit de baten uit de verhuur van vastgoed in het bedrijvenpark TB (waarin geïnvesteerd is) en de bijbehorende kapitaalslasten en de baten uit erfpacht (canon) en de daarbij behorende rentelasten.

Verhuur vastgoed

Bij investeringen in vastgoed dat langdurend wordt verhuurd, hanteren wij de beleidsregel dat vastgoed verantwoord moet worden binnen de vastgoedexploitatie.

De lasten bestaan uit kapitaallasten van de investering, lasten beheer en onderhoud en overige belastingen en verzekeringen. De kapitaallasten worden bepaald op basis van de herziene beleidsregels vaste activa.

De baten bestaan uit huurinkomsten van de panden van Dyntec, Ortega, Space 53, RE-Lion, 4 Silence en TSC. Daarnaast betaald TA jaarlijks een vergoeding baangebruik.

Ontwikkelingen 2021

De planontwikkeling voor de verbouwing van B516, B518 zijn gestart en de panden worden naar verwachting eind 2022 opgeleverd. In het DB van maart 2022 is een aanvullend kredietvoorstel voorgelegd voor het verhogen van het krediet voor de verbouw van B516 en B518. De verhoging van het krediet is in deze begroting verwerkt.

Erfpacht

Tot op heden is er nog niets in erfpacht uitgegeven. Hierdoor zal e.e.a. een jaar opschuiven. Gronden die door TB in erfpacht worden uitgegeven, worden opgenomen in de materiële vaste activa (MVA) en gewaardeerd conform de notitie erfpacht van de commissie BBV. De uitgifteprijs bij eerste uitgifte bij TB is de verkoopprijs van de kavel zoals is opgenomen in de grondexploitatie. De gronden die worden uitgegeven in erfpacht worden vanuit de grondexploitatie tegen verkoopwaarde overgeboekt naar de MVA. De kapitaallasten van deze grondopbrengsten worden aan de kostenkant in de overige baten en lasten opgenomen. De baten (canon) uit erfpacht zijn aan de opbrengstenkant in de overige baten en lasten opgenomen.

In de grondexploitatie is 119.142 m² in erfpacht uit te geven gronden opgenomen. Tegenover de canon staan de rentelasten van de verkoopwaarde. Voor deze rentelasten is ook aangesloten op de herziene beleidsregels vaste activa.

2.5.2. Wat mag het kosten?

Dit deel omvat de baten en lasten die niet toegerekend kunnen worden aan de grondexploitatie of de begroting TA en betreft de vastgoedexploitatie van TB. Hieronder vallen:

- de verhuuropbrengsten en de daaraan gerelateerde kosten en kapitaallasten van investeringen in vastgoed dat niet behoort tot het luchthavengebied,
- de baten en lasten in het kader van in erfpacht uitgegeven gronden.
- de erfpachtvergoeding van de luchthaven (is een last in de luchthavenexploitatie).

De vastgoedexploitatie van TB laat voor de periode 2022-2025 het volgende verloop zien:

Vastgoedexploitatie	Werkelijk	Oorspronkelijk	Gewijzigde	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	Begroting 2022	Begroting 2022	2023	2024	2025	2026
Baten	425.181	486.309	439.938	588.517	612.376	636.365	660.486
Lasten	261.034	328.666	303.949	438.225	450.513	454.749	458.592
Resultaat	164.146	157.643	135.989	150.292	161.864	181.616	201.894

3. Paragrafen

Artikel 26 BBV 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
- Kapitaalgoederen
- Financiering
- Bedrijfsvoering
- Verbonden partijen

3.1. Paragraaf Grondbeleid

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

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

3.1.1. Actuele waardering van de verrichte investeringen

T/m 31-12-2021 is € 30.770.381 geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit betreft het saldo van € 124.786.311 aan gemaakte kosten en € 94.015.930 aan gerealiseerde opbrengsten. Alle investeringen zijn gefinancierd met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatie-begroting wordt jaarlijks geactualiseerd, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen. Daartoe worden de in de berekening gehanteerde uitgangspunten geactualiseerd, zoals de reken parameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd. Het BBV schrijft voor dat daarbij wordt uitgegaan van het vigerende ruimtelijk plan.

Afgelopen jaar werd een tekort van € 17.912.219 miljoen begroot, op contante waarde per 1-1-2021. Op prijspeil 1-1-2022 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 18.270.463. De grondexploitatie per 1-1-2022 sluit op een tekort van € 18.215.500 en laat derhalve een beperkte verbetering zien (€ 57.963). In de volgende tabel wordt de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weergegeven en afgezet tegen de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie. Tevens is het effect op de verliesvoorziening weergegeven. Deze hoeft niet met 2% (€ 358.244), maar met € 300.281 te worden opgehoogd.

Grondexploitatiebegroting		2022	2021
Boekwaarde per 31-12 (BW)		30.770.381	31.372.236
Kosten nominaal	36.673.340		36.913.296
Kostenstijging	2.624.481		1.491.248
Rente	1.629.022		1.175.901
Nog te maken kosten (K)		40.926.843	39.580.445
Opbrengsten nominaal	46.301.439		45.923.044
Opbrengstenstijging	3.194.849		3.622.877
Nog te maken opbrengsten (O)		49.496.288	49.545.921
Resultaat op Eindwaarde (BW+K-O)		22.200.936	21.406.760
Resultaat op NCW per 1-1-2021 (bij 2% discontering)			17.912.219
Resultaat op NCW per 1-1-2022 (bij 2% discontering)		18.212.500	18.270.463
Verliesvoorziening 2021	17.912.219	<i>bijstellen voorziening:</i> 358.244 -57.963 18.212.500 } 300.281	
Ophoging met 2% (discontering)	358.244		
Verbetering grondexploitatie	-57.963		
Verliesvoorziening 2022	18.212.500		

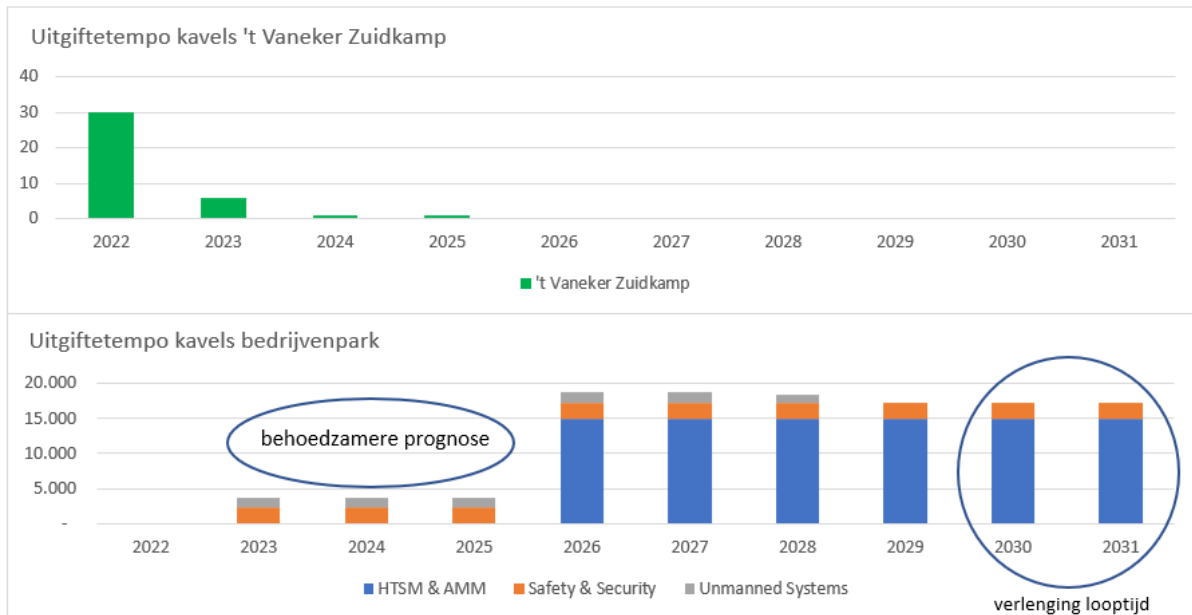
3.1.2. Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar

Belangrijkste verschil ten opzichte van afgelopen jaar, is dat de looptijd van uitgifte van het bedrijvenpark met twee jaar is verlengd (van 2029 naar 2031). Dit volgt uit marktonderzoek van Cushman & Wakefield. Uit dit onderzoek blijkt dat het op basis van het bestemmingsplan toegestane programma aan AMM&HTSM, Safety&Security en Unmanned Systems binnen een periode van tien jaar door de markt kan worden geabsorbeerd en derhalve binnen de door de commissie BBV geadviseerde maximale looptijd van grondexploitaties van tien jaar kan worden uitgegeven.

In maart 2018 is het bestemmingsplan 'Voormalige vliegbasis Twenthe – Noord' vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede en de grondexploitatie is sindsdien geijkt op dit bestemmingsplan. Daarbij is er destijds voor gekozen om aan 4.838 m2 bebouwingmogelijkheden (9.676 m2 kavel) geen opbrengst toe te kennen. Dit omdat verwacht werd dat dit deel van het programma niet binnen de (op dat moment geldende) tienjaarsperiode kon worden uitgegeven. In 2020 is vervolgens besloten om 5.000 m2 aan bebouwingmogelijkheden uit exploitatie te nemen (10.000 m2 kavel) en daar is in 2021 ook voor gekozen. De grondexploitatie is daardoor geleidelijk steeds verder van het bestemmingsplan af komen te staan. In totaal is aan 14.838 m2 aan bebouwingmogelijkheden (= 29.676 m2 uitgeefbaar terrein) geen opbrengst toegekend (25% van het totaal).

In de nu voorliggende grondexploitatie is de doorlooptijd van uitgifte van het bedrijvenpark verlengd en is dit programma wél meegenomen. De grondexploitatie sluit nu één op één aan op het bestemmingsplan en dat resulteert in extra inkomsten uit uitgifte van bouwgrond. Tegelijkertijd zijn extra investeringen nodig in bouw- en woonrijp maken en nemen de plan- en beheerkosten toe. Dit omdat langer een projectorganisatie nodig is en extra inzet nodig is om het programma volledig te kunnen realiseren.

In onderstaande grafiek wordt het in de grondexploitatie gehanteerde uitgiftetempo van de nog uit te geven kavels grafisch weergegeven.

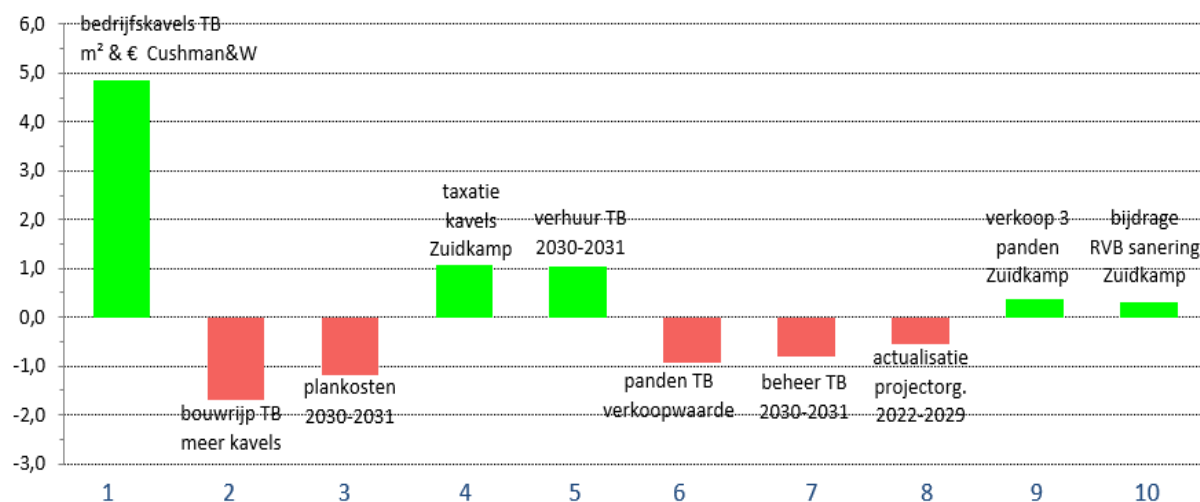


Voor 't Vaneker Zuidkamp wordt (net als afgelopen jaar) verondersteld dat de laatste kavel in 2025 wordt verkocht. Voor het bedrijvenpark is de verwachting dat de laatste kavel in 2031 kan worden uitgegeven.

Hoewel voor het bedrijvenpark sprake is van een toename van leads, is voor de korte termijn gekozen voor een behoedzamere uitgifteprognose. Reden hiervoor is dat knelpunten zijn gesignaleerd die een belemmering vormen voor uitgifte van een deel van de gronden op het bedrijvenpark. Dit betreft de definitie zoals voor AMM&HTSM gehanteerd in het bestemmingsplan en het via een koepelvergunning kunnen inzetten van aangekochte en aan te kopen stikstofrechten ('extern salderen'). Daarnaast zijn besluiten nodig over het parkmanagement tarief en de erfpachtregeling, om te komen tot marktconforme vestigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 1 en 2 van dit jaarverslag is hierop een toelichting gegeven. Daarbij is de aanpak geschetst tot het wegnemen de gesignaleerde knelpunten. Ambitie van TB is om te komen tot een versnelling ten opzichte van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgifteprognose.

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

miljoen €



1. Programma bedrijfskavels op het bedrijvenpark (m2) en hertaxatie (€) (positief)

Zoals hiervoor geschetst blijkt uit marktonderzoek van Cushman & Wakefield dat het op basis van het bestemmingsplan toegestane programma aan AMM&HTSM, Safety & Security en Unmanned Systems in een periode van tien jaar kan worden uitgegeven. Gelet hierop is de doorlooptijd en het programma binnen de grondexploitatie bijgesteld. Cushman & Wakefield adviseert om bij uitgifte uit te gaan van een grondprijs van € 135 tot € 140 per m² uitgeefbaar terrein. De begrote uitgifteprijs is daarop bijgesteld naar € 135,- per m². Voorzichtigheidshalve is uitgegaan van de onderkant van de geadviseerde bandbreedte, omdat op het bedrijvenpark nog geen gronduitgiften zijn gerealiseerd.

2. Bouwrijp maken kavels (negatief)

De verlenging van de looptijd maakt het mogelijk om het op basis van het bestemmingsplan toegestane programma binnen de looptijd van de grondexploitatie uit te geven. Tegelijkertijd zijn extra investeringen nodig in het bouwrijp maken van de kavels en de realisatie van infrastructuur. Deze investeringen zijn toegevoegd.

3. Plankosten 2030 – 2031 (negatief)

Door verlenging van de looptijd, is langer inzet nodig van de projectorganisatie. De daarmee samenhangende kosten zijn toegevoegd.

4. Taxatie kavels 't Vaneker Zuidkamp (positief)

De verkoopprijs van de 38 nog te verkopen kavels op 't Vaneker Zuidkamp is opnieuw getaxeerd. Dit heeft een positief effect op de begrote inkomsten.

5. Verhuur TB (positief)

In de grondexploitatie is rekening gehouden met inkomsten uit de verhuur van gronden aan Twente Safety Campus, waarover een langjarige huurovereenkomst is gesloten. Omdat de looptijd van het project is verlengd, zijn langer huurinkomsten mogelijk. Deze huurinkomsten zijn toegevoegd.

6. Panden TB verkoopwaarde (negatief)

Strategie van TB en uitgangspunt in de grondexploitatie, is dat de verhuurde panden en terreinen op het bedrijvenpark, na afronding van de gebiedsontwikkelingen worden verkocht. Net als voorgaande jaren is de geschatte opbrengst uit verkoop, in de grondexploitatie ingecalculeerd (in 2031). Verschil ten opzichte van afgelopen jaar, is dat de (restant) boekwaarde in het jaar van verkoop in mindering is gebracht op de verkoopopbrengst. Reden hiervoor is dat de investering in het opknappen van de panden onder materiële vaste activa (en dus buiten de grondexploitatie) is geactiveerd op de balans. Zonder deze correctie zou bij verkoop een boekverlies ontstaan binnen de vastgoedexploitatie.

7. Beheer TB 2030 – 2031 (negatief)

Door verlenging van de looptijd is langer inzet van TB nodig in het beheer van het terrein. De daarmee samenhangende kosten zijn toegevoegd.

8. Actualisatie plankostenraming 2022 – 2029 (negatief)

De plankostenbegroting is geactualiseerd. Daarbij is rekening gehouden met extra inzet voor het bouwrijp maken van het programma op het bedrijvenpark. Uitgangspunt in de plankostenraming is dat in 2022 een grondexploitatie voor TA wordt vastgesteld en uit deze grondexploitatie (met ingang van 2023) een deel van de inzet van de projectorganisatie kan worden gedekt.

9. Verkoop 3 panden 't Vaneker Zuidkamp (positief)

Bij verkoop van 3 panden op 't Vaneker Zuidkamp in 2021 is een hogere opbrengst gerealiseerd dan vorig jaar werd begroot.

10. Bijdrage RVB sanering 't Vaneker Zuidkamp (positief)

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een extra bijdrage toegekend voor saneringswerkzaamheden op 't Vaneker Zuidkamp. Met deze extra bijdrage was geen rekening gehouden in de grondexploitatie.

3.1.3. Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten

Het resultaat (€ 18,2 miljoen op NCW per 1-1-2022) is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 40,9 miljoen aan nog te maken kosten en € 50,1 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Voor de inschatting van toekomstige inflatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de kostenstijging is begroot op 3,0% in 2022, 2,5% in 2023 en 2% vanaf 2024;
- de opbrengstenstijging voor woningbouw is begroot op 0% in 2022, 2,5% in 2023 en 2,0% in 2024 en 2025;
- de stijging van de verkoopprijs van bedrijfskavels is begroot op 0% in 2022, 1% in 2023 en 2024 en 2% vanaf 2025;
- de stijging van de opbrengst uit verkoop van vastgoed is begroot op 0% in 2022 en 1% vanaf 2023.

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

De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,38%. Dit gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor 2030 en 2031 is, in overleg met de treasury deskundigen van de gemeente en provincie, uitgegaan van een hoger percentage van 1%.

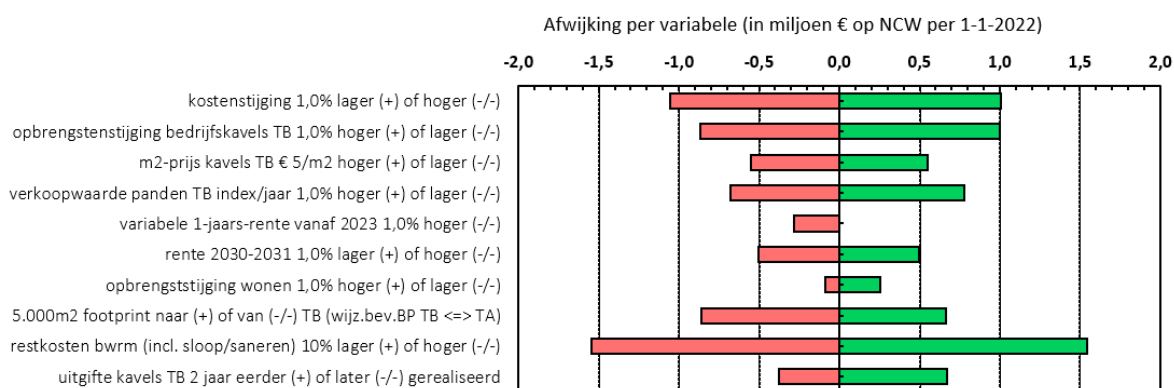
Conform artikel 24 van de GR TB staan de deelnemers garant voor het resultaat van de grondexploitatie. Ter bepaling van het resultaat op netto contante waarde is een disconteringsvoet van 2% gehanteerd. Dit gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

Twente Airport

In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met opbrengsten uit uitgaven op TA en investeringen die daarvoor nodig zijn. Deze investeringen en opbrengsten worden in de loop van 2022 geraamd, op basis van het toekomstplan dat momenteel wordt uitgewerkt. Na de accordering van dit toekomstplan zal een deelgrondexploitatie 'Twente Airport' worden voorgelegd aan het bestuur.

3.1.4. Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

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



3.1.5. 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 wordt een toelichting gegeven op de financiële risico's en de door de deelnemers benodigde risicoreservering.

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

Risicoreservering t.b.v.	2022	2021
Grondexploitatie	€ 7,8 miljoen	€ 8,0 miljoen
Luchthavenexploitatie	€ 1,2 miljoen	€ 1,8 miljoen
Vastgoedexploitatie	€ 0,3 miljoen	In reservering grondexploitatie
Totaal	€ 9,3 miljoen	€ 9,8 miljoen

Grondexploitatie

Zoals in paragraaf 3.1 geschetst, wordt een tekort voorzien van € 22,2 miljoen op eindwaarde per 31-12-2031. Op prijspeil 1-1-2022 is dat € 18,2 miljoen (uitgaande van 2% discontering). Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen na afronding van de gebiedsontwikkeling (thans voorzien in 2031). De deelnemers staan borg voor het (jaarlijks herziene) resultaat en de (jaarlijks in beeld gebrachte) financiële risico's.

Om inzicht te krijgen in (financiële) risico's die samenhangen met de grondexploitatie, is een risicoanalyse uitgevoerd. Daarmee wordt de grondexploitatie-begroting (en het begrote resultaat) in een breder perspectief geplaatst. Daartoe is per begrotingspost een bandbreedte bepaald en daarnaast zijn mogelijke gebeurtenissen geïdentificeerd en gekwantificeerd waarmee in de grondexploitatie geen rekening is gehouden. Op basis van een monte carlo simulatie is vervolgens in beeld gebracht wat de impact is van de risico's. Hieruit blijkt dat een risicoreservering van € 7,8 miljoen nodig is. Daarbij zijn de meest extreme scenario's buiten beschouwing gelaten ('90% zekerheid').

Belangrijkste risico is dat het niet mogelijk blijkt om (aangekochte en aan te kopen) stikstofrechten (via een koepelvergunning) beschikbaar te stellen aan afnemers van kavels (extern salderen). In dat geval kunnen enkel kleinere bedrijven worden geaccommodeerd. Het gaat dan om bedrijven met 16 - 24 werknemers, qua omvang vergelijkbaar met huurders in de reeds getransformeerde shelters (570 m2 bebouwing, 1.140 m2 kavel). De provincie Overijssel (bevoegd gezag) heeft in februari 2022 moeten besluiten om de mogelijkheid tot extern salderen voorlopig 'on hold' te zetten, in afwachting van een nadere juridische onderbouwing.

Gelet hierop is in de grondexploitatie voor de korte termijn uitgegaan van een behoedzaam uitgiftescenario. In 2022 is geen rekening gehouden met gronduitgiften op het bedrijvenpark en in de periode 2023 t/m 2025 is aangenomen dat enkel kleinere uitgiften plaatsvinden. Risico is dat dat extern salderen *structureel* niet mogelijk blijkt. In dat geval wordt de doorlooptijd voor uitgifte fors verlengd en waarschijnlijk kan een deel van het programma dan niet worden afgezet. Dit omdat bedrijven met een grotere ruimtevraag dan niet kunnen worden bediend.

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

Luchthavenexploitatie

De begroting voor TA laat in de meerjarenbegroting 2022 – 2025 nadelig resultaat zien van circa € 350.000 per jaar. In de afgelopen jaren is een fors negatiever resultaat gerealiseerd en risico is dat het resultaat de komende jaren ook hoger uitvalt dan begroot. Dit is aan de orde indien er minder landingsgelden, parkeer- en huurinkomsten worden ontvangen of extra lasten nodig zijn voor planontwikkeling en onderhoud van de baan. We schatten dit risico over de komende 4 jaar (periode meerjarenbegroting) op € 1,2 miljoen (€ 0,3 miljoen per jaar). Ten opzichte van afgelopen jaar is sprake van een afname van het risico. Reden daarvoor is dat een deel van het risico dat vorig jaar is gepresenteerd, zich in 2021 heeft gemanifesteerd en reeds in de jaarrekeningcijfers is verwerkt.

Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie laat in de meerjarenbegroting 2022 – 2025 een voordelig resultaat zien. Dit resultaat hangt voornamelijk samen met de inkomsten uit verhuur van de op het bedrijventpark verhuurde shelters. Risico is dat leegstand optreedt of de onderhoudskosten hoger uitvallen. We schatten dit risico voor de komende vier jaar in op in totaal € 0,3 miljoen.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsactiviteiten belast met vennootschapsbelasting (VPB). TB heeft een extern adviesonderzoek laten doen naar mogelijke gevolgen voor haar fiscale positie. Het adviesbureau (PWC) heeft beoordeeld dat er voor TB 'fiscale ondernemersactiviteiten' te onderscheiden zijn die als volgt geclusterd kunnen worden: grondexploitatie, de exploitatie van de luchthaven en natuurgebied. Bij deze activiteiten is er geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat in 2021. De conclusie uit het onderzoek is dat er op dit moment geen VPB-plicht voor TB. Gezien het negatieve resultaat op de grondexploitatie en TA in 2021 en de prognose, verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

Financiële kengetallen BBV

Bij ministeriele regeling wordt voorgeschreven dat gemeenten en provincies met ingang van 2016 kengetallen moeten vaststellen en opnemen in hun begroting en jaarverslag (Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juli 2015, nr. 2015-0000387198). De regeling geldt ook voor gemeenschappelijke regelingen. Het betreft kengetallen als de netto 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 TB organisatie maakt dat deze kengetallen voor TB geen toegevoegde waarde hebben. Zo is TB volledig met vreemd vermogen gefinancierd, zijn de activiteiten van TB naar hun aard eindig in de tijd en bestaan de baten en lasten van TB bijna volledig uit aan de grondexploitatie gerelateerde kasstromen. De kengetallen zijn om die reden niet opgenomen in deze paragraaf.

3.1.6. Balans per 31 december 2021 (prognose/ raming)

In onderstaand overzicht zijn de balans per 31 december 2021 en de geprognosticeerde balans voor 2022-2026 – na resultaatbepaling – weergegeven:

BALANS TECHNOLOGY BASE

Activa (in €)	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026
Vaste Activa						
Materiële Vaste Activa						
- investeringen met een economisch nut luchthaven	4.457.272	5.993.289	5.739.946	5.503.893	5.270.045	5.047.790
- investeringen met een economisch nut overige baten en lasten	3.329.180	4.995.942	5.218.378	5.440.815	5.663.252	7.900.072
Financiële Vaste Activa						
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	20.765.197	21.281.425	21.361.499	21.384.185	21.388.801	21.365.343
Vlottende activa						
Voorraden						
- Voorraad grond- en hulpstoffen	7.884	7.884	7.884	7.884	7.884	7.884
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie (BIE)	12.557.361	9.280.254	12.827.039	17.121.969	19.237.140	19.135.512
Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar						
- vorderingen op openbare lichamen	739.045	739.045	739.045	739.045	739.045	739.045
- overige vorderingen	119.990	119.990	119.990	119.990	119.990	119.990
- uitzettingen 's Rijks schatkist	6.705.412	8.195.854	4.599.901	295.900	150.000	150.000
Liquide middelen						
- liquide middelen	582.340	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Overlopende activa						
-overlopende activa	628.018	628.018	628.018	628.018	628.018	628.018
totaal activa	49.891.699	51.391.700	51.391.700	51.391.700	53.354.175	55.243.654
Passiva	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026
(in €)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)
Vaste passiva						
Eigen vermogen						
- algemene reserve	-	-	-	-	-	-
- bestemmingsreserves	-	-	-	-	-	-
- resultaat na bestemming	-	-	-	-	-	-
Voorzieningen						
Vaste schulden met rentetypische looptijd > 1 jaar						
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	47.100.000	48.600.000	48.600.000	48.600.000	50.562.475	52.451.954
- waarborgsommen	86.387	86.387	86.387	86.387	86.387	86.387
Vlottende passiva						
Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar						
- kasgeldleningen	-	-	-	-	-	-
- banksaldi	-	-	-	-	-	-
- overige schulden	1.052.338	1.052.338	1.052.338	1.052.338	1.052.338	1.052.338
Overlopende passiva						
-overlopende passiva	1.652.975	1.652.975	1.652.975	1.652.975	1.652.975	1.652.975
totaal passiva	49.891.700	51.391.700	51.391.700	51.391.700	53.354.175	55.243.654

3.2. Kapitaalgoederen

Op grond van artikel 4 van de gemeenschappelijke regeling is Technology Base verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en instandhouding van de "tot het projectgebied behorende gronden". Vastgelegd is dat Technology Base "alle beheersactiviteiten zal uitvoeren die nodig zijn voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling en voor de instandhouding van onroerende en roerende eigendommen". De EHS behoort niet (meer) tot het projectgebied: het natuurgebied is in eigendom en beheer overgedragen aan de provincie. Over de woonparken is afgesproken dat de openbare ruimte na oplevering wordt overgedragen aan de gemeente Enschede. Dat geldt ook voor de ontsluiting van de werkparken en wordt op dit moment ook geëffectueerd. De openbare gronden bij de Fokkerweg zijn reeds overgedragen aan gemeente Enschede en voor de Prins Bernhardpark, delen van 't Vaneker en de werkparken gebeurt dat binnenkort.

Over het toekomstig beheer en onderhoud van de buitenruimte op Technology Base zijn geen specifieke afspraken vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling. Dit omdat oorspronkelijk het uitgangspunt was om dit gebied integraal te verkopen. In dat geval zou de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud bij de koper komen te liggen. In 2018 is in het kader van de heroriëntatie besloten om Twente Airport in overheidshanden te houden (als onderdeel van de regionale basisinfrastructuur) en het bedrijvenpark zelf als GR tot ontwikkeling te brengen. Destijds is geen

standpunt ingenomen over wie op termijn eigenaar wordt van de ondergrond van de luchthaven en de buitenruimte op het bedrijvenpark.

Om inzicht te krijgen in de (toekomstige) kosten is in 2020 een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor het bedrijvenpark. Geconstateerd is dat de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van het bedrijvenpark niet op een marktconforme basis kunnen worden doorberekend aan bedrijven. De financiële aspecten zullen verder worden besproken met de gemeente in het kader van beheer- en onderhoudsbijdragen. Door TB is hiertoe een voorstel uitgewerkt, dat in augustus 2021 is besproken in het DB. De beoordeling van dit voorstel wachtte op personele invulling aan gemeentezijde.

Afhankelijk van een definitief luchthavenbesluit en daarna de ontwikkeling van de luchthaven heeft het DB (op 9 februari 2016) besloten na de eerste 10 jaren de hoogte en de dekking van de kosten voor groot onderhoud aan de start- en landingsbaan te bepalen. Het DB heeft vervolgens in 2020 besloten dat bij positieve resultaten op TA deze gestort worden in een reserve groot baanonderhoud. Eind 2021 is gestart met een herijking van het meerjaren onderhoudsplan van de infrastructuur op TA om dit vervolgens mee te nemen in het toekomstperspectief van TA wat in het voorjaar van 2022 wordt gepresenteerd aan het bestuur.

3.3. Financiering

3.3.1. Algemeen

De doelstellingen van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Op 8 juni 2018 heeft het DB het aangepaste treasurystatuut vastgesteld. Dit statuut geeft kaders waarbinnen het DB en de organisatie moeten blijven bij het beheer van de kasmiddelen en het aantrekken van geldleningen op de korte en de lange termijn. Uitgangspunt van het statuut is een voorzichtig risicomijdend beleid bij het uitzetten/beleggen van overtollige kasgelden. Het treasurystatuut sluit hierbij volledig aan op de verordening ex artikel 212 van de Gemeentewet (de Financiële verordening).

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

1. De kasgeldlimiet is gekoppeld aan het begrotingstotaal; dat wil zeggen de totale lasten dan wel baten van de begroting, inclusief tegelijkertijd met de begroting vastgestelde begrotingswijzigingen. De limiet is conform de wet Fido vastgesteld op 8,2%.

Berekening kasgeldlimiet		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Begrotingstotaal	11.112.091	9.158.731	7.541.012	5.465.527	5.261.056
	(grondslag van berekening)	(lasten)	(lasten)	(lasten)	(lasten)	(lasten)
2.	Vastgesteld percentage (in wet fido)	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%
3.	Kasgeldlimiet (1x 2)	911.191	751.016	618.363	448.173	431.407

2. Limiet voor langlopende financiering blijft voor 2022 en 2023 gehandhaafd op € 50.000.000,-. De hogere limiet maakt het evenwel mogelijk om eventueel vroegtijdig financieringen af te sluiten voor de komende jaren, indien de (rente)ontwikkeling hiertoe aanleiding geeft.
3. Overtollige liquide middelen worden, boven een bepaald drempelbedrag, aangehouden bij 's rijkskasschat. Het drempelbedrag in 2022 en 2023 is vastgesteld op € 1 miljoen.

Risico's bij uitzettingen in vastrentende waarden tot aan het drempelbedrag worden beperkt door slechts uitzettingen te doen binnen de regelgeving uit de Regeling uitzettingen en derivaten decentrale overheden

De GR beperkt de risico's op uitzettingen door daarbij uitsluitend de volgende relevante producten te hanteren:

- rekening-courant
- spaarrekening
- daggeld
- deposito's

3.3.2. Renterisico-norm

De renterisico-norm geeft het kader aan voor de spreiding van looptijden in de leningenportefeuille. Het doel is om overmatige renterisico's op de vaste schuld te vermijden. In onderstaande tabel is te zien dat deze norm in 2022 en 2023 wordt overschreden vanwege de herfinanciering van de bestaande kasgeldlening. Hiervoor wordt ontheffing aangevraagd bij het Ministerie van BZK.

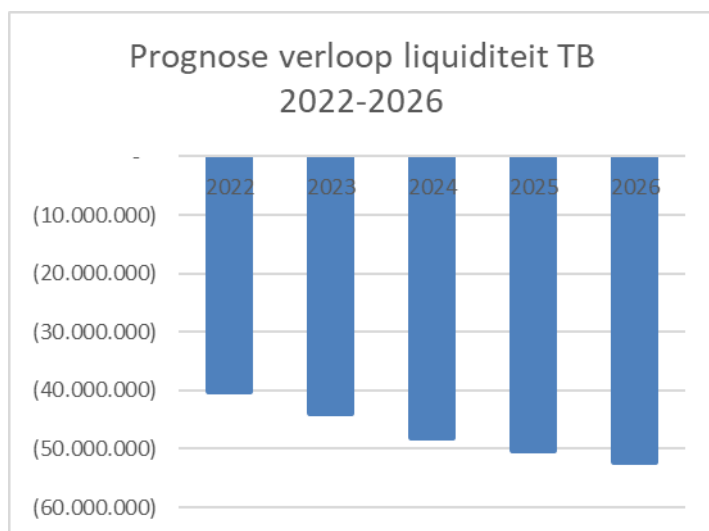
Berekening renterisiconorm	2022	2023	2024	2025	2026
1 Begrotingstotaal	11.112.091	9.158.731	7.541.012	5.465.527	5.261.056
2 Vastgesteld percentage (in wet fido)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
3 Renterisiconorm ((1 x 2) / 100)	2.222.418	1.831.746	1.508.202	1.093.105	1.052.211
4 Aflossingen	13.500.000	7.500.000	-	-	-
5 Ruimte onder renterisiconorm (3 - 4)	11.277.582-	5.668.254-	1.508.202	1.093.105	1.052.211

3.3.3. Liquiditeitsplanning

Binnen TB is een liquiditeitsplanning opgesteld. Het verwachte verloop van de liquiditeit in de periode 2022-2026 is als volgt:

Verloop liquiditeit	2022	2023	2024	2025	2026
Beginstand*	(39.812.248)	(40.257.518)	(43.853.471)	(48.157.472)	(50.265.848)
Grondexploitatie	3.277.107	(3.546.785)	(4.294.930)	(2.115.170)	101.628
Luchthavenexploitatie	(2.188.233)	22.977	51.503	47.615	43.820
Vastgoedexploitatie TB	(1.534.144)	(72.145)	(60.573)	(40.821)	(2.034.926)
Eindstand	(40.257.518)	(43.853.471)	(48.157.472)	(50.265.848)	(52.155.327)

*Beginstand 2022 is eindstand 2021 lening ad 47,1 miljoen minus liquide middelen en uitzettingen in schatkist



De reden van de daling van de liquiditeiten wordt primair veroorzaakt door de toekomstige investeringen in de luchthaven en in de vastgoedexploitatie van TB. Daarnaast zijn de uitgaven in de grondexploitatie in 2023 - 2025 hoger dan de inkomsten. Aan de extra financiering staat ook waarde tegenover, namelijk gronden en gebouwen.

Op 15 januari 2022 heeft een herfinanciering plaatsgevonden van de kortlopende lening.

TB heeft in 2022 3 geldleningen:

- Een langlopende lening met een omvang van € 33,6 miljoen met een looptijd van 10 jaar. De lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt tot 2029.
- Een lening van € 7,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,4 % positief en loopt t/m 2027.
- Een lening van € 7,5 miljoen met een looptijd van 1 jaar en 1 dag. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen -0,4 % negatief.

3.3.4. Rentetoerekening en renteresultaat

De rentelasten van TB worden toegerekend aan de grondexploitatie en de overige investeringen van TB. Aan de grondexploitatie wordt rente toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. De renteparameter voor deze rentetoerekening bedraagt op begrotingsbasis 0,375% tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie. Conform de bepalingen van het BBV dient de rente van de grondexploitatie op rekeningbasis herrekend te worden, aangezien alleen de daadwerkelijk over het vreemd vermogen betaalde rentelasten aan de grondexploitatie toegerekend mogen worden.

De rentetoerekening aan de investeringen van TB vindt plaats conform de notitie 'Beleidsregels vaste activa TB'.

Rentetoerekening TB*	2022	2023	2024	2025	2026
1. Rentebaten en rentelasten TB (saldo)	156.383	164.565	179.520	192.041	195.901
Toerekening grondexploitatie	109.046	109.539	124.213	136.213	139.985
Toerekening investeringen luchthaven	29.430	28.825	27.654	26.501	25.358
Toerekening investeringen overige activiteiten	17.907	26.201	27.653	29.327	30.558
2. Totaal toegerekende rente	156.383	164.565	179.520	192.041	195.901
3. Renteresultaat	-	-	-	-	-

* baten zijn als positief getal weergegeven, lasten negatief

Het saldo van de rentebaten en rentelasten (1) volgt uit de geraamde financieringsbehoefte van TB in combinatie met de meerjarige renteverwachting. Deze renteverwachting vormt tevens de basis voor de renteparameter in de grondexploitatie van TB.

Het saldo van de geraamde rentebaten en rentelasten (1) enerzijds en de aan de grondexploitatie en investeringen toegerekende rente (2) anderzijds leidt tot een renteresultaat (3). Voor de jaren 2022-2026 is er op begrotingsbasis sprake van een renteresultaat van 0 aangezien de rentelasten volledig worden doorberekend naar de grondexploitatie en de investeringen.

3.4. Bedrijfsvoering

Planning & Control

Voor de sturing en verantwoording kent TB de volgende Planning & Control cyclus.

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

P&O beleid

De projectorganisatie voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het luchthaventerrein wordt gevormd door gedetacheerd personeel en externe inhuur. De gedetacheerde projectmedewerkers zijn werkzaam voor de gemeente Enschede of de provincie Overijssel. De projectorganisatie wordt ondersteund door een office manager die in dienst (1 fte) is bij de GR. Ten behoeve van het havenbedrijf van TA zijn vier werknemers in dienst (3,1 fte).

Personeel

Het aantal fte is tussen 2013 en 2021 gedaald van 22,8 fte naar 17 fte. Hiervan is 3,5 fte in dienst bij TB. De rest wordt ingehuurd of is gedetacheerd. Voor 2022 wordt een aantal van 17,7 fte verwacht. Het bestuur van TB heeft gevraagd om een strategisch personeelsnotitie, en die wordt voorgelegd in het DB van 25 maart 2022.

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.

Informatisering en Automatisering

TB maakt gebruik van een automatiseringsomgeving in eigen beheer en heeft het digitale archiveringssysteem grotendeels ingericht volgens de richtlijnen en het systeem van de gemeente Enschede. De toegankelijkheid van het digitale archief is gewaarborgd door het inrichten van een herkenbare mappenstructuur.

Juridische zaken

De juridisch adviseur van de projectorganisatie is gedetacheerd vanuit de provincie Overijssel. Net als voorgaande jaren geeft de juridisch adviseur in de eerste lijn advies over diverse juridische aangelegenheden die in de GR voordoen. De (advies)werkzaamheden hebben onder meer betrekking op aanbestedingen, contractvorming, onroerend goedtransacties, Wob-verzoeken, aansprakelijkheid en mandaatkwesties. Waar nodig wordt specialistische expertise ingehuurd.

Rechtmatigheid

In 2022 wordt de rechtmatigheidsverantwoording ingevoerd. Dit betekent dat de accountant geen rechtmatigheidsverklaring meer afgeeft maar dat het DB verantwoording aflegt via een rechtmatigheidsverantwoording in de jaarstukken. In 2022 wordt het DB en AB meegenomen in deze wijziging en vindt de implementatie plaats.

3.5. Verbonden partijen

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

Enschede, 25 maart 2022

J. Schuring

Directeur Technology Base

A Financiële begroting

4. Meerjarenbegroting Technology Base 2023 – 2026 en gewijzigde begroting 2022

In hoofdstuk 4 geven wij de totale begroting van TB weer. De baten en lasten zijn gesplitst in de drie onderdelen, grondexploitatie, luchthavenexploitatie en vastgoedexploitatie. In hoofdstuk 5, 6 en 7 worden de diverse exploitaties nader uitgewerkt en toegelicht

Overzicht baten en lasten (incl. mutaties voorzieningen) (in €) jaarschijf	Werkelijk 2021	Begroting (oorspronkelijk) 2022	Begroting (na wijziging) 2022	begroting 2023	begroting 2024	begroting 2025	begroting 2026
BATEN:							
<u>Grondexploitatie</u>							
Woningbouw	2.964.666	2.597.905	10.054.220	2.253.963	336.088	336.088	-
Bedrijventerreinen	-	637.500	637.500	507.050	507.050	507.050	2.521.433
Zorg / resort / overige voorzieningen	12.231	255.000	255.000	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	1.882.021	637.500	637.500	295.995	-	-	-
Natuur / agrarisch gebruik	-	9.570	-	9.570	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	279.910	-	-	-	-	-	-
Fonds bovenwijken	-	146.032	396.044	121.592	43.682	43.682	153.714
Inkomsten Beheer	261.165	263.747	263.747	337.029	319.891	370.156	451.915
Renteopbrengst	-	-	-	-	-	-	-
Verrekeningen	-	-	-	-	-	-	-
Indexatie baten	-	59.910	2.624	74.541	43.441	71.178	196.714
	5.399.992	4.607.164	12.246.635	3.599.740	1.250.152	1.328.154	3.323.777
<u>Begroting Twente Airport</u>							
Landingsgelden	120.161	75.400	135.960	158.416	160.792	163.204	165.652
Huurinkomsten	240.120	241.876	307.183	312.746	317.377	322.078	326.849
Aviation gerelateerde baten	348.957	323.795	363.683	415.061	418.446	424.723	431.094
Vergoedingen baangebruik	22.811	19.388	45.621	68.431	69.457	70.499	71.557
Parkeerinkomsten	243.428	331.690	333.951	388.961	394.795	400.717	406.728
	975.477	992.149	1.186.398	1.343.615	1.360.868	1.381.221	1.401.880
<u>Vastgoedexploitatie TB</u>							
Huurinkomsten	413.181	474.309	427.938	576.517	585.165	593.942	602.851
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	-	15.212	30.423	45.635
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	425.181	486.309	439.938	588.517	612.376	636.365	660.486
Totaal baten	6.800.650	6.085.622	13.872.971	5.531.872	3.223.396	3.345.740	5.386.142
LASTEN:							
<u>Grondexploitatie</u>							
Verwervingskosten	466.687	835.296	575.762	825.350	774.574	50.000	50.000
Sloopkosten	331.795	370.881	267.872	306.538	54.526	54.526	49.526
Milieu / saneren / explosieven	81.704	597.875	618.692	515.692	515.692	515.692	515.692
Hoofdfinfra	339.727	1.710.393	2.130.041	1.015.868	556.868	102.138	102.138
Bouwwijk maken	351.437	1.013.618	684.657	1.006.251	475.721	475.721	475.721
Woonrijp maken	331.125	408.149	770.904	713.285	713.285	54.096	54.096
Natuur	61.576	21.459	229.409	18.000	18.000	-	-
Projectorganisatie TB	827.807	646.300	784.300	626.000	565.900	505.800	445.700
Plankosten projecten	1.361.691	1.146.120	1.477.207	861.473	688.082	586.669	324.677
Beheer	276.089	530.383	582.671	553.486	514.698	493.263	470.325
Fondsen en verrekeningen	337	349.547	618.044	335.682	245.682	235.682	335.714
Rente	368.937	133.655	109.046	109.539	124.213	136.213	139.985
Indexatie lasten	-	109.480	120.923	259.362	297.843	233.525	258.574
	4.798.912	7.873.156	8.969.528	7.146.525	5.545.083	3.443.324	3.222.149
<u>Begroting Twente Airport</u>							
Personeelskosten	557.895	393.649	561.175	566.937	578.431	590.305	602.112
Beheerkosten	207.416	193.254	268.985	224.101	192.883	196.741	200.675
Aviation gerelateerde kosten	304.703	269.636	317.561	362.424	369.672	377.065	384.607
Algemene bedrijfskosten	710.138	142.390	125.250	126.351	128.725	130.994	133.307
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Kapitaallasten	145.148	335.802	276.143	282.168	263.706	260.349	247.614
Planvorming TA (incidenteel)	-	-	277.500	-	-	-	-
	1.937.300	1.346.731	1.838.615	1.573.981	1.545.417	1.567.454	1.580.315
<u>Vastgoedexploitatie TB</u>							
Kosten verhuur panden	261.034	328.665	303.949	434.854	444.606	446.307	447.615
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	-	2.535	5.071	7.606
Overige kosten	-	-	-	3.371	3.371	3.371	3.371
	261.034	328.665	303.949	438.225	450.513	454.749	458.592
Totaal lasten	6.997.246	9.548.552	11.112.091	9.158.731	7.541.012	5.465.527	5.261.056
Saldo baten en lasten	(196.596)	(3.462.930)	2.760.879	(3.626.860)	(4.317.616)	(2.119.787)	125.086
Mutatie (toename) Onderhanden werk	(601.081)	3.265.992	(3.277.107)	3.546.785	4.294.930	2.115.170	(101.628)
Mutatie verliesvoorziening grondexploitatie	(300.281)	-	-	-	-	-	-
Totaal saldo van baten en lasten	(1.097.958)	(196.938)	(516.228)	(80.074)	(22.686)	(4.617)	23.458
Toevoeging (algemene) reserve	-	-	-	-	-	-	-
Onttrekking (algemene) reserve	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat	(1.097.958)	(196.938)	(516.228)	(80.074)	(22.686)	(4.617)	23.458

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschillen tussen de oorspronkelijke en gewijzigde begroting 2022. Tevens is een korte verklaring opgenomen voor de afwijkingen.

Overzicht baten en lasten (incl. mutaties voorzieningen) (in €)	Begroting (oorspronkelijk) 2022	Begroting (na wijziging) 2022	Afwijking	Verklaring
BATEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Woningbouw	2.597.905	10.054.220	7.456.315	Versnelde verkoop woonkavels 't Vaneker (actuele verkoopcontracten)
Bedrijventerreinen	637.500	637.500	-	
Zorg / resort / overige voorzieningen	255.000	255.000	-	
Bestaand vastgoed	637.500	637.500	-	
Natuur / agrarisch gebruik	9.570	-	(9.570)	Verkoop klein restperceel uitgefaseerd na ar 2023
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	-	
Fonds bovenwijks	146.032	396.044	250.012	Door versnelde verkoop kavels ZK ook versnelde opbrengst uit afdrachten
Inkomsten Beheer	263.747	263.747	(0)	
Renteopbrengst	-	-	-	
Verrekeningen	-	-	-	
Indexatie baten	59.910	2.624	(57.286)	Volgend uit parameters i.c.m. baten
	4.607.164	12.246.635	7.639.471	
<u>Begroting Twente Airport</u>				
Landingsgelden	75.400	135.960	60.560	Stijging opbrengsten landingsgelden door meer zakenverkeer
Huurinkomsten	241.876	307.183	65.307	Extra huurinkomsten vanwege extra verhuur panden
Aviation gerelateerde baten	323.795	363.683	39.888	Stijging in lijn met stijging landingsgelden
Vergoedingen baangebruik	19.388	45.621	26.233	Meer baanverhuur voor evenementen
Parkeerinkomsten	331.690	333.951	2.261	Parkeerinkomsten in lijn met oorspronkelijke begroting
	992.149	1.186.398	194.249	
<u>Vastgoedexploitatie TB</u>				
Huurinkomsten	474.309	427.938	(46.371)	Lagere huurinkomsten door bijstelling huur
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	-	
	486.309	439.938	(46.371)	
Totaal baten	6.085.622	13.872.971	7.787.349	
LASTEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Verwervingskosten	835.296	575.762	(259.534)	Budgetten (ZK en PBP) afkoop huurrecht uitgefaseerd na 2022
Sloopkosten	370.881	267.872	(103.009)	Afname restbudget sloop opstellen en opruimen terrein en infra
Milieu / saneren / explosieven	597.875	618.692	20.817	Beperkte aanpassing jaarbudgetten (na restraming, index, boekwaarden)
Hoofdinfra	1.710.393	2.130.041	419.648	Uitfasering niet-gemaakte kosten 2021 en verbouw shelters 100% in 2022
Bouwrijp maken	1.013.618	684.657	(328.961)	Uitfasering budget onvoorzien na 2022 en credit pilot innovatie water (ZK)
Woonrijp maken	408.149	770.904	362.755	Restraming icm kortere uitvoering tov grex 2021 geeft extra per jaar
Natuur	21.459	229.409	207.950	Uitfasering niet-gemaakte kosten 2021 en restbudget bospercelen etc.
Projectorganisatie TB	646.300	784.300	138.000	Budget projectorganisatie TA 2022 toegevoegd
Plankosten projecten	1.146.120	1.477.207	331.087	Meerkosten BP Midden en plankosten ZK over minder restjaren verdeeld
Beheer	530.383	582.671	52.288	Actualisatie beheer terrein ZK en nabetaling toegangssysteem TB 2021
Fondsen en verrekeningen	349.547	618.044	268.497	Door versnelde verkoop kavels ZK ook versnelde afdrachten
Rente	133.655	109.046	(24.609)	Volgend uit rentepercentage en kasstroom
Indexatie lasten	109.480	120.923	11.443	Volgend uit parameters i.c.m. lasten
	7.873.156	8.969.528	1.096.372	
<u>Begroting Twente Airport</u>				
Personeelskosten	393.649	561.175	167.526	Extra personeelskosten voor havendienst, commercie parkeren en management
Beheerkosten	193.254	268.985	75.731	Extra kosten onderhoud baan en baanverlichting
Aviation gerelateerde kosten	269.636	317.561	47.925	Ligt in lijn met stijging landingsgelden en aviation gerelateerde inkomsten
Algemene bedrijfskosten	142.390	125.250	(17.140)	Lager algemene bedrijfskosten
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	-	
Kapitaallasten	335.802	276.143	(59.659)	Lager kapitaallasten door minder investeringen
Planvorming TA (incidenteel)	-	277.500	277.500	Raming uitwerking nieuw plan TA 2022
	1.346.731	1.838.615	491.884	
<u>Vastgoedexploitatie TB</u>				
Kosten verhuur panden	328.665	303.949	(24.716)	Lagere kosten verhuur panden door lagere onderhoudskosten
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	
Overige kosten	-	-	-	
	328.665	303.949	(24.716)	
Totaal lasten	9.548.552	11.112.091	1.563.539	
Saldo baten en lasten	(3.462.930)	2.760.879	6.223.809	

Het geprognosticeerde verloop van de vordering op de beide aandeelhouders is als volgt:

Verloop vordering aandeelhouders	2021	2022 (gewijzigd)	2023	2024	2025	2026
Beginstand	19.667.238	20.765.197	21.281.425	21.361.499	21.384.185	21.388.801
Resultaat	(1.097.959)	(516.228)	(80.074)	(22.686)	(4.617)	23.458
Eindstand	20.765.197	21.281.425	21.361.499	21.384.185	21.388.801	21.365.343

5. Begrotingsonderdeel grondexploitatie 2022-2026

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de grondexploitatie begroting opgenomen. In 5.2 is een overzicht van de baten en lasten opgenomen. In 5.3 is een toelichting opgenomen van de baten en lasten. In 5.4 zijn de gehanteerde parameters van de herziene grondexploitatie 2022 toegelicht.

5.2. Overzicht van baten en lasten onderdeel grondexploitatie

Exploitatie grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	GREX	(Oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	31-12-2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Totaal baten	94.015.930	4.547.254	12.244.011	3.525.199	1.206.711	1.256.976	3.127.063
Indexatie baten	0	59.910	2.624	74.541	43.441	71.178	196.714
Totaal lasten	124.786.311	7.763.675	8.848.605	6.887.164	5.247.240	3.209.799	2.963.575
Indexatie lasten		109.480	120.923	259.362	297.843	233.525	258.574
Saldo lasten en baten	-30.770.381	-3.265.991	3.277.107	-3.546.785	-4.294.930	-2.115.170	101.628
boekwaarde*	-30.770.381						
saldo cumulatief	-30.770.381	-34.036.372	-27.493.274	-31.040.059	-35.334.990	-37.450.160	-37.348.532

*Ex verliesvoorziening

5.3. Toelichting baten en lasten

Hierna wordt per onderdeel van de in de (gewijzigde) begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2026 opgenomen baten en lasten van de grondexploitatie een toelichting gegeven. De begroting en de meerjarenraming zijn gebaseerd op de grondexploitatie 2022 (NCW 01-01-2022).

De kolom "Boekwaarde 31-12-2021" betreft de realisatie tot en met het boekjaar 2021. Gezien het tijdstip van opstellen van deze ontwerp-begroting 2022 zijn de boekwaardes uit de jaarrekening 2021 opgenomen.

Voor de meeste baten en lasten geldt dat de 'basisaanpassing' bestaat uit indexeringen zoals die voor de jaarschijf 2022 in de grondexploitatie 2021 waren voorzien. Voor de lasten geldt daarbij dat een groot deel van de eenheidsprijzen en posten extra geïndexeerd is, dit op basis van de hogere kostenstijgingen in 2021. Ofwel, in veel baten (uitgezonderd woningbouw) en lasten zit per definitie al een kleine nominale ophoging (1% à 3%) ten opzichte van het vorig jaar begrote nominale budget.

5.3.1. Toelichting baten

Baten grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	31-12-2021	(oorspronkelijk)	(na wijziging)				
jaarschijf	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Woningbouw	27.034.606	2.597.905	10.054.220	2.253.963	336.088	336.088	-
Bedrijventerreinen	1.511.316	637.500	637.500	507.050	507.050	507.050	2.521.433
Zorg, resort, overige voorziening	604.527	255.000	255.000	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	17.184.588	637.500	637.500	295.995	-	-	-
Natuur / agrarisch gebruik	4.343.882	9.570	-	9.570	-	-	-
Subsidies / bijdragen	19.949.570	-	-	-	-	-	-
Fonds bovenwijken	2.246.052	146.032	396.044	121.592	43.682	43.682	153.714
Inkomsten Beheer	7.621.957	263.747	263.747	337.029	319.891	370.156	451.915
Verrekeningen	172.320	-	-	-	-	-	-
Luchthaven / Noord		-	-	-	-	-	-
Grondoverdracht		-	-	-	-	-	-
Indexatie baten	-	59.910	2.624	74.541	43.441	71.178	196.714
Overig	13.347.112						
Totaal baten	94.015.930	4.607.164	12.246.635	3.599.740	1.250.152	1.328.154	3.323.777

Woningbouw

De kaveluitgifte voor 't Vaneker (Zuidkamp en het gemeentelijk deel De Schil) gaat ook in de periode 2022-2025 door. De gewijzigde begroting 2022 geeft een gewijzigde en opvallend hoge opbrengst in 2022. Als gevolg van een forse verhoging van de kavelprijzen (na taxatie najaar 2021, in navolging van de actuele woningmarktontwikkeling) zijn in 2021 nog veel (concept) koopovereenkomsten getekend en worden derhalve de meeste opbrengsten in 2022 verwacht. Ook voor de nog uit te geven kavels (voorjaar 2022) wordt een voorspoedige verkoop verwacht, met nog (veel) leveringen in 2022.

(In Prins Bernhardpark zijn in 2021 de laatste 2 kavels geleverd.)

Bedrijventerreinen

Ten behoeve van bedrijventerreinen zijn er in 2022 inkomsten geraamd vanuit de verkoop van de werkparken (De Strip & Oostkamp) aan Van Eck door nog te ontvangen nabetalingen in verband met nog te voeren planologische procedures.

Met ingang van 2023 zijn er erfpachtinkomsten vanuit TB Bedrijvenpark geraamd, nog beperkt in de eerste jaren, maar fors toenemend met ingang van 2026.

Zorg, resort, overige voorzieningen

Dit betreft eveneens een deel van de verkoop van de werkparken aan Van Eck in 2022.

Bestaand vastgoed

Dit betreft eveneens een deel van de verkoop van de werkparken aan Van Eck in 2022.

De opbrengst in 2023 heeft betrekking op de verkoop van het laatste woonpand in 't Vaneker Zuidkamp (Z43a).

(De verkoop van de laatste 2 panden in Prins Bernhardpark wordt vooralsnog later verwacht.)

Natuur/ agrarisch gebruik

De gerealiseerde boekwaarde heeft betrekking op de overdracht van de EHS aan de provincie in 2012 en inkomsten in 2020 vanuit de verkoop van Deventerpoort.

Fonds bovenwijken

Het Fonds bovenwijkse voorzieningen wordt naar evenredigheid van de grondverkoop gevuld. Aan de lastenkant van de begroting staat hier op het onderdeel 'Fondsen en verrekeningen' een even groot bedrag tegenover. De post 'Fonds bovenwijken' werkt dan ook als een 'communicerend vat' met eerdergenoemde fondsafdracht(en). De baten volgen op de gemaakte lasten.

Voor 't Vaneker Zuidkamp én Technology Base zijn de fondsafdrachten gefaseerd conform actuele planning van gronduitgifte (verkoop woonkavels en in erfpacht geven bedrijfskavels).

De gewijzigde begroting 2022 geeft een forse stijging te zien. Als gevolg van het verwachte grote aantal leveringen voor 't Vaneker Zuidkamp in 2022, zijn daar ook fors meer afdrachten ingerekend.

Inkomstenbeheer

Deze inkomsten hebben betrekking op de (tijdelijke) verhuur van onroerend goed binnen het totale plangebied dat nog in eigendom is van TB. Een deel van de inkomsten bestaat uit doorbelaste nutskosten.

Verrekeningen

Er worden geen verrekeningen (van gemaakte kosten) verwacht.

Indexatie baten

Dit betreft de geraamde indexatie van de opbrengsten over het jaar 2022. Deze extra baten zijn te beschouwen als een 'basisophoging' (zie ook inleiding 5.3) van de baten in de volgend jaar te wijzigen 'begroting 2023' (in de grondexploitatie 2023).

5.3.2. Toelichting lasten

Lasten grondexploitatie	Boekwaarde	Begroting	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming
	31-12-2021	(oorspronkelijk)	(na wijziging)				
jaarschijf	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Verwervingskosten	32.554.902	835.296	575.762	825.350	774.574	50.000	50.000
Sloopkosten	3.944.579	370.881	267.872	306.538	54.526	54.526	49.526
Milieu en saneren	2.911.626	597.875	618.692	515.692	515.692	515.692	515.692
Hoofdinfra	4.093.666	1.710.393	2.130.041	1.015.868	556.868	102.138	102.138
Bouwrijp maken	4.888.483	1.013.618	684.657	1.006.251	475.721	475.721	475.721
Woonrijp maken	3.528.438	408.149	770.904	713.285	713.285	54.096	54.096
Natuur	1.726.208	21.459	229.409	18.000	18.000	-	-
Projectorganisatie TB	23.974.539	646.300	784.300	626.000	565.900	505.800	445.700
Plankosten projecten	23.998.625	1.146.120	1.477.207	861.473	688.082	586.669	324.677
plankosten aanbesteding luchthaven	3.931.608	-	-	-	-	-	-
Beheer	12.929.203	530.383	582.671	553.486	514.698	493.263	470.325
Fondsen en verrekeningen	6.304.434	349.547	618.044	335.682	245.682	235.682	335.714
Rente	-	133.655	109.046	109.539	124.213	136.213	139.985
Indexatie lasten	-	109.480	120.923	259.362	297.843	233.525	258.574
Totaal lasten	124.786.311	7.873.156	8.969.528	7.146.525	5.545.083	3.443.324	3.222.149

Verwervingskosten

De begroting is gebaseerd op het 'Grondverwerving- en Uitgifteplan' waarin de uitgangspunten voor de grond aan- en verkopen door TB zijn opgenomen. Uitgangspunt is de minnelijke verwerving van de benodigde gronden. Om de voortgang van (de exploitatie van) de gebiedsontwikkeling niet in gevaar te brengen wordt – indien nodig – parallel aan een onderhandelingstraject een onteigeningsplan opgesteld.

In de herziene grondexploitatie van 2022 zijn de verwervingsbudgetten voor strategische verwerving van gronden en compensatie van natuur gehandhaafd. Dat geldt ook voor het budget ten behoeve van uitvoering van het 'stikstofdossier' (zie ook strategisch verwervings- en uitgifteplan).

De budgetten zijn gefaseerd in 2022-2024, waarmee alle jaarbudgetten 1 jaar zijn doorgeschoven en derhalve de begroting 2022 minimaal gewijzigd is.

Ook is onder het onderdeel verwerving de eventuele afkoop van huurrechten geraamd. Dit betreft de deelgebieden 't Vaneker Zuidkamp en Prins Bernhardpark.

De niet-gemaakte kosten voor afkoop huurrechten over 2021 zijn doorgeschoven. De totaal resterende budgetten zijn uitgefaseerd, in Zuidkamp naar 2023-2024 en in Prins Bernhardpark naar 2023-2029. Dit heeft tot gevolg dat in de gewijzigde begroting 2022 voor afkoop huurrecht geen budget meer is opgenomen.

Verder is onder het onderdeel verwerving rekening gehouden met verplaatsingskosten (c.q. afkoop) van de voormalige 'vliegende gebruikers'. Het restbudget (grondexploitatie 2021) is niet gewijzigd, maar wel uitgefaseerd van 2021-2022 naar 2022-2023 (zodat de begroting 2022 niet gewijzigd is).

Sloopkosten

In de aankomende jaren worden nog slechts beperkte sloopwerkzaamheden van (delen van) opstallen uitgevoerd, inclusief mogelijk asbestsanering. Het betreft geen beeldbepalende opstallen, dan wel opstallen met hoge situationele en stedenbouwkundige waarde. De sloopkosten hebben verder vooral betrekking op verwijdering van verhardingen, houtopstanden en eventuele nutsvoorzieningen.

De gewijzigde begroting 2022 is lager geworden, met name doordat in 2021 al extra sloopkosten zijn gemaakt en tevens doordat de restraming 2022-2023 naar beneden kon worden bijgesteld.

Milieu en saneren

In het kader van de *Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving* wordt de bodem geschikt gemaakt voor toekomstige functies. Voor het grondgebied van de gemeente Enschede van de Vliegbasis Twente is een *Bodembeheernota* opgesteld waarin een beleidskader is vastgelegd voor gebied-specifiek beleid. In het kader van opstellen van deze bodembeheernota is een *Bodemkwaliteitskaart* opgesteld. Voor alle saneringsgevallen die vallen onder de Wet Bodembescherming is een *raamsaneringsplan* opgesteld. Het raamsaneringsplan is gericht op het beschrijven van prestaties, doelstellingen en procedures. De saneringswerkzaamheden worden gecombineerd met de uitvoering van werken binnen het plangebied.

De niet-gemaakte kosten over 2021 zijn doorgeschoven naar 2022 en verder. Voor de jaren 2022 tot en met 2027 is budget opgenomen ten behoeve van saneringsopgaven op TB. De jaarbudgetten (beperkt afgenomen in verband met boekwaarde 2021) zijn daarmee één jaar doorgeschoven.

Hoofdinfra

In de begroting 2022 wordt rekening gehouden met investeringen in hoofdinfrastructuur. Een groot deel van de nutsvoorzieningen (nieuwe hoofdtracés) is inmiddels gerealiseerd. De resterende budgetten betreffen vooral de reconstructie en de nieuwe aanleg van hoofdinfra (zowel op terrein TB als bovenwijks, met name nog de entreeweg), alsmede de verbouw van de shelters B534 en B535 voor algemene functies (ontvangst, horeca, tijdelijke verhuur).

De gewijzigde begroting 2022 is hoger geworden. Ten opzichte van de oorspronkelijke begroting 2021 zijn de jaarbudgetten toegenomen, omdat een deel van de kosten uit 2021 is doorgeschoven naar 2022-2024. Voor de verbouw van de shelters B534 en B535 geldt dat het budget, na eerdere fasering in 2022-2023, nu volledig in 2022 is opgenomen, dit in verband met de realisatie dit jaar.

Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken hebben op hoofdlijn betrekking op onder andere upgraden van bestaande ontsluitingen, aanleg riolering en bouwstraten, aanleg en aanpassing nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van kavels.

De niet-gemaakte kosten over 2021 zijn doorgeschoven naar 2022 en verder. Voor het bouwrijp maken van de bedrijfskavels TB zijn de kosten toegenomen (meer m2 uitgifte), echter is de toename per jaar beperkt doordat de totale kosten over meer jaren (toegevoegd 2030-2031) zijn verdeeld.

De gewijzigde begroting 2022 is lager geworden doordat in 't Vaneker Zuidkamp het budget onvoorzien is uitgefaseerd vanaf 2023 en verder in 2022 nog een creditering vanuit de pilot 'innovatie water' wordt verwacht.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken betreft werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van definitieve verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair et cetera. Deze lasten worden in de komende jaren nog voorzien binnen TB en 't Vaneker Zuidkamp.

De gewijzigde begroting 2022 is hoger doordat in Zuidkamp de woonrijpkosten tot 2024 zijn gefaseerd in plaats van vorig jaar nog tot 2026. Verder zijn voor TB in 2022 extra kosten geraamd in verband met aanpassingen bij de entree van het gebied ten behoeve van fietsers en voetgangers (bereikbaarheid shelters horeca et cetera).

Natuur

De gewijzigde begroting 2022 is hoger doordat in 't Vaneker Zuidkamp een deel van de in 2021 begrote kosten nog verwacht worden. Verder zijn hogere kosten geraamd voor het opwaarderen van bospercelen (en bijkomende inrichting, voorzieningen flora en fauna).

Plankosten projectorganisatie TB

In de begroting 2022 t/m 2026 zijn de plankosten onderverdeeld in projectorganisatie TB en plankosten projecten. Binnen de plankosten projectorganisatie TB is rekening gehouden met de volgende projectorganisatiekosten:

- directie, projectsecretariaat en -ondersteuning
- planning & control, planeconomie en accountant
- fiscale en juridische advieskosten
- administratiekosten
- huisvestingskosten en ICT

De gewijzigde begroting 2022 is hoger doordat, vanuit de fte-ramingen, ook organisatiekosten voor Twente Airport zijn meegerekend (voor de jaren 2023 en volgend is dit nog niet van toepassing).

Plankosten projecten

Binnen de plankosten projecten is onder andere rekening gehouden met de volgende plankosten ten behoeve van de programma's binnen 't Vaneker Zuidkamp, TB (bedrijvenpark) en in beperkte mate nog de werkparken (alleen planologische procedures) en de overige deelgebieden/deelexploitaties.

- planontwikkelingskosten
- project specifieke onderzoeks- en advieskosten
- kosten civieltechnische voorbereiding en directievoering (VTU)
- kosten verhuur, verkoop en uitgifte (erfpacht) panden, kavels en terreinen
- projectmanagement en -ondersteuningskosten
- planologische procedures

In de gewijzigde begroting 2022 is een toename van de plankosten in verband met:

- de circa ongewijzigde resterende plankosten voor 't Vaneker Zuidkamp zijn, in verband met een versnelde uitvoering, verdeeld over 2022-2025 in plaats van 2022-2026
- ten behoeve van de planologische procedures van het 'Middengebied' volgen nog nabetalingen in 2022 en worden voor de resterende werkzaamheden nog hogere kosten verwacht

Beheer

Dit betreffen de kosten voor het beheer van het openbaar gebied, het beheer van het vastgoed (inclusief nutskosten en OZB), de exploitatiekosten voor de toegang (slagboom) van TB en de beheersorganisatie. Jaarlijks wordt de beheerraming geactualiseerd. Voor TB zijn de beheerkosten voor het terrein onderdeel van, het op termijn in te voeren, parkmanagement.

De gewijzigde begroting 2022 valt iets hoger uit als gevolg een beperkte verhoging van het terreinbeheer in 't Vaneker Zuidkamp (op basis van boekwaarde 2021) en een mogelijke nabetaling voor de exploitatie van het toegangssysteem op TB.

Fondsen en verrekeningen

In de grondexploitatie van TB is een "Fonds Bovenwijkse voorzieningen" opgenomen. Dit fonds wordt gebruikt ter dekking van investeringen buiten het exploitatiegebied voor zover deze investeringen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de voormalige defensiegronden. Er vinden geen andere afdrachten of vereveningen met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen plaats, bijvoorbeeld met de gemeente Enschede. Doordat de afdracht binnen de grondexploitatie plaatsvindt, staat hier ook circa eenzelfde nominale inkomst tegenover. De inkomsten volgen later dan te maken lasten. De

post 'fondsafdrachten' in de deelgebieden werkt dan ook als een *communicerend vat* met de baten in het 'Fonds Bovenwijken'.

De hogere kosten in de begroting 2022 hebben derhalve dezelfde oorzaak als bij de 'baten', namelijk meer afdracht door meer kaveluitgifte in 't Vaneker Zuidkamp.

Rentelasten

Aan de grondexploitatie wordt rente toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar. De renteparameter voor deze rentetoerekening bedraagt in 2022 op begrotingsbasis 0,375% en nog een klein deel met variabele rente. Conform de bepalingen van het BBV dient de rente van de grondexploitatie op rekeningbasis herrekend te worden, aangezien alleen de daadwerkelijk over het vreemd vermogen betaalde rentelasten aan de grondexploitatie toegerekend mogen worden.

Niet-verrekenbare Btw

Binnen de begroting 2022 wordt – op basis van de vastgestelde verrekenpercentages terugvorderbaarheid van Btw per deelgebied – rekening gehouden met niet-verrekenbare Btw.

De niet-verrekenbare Btw is binnen de grondexploitatie 2022 apart geraamd en is opgenomen onder het onderdeel fondsen en verrekeningen en is voor 2022 niet gewijzigd.

Indexatie lasten

Dit betreft de geraamde indexatie van de lasten over het jaar 2022. Deze extra lasten zijn te beschouwen als een 'basisophoging' (zie ook inleiding 5.3) van de lasten in de volgend jaar te wijzigen 'begroting 2023' (in de grondexploitatie 2023).

5.4. Parameters grondexploitatie

Looptijd grondexploitatie

De grondexploitatie van TB kent een resterende looptijd van 10 jaar (2022-2031). De richttermijn van de commissie BBV wordt derhalve niet overschreden. De looptijd van de grondexploitatie van TB wordt met name bepaald door de fasering van de bedrijfskavels in TB. Zowel het geplande volume als de fasering hiervan zijn gebaseerd op de huidige marktomstandigheden. Daartoe is advies ingewonnen bij Cushman & Wakefield.

Risicoanalyse

Ten behoeve van de grondexploitatie 2022 is een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. Hierover wordt gerapporteerd in de paragraaf "Weerstandsvermogen en risicobeheersing". Daarnaast is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Daarover wordt gerapporteerd in de paragraaf "Grondbeleid" en daarmee wordt inzicht verkregen in het effect van een (beperkte) aanpassing van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten.

Parameter kosten- en opbrengstenstijgingen:

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

Deze parameters zijn in volgende tabel weergegeven.

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Kostenstijging	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging:					
-Woningbouw	0,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%

-Bedrijventerreinen	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%
-Panden bedrijvenpark	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Parameter rente en discontovoet:

In 2020 is een langlopende geldlening afgesloten voor de grondexploitatie van 10 jaar met een rente van 0,375%. Dit is (t/m 2029) als uitgangspunt meegenomen in de grondexploitatie. In 2030 en 2031 is in overleg met de werkgroep treasury uitgegaan van 1,0% 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 Technology Base bedragen de onvoorziene kosten bij de meeste onderdelen circa 10%. Bij (het budget) Saneren betreft dit met circa 18% nog een hogere (risico)voorziening. In de overige, (bijna) afgeronde deelprojecten zijn nog beperkte stelposten opgenomen, bijvoorbeeld voor 'schadeafhandeling'.

6. Begroting onderdeel Twente Airport 2022-2026

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de begroting van TA opgenomen. In 6.2 is een overzicht van de baten en lasten opgenomen. In 6.3 is een toelichting opgenomen van de baten en lasten. In 6.4 is een overzicht opgenomen van de geraamde investeringen.

6.2. Overzicht van baten en lasten onderdeel Twente Airport

6.2.1. Toelichting baten en lasten

Exploitatie luchthaven	Werkelijk	Oorspronkelijke	Gewijzigde	Begroting	Raming	Raming	Raming
	2021	Begroting 2022	Begroting 2022	2023	2024	2025	2026
jaarschijf							
Baten	975.477	992.149	1.186.398	1.343.615	1.360.868	1.381.221	1.401.880
Lasten	1.937.301	1.346.731	1.838.615	1.573.981	1.545.417	1.567.454	1.580.315
Resultaat	(961.824)	(354.582)	(652.217)	(230.366)	(184.549)	(186.233)	(178.436)
Incidentele lasten	639.718		277.500				
Structurele resultaat	(322.106)	(354.582)	(374.717)	(230.366)	(184.549)	(186.233)	(178.436)

De exploitatie van TA is in de jaren 2021-2026 negatief. Wel zien we een verbetering t.o.v. de oude begroting waarbij het structurele negatieve resultaat van TA zo'n € 350.000 negatief is.

Vanaf begrotingsjaar 2022 hebben wij de begroting gesplitst in de volgende activiteiten:

- Luchthavengerelateerde activiteiten
- Vastgoed activiteiten
- Parkeren

De begrote baten en lasten per onderdeel zijn als volgt:

Exploitatie Luchthavengerelateerde activiteiten	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Baten Luchthavengerelateerde activiteiten	491.929	545.264	641.908	648.696	658.426	668.303
Lasten Luchthavengerelateerde activiteiten	1.624.063	1.435.850	1.169.308	1.137.544	1.156.373	1.166.249
Resultaat	(1.132.134)	(890.586)	(527.400)	(488.848)	(497.946)	(497.946)

Exploitatie Vastgoed activiteiten	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Baten Vastgoed activiteiten	240.120	307.183	312.746	317.377	322.078	326.849
Lasten Vastgoed activiteiten	233.901	286.915	288.262	290.248	292.063	293.928
Resultaat	6.219	20.268	24.484	27.129	30.015	32.921

Exploitatie Parkeren	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Baten Parkeren	243.428	333.951	388.961	394.795	400.717	406.728
Lasten Parkeren	79.337	115.849	116.411	117.625	119.019	120.138
Resultaat	164.091	218.102	272.550	277.170	281.698	286.590

De baten en lasten van de luchthavengerelateerde activiteiten zijn negatief. Deze worden deels goedgemaakt met de positieve resultaten van de vastgoed activiteiten en het parkeren.

De uitgangspunten voor deze financiële begroting zijn als volgt:

- De basis is de vastgestelde begroting over 2022-2025.
- De afwijkingen vanuit de jaarrekening 2021 zijn in de prognose verwerkt
- In september 2021 is het nieuwe perspectief voor TA gepresenteerd. Dit perspectief wordt nu nader uitgewerkt. De uitwerking van dit nieuwe perspectief is niet in deze begroting meegenomen, omdat hier eerst besluitvorming over moet plaatsvinden in DB / AB. Wel zijn autonome ontwikkelingen die we zien meegenomen. Vanuit het gepresenteerde perspectief van TA van september 2021 zijn dit de stijging van de landingsgelden en de stijging van de huurinkomsten van het vastgoed.

De raming voor 2022 is € 652.217 negatief. Hierin zitten € 277.500 aan incidentele kosten voor de nadere planuitwerking van TA. Geschoond voor deze incidentele kosten is het resultaat € 374.717.

6.3. Toelichting baten en lasten

6.3.1. Toelichting baten

Baten luchthaven	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Landingsgelden	120.161	135.960	158.416	160.792	163.204	165.652
Aviation gerelateerde inkomsten	348.957	363.683	415.061	418.446	424.723	431.094
Vergoeding baangebruik	22.811	45.621	68.431	69.457	70.499	71.557
Baten Luchthavengerelateerde activiteiten	491.929	545.264	641.908	648.696	658.426	668.303
Huurinkomsten verhuur panden	240.120	307.183	312.746	317.377	322.078	326.849
Baten Vastgoed activiteiten	240.120	307.183	312.746	317.377	322.078	326.849
Parkeerinkomsten	243.428	333.951	388.961	394.795	400.717	406.728
Baten Parkeren	243.428	333.951	388.961	394.795	400.717	406.728
Totaal baten	975.477	1.186.398	1.343.615	1.360.868	1.381.221	1.401.880

Baten luchthaven gerelateerde activiteiten:

Landingsrechten

De raming van de landingsgelden stijgt in de komende jaren verder door. In het jaar 2021 hebben we een mooie stijging gezien waarbij we boven begroting zijn uitgekomen. Voor 2022 en 2023 verwachten we een verdere stijging met zo'n 15.000 – 20.000 per jaar, met name voor de general aviation en business aviation. Vanaf 2024 ramen we (vanuit voorzichtigheid) constant met indexatie.

Aviation gerelateerde baten

De Aviation gerelateerde baten (verkoop van brandstoffen, de baten van de brandweer etc.) zijn afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal vliegbewegingen en nemen toe in lijn met de stijging van de landingsrechten.

Vergoedingen baangebruik

Dit betreft verwachte gebruiksvergoedingen in verband met het gebruik van het luchthaventerrein voor niet-Aviation gerelateerde activiteiten. De raming stijgt in de komende jaren omdat we meer opbrengsten verwachten voor baanverhuur voor evenementen.

Baten vastgoed activiteiten:

Huurinkomsten

De huurinkomsten bestaan uit de inkomsten uit verhuur van Hangar 8 (AELS), Hangar 9 (AELS), B520 (Use) en de huurinkomsten van de TZC en VCT. Daarnaast zijn in 2021 nieuwe huurcontracten afgesloten voor de verhuur van shelter B513, de verhuur van het dak voor de zonnepanelen, het kantoor voor het NLR en de verhuur van een ruimte aan Direct Maintenance.

Baten parkeren:

Baten parkeerinkomsten:

De baten voor parkeren betreffen de baten voor de tijdelijke stalling van vliegtuigen op de hiervoor aangelegde vliegtuig opstelplaatsen (VOP's). De raming voor 2022 ligt in lijn met de raming uit de voorgaande begroting. Voor 2023 stijgt de raming met € 50.000.

6.3.2. Toelichting lasten

Lasten luchthaven	Werkelijk	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Personeelskosten	486.941	478.111	482.892	492.550	502.401	512.449
Beheerkosten terrein	97.818	178.985	133.201	100.165	102.168	104.212
Aviation gerelateerde kosten	304.703	317.561	362.424	369.672	377.065	384.607
Algemene bedrijfskosten	710.139	100.000	101.000	103.020	105.080	107.182
Erfpachtvergoeding TB baan	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Planvorming TA (incidenteel)	-	277.500	-	-	-	-
Kapitaallasten	12.462	71.693	77.791	60.137	57.657	45.799
Lasten Luchthavengerelateerde activiteiten	1.624.063	1.435.850	1.169.308	1.137.544	1.156.373	1.166.249
Personeelskosten	30.000	30.000	30.300	30.906	31.524	32.155
Beheerkosten panden	109.598	90.000	90.900	92.718	94.572	96.464
Algemene bedrijfskosten	-	15.150	15.150	15.300	15.300	15.300
Kapitaallasten	94.303	151.765	151.912	151.324	150.667	150.009
Lasten Vastgoed activiteiten	233.901	286.915	288.262	290.248	292.063	293.928
Personeelskosten	40.954	53.064	53.745	54.975	56.380	57.508
Algemene bedrijfskosten	-	10.100	10.201	10.405	10.613	10.825
Kapitaallasten	38.383	52.685	52.465	52.245	52.025	51.805
Lasten Parkeren	79.337	115.849	116.411	117.625	119.019	120.138
Totaal lasten	1.937.301	1.838.615	1.573.981	1.545.417	1.567.454	1.580.315

Kosten luchthaven gerelateerde activiteiten:

Personeelskosten

De personeelskosten van de luchthaven gerelateerde activiteiten bestaan uit de directie, personeel havendienst, secretariaat en administratie.

Beheerkosten terrein

Dit betreft de reguliere beheer- en onderhoudskosten van terreinen binnen het luchthavengebied. In deze raming is voor 2022 en 2023 een bedrag van € 35.000 per jaar opgenomen voor het onderhoud van de baan. Voor 2022 zijn de kosten daarnaast hoger dan andere jaren door extra kosten voor het onderhoud van de baanverlichting.

Aviation gerelateerde kosten

Dit betreft kosten voor de inkoop van vliegtuigbrandstof, de kosten van de brandweer en overige kosten. Deze kosten zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van de vliegbewegingen.

Algemene bedrijfskosten

De algemene bedrijfskosten hebben betrekking op bedrijfskosten (schoonmaak, gasverbruik, etc.), bijdrage in kosten TB, algemene kosten (vergaderkosten, notariskosten, etc.) en verzekeringen en belastingen (Waterschapsbelasting, WA-verzekering, etc.).

Erfpachtvergoeding TB

Voor het gebruik van het luchthavengebied (banenstelsel en omliggende terreinen) betaalt de luchthavenexploitant een gebruiksvergoeding aan TB. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 12.000.

Kapitaallasten

Dit betreft de geraamde kapitaallasten van de investeringen binnen het luchthavengebied. De kapitaallasten stijgen door de investeringen in de brandweerauto's en beveiligingscamera's in 2022.

Kosten vastgoed activiteiten:

Personeelskosten

De personeelskosten van de vastgoed activiteiten bestaan uit personeelskosten voor het beheer en onderhoud van de panden

Beheerkosten terrein

Dit betreft de reguliere beheer- en onderhoudskosten van panden binnen het luchthavengebied.

Kapitaallasten

Dit betreft de geraamde kapitaallasten van de investeringen in de verhuurde panden binnen het luchthavengebied. De kapitaallasten stijgen vanaf 2022 door de kapitaallasten van de investeringen in nuts en riolering en de aanleg van het hoofdtrace. Hiervoor heeft in het verleden besluitvorming plaatsgevonden en deze investeringen zijn nauw verwant aan de investeringen voor nuts en riolering en het hoofdtrace t.b.v. de grondexploitatie. 60% van deze investering wordt bekostigd door de grondexploitatie, 40% van deze investering wordt bekostigd door de luchthavenexploitatie.

Kosten parkeren:

Personeelskosten

De personeelskosten van het parkeren zijn de kosten voor commerciële activiteiten en werkzaamheden die zorgen voor de contacten met leasemaatschappijen.

Kapitaallasten

Dit betreft de geraamde kapitaallasten van de investeringen in de vliegtuig opstelplaatsen (VOP's).

6.4. Investerings luchthaven 2022-2026

In 2022 zijn de volgende investeringsbedragen geraamd:

Investerings luchthaven	Jaarschijf	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
		(oorspronkelijk)	(Gewijzigd)				
jaarschijf	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Grond- weg en waterbouwkundige werken	474.826	-	1.696.230	-	-	-	-
- Investing nuts en riolering	474.826		866.206				
- Hoofdtrace verharding aanleg	-		830.024				
Bedrijfsgebouwen	-	-	11.500	-	-	-	-
- Aanpassing deuren B513			11.500				
Machines, apparaten en installaties	-	-	75.000	-	-	-	-
- Vervanging 2 brandweerauto's			40.000				
- Beveiligingscamera's VOPS			35.000				
Totaal	474.826	-	1.782.730	-	-	-	-

Voor 2022 is een aantal investeringen geraamd. De investering in nuts en riolering en hoofdtrace verharding zijn gekoppeld aan de investeringen in de grondexploitatie. Voor de totale aanleg van nuts en riolering en het hoofdtrace is 60% van het investeringsbedrag bekostigd vanuit de grondexploitatie (t.b.v. het bedrijventerrein) en is 40% van het investeringsbedrag bekostigd vanuit de luchthavenexploitatie.

De overige investeringen betreffen investeringen vanuit de reguliere bedrijfsvoering en moeten plaatsvinden. De aanpassing van de deuren voor B 513 zijn nodig om een huurder te huisvesten. Deze investering wordt ruim terugverdiend via extra huurinkomsten in de komende jaren.

De investering in de vervanging van de 2 brandweerauto's is onontkoombaar. De oude brandweerauto's voldoen niet meer en zijn zo'n 30 jaar oud. Via Lelystad Airport hebben we een tweetal brandweerauto's kunnen aanschaffen.

Voor de VOP's is het nodig dat deze beveiligd worden. In het afgelopen jaar is dit gebeurd via gehuurde beveiligingscamera's. Dit is veel duurder dan het zelf aanschaffen en afschrijven van beveiligingscamera's.

Voor 2023 e.v. zijn geen investeringen geraamd. Eerst moet het plan voor TA goedgekeurd worden door het bestuur, daarna worden investeringen in de begroting verwerkt.

7. Begroting onderdeel vastgoedexploitatie TB 2022 - 2026

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de begroting van de vastgoedexploitatie van TB opgenomen. In 7.2 is een overzicht van de baten en lasten opgenomen. In 7.3 is een toelichting opgenomen van de baten en lasten. In 7.4 is een overzicht opgenomen van de geraamde investeringen.

7.2. Overzicht van baten en lasten vastgoedexploitatie TB

Vastgoedexploitatie	Werkelijk	Oorspronkelijk	Gewijzigde	Begroting	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Baten	425.181	486.309	439.938	588.517	612.376	636.365	660.486
Lasten	261.034	328.666	303.949	438.225	450.513	454.749	458.592
Resultaat	164.146	157.643	135.989	150.292	161.864	181.616	201.894

7.3. Toelichting baten en lasten

Baten overige activiteiten	Werkelijk	Begroting	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	(oorspronkelijk)	(gewijzigd)	2023	2024	2025	2026
Huurinkomsten panden	413.181	474.309	427.938	576.517	585.165	593.942	602.851
Opbrengsten erfpacht	-	-	-	-	15.212	30.423	45.635
Vergoeding baangebruik luchthaven	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Totaal baten	425.181	486.309	439.938	588.517	612.376	636.365	660.486

7.3.1. Toelichting baten

Huurinkomsten panden

Dit betreffen de huurinkomsten van de verhuurde shelters B514, B515, B519, B517, C38 en H7.

Opbrengsten erfpacht

Dit betreft de geraamde opbrengst van de in erfpacht uit te geven gronden.

Erfpachtvergoeding Twente Airport

Voor het gebruik van het luchthavengebied (banenstelsel en omliggende terreinen) betaalt de luchthavenexploitant een gebruiksvergoeding aan TB. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 12.000. Voorheen waren deze baten binnen de grondexploitatie opgenomen. Omdat het luchthavengebied boekhoudkundig geen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie, behoren deze baten te worden verantwoord onder de overige baten en lasten van TB.

7.3.2. Toelichting lasten

Lasten overige activiteiten	Werkelijk	Jaarschijf	Begroting	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	(gewijzigd)	2023	2024	2025	2026
Kosten verhuur panden	261.034	328.665	303.949	434.854	444.606	446.307	447.615
Financieringskosten (erfpacht gronden)	-	-	-	-	2.535	5.071	7.606
Financieringskosten (Dinkellandse gronden)	-	-	-	3.371	3.371	3.371	3.371
Totaal lasten	261.034	328.665	303.949	438.225	450.513	454.749	458.592

Kosten verhuur panden

De kosten verhuur panden bestaan uit de reguliere exploitatiekosten (inclusief onderhoudskosten) van de verhuurde panden en de kapitaallasten van de investeringen in de verhuurde panden.

Kosten in erfpacht uitgegeven gronden

De kosten van de in erfpacht uitgegeven gronden bestaan uit de rente over de boekwaarde van de in erfpacht uit te geven gronden. De in erfpacht uitgegeven gronden worden geactiveerd op de balans (onder materiële vaste activa) en niet afgeschreven.

Overige kosten

De overige kosten bestaan uit kapitaallasten van overige investeringen en de rente over de boekwaarde (€ 674.283,-) van de Dinkellandse gronden.

7.4. Investerings vastgoedexploitatie TB 2021-2025

In de komende jaren zijn de volgende investeringen geraamd en in de begroting opgenomen:

Investerings vastgoedexploitatie	Jaarschijf	Begroting	Begroting (gewijzigd)	Raming	Raming	Raming	Raming
jaarschijf	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Gronden en terreinen	-	-	-	507.050	507.050	507.050	2.521.433
-Uitgifte erfpacht 2023				507.050			
-Uitgifte erfpacht 2024					507.050		
-Uitgifte erfpacht 2025						507.050	
-Uitgifte erfpacht 2026							2.521.433
Bedrijfsgebouwen	-	-	1.878.333	-	-	-	-
-B517 Verstevingen vloer			31.000				
-B516 Renovatie en nieuwbouw			1.040.000				
-B518 Renovatie en nieuwbouw			807.333				
Totaal	-	-	1.878.333	507.050	507.050	507.050	2.521.433

De investeringen voor de uitgifte van gronden in erfpacht zijn gebaseerd op de grondexploitatie 2022. De gronden worden als verkoop verantwoording in de grondexploitatie en in de vastgoedexploitatie geactiveerd. Als bate staat hier in de toekomst een erfpachtcanon tegenover die een positieve invloed heeft op de vastgoedexploitatie van TB.

In maart 2019 is een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de investeringen in B517. Het pand is eind 2020 opgeleverd. Er zijn problemen met de vloer (verzakking en voldoet niet aan de eisen) waardoor reparatie / vervanging moet plaatsvinden. Voor het verstevigen van de vloer zal een investering moeten plaatsvinden van € 31.000. Deze is meegenomen in de gewijzigde begroting van 2022.

De planontwikkeling voor de verbouwing van B516, B518 zijn gestart en de panden worden naar verwachting eind 2022 opgeleverd. In het DB van maart 2022 is een aanvullend kredietvoorstel voorgelegd voor het verhogen van het krediet voor de verbouw van B516 en B518. De verhoging van het krediet is in deze begroting verwerkt.

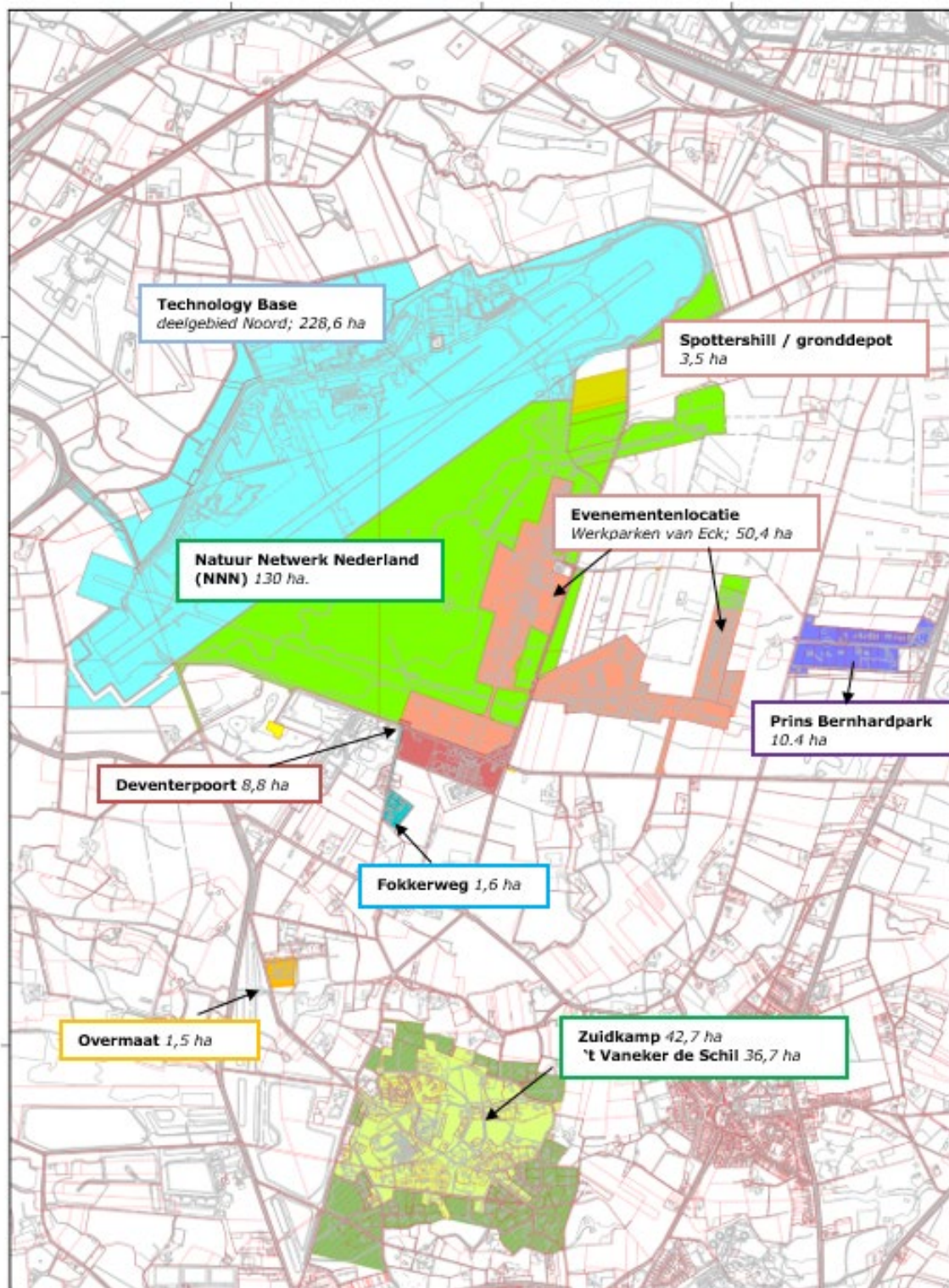
Bijlage 1: bepalingen met betrekking tot de begrotingscyclus

- a) Het Dagelijks Bestuur zendt - overeenkomstig artikel 22 lid 1 van de Gemeenschappelijke Regeling - vóór 15 april van het jaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de begroting dient, de algemene financiële en beleidsmatige kaders aan de Gemeenteraad en Provinciale Staten.
- b) Het Dagelijks Bestuur zendt de ontwerpbegroting acht weken, doch uiterlijk 15 april, voordat zij aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden, onder bijvoeging van de grondexploitatie en voorzien van een toelichting toe. Tevens wordt een inzicht in de financiële toestand en meerjarenraming van de Gemeenschappelijke Regeling voor ten minste drie op het begrotingsjaar volgende jaren aan Provinciale Staten en aan de gemeenteraad van Enschede toegezonden. Het begrotingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Voor de grondexploitatie geldt dat deze, in verband met het markgevoelig karakter, in een openbaar en een vertrouwelijk deel wordt opgesteld. Het vertrouwelijk deel zal onder geheimhouding ter inzage worden gelegd bij Provinciale Staten en de Gemeenteraad.

- c) Op de ontwerpbegroting is artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen van toepassing. Provinciale Staten en de Gemeenteraad van Enschede kunnen binnen acht weken na ontvangst van de ontwerpbegroting bij het Dagelijks Bestuur schriftelijk een zienswijze indienen. Het Dagelijks Bestuur voegt deze schriftelijke zienswijze, eventueel voorzien van een schriftelijke reactie daarop, bij de ontwerpbegroting zoals die aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden.
- d) Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens uiterlijk 15 juli van het jaar, voorafgaande aan het jaar waarvoor de begroting dient, de begroting vast.
- e) Twee weken nadat deze is vastgesteld, doch uiterlijk 1 augustus van het jaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de begroting dient, zendt het Dagelijks Bestuur - zo nodig - de begroting aan Provinciale Staten en de Gemeenteraad, die bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bedenkingen kunnen indienen.

Bijlage 2: Totale plangebied gebiedsontwikkeling



Bijlage 3. Taakveldoverzicht TB

Taakveldoverzicht	Begroting 2022			Begroting 2023		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	1.626.336	1.626.336	0	1.932.132	1.932.132	(0)
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	439.938	303.949	135.989	588.517	438.225	150.292
0.4 Overhead	-	100.000	(100.000)	-	100.000	(100.000)
0.5 Treasury	-	-	-	-	-	-
0.61 OZB Woningen	-	-	-	-	-	-
0.62 OZB niet-woningen	-	-	-	-	-	-
0.63 Parkeerbelasting	-	-	-	-	-	-
0.64 Belastingen overige	-	-	-	-	-	-
0.7 Algemene uitkering en overige uitkeringen gemeentefonds	-	-	-	-	-	-
0.8 Overige baten en lasten	1.186.398	1.738.615	(552.217)	1.343.615	1.473.981	(130.366)
0.9 Vennootschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	(516.228)	516.228	-	(80.074)	80.074
1. Veiligheid	-	-	-	-	-	-
1.1 Crisisbeheersing en brandweer	-	-	-	-	-	-
1.2 Openbare orde en veiligheid	-	-	-	-	-	-
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	-	-	-	-	-	-
2.1 Verkeer en vervoer	-	-	-	-	-	-
2.2 Parkeren	-	-	-	-	-	-
2.3 Recreatieve havens	-	-	-	-	-	-
2.4 Economische havens en waterwegen	-	-	-	-	-	-
2.5 Openbaar vervoer	-	-	-	-	-	-
3. Economie	1.299.915	1.299.915	-	1.049.782	1.049.782	-
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	1.299.915	1.299.915	-	1.049.782	1.049.782	-
3.3 Bedrijvenloket en bedrijfsregelingen	-	-	-	-	-	-
3.4 Economische promotie	-	-	-	-	-	-
4. Onderwijs	-	-	-	-	-	-
4.1 Openbaar basisonderwijs	-	-	-	-	-	-
4.2 Onderwijshuisvesting	-	-	-	-	-	-
4.3 Onderwijsbeleid en leerlingzaken	-	-	-	-	-	-
5. Sport, cultuur en recreatie	-	-	-	-	-	-
5.1 Sportbeleid en activering	-	-	-	-	-	-
5.2 Sportaccommodaties	-	-	-	-	-	-
5.3 Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie	-	-	-	-	-	-
5.4 Musea	-	-	-	-	-	-
5.5 Cultureel erfgoed	-	-	-	-	-	-
5.6 Media	-	-	-	-	-	-
5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie	-	-	-	-	-	-
6. Sociaal domein	-	-	-	-	-	-
6.1 Samenkracht en burgerparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.2 Wijkteams	-	-	-	-	-	-
6.3 Inkomensregelingen	-	-	-	-	-	-
6.4 Begeleide participatie	-	-	-	-	-	-
6.5 Arbeidsparticipatie	-	-	-	-	-	-
6.6 Maatwerk voorzieningen (WMO)	-	-	-	-	-	-
6.71 Maatwerk dienstverlening 18+	-	-	-	-	-	-
6.72 Maatwerk dienstverlening 18-	-	-	-	-	-	-
6.81 Geëscaleerde zorg 18+	-	-	-	-	-	-
6.82 Geëscaleerde zorg 18-	-	-	-	-	-	-
7. Volksgezondheid en milieu	-	-	-	-	-	-
7.1 Volksgezondheid	-	-	-	-	-	-
7.2 Riolering	-	-	-	-	-	-
7.3 Afval	-	-	-	-	-	-
7.4 Milieubeheer	-	-	-	-	-	-
7.5 Begraafplaatsen en crematoria	-	-	-	-	-	-
8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	10.946.720	10.946.720	-	2.549.958	2.549.958	-
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	10.946.720	10.946.720	-	2.549.958	2.549.958	-
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-