

Nota Proces heroriëntatie ontwikkelstrategie Technology Base

Voorkeursvariant governance Technology Base en overige deelgebieden



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	Ontwikkeling Technology Base	3
	Volgende fase.....	3
	Proces heroriëntatie	3
	Leeswijzer	4
2.	Visie op het gebied	5
	Advanced Materials and Manufacturing (AMM)	5
	Twente Safety Campus	5
	Unmanned systems.....	5
	Aviation	5
	Shared facilities, testing space & shared innovation	6
3.	Governance Technology Base (bedrijvenpark en luchthaven)	7
	Uitgangspunten	7
	<i>Gebiedsregie</i>	8
	<i>De varianten voor de organisatievorm van Technology Base</i>	9
	Adviezen	9
	De voorkeursvariant	11
4.	Deventerpoort	12
	Uitgangspunten	12
	Adviezen	12
	De voorkeursvariant	12
5.	Woonparken	13
	Uitgangspunten	13
	Adviezen	13
	De voorkeursvariant	13
6.	Aanpassen opdracht GR	14
	Uitgangspunten	14
	Bijlagen	15
	I. Memo organisatievormen.....	15
	II. Memo aandachtspunten governance-modellen.....	15
	III. Samenvatting heroriëntatie financieel.....	15

1. Inleiding

Ontwikkeling Technology Base

De gemeente Enschede heeft samen met de provincie Overijssel de ambitie om het voormalige luchthaventerrein van vliegveld Twenthe te ontwikkelen tot een gebied waar hightech bedrijvigheid en ontspanning samenkomen.

In 2003 besloot het Rijk de luchtmachtbasis Twenthe te sluiten. Op 1 januari 2008 is het militair gebruik officieel beëindigd. Het beschikbaar komen van zo'n groot terrein bood een kans om zowel aan het gebied van de luchthaven zelf als aan het omliggende gebied nieuwe functies toe te kennen. De gemeente Enschede heeft deze uitdaging samen met de provincie Overijssel en het Rijk aangenomen in de vorm van een gebiedsontwikkeling, waarbij alle betrokken belangen in beeld werden gebracht. De transformatie van het voormalige luchthaventerrein bouwt voort op het oeroude landgoed-principe van nut en lust. Twee clusters gesitueerd in het Twentse landschap zorgen voor nieuwe dynamiek en werkgelegenheid.

Het gebied ademt door de grote schaal en monumentale structuren een sfeer van robuustheid die een onderscheidende opzet biedt voor innovatieve bedrijvigheid. Op Technology Base Twente staat pionieren centraal en wordt hightech bedrijvigheid beoogd die zich richt op ontwikkelen, testen, demonstreren en produceren van innovatieve producten en materialen. De start- en landingsbaan is daarbij een unieke faciliteit, die gebruikt kan worden voor luchthavengebonden bedrijvigheid.

Volgende fase

Er is veel gebeurd om het gebied tot ontwikkeling te brengen en nieuwe initiatieven te faciliteren. Dat wordt ook steeds meer zichtbaar op de locatie zelf. Een groeiend aantal bedrijven vestigt zich op Technology Base. Oude F16-shelters worden getransformeerd tot vaste, inspirerende onderkomens voor innovatieve bedrijven en de locatie en de baan wordt steeds meer gezien als dé proef- en testlocatie voor vliegtuigen en unmanned systems. Binnen het cluster Safety & Security is met de Risk Factory en het Safety Fieldlab een stevige basis gelegd voor samenwerking tussen kennisinstellingen en de veiligheidsregio Twente; ontwikkelingen die goed passen op Technology Base, waardoor de economische impact verder vergroot wordt. In het Middengebied is natuur ontwikkeld (mede ter compensatie van natuur die in andere gebiedsdelen verloren gaat) voor het Natuur Netwerk Nederland en heeft ondernemer Van Eck o.a. een evenementenlocatie waar eenmalige evenementen, shows en presentaties worden georganiseerd.

Daarmee komt de ontwikkeling en exploitatie van Technology Base in een uitvoerende fase. In april 2017 is door de colleges van Gedeputeerde Staten Overijssel en Burgemeester & Wethouders Enschede een heroriëntatieproces gestart om te bepalen welke rol en positie de overheden willen (blijven) innemen ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Technology Base (bedrijvenpark en de luchthaven) en de andere deelgebieden; en hoe ze verder willen gaan met de governance voor de doorontwikkeling van Technology Base en de andere deelgebieden. In het heroriëntatieproces is onderzocht met welke organisatievorm wij de ontwikkelingen op Technology Base in deze uitvoerende fase het best kunnen faciliteren.

Proces heroriëntatie

Begin 2017 besloten het college van GS en het college van B&W van Enschede tot beëindiging van de gesprekken over verkoop van het gehele noordelijk plangebied van de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente, Technology Base. De beëindiging was aanleiding voor een herijking van de ontwikkelstrategie van Technology Base.

Er is gestart met een oriëntatie op de verschillende mogelijke modellen. Daarbij zijn verschillende wijzen van organiseren geïnventariseerd, waarbij onder andere bezoeken zijn afgelegd aan referentielocaties en –projecten. In deze fase zijn er twee informatie-/consultatiesessies gehouden voor Raad en Staten. Deze oriëntatiefase heeft geleid tot de brief 'Keuze vervolgproces Technology Base Twente en heroriëntatie GR-ADT' die op 6 december 2017 aan Raad en Staten is aangeboden, inclusief een memo 'Keuze heroriëntatie en vervolgproces'. Hierin is op hoofdlijnen de koers aangegeven voor de governance van Technology Base en de overige deelgebieden.

De activiteiten, gewenste resultaten en planning voor het vervolg zijn in het Plan van Aanpak (februari 2018) per onderdeel in kaart gebracht en in maart 2018 gedeeld met Raad en Staten. In de afgelopen maanden zijn de keuzes uit de oriëntatiefase verder uitgewerkt voor de verschillende varianten voor aansturing en exploitatie van Technology Base (bedrijvenpark en luchthaven) en de overige deelgebieden. Dit is vastgelegd in de discussienota heroriëntatie ontwikkelstrategie Technology Base. Deze discussienota hebben we consulterend besproken in de Gemeenteraad op 14 januari jl. en de Staten op 9 januari jl. Hieruit bleek dat de varianten met een BV fiscaal een negatieve business case hadden. Ook bleek dat de wensen m.b.t. de slagvaardigere governance prima passen in een GR vorm. Deze zijn in een discussienota ter consultatie aan Raad en Staten voorgelegd. De Staten hebben uitgesproken dat in vervolg op de consultatieronde in de Statencommissie van 9 jan. jl. voldoende mandaat is om verder te gaan en over te gaan tot voorstel aanpassing GR. Met deze nota wordt het proces van heroriëntatie afgesloten, waarna de implementatie en het besluitvormingstraject kan worden gestart

Gemeenteraad en Provinciale Staten zijn in dit proces via verschillende documenten geïnformeerd:

- [procesnotitie strategische heroriëntatie ontwikkeling plangebied Technology Base](#) van april 2017
- brief [Keuze vervolgproces Technology Base Twente en heroriëntatie GR-ADT](#) van december 2017
- brief [Voortgang proces heroriëntatie governance Technology Base Twente](#) van maart 2018
- brief [Aanscherping opdracht aan GR-Technology Base](#) van mei 2018
- brief [Voortgang heroriëntatie Technology Base Twente](#) van juni 2018
- brief [Heroriëntatie governance Technology Base Twente](#) van november 2018
- [brief Discussienota heroriëntatie ontwikkelstrategie Technology Base van december 2018](#)
- [Discussienota heroriëntatie ontwikkelstrategie Technology Base van december 2018](#)

Leeswijzer

Deze notitie start met de visie op het gebied, zoals vastgelegd in het Plan van Aanpak Wientjes en geeft vervolgens een beeld van de verschillende scenario's die zijn onderzocht zijn. De notitie is een samenvatting van deelnotities, waarin diepgaand op de juridische, financiële en fiscale aspecten wordt ingegaan. Deze memo's zijn als bijlagen bijgevoegd en maken integraal onderdeel uit van deze nota. In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de verschillende deelopgaves: Governance Technology Base, Deventerpoort, Woonparken en de aangepaste opdracht voor de GR.

Per deelgebied wordt afgesloten met een voorstel als basis voor de ontwikkelstrategie.

2. Visie op het gebied

Het advies van de commissie van Wijzen (cie. Wientjes) om Technology Base te ontwikkelen tot *dé iconische internationale ontwikkel-, demonstratie- en productiezone voor Advanced Materials and Manufacturing* is vergaand in uitvoering.

Om de visie mogelijk te maken, hebben de gemeente en de provincie een aantal plannen en procedures doorlopen, zoals bestemmingsplannen en een luchthavenbesluit. Hierin worden de kaders aangegeven wat er in het gebied op verschillende plekken mogelijk en onmogelijk is. Alle plannen hebben medio 2016 als ontwerp ter inzage gelegen. Iedereen had toen de mogelijkheid om een zienswijze op deze plannen in te dienen. Vervolgens zijn in het najaar van 2016 de gemeentelijke en provinciale structuurvisie vastgesteld. In het voorjaar van 2017 heeft de provincie het luchthavenbesluit genomen en begin 2018 zijn de bestemmingsplannen door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van deze visies wordt het gebied in ontwikkeling gebracht binnen deze sectoren.

Advanced Materials and Manufacturing (AMM)

Op de Technology Base worden geavanceerde materialen gecreëerd door moderne productietechnieken in 'slimme' productieprocessen ('smart factories') voor de ontwikkeling van nieuwe 'slimme' componenten en systemen, kortom: Advanced Materials & Manufacturing. Nieuwe producten, zoals sensoren, membranen en composieten, worden met behulp van nieuwe productietechnieken en geavanceerde productieprocessen verwerkt tot geheel nieuwe oplossingen met intelligente eigenschappen en functies voor wereldmarkten.

Twente Safety Campus

Twente Safety Campus is de plek voor waar nationale en internationale organisaties kunnen testen, trainen, scholen en hun kennis kunnen ontwikkelen op het gebied van veiligheid. In de Risk factory wordt bij diverse doelgroepen zoals kinderen, jongeren, senioren maar ook instellingen en bedrijven het bewustzijn voor een veiligere samenleving verhoogd. En met interactieve belevingsprogramma's wordt de zelfredzaamheid van burgers en bedrijven verhoogd.

Unmanned systems

Unmanned systems worden in snel tempo in steeds meer sectoren ingezet. Het is cruciaal dat we deze zonder gevaar voor de veiligheid kunnen laten opereren in een complexe, dicht bewoonde omgeving. Op de Technology Base krijgen Unmanned Systems (UVA's) de ruimte en de mogelijkheden oplossingen te testen of samenwerkingen te zoeken. Space53 is een publiek/private samenwerking op de Technology Base; één gezamenlijk portaal voor nationale en internationale partijen.

Aviation

Twente Airport verbindt Oost Nederland met de rest van de wereld. De 3 kilometer lange start-landingsbaan en de weidse ruimte zijn de bijzondere eigenschappen van deze locatie op de Technology Base; het geeft het gebied onderscheidenheid dankzij het open karakter van het gebied. Ondernemers met luchtvaart gebonden bedrijvigheid krijgen de mogelijkheid zich op Twente Airport te vestigen: in een omgeving met gelijke partners waar innoveren, ontwikkelen en pionieren van belang is.

Binnen de luchtvaart sector zijn veel ontwikkelingen gaande en staan we aan de vooravond van een vergaande transformatie. Twente kan met de aanwezige kennis en faciliteiten in potentie een belangrijke bijdrage leveren. Voorbeelden zijn onder andere het opdoen van ervaring met de combinatie van bemand en onbemand vliegen, wat naar verwachting de toekomst zal zijn. Tevens zijn er initiatieven voor het gebruiken van een zgn "Remote Tower" (slimme onbemande verkeerstoren). Daarnaast zijn vliegtuigbouwers gefocust op lichtere toestellen, middels o.a. het gebruik van superlichte materialen zoals composieten waar we in Twente ruime ervaring in hebben. Tevens is er volop innovatie ten aanzien van de traditionele voortstuwing. Elektrisch vliegen maakt momenteel een grote vlucht, maar ook biobrandstoffen worden op grotere schaal toegepast (o.a. proef met een F-16, maar ook KLM). In Twente hebben we diverse toeleveranciers aan zowel de civiele als militaire

luchtvaart, o.a. de ontwikkeling van de JSF. Naast de grondgebonden faciliteiten hebben we in de directe nabijheid een uniek ruim stuk luchtruim die uitermate is geschikt is voor het testen van (on)bemande systemen. Tot slot zijn er kansen met instituten als het NLR en Fraunhofer om innovaties in de luchtvaart een sprong voorwaarts te laten maken. Daarnaast kunnen er nieuwe strategische allianties onderzocht worden, bijvoorbeeld met FMO.

Shared facilities, testing space & shared innovation

De Technology Base biedt ruimte voor bedrijvigheid op het gebied van nieuwe materialen en vernieuwende productietechnologieën. Ketensamenwerking staat centraal bij de bedrijven die gevestigd zijn op het terrein. De Technology Base brengt bedrijven en ketens op het gebied van materialen, pré-productie en prototyping bij elkaar. Het terrein biedt shared facilities, werkplekken én werkplaatsen. Het terrein heeft diverse soorten testing spaces. Het gebruik en de ontmoeting leidt tot shared knowledge & shared innovation zodat de individuele bedrijven een nog grotere toegevoegde waarde in de markt kunnen realiseren.

3. Governance Technology Base (bedrijvenpark en luchthaven)

De kracht van de ontwikkeling van Technology Base ligt in het integraal benaderen van het bedrijvenpark en de luchthaven. Het unieke profiel, zoals vastgelegd in het Plan van Aanpak Wientjes, blijft het kader voor het noordelijke deelgebied. Beide colleges hebben in de oriëntatiefase geconcludeerd dat we op koers liggen als we kijken naar de ambities in het Plan van Aanpak Wientjes. Om te komen tot de keuze heroriëntatie governance Technology Base zijn door beide colleges gezamenlijk de volgende bestuurlijke uitgangspunten geformuleerd:

Uitgangspunten

1. We onderkennen het belang van Technology Base.
2. We houden het profiel zoals vastgelegd in het Plan van Aanpak Wientjes vast.
3. We benaderen Technology Base als één integraal gebied.
4. We houden als publieke partijen het stuur vast.
5. We houden Twente Airport in publiek eigendom.
6. We houden het bedrijvenpark in ieder geval de komende 10 jaar in publiek eigendom.
7. We gaan naar een compacte governance-structuur

Het innovatieve profiel, zoals is vastgelegd in het Plan van Aanpak Wientjes, blijft het kader voor de ontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling van Technology Base als test- en ontwikkellocatie is van groot belang voor de ontwikkeling van de economische structuur van de regio. Technology Base is één van de topwerklocaties in Twente. Technology Base (bedrijvenpark en luchthaven) is een unieke locatie voor het faciliteren van economische ontwikkelingen en het ontwikkelen, testen en proefproductie voor Advanced Materials Manufacturing, Safety en Security en bemande en onbemande luchtvaartuigen.

Provincie Overijssel en gemeente Enschede willen als publieke partijen de koers en strategie van de verdere ontwikkeling van Technology Base kunnen bepalen. De samenhangende ontwikkeling van het gebied (luchthaven en bedrijventerrein) is de belangrijkste asset van het gebied. De samenhangende ontwikkeling van het gebied kan het best worden gewaarborgd als publieke partijen als eigenaar van de gronden verbonden blijven aan het gebied, in ieder geval de komende tien jaar. Wanneer de ontwikkeling over tien jaar verder gevorderd is, is vervreemding aan een marktpartij een mogelijke optie voor het bedrijvenpark.

Provincie Overijssel en gemeente Enschede willen het eigenaarschap van Twente Airport behouden. De luchthaven (Twente Airport) is van regionaal belang en daarmee aan te merken als regionale basisinfrastructuur. Het belang van Twente Airport rechtvaardigt een blijvende rol van de overheden als eigenaar van de baan en vastgoed van Twente Airport.

De ontwikkeling van Technology Base is in de huidige fase gebaat bij een organisatie die marktgericht en slagvaardig kan handelen. Met de vaststelling van de ruimtelijke kaders is de beleidsvorming afgerond en komt de ontwikkeling en exploitatie van Technology Base in een uitvoerende fase. De opgave is de komende jaren in de eerste plaats een economische activiteit; het realiseren van bedrijvigheid en werkgelegenheid binnen de inhoudelijke en ruimtelijke kaders.

In de volgende fase van de ontwikkeling van Technology Base veranderen de taken voor de organisatie. Met de vaststelling van de bestemmingsplannen en het beleidskader ruimtelijke kwaliteit door de gemeenteraad van Enschede zijn de laatste kaders vastgesteld. Daarmee komt de ontwikkeling van Technology Base in een volgende fase. De taken van de gebiedseigenaar veranderen van de voorbereiding en planvorming naar regie, ontwikkeling, exploitatie, beheer en onderhoud. Daarop dient de taakomschrijving van de gebiedseigenaar te worden geactualiseerd. Naast het afronden van de woningbouwopgave zijn de activiteiten van Technology Base:

- a) Integrale gebiedsregie: business ontwikkeling, marketing, acquisitie en sturen op de ruimtelijke kaders;
- b) Gebiedsontwikkeling: het ontwikkelen en realiseren van het gebied van het bedrijvenpark en de luchthaven (bouwrijp maken, investeren in infra en kwaliteit en in voorzieningen, e.d.)
- c) Het ontwikkelen en de realisatie van de gebouwen;

- d) Parkmanagement (het beheer en onderhoud van bedrijvenpark en het beheer en onderhoud van de eigen gebouwen);
- e) De exploitatie van de eigen gebouwen op bedrijvenpark en luchthaven;
- f) De exploitatie van de luchthaven.

Ondernemend en slagvaardig handelen is daarin van groot belang.

Gebiedsregie

Op 13 november 2017 heeft de gemeenteraad van Enschede bij de behandeling van de Programmabegroting 2018-2021 het amendement “Uitvoeren motie Uitwerken stuurgroep en onafhankelijk gebiedsregisseur” en de motie “Uitwerken stuurgroep en onafhankelijk gebiedsregisseur” aangenomen. Hierop volgend heeft op 12 maart 2018 de gemeenteraad het voorstel “Instellen van een onafhankelijke gebiedsregisseur voor de ontwikkeling van Technology Base Twente” geamendeerd aangenomen.

Het amendement geeft opdracht om bij het voorstel voor heroriëntatie ook met een uitwerking te komen van een gebiedsregisseur conform de lijn van de op 13 november 2017 aangenomen motie.

Wij zien de uitwerking als volgt:

- a. De voorzitter van het regieteam heeft de rol van onafhankelijke gebiedsregisseur, die vanuit verschillende invalshoeken advies geeft. Dat gebeurt binnen de uitvoering van de wettelijke taak in zijn taak van bevoegd gezag voor de verlening van omgevingsvergunningen en binnen de vrije stimulerende en agenderende rol die over de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen worden gegeven. Binnen deze vrije rol wordt geadviseerd over de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied, waaronder water, groen, verharding, bewegwijzering en landschappelijke inbedding en positionering van het gebied. De reikwijdte van de advisering richt zich op de “ruimtelijke kwaliteit” van alle structurele ontwikkelingen en initiatieven in het gehele gebied van de voormalige vliegbasis – de advisering wordt wel begrensd door bestaande rechten en plichten, waaronder eigendomsverhoudingen.
- b. Een aantal onderwerpen zoals benoemd in het eindadvies van het Kwaliteitsteam worden meegenomen in de vernieuwde opdracht aan Technology Base en geborgd in de wijziging van de GR. Dit gaat onder andere over het investeren in het versterken van het profiel, het actief werken aan parkmanagement en aan het bevorderen van de ontwikkeling van een community van de huurders en gebruikers op Technology Base. Kennis en faciliteiten worden daarbij gedeeld en kruisbestuivingen worden bevorderd.
- c. Begin 2016 is het initiatief genomen om allianties/samenwerkingen te laten ontstaan over initiatieven/ideeën die leven in de omgeving van de voormalige vliegbasis. Het gaat hierbij om het hele gebied tussen Oldenzaal, Hengelo en Enschede. In dit gebied liggen onder meer de voormalige vliegbasis Twenthe en een aantal landgoederen. Ze zijn vol verhalen uit het verleden, tastbare overblijfselen uit verschillende perioden en sporen die ondernemingen nalieten. Het doel van deze groep is het levend houden van de rijke cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteit en benutten van de recreatieve kansen in het gebied. Dat gebeurt onder andere door realiseren van concrete projecten en het uitwisselen van ideeën. In de groep nemen deel de landgoedeigenaren, grote grondeigenaren en Stichting voor Duurzame Plattelandsontwikkeling Enschede (STAWEL). In samenwerking met beleidsmedewerkers van de gemeente Enschede en omliggende gemeenten heeft deze groep een gezamenlijke visie en een dynamische agenda voor het gebied ontwikkeld. De onafhankelijke gebiedsregisseur moet hierbij een rol spelen voor de overall afstemming. Deze groep kan benut worden om meer strategische vragen en afstemmingsvragen en voor het gebied te agenderen en te behandelen.

Met deze drieslag worden de adviezen van het Kwaliteitsteam geborgd. Deze werkwijze wordt bestendig in de aanpassing van de Gemeenschappelijke Regeling.

De varianten voor de organisatievorm van Technology Base

In de verdiepfingsfase zijn de mogelijke privaatrechtelijke en de publiekrechtelijke organisatievormen voor Technology Base onderzocht. Allereerst diepen we de uitgangspunten verder uit op basis van de bestuurlijke uitgangspunten uit de oriëntatiefase. Daarbij komen bestuur en toezicht, aandeelhoudersposities en de financiering van de activiteiten van de nieuwe organisatie aan de orde. Vervolgens is verkend welke organisatievorm(en), gelet op uitgewerkte uitgangspunten, het meest passend is/(zijn). Ook is onderzocht of er vanuit juridisch en fiscaal perspectief belemmeringen zijn om deze structuur te realiseren.

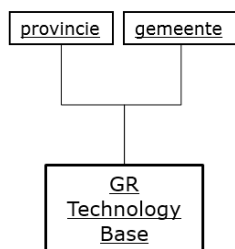
Uiteindelijk zijn er naast het handhaven van de huidige organisatievorm twee alternatieven ten opzichte van het huidige organisatievorm als haalbaar beoordeeld: het oprichten van een aparte BV en het oprichten van een BV onder de huidige GR. De drie modellen (handhaven GR; oprichten van een aparte BV en oprichten van een BV onder de huidige GR) zijn vergeleken op de aspecten bedrijfsvoering, governance, risico's, de gewenste sturing en financiën.

De eerste variant is het *handhaven van de huidige GR* als organisatievorm. Daarbij blijven gemeente en provincie deelnemers in de GR. Om slagvaardiger handelen en compactere governance-structuur te bewerkstelligen kan een aantal wijzigingen worden aangebracht in de GR.

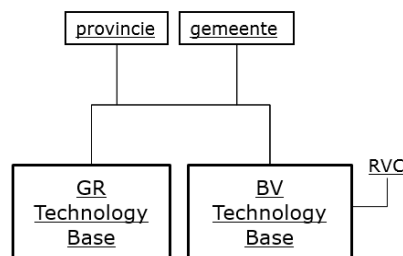
De tweede variant is het oprichten van *een aparte BV Technology Base*. De gemeente en provincie zullen daarbij aandeelhouders worden van de op te richten BV. De gronden en opstallen van Technology Base worden overgedragen aan de BV. De woningbouwopgave blijft in dit model onderdeel van de huidige GR. Na afronding of overdracht van de woonparken kan de GR geliquideerd worden.

De laatste variant is het oprichten van *een BV onder de huidige GR*. De GR zal daarbij enig aandeelhouder worden van de op te richten BV. Gemeente en provincie blijven deelnemers in de GR. De gronden en opstallen van Technology Base worden overgedragen aan de BV. De woningbouwopgave blijft onderdeel van de GR.

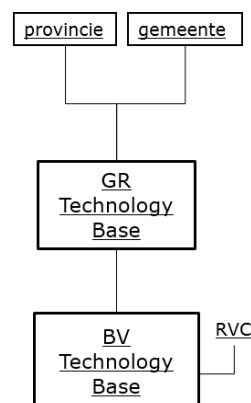
1. handhaven GR



2. oprichten aparte BV



3. oprichten BV onder GR



Figuur 1: mogelijke organisatievormen

Adviezen

Deze drie modellen zijn vergeleken op de aspecten bedrijfsvoering, governance, risico's, de gewenste sturing en financiën.

<i>Handhaven GR</i>	<i>Aparte BV</i>	<i>BV onder GR</i>
Bedrijfsvoering en sturing		
Het DB is belast met directe aansturing van de directeur, ook voor meer operationele zaken.	De directie is verantwoordelijk voor dagelijks bestuur en uitvoering. Hierdoor kan binnen een BV marktgerichter en efficiënter geopereerd worden.	De directie is verantwoordelijk voor dagelijks bestuur en uitvoering. Hierdoor kan binnen een BV marktgerichter en efficiënter geopereerd worden.
Om slagvaardiger en flexibeler te kunnen handelen kan een aantal wijzigingen in de GR worden aangebracht. Daarmee kan de werkwijze van de GR vereenvoudigen.	De provincie en gemeente als aandeelhouders kunnen door mogelijke toekenning van bevoegdheden, zoals goedkeuring voor belangrijke bestuursbesluiten/investeringen sturing behouden.	De GR als aandeelhouder kan door mogelijke toekenning van bevoegdheden, zoals goedkeuring voor belangrijke bestuursbesluiten/investeringen sturing behouden.
Governance		
Raads- en Statenleden kunnen zienswijzen en bedenken tegen de begroting indienen.	Raads- en Statenleden worden geïnformeerd over de begroting van de BV via de P&C-cyclus. Raads- en Statenleden kunnen zienswijzen en bedenken tegen de begroting van de GR indienen.	Raads- en Statenleden worden geïnformeerd over de begroting van de BV via de P&C-cyclus. Raads- en Statenleden kunnen zienswijzen en bedenken tegen de begroting van de GR indienen.
Alleen publieke partijen kunnen toetreden.	Private partijen kunnen toetreden in de BV.	Private partijen kunnen toetreden in de BV.
Professioneel klankbord, indien gewenst, mogelijk door het inrichten van een adviescommissie.	RvC als professioneel toezichthouder en klankbord.	RvC als professioneel toezichthouder en klankbord.
	Voor de GR woonparken vindt aansturing plaats via het AB en DB.	
Financieel en fiscaal		
Handhaven GR heeft geen financiële of fiscale gevolgen t.o.v. de huidige situatie.	BV is verplicht vennootschapsbelasting af te staan (inschatting 9-10 mln. over 40 jaar)	BV is verplicht vennootschapsbelasting af te staan (inschatting 9-10 mln. over 40 jaar)
	Bij financiering zonder garantstelling is sprake van extra rentekosten (inschatting 24 mln. over 40 jaar).	Bij financiering zonder garantstelling is sprake van extra rentekosten (inschatting 24 mln. over 40 jaar).
	Bij financiering zonder garantstelling inbreng eigen vermogen (inschatting 11 mln.)	Bij financiering zonder garantstelling inbreng eigen vermogen (inschatting 11 mln.)
	Bij financiering met garantstelling mogelijk extra risicoreservering nodig	Bij financiering met garantstelling mogelijk extra risicoreservering nodig
	Financiering BV nadelig voor begrotingsruimte	Financiering BV nadelig voor begrotingsruimte
	Grondexploitatie GR verbetert bij verkoop Technology Base aan BV (inschatting 4,5 mln.)	Grondexploitatie GR verbetert bij verkoop Technology Base aan BV (inschatting 4,5 mln.)
	Extra overheadkosten gedurende looptijd woonparken (inschatting 0,5 mln.)	Extra overheadkosten gedurende looptijd woonparken (inschatting 0,5 mln.)
	Overdrachtsbelasting over de gronden en opstallen bij BV buiten GR (inschatting 0,7 mln. eenmalig)	

De voorkeursvariant

De BV heeft zeker voordelen. Vooral als het gaat om bedrijfsvoering en governance. Het belangrijkste voordeel is dat een BV meer efficiënt en marktgericht kan opereren. Daarmee is een BV slagkrachtiger en flexibeler dan een GR. Daarnaast biedt een BV meer structurele mogelijkheden voor professioneel toezicht en advisering middels een Raad van Commissarissen.

Echter, met een vereenvoudiging van de werkwijze van de GR is ook extra slagkracht en flexibiliteit mogelijk. In een GR is een professioneel klankbord, indien gewenst ook mogelijk door het inrichten van een adviescommissie.

Er zijn significante financiële gevolgen bij een BV. De BV is in zowel de variant onder de GR als buiten de GR verplicht vennootschapsbelasting af te staan. Dit heeft een aanzienlijk negatief financieel effect. Op dit moment hoeft de (huidige) GR geen vennootschapsbelasting te betalen. In de situatie van een BV buiten de GR is bovendien overdrachtsbelasting verschuldigd over de over te dragen opstallen en gronden. Een BV is daarnaast aangewezen op financiering vanuit de markt, tenzij de provincie en de gemeente garant staan. Bij een financiering zonder garantstelling is er sprake van extra rentekosten. Tot slot is er bij de oprichting van een BV de eerste jaren, gedurende de looptijd van de woonparken binnen de GR, sprake van extra overheadkosten, omdat twee organisaties in de been moeten worden gehouden.

De effecten van de vennootschapsbelastinglasten op de totale businesscase zijn onevenredig groot. Vooral de verhuur- en erfpachtexplotatie is binnen een BV financieel erg onaantrekkelijk. Naast een grondexploitatie (met verlies) is er namelijk ook sprake van een erfpacht- en een vastgoed bedrijf (overige baten en lasten en erfpacht en vastgoed binnen de luchthavenexploitatie). Uit de businesscase blijkt dat daar in de toekomst een positief resultaat behaald zal worden. Binnen een GR zijn deze opbrengsten (huur en canon) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting en binnen een BV niet. Dit maakt het financieel erg onaantrekkelijk om een BV op te richten.

Daarom is het voortzetten van de huidige GR en deze aanpassen ten behoeve van een meer slagvaardige organisatie in onze ogen op dit moment de meest passende organisatievorm voor Technology Base.

4. Deventerpoort

Uitgangspunten

1. Voor het deelgebied Deventerpoort wordt gezocht naar een andere invulling.
2. De verkoopprocedure loopt via een separaat traject.

Adviezen

De ontwikkelopgave voor de bedrijfsenclave Deventerpoort past niet meer binnen de door de gemeente bijgestelde regionale programmering bedrijventerreinen. De functie van bedrijventerrein wordt op termijn beëindigd; de huidige huurovereenkomsten worden niet meer verlengd. Om die reden wordt voor Deventerpoort gezocht naar een andere invulling.

De voorkeursvariant

Deventerpoort heeft potentie om een meerwaarde te leveren aan het hele gebied. Keuzes voor ontwikkeling van deze locatie bepalen mede het beeld van de gehele gebiedsontwikkeling. Het heeft onze voorkeur te kiezen voor een duurzame invulling die past bij het landschappelijke karakter van het gebied.

Voor het deelgebied Deventerpoort is een marktverkenning gestart moet leiden tot een alternatieve invulling die bijdraagt aan het imago voor het gehele gebied. Verkoop is in 2019 voorzien. De raad zal geïnformeerd worden over het vervolgproces.

Voor de biedprocedure loopt een separaat traject. Het AB van de gebiedseigenaar Technology Base heeft de procedure voor verkoop vastgesteld.

De gemeente is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging voor een programma dat een bijdrage levert aan de doelen van Technology Base. Als een ontwikkeling wordt voorgesteld die niet past binnen het huidige bestemmingsplan zal de gemeente eerst beoordelen of deze ontwikkeling gewenst is. Een eventuele wijziging van het bestemmingsplan zal volgens de gebruikelijke procedure aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

5. Woonparken

Uitgangspunten

1. De ontwikkeling van de woonparken Prins Bernhardpark, Fokkerweg, Overmaat en 't Vaneker is onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van de woonparken is vergevorderd; de ontwikkelingskeuzes zijn gemaakt, bestemmingsplannen vastgesteld en realisatie is in gang gezet. Overmaat is geheel verkocht. Het woonpark Fokkerweg zal per 1-1-2019 vrijwel zijn afgerond. Alleen voor woonpark 't Vaneker (Schil en Zuidkamp) en in mindere mate voor het Prins Bernhardpark resteert nog een substantiële opgave.
2. De uitvoering van de woonopgave verloopt momenteel uitstekend. Mede daarom willen we de opgebouwde kennis en expertise van het huidige team blijven benutten.

Twee opties zijn verder verkend, namelijk de uitvoering blijft voortsnog onderdeel van de opgave van de (aangepaste) gemeenschappelijke regeling en varianten met een grotere rol voor de gemeente voor de uitvoering. Bij de verkenning zijn de te onderscheiden verantwoordelijkheden onderzocht. De verkenning leidt tot een voorkeursoptie.

Adviezen

Voor woningbouwontwikkeling ligt een natuurlijke rol bij de gemeente. De gewenste richting was om de woonparken te verkopen aan gemeente Enschede. Volledige ontvlechting en overdracht van de woonparken aan de gemeente Enschede belast de financiële positie van Enschede echter onnodig en heeft voorts weinig voordelen op dit moment. Daarom blijft de woonopgave onderdeel van de GR.

Zo lang de uitvoering van de woonparken onderdeel blijft van de GR blijven bestaande afspraken en verantwoordelijkheden in stand. Dat betekent de GR verantwoordelijk blijft voor de GREX, de financiën en planeconomie.

Op korte termijn kan de verkooporganisatie met praktische stappen vereenvoudigd worden. In de afgelopen periode is onderzocht welke onderdelen van de uitvoering van de woningbouwopgave bij de gemeente Enschede kunnen worden ondergebracht. Dit betreft ICT, juridische zaken en communicatie

De voorkeursvariant

1. De woningbouwopgave blijft onderdeel van de (gewijzigde) GR. Daarmee veranderen de verantwoordelijkheden ten aanzien van sturing en financiën van de grondexploitatie niet.
2. De praktische zaken zoals ICT, juridische zaken en communicatie worden ondergebracht bij de gemeente Enschede.
3. Voor de woonparken blijft de verkooporganisatie op locatie in Zuidkamp gehuisvest, toegesneden op de specifieke opgave die daar nog resteert.

6. Aanpassen opdracht GR

Uitgangspunten

- De voorkeursvariant is de gemeenschappelijke regeling, openbaar lichaam, 'als organisatievorm voor Technology Base te handhaven. Daarbij blijven gemeente en provincie deelnemers in de GR. Voorgesteld wordt de huidige GR voort te zetten en deze aan te passen conform de uitgangspunten in deze Nota en in lijn met de Wet gemeenschappelijke regelingen. Concreet wordt het AB van de GR gevraagd een wijzigingsvoorstel voor te bereiden op de volgende onderdelen:
 - actualisatie van de doelstelling en de taken van de organisatie;
 - het borgen van de onafhankelijke gebiedsregie;
 - wijzigen van de regeling van een gemengde regeling met als deelnemers raad, Staten en colleges naar een collegeregeling met als deelnemers de colleges;
 - wijzigen van de naam van de regeling van 'gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.' naar 'Technology Base'.

Bijlagen

- I. Memo organisatievormen*
- II. Memo aandachtspunten governance-modellen*
- III. Samenvatting heroriëntatie financieel*