

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2024



Gemeenschappelijke Regeling

Technology Base

Inhoudsopgave

A	JAARVERSLAG	4
1	Managementsamenvatting	4
1.1	Gemeenschappelijke regeling Technology Base	4
1.2	Korte terugblik op 2024	4
1.3	Financiële resultaten 2024.....	6
2	Programmaverantwoording	7
2.1	Programmaverantwoording grondexploitatie	7
2.2	Technology Base – bedrijvenpark	7
2.2.1	Werparken	11
2.2.2	Woonparks.....	11
2.2.3	Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten	12
2.2.4	Wat heeft het gekost?	15
2.3	Programmaverantwoording Twente Airport	15
2.3.1	Wat hebben we gedaan in 2024.....	15
2.3.2	Wat heeft het gekost?	18
2.4	Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie	18
2.4.1	Wat hebben we gedaan in 2024.....	19
2.4.2	Wat heeft het gekost?	19
3	Paragrafen	20
3.1	Paragraaf Grondbeleid	20
3.1.1	Actuele waardering van de verrichte investeringen.....	20
3.1.2	Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar	21
3.1.3	Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten	23
3.1.4	Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie.....	24
3.2	Weerstandsvermogen en risicobeheersing	24
3.3	Onderhoud Kapitaalgoederen	25
3.4	Financiering	26
3.5	Bedrijfsvoering	27
3.6	Verbonden partijen.....	28
3.7	Wet open overheid	28
B	JAARREKENING	29
4	Jaarrekening GR Technology Base 2024.....	29
4.1	Balans per 31 december 2024 (na voorstel resultaatbestemming)	29
4.2	Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2024	31
4.3	Toelichting	32
4.3.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	32
4.3.2	Toelichting op de balans (na voorstel resultaatbestemming).....	34
4.3.3	Toelichting op het overzicht van baten en lasten	42
4.3.3.1	Baten en lasten grondexploitatie 2024.....	43
4.3.3.2	Baten en lasten luchthavenexploitatie 2024	46
4.3.3.3	Vastgoedexploitatie 2024.....	48

4.4	Taakveldoverzicht en EMU Saldo	49
4.5	Wet Normering Topinkomens.....	50
C	OVERIGE GEGEVENS.....	53
5	Overige gegevens Technology Base 2024.....	53
5.1	Resultaatbestemming 2024	53
5.2	Gebeurtenissen na balansdatum	53
5.3	Rechtmatigheidsverantwoording	53
5.4	Controleverklaring.....	53

A JAARVERSLAG

1 Managementsamenvatting

1.1 Gemeenschappelijke regeling Technology Base

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

1.2 Korte terugblik op 2024

In het jaar 2024 werkten we verder aan de verbetering van de vestigingsvoorwaarden, waren er diverse lopende leads met nieuwvestigers, waren er verbouwoontwikkelingen en maakten we delen van het bedrijvenpark bouwrijp. Verder lag voor de luchthaven TA de focus op voorbereiding van een concessie waarbij we de exploitatie van de luchthaven in de markt zetten.

Vestigingsvoorwaarden

Het profiel van Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) in het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord – Herziening 1" is verruimd ten gunste van productieactiviteiten. We geven bedrijfskavels uit met meer marktconforme eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden. Tevens besloot het Algemeen Bestuur (AB) tot oprichting van een parkmanagementorganisatie. Er is geen voortgang geboekt in de omgang met de belemmering van stikstof. In 2024 kwam er een nieuw knelpunt bij dat uitgifte van kavels belemmert: de capaciteit van elektranetwerken, ofwel "netcongestie". Om de periode van netcongestie te kunnen overbruggen besloot het Dagelijks Bestuur (DB) om de looptijd van de grondexploitatie met vijf jaar te verlengen, van 2031 naar 2036. We gaan ervan uit dat tegen die tijd ook een oplossing voor het stikstofvraagstuk is gevonden.

Bedrijvenpark

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

't Vaneker/Zuidkamp

In het najaar van 2023 brachten we de laatste vrije kavels in verkoop, waarmee alle beschikbare kavels in 't Vaneker verkocht en onder optie zijn. Dit afgezien van twee kavels; die kunnen we nog niet in verkoop brengen vanwege een nog lopende huurovereenkomst van een vakantiewoning op die kavels.

Werkparken

De Raad van State vernietigde het herziene bestemmingsplan van de "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden" op 6 december 2023 vanwege bezwaren tegen het plan vanwege stikstof. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/ Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie (VTE) als het aangrenzende natuurgebied terug in de oude functies voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch geregeld te krijgen. Het DB besloot om een bijdrage te verlenen aan de gemeente Enschede voor reconstructie van de afslag naar VTE. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de door de GR verkochte locatie mogelijk te maken.

Twente Airport

Op 8 maart 2023 sloten overheden en marktpartijen een intentieovereenkomst om tot een publiek private samenwerking (PPS) te komen voor de exploitatie van Twente Airport (TA). De looptijd van de intentieovereenkomst en daarmee de verkenning was tot en met 31 oktober 2024. De belangrijkste uitkomsten van de verkenning zijn:

- marktpartijen zijn bereid zijn om risicodragend in de exploitatie van TA te stappen;
- de exploitatie is gericht op de uitvoering van de operationele taken binnen de daarvoor geldende voorschriften, waaronder op het gebied van veiligheid, en de bijdrage aan de gedefinieerde ontwikkelrichting, zoals onder meer omschreven in het "syntheserapport". Dat rapport bevat meerdere kansrijke pijlers, waaronder: testluchthaven, zakenverkeer, nieuwe vormen van luchtmobiliteit (waaronder elektrisch vliegen) en vliegtuig-parkeren;
- voorwaarden waaraan de exploitatie moet voldoen, zijn de kaders van het Luchthavenbesluit en het omgevingsplan;
- de GR blijft eigenaar van het gebied en verzorgt het groot onderhoud van de start- en landingsbaan en het vastgoed;
- voorwaarden voor de marktpartijen zijn: er moet zicht zijn op satellietnavigatie en de deelnemers nemen nog een laatste keer de verantwoordelijkheid voor groot onderhoud van de start- en landingsbaan.

TB zet als vervolg op de intentieovereenkomst nu de volgende stappen richting besluitvorming:

- we bereiden de aanbesteding van de concessie van de luchthavenexploitatie voor. Inzet is overdracht naar marktpartijen per 1 januari 2026;
- om de concessie mogelijk te maken is besluitvorming door de provincie Overijssel nodig over blijvende betrokkenheid bij TA- de provincie Overijssel legde dat vast in het coalitieakkoord in 2023. We streven naar besluitvorming in de tweede helft van 2025, zodat de deelnemers de randvoorwaarden voor en de gevolgen van een geslaagde concessie tijdig in hun begroting kunnen verwerken;
- we hebben ook alternatieven in beeld gebracht: (a) voortzetten van de huidige exploitatie door de GR, (b) stoppen met de luchthaven, met als gevolg dat een alternatief plan voor het gebied moet worden ontwikkeld, en (c) verkoop van de luchthaven.

We zagen in 2024 een toename van het aantal vliegbewegingen met ongeveer 6%. Met name General Aviation (GA) is gegroeid (+13%). Het zakelijk verkeer (BA) kende echter een afname van ongeveer 13% door het grote aantal dagen met ongunstige weersomstandigheden. Dit benadrukt opnieuw het belang van de mogelijkheid om ook bij verminderde weersomstandigheden te kunnen landen en vertrekken. We bereiden daarom een aanvraag voor ten behoeve van satellietnavigatie (PBN, Performance Based Navigation). In februari 2024 liet de Directeur Operaties van het Commando Luchtmacht (CLSK) per brief aan TA weten dat er op dit moment binnen het CLSK geen capaciteit en ruimte is om de PBN-procedure in behandeling te nemen. Het indienen van de aanvraag vereist een zorgvuldig proces. We zetten alles op alles om ervoor te zorgen dat alle betrokken stakeholders die de aanvraag zullen beoordelen, een positieve grondhouding aannemen.

Ondanks de toegenomen vliegbewegingen bleven we in 2024 ruim binnen de geluidscontouren. De Feitelijke Geluidsbelasting bedroeg voor beide handhavingspunten ongeveer 15% van de Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting conform het luchthavenbesluit.

Met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) zijn constructieve gesprekken gevoerd ter verbetering van de onderlinge relatie. In 2024 trokken we het beroep bij de Raad van State tegen de ILT over de turnpads voor vliegtuigen categorie D en E (wide-bodies) in.

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

kunnen beperken. Dit in de zekerheid dat definitief zicht op de kosten er pas is als in het proces van aanbesteding van het groot baanonderhoud potentiële opdrachtnemers een offerte indienen.

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

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

In 2024 sloten we een contract met KLM Cityhopper om voor langere tijd een aantal Embraer 195-E2 vliegtuigen op de luchthaven te parkeren. Inmiddels zijn vier toestellen geparkeerd.

In 2024 zijn de commerciële contacten om TA te positioneren als geschikte locatie voor test, oefeningen en on-demand luchtvaart verder geprofessionaliseerd. Daarnaast is ingezet op kansen om TA onderdeel uit te laten maken van een toekomstig netwerk voor elektrische regionale luchtvaart.

1.3 Financiële resultaten 2024

In de jaarstukken 2024 doen we verslag van het in 2024 door de GR TB gevoerde inhoudelijke en financiële beleid. Daarbij maken we onderscheid tussen de baten en lasten van de grondexploitatie, de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De baten en lasten in het kader van de grondexploitatie activeren we en worden (uiteindelijk en gedeeltelijk) goedgemaakt door opbrengsten uit verkoop van grond, dan wel subsidies en overige inkomsten. Voor het verwachte verschil tussen de investeringen en opbrengsten treffen beide deelnemers in de GR een verliesvoorziening. De grondexploitatie actualiseren we jaarlijks om inzicht te krijgen in de terugverdiencapaciteit van de geactiveerde investeringen en op basis daarvan stellen de deelnemers de verliesvoorziening bij.

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

De resultaten over 2024 zijn op hoofdlijnen als volgt:

Resultaat 2024 jaarschijf	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2024	2024	2024
Mutatie verliesvoorziening Grex	0	-6.051.130	-6.051.130
Luchthavenexploitatie	-761.750	-587.179	174.571
Vastgoedexploitatie	187.224	191.070	3.846
Totaal	-574.526	-6.447.240	-5.872.714

Toelichting grondexploitatie

Afgelopen jaar werd een tekort van € 19.916.825 begroot, op contante waarde per 1-1-2024. Op prijspeil 1-1-2025 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 20.315.161. De grondexploitatie per 1-1-2025 sluit op een tekort van € 25.967.955 en laat derhalve een verslechtering zien van € 5.652.793. Dit betekent dat de verliesvoorziening opgehoogd moet worden met deze verslechtering van de grondexploitatie, met daaraan toegevoegd de gebruikelijke jaarlijkse disconteringsvoet van 2%. Op basis van de herziene grondexploitatie per 1-1-2025 leidt dit voor de deelnemers tot een verhoging van de verliesvoorziening met in totaal € 6.051.130.

De belangrijkste reden voor verslechtering van de grondexploitatie is de bijstelling van het uitgiftetempo om de periode van netcongestie te kunnen overbruggen. Als gevolg is de looptijd van de grondexploitatie met 5 jaar verlengd, van 2031 naar 2036. We gaan ervan uit dat tegen die tijd ook een oplossing voor het stikstofvraagstuk is gevonden.

Toelichting luchthavenexploitatie

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

Het structurele resultaat van de luchthaven, geschoond voor de incidentele kosten, is € 397.156 negatief. Dit is positiever dan begroot en de oorzaak ligt met name in de lagere algemene kosten en lagere personeelskosten.

Toelichting vastgoedexploitatie

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

Het verloop van de resultaten over 2023 en 2024 is als volgt:

Resultaten 2024 ten opzichte van 2023	Werkelijk	Werkelijk
	2024	2023
jaarschijf		
Mutatie verliesvoorziening Grex	-6.051.130	-1.425.901
Luchthavenexploitatie	-587.179	-661.009
Vastgoedexploitatie	191.070	294.678
Totaal	-6.447.239	-1.792.232

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

Vordering op deelnemers	Werkelijk	Werkelijk
	2024	2023
Jaarschijf		
Beginstand	19.916.826	18.490.925
Negatief resultaat boekjaar	6.051.130	1.425.901
Totaal	25.967.956	19.916.826

2 Programmaverantwoording

2.1 Programmaverantwoording grondexploitatie

In deze programmaverantwoording gaan we achtereenvolgens per pijler in op de belangrijkste ontwikkelingen in 2024.

2.2 Technology Base – bedrijvenpark

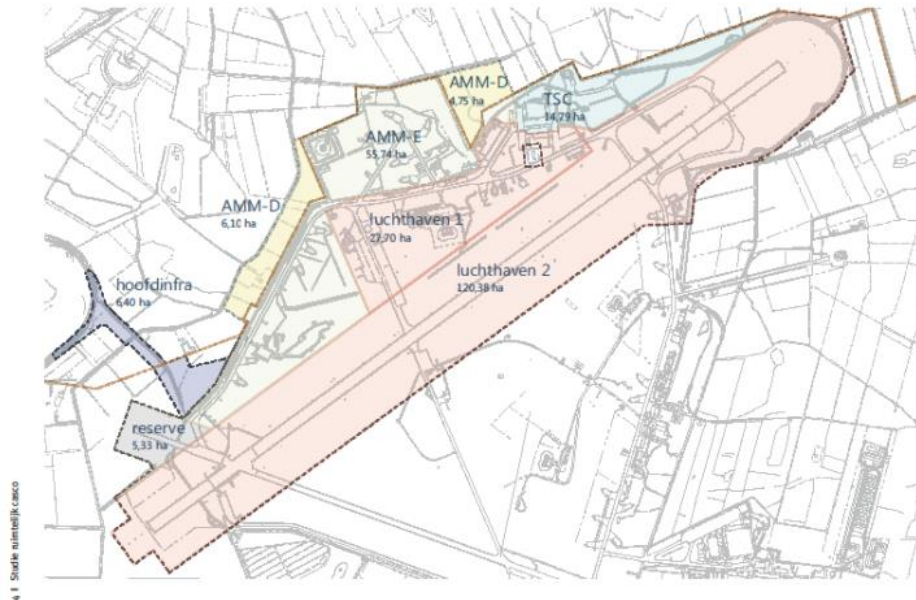
Op basis van het advies van de Commissie van Wijzen uit 2014 en het daaropvolgende Plan van Aanpak uit 2015 zetten we voor de ontwikkeling van TB in op de onderstaande concepten en het faciliteren van nieuwe initiatieven en vestigingen.

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

Adviesbureau Berenschot concludeerde in de evaluatie uit 2022 dat het inhoudelijke profiel van TB niet ter discussie staat. In navolging van het advies is het bestemmingsplan voor het profiel van HTSM/AMM in 2023 gewijzigd. Daarmee is het profiel voor het segment HTSM/AMM verruimd ten gunste van productieactiviteiten. De oppervlakte van deze productieactiviteiten van een bedrijf is gemaximeerd op 8.500 m2 bruto vloeroppervlak. TB constateerde dat met de verruimde functieregeling voor HTSM/AMM de publiekrechtelijke toets op het profiel voor TB dermate ruim is

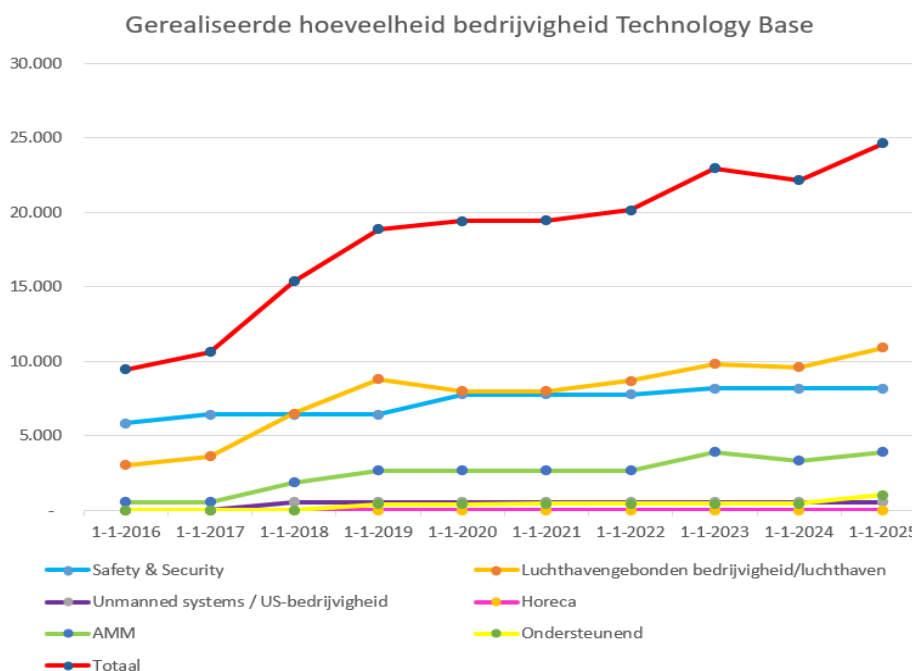
geworden dat het wenselijk bleek een aanvullende privaatrechtelijke toetsing te introduceren. Daarvoor gebruikt TB de leidraad 'selectiecriteria HTSM/AMM'.

Het bedrijvenpark en TA valt onder de bestemmingsplannen Voormalige vliegbasis Twenthe Noord en – Zones. Het deelgebied bedrijvenpark (buiten de airside) heeft een oppervlakte van circa 70 hectare. Samen met het voor ontwikkeling bedoelde gebied binnen de airside gaat het om circa 90 hectare bruto ontwikkelgebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot 124.000 m2 bebouwing, zie afbeelding 1. Het doel is om bedrijven te faciliteren die passen binnen het profiel van TB. Dit kan zowel in de bestaande gebouwen als in nieuwe gebouwen op in erfpacht uit te geven bouwgronden.



Afbeelding 1: verbeelding profiel concepten

Inmiddels is 24.849 m2 footprint ingevuld op TB. Zie ook de grafiek in afbeelding 2. Daarmee is nagenoeg alle beschikbare vastgoed verhuurd.



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

Sinds 2023 geeft TB bedrijfskavels op het bedrijvenpark uit in eeuwigdurend erfpacht. Met eeuwigdurend erfpacht verbeterden we de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Tegelijkertijd blijft de regeling in essentie voldoen aan de reden waarom we voor erfpacht kiezen, namelijk: stuur houden op het profiel en het verplicht stellen van de parkmanagement bijdrage, ook voor volgende gebruikers.

Stikstof en netcongestie

De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot, er is nauwelijks nog aanbod in Twente en TB heeft – bouwrijpe en planologisch geregelde – gronden beschikbaar, ook voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte. De knelpunten “stikstof” en “netcongestie” belemmeren de komende periode echter een snelle ontwikkeling van TB. Grootste onzekerheden liggen in het moment waarop we oplossingen voor deze knelpunten mogen verwachten, en welke mogelijkheden er in de tussenliggende periode nog wel zijn. We lichten de huidige status en onze omgang daarmee hieronder toe.

Stikstof

Op dit moment zijn alleen initiatieven waarbij de stikstofuitstoot onder de drempelwaarde blijft mogelijk. Dat betreft kleinere nieuwbouwplannen tot rond 25 werknemers.

Door de GR zijn de volgende stappen gezet:

- er is een budget gereserveerd voor de aankoop van stikstofrechten;
- we hebben een aantal stikstofrechten verworven;
- we hebben een koepelvergunning aangevraagd op basis van ‘extern salderen’ (Wnb-vergunning, Wet Natuurbescherming);
- we hebben een Wnb-vergunning aangevraagd voor uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534.

De provincie Overijssel (bevoegd gezag) besloot om de mogelijkheid tot intern en extern salderen ‘on hold’ te zetten. In de laatste mededeling hierover is intern en extern salderen, en daarmee de beoordeling van de aangevraagde vergunningen, opgeschort tot 1 februari 2026. Tot die tijd kan TB de aangekochte stikstofrechten niet inzetten en is het niet zinvol om nieuwe stikstofrechten te verwerven – tenzij er voor de provincie Overijssel een overtuigende reden is hierop een uitzondering te maken. Nieuw landelijk beleid om ontwikkelingen mogelijk te maken is niet aangekondigd. Wel is de ministeriële commissie Economie en Natuurherstel met dit vraagstuk belast.

Met de provincie Overijssel onderzoeken we in de tussentijd welke (uitzonderings-)mogelijkheden er zijn in de omgang met stikstofbeperkingen, met name voor de bedrijven waarmee een reserverings-overeenkomst is gesloten (Aeronamic en Demcon). Met het oog daarop onderzoekt TB op aanraden van de provincie Overijssel nogmaals de vergunningenstatus ten tijde van gebruik van het gebied door defensie, en de stikstofruimte die er toen was. Onder andere op basis daarvan gaan we verder met de provincie Overijssel in gesprek over uitzonderingsmogelijkheden.

Netcongestie

In januari 2024 kondigde Enexis aan op korte termijn geen transportcapaciteit voor afname en/of terug levering aan grootverbruik aansluitingen (>3x80 ampère (A)) te kunnen aanbieden, als gevolg van congestie op het netwerk van TenneT. Kleinere aansluitingen zijn nog wel mogelijk. Op dit moment kunnen bedrijven maximaal een aansluiting (met transportcapaciteit) van 3 x 80A verkrijgen. Enexis heeft aangegeven dat dit waarschijnlijk wordt teruggebracht naar 3 x 35A. Actueel beeld is dat grootverbruik aansluitingen pas vanaf 2030/2031 weer mogelijk zijn. Tot die tijd kunnen we alleen bedrijven met een relatief beperkte energiebehoefte faciliteren.

We zoeken daarom naar alternatieve oplossingen om, zolang het net niet is versterkt, te kunnen voorzien in de energiebehoefte van bedrijven. We zijn daarbij vanuit drie invalshoeken te werk gegaan: 1) algemeen onderzoek naar oplossingen, 2) gesprekken met Enexis – deels in verband met het onderzoek – en 3) een pilot met een groot bedrijf dat zich wil vestigen (Demcon).

We hebben een algemeen onderzoek laten uitvoeren naar alle mogelijkheden die er zijn in de omgang met het vraagstuk van netcongestie (door de Transitmakers en CE Delft en met betrokkenheid van Enexis in het onderzoekstraject): zowel oplossingen voor individuele bedrijven als oplossingen voor collectieven. Dat heeft het inzicht opgeleverd dat er:

- (a) geen algemene/generieke oplossingen zijn voor individuele grootverbruikers. Voor sommige bedrijven kan aanmelden op de wachtlijst een kans bieden. Daarvoor zullen zij ook moeten investeren en zal afgewogen worden of zij kunnen “invoegen” zodra er weer capaciteit op het netwerk te vergeven is. Voor het verwerken van de wachtlijst hanteert TenneT een prioritering (congestieverzachter, maatschappelijk belang, basisbehoefte).

(b) Oplossingen voor “collectieven” van bedrijven, zoals groepscontracten en energie-hubs, bieden op dit moment voor TB geen soelaas. De huidige elektra-afname is beperkt tot de huurders in het getransformeerde vastgoed en dat betreft vooral kleinere bedrijven. Groepscontracten en energie-hubs zijn erop gericht om “overschotten” te kunnen uitwisselen om langs die weg piekvragen te kunnen dempen. Die overschotten zijn er nu niet, in elk geval niet om grote nieuwvestigers te faciliteren. Daarnaast vragen alternatieven als een energie-hub om forse investeringen in ondersteunende voorzieningen. Kortom: op dit moment is er ook geen collectieve energie-oplossing voor de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark voorhanden.

Tegelijkertijd is de verwachting dat ook na 2030 collectieve maatregelen nodig zijn om de druk op het netwerk aan te kunnen. Om die reden is het van belang die mogelijkheden en ontwikkelingen te blijven volgen, zodat we voorbereid zijn op het moment dat aansluiten van grote vestigers weer mogelijk wordt. Denk daarbij aan de optie van groepscontracten in samenwerking met de Oldenzaalse bedrijventerreinen. Om energiehubs kansrijk te maken zullen naast samenwerking tussen bedrijven aanvullende technieken ingevoegd moeten worden (denk aan accu-opslag en alternatieve opwekking) waarvoor forse extra investeringen nodig zijn. Daarnaast is het goed om eventuele samenwerking in een energiehub via onze erfpachtregeling juridisch te borgen.

Wat tot slot overblijft, zijn maatwerkoplossingen voor de grotere nieuwvestigers om de jaren tot 2031 te kunnen overbruggen. Zo zijn we met Demcon in overleg over bedrijfsvestiging. Binnen Demcon is ook veel kennis over netcongestie en de omgang daarmee. Demcon kiest nu voor een gasturbine om de komende jaren te kunnen overbruggen én voor inschrijving op de wachtlijst van Enexis om zo snel mogelijk voor aansluiting op het net in aanmerking te komen. De oplossing die Demcon nu kiest – en waar hoge kosten mee gepaard gaan – bevestigt ons in de opvatting dat er geen snelle eenvoudige oplossingen voor netcongestie voor handen zijn. En tegelijk dat het zinvol is om de zoektocht naar maatwerkoplossingen voor de overbruggingsperiode tot 2031 te blijven voortzetten. Hierbij geldt vanzelfsprekend ook het gezegde dat “stand verplicht”: TB is een van de vijf Topwerkkollocaties in Twente, met als adagium “beyond the impossible”. Het aannemen van een afwachtende houding past hier niet bij.

Verlenging grondexploitatie

Vanwege stikstof en netcongestie als belemmering besloot het DB op 20 december 2024 om de looptijd van de grondexploitatie te verlengen met vijf jaar. Daaraan voorafgaand werkte TB drie scenario's uit. Het scenario van vijf jaar verlenging is gebaseerd op de prognose van Enexis over wanneer grootverbruik aansluitingen weer mogelijk zijn. Het financiële gevolg is in de grondexploitatie verwerkt, het betreft een verslechtering van de grondexploitatie van €5,7 miljoen op NCW (Netto Contante Waarde). Het grootste deel van dit negatieve effect ligt in de extra rentelasten die gedragen moeten worden. Daarnaast gaat het om doorlopende beheer- en onderhoudslasten van het bedrijvenpark die sowieso gemaakt moeten worden, maar we in het geval van TB doorberekenen in de grondexploitatie. Het gaat slechts voor een klein deel om de voortzetting van ontwikkelkosten. U leest meer over de grondexploitatie in paragraaf 3.1.

Vestigingen

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

Werken in uitvoering

De verbouw van shelter B535 is in 2024 afgerond. Demcon verbouwd shelter B511 binnen de kaders die overeengekomen zijn met de projectorganisatie.

We zijn gestart met de eerste fase van bouwrijp maken van deelgebied West. In dit deelgebied liggen de kavelreserveringen van Aeronamic en Demcon. Het werk is beperkt tot het aanleggen van het tracé voor de hoofdinfrastructuur. Daarmee kan ook de ring ten behoeve van het elektra-netwerk worden gesloten waarmee we de leveringszekerheid verbeteren.

Parkmanagement

Het AB besloot in 2023 tot de instelling van een Coöperatieve Vereniging u.a. Daarbij zijn de financiële aspecten van het parkmanagement opnieuw met het bestuur besproken. We constateerden dat we de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van de buitenruimte niet op een marktconforme basis kunnen doorberekenen aan bedrijven. Daarom besloot het bestuur om de parkmanagementbijdrage voor bedrijfsvestiging op het bedrijvenpark en binnen TA vast te stellen op 1,50 euro/m2 footprint, en vanaf 1-1-2024 te indexeren. Deze bijdrage is niet toereikend voor toekomstige groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Beide deelnemers volgen gezamenlijk een routekaart om tot afspraken te komen over het toekomstig onderhoud voor de buitenruimte van het bedrijventerrein van TB (incl. het landzijdige deel van TA).

2.2.1 Werkparken

De Raad van State vernietigde het herziene bestemmingsplan van het "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden" op 6 december 2023 vanwege bezwaren op het plan vanwege stikstof. Daarmee vallen de gronden van zowel de Werkparken/ VTE als het aangrenzende natuurgebied terug in de oude functies voor vliegveld en militaire doeleinden. Daardoor kan TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Van Eck is met de gemeente Enschede in gesprek over mogelijke oplossingen om het gebruik van het evenemententerrein planologisch geregeld te krijgen. Het DB besloot in december 2024 om een bijdrage te verlenen aan de gemeente Enschede voor reconstructie van de afslag naar VTE. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de door de GR verkochte locatie mogelijk te maken.

2.2.2 Woonparken

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

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken peildatum 1-1-2025

Verkopen kavels en panden woonparken *)	Kavels	Panden	Kavels	Panden
	Vaneker/ Zuidkamp	Vaneker/ Zuidkamp	Prins Bernhardpark	Prins Bernhardpark
Waarvan verkocht/ geleverd per 01-01-2025	113	34	21	4
Nog te verkopen/ te leveren per 01-01-2025	3	0	0	1
Totaal planomvang	116	34	21	5

't Vaneker/ Zuidkamp

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

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

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

Prins Bernhardpark

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

2.2.3 Deelgebied overstijgende thema's en deelprojecten

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

- Stikstof
- Infrastructuur
- Duurzaamheid en innovatie
- Sanering
- Communicatie en marketing
- Soortenbescherming
- Werkgelegenheid

Stikstof

Door middel van extern salderen vroegen we in 2021 en 2022 een Wet Natuurbeschermingsvergunning (Wnb-vergunning) aan voor uitbreiding van de milieuvergunning van TA en de beoogde horecafunctie van shelter B534, en een 'koepelvergunning', waarmee we diverse andere toekomstige activiteiten mogelijk kunnen maken op het moment dat de vergunning is verleend. De provincie Overijssel heeft intern en extern salderen, en daarmee behandeling van de aanvragen, opgeschort tot 1 februari 2026. Daarnaast dienden we bij het ministerie en de provincie Overijssel op 30 april 2021 nadere onderbouwingen in, in het kader van het legaliseren van de PAS-meldingen voor de basismilieuvergunning van TA uit 2017 en het Toedelingsbesluit uit 2018. In 2024 zijn op dit punt geen ontwikkelingen geweest.

De mogelijkheid tot intern en extern salderen staat voorlopig 'on hold'. Tot die tijd kan TB enkel kleinere bouwplannen faciliteren (rond 25 werknemers, qua bouwomvang vergelijkbaar met de verbouwde shelters). Er is nog geen duidelijkheid of en zo ja wanneer intern en extern salderen weer mogelijk wordt.

Infrastructuur

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

In 2024 zijn de volgende infrastructurele werkzaamheden uitgevoerd.

- De openbare ruimte rond de shelters B534 (met horecafunctie) en B535 (functie als ontvangstgebouw) kreeg een semiopenbaar karakter. De wijziging van de hekwerken en toegangscontrole is onderdeel hiervan. In 2024 zijn hiervoor de laatste wijzigingen afgerond.
- De huisnummering en bewegwijzering op het terrein pasten we aan. Doel is de opbouw en vindbaarheid te vereenvoudigen en bedrijven op het terrein beter zichtbaar en bereikbaar te maken. Tot nu toe helpt de nieuwe bewegwijzering en nummering om de vindbaarheid te verbeteren. Wel lopen we soms nog tegen verbeterpunten aan waar we mee aan de slag gaan.

Vanaf 2024 onderzoeken we de verbetering van de bereikbaarheid en vindbaarheid van de route voor langzaam verkeer tussen Universiteit Twente/ Kennispark en TB. Door het feit dat er nu sprake is van netcongestie en een daardoor vertraagde ontwikkeling is besloten om geen investeringen op dit punt te doen en het project 'on hold' te zetten. Dit geldt ook voor het aanbrengen van een landmark bij de rotonde in de N737 Vliegveldstraat om dit zichtbaarheid en herkenbaarheid van de entree van TB te vergroten.

De inzet van de deelauto's vanuit de Stationsgarage/ Irenegarage in Enschede is in 2023 gecontinueerd en de auto's waren in 2024 ook nog beschikbaar voor medewerkers van de gemeente Enschede. Voor externe partijen is deze faciliteit niet meer beschikbaar.

Duurzaamheid en innovatie

TB onderzoekt in samenwerking met de provincie Overijssel en het Waterschap een set van mogelijke maatregelen in het waterhuishoudingssysteem om droogteschade ten gevolge van klimaatverandering tegen te gaan.

Nutsvoorzieningen

Met het (basis) bouwrijp maken van deelgebied West is de weg vrij gemaakt voor Enexis om de kabels en transformator aan te brengen voor het sluiten van de netwerk 'ring'. Dit is nodig om een evenwichtig en bedrijfszeker elektriciteitsnet te verkrijgen. Zonder ring zijn grotere aansluitingen zoals B511 Demcon niet mogelijk. De transformator is inmiddels geplaatst en Enexis is gestart met

de aanleg van de kabels. Voor deelgebied Oost is eveneens een transformator geplaatst. Hier is geen ring noodzakelijk en laten we de kabels later aanbrengen.

Zoals hierboven genoemd is de netcongestie een belemmering voor uitgifte van kavels. Op pagina 9 en onder de paragraaf grondbeleid leest u meer hierover.

Sanering

Bodemsaneringen voeren we uit afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. We kijken naar maatwerk zodat we per ontwikkellocatie die we bouwrijp maken, werk met werk kunnen combineren. Opslag van bij de ontwikkeling vrijkomende en overtollige gronden die niet binnen de omgeving van de betreffende locatie her-geïntegreerd kunnen of mogen worden, vindt plaats op het perceel aan de Grefteberghoekweg. Dit perceel werken we uiteindelijk af als Spottershill. Alle grondverzetswerkzaamheden vinden plaats volgens de Bodembeheernota van 30 januari 2023.

Er loopt een tweetal procedures met betrekking tot de Spottershill, zie paragraaf 3.5 Bedrijfsvoering onder het kopje Juridische zaken.

Afronding werkzaamheden Defensie

De werkzaamheden van Defensie zijn afgerond op 4 juli 2023 waarbij een afspraak is gemaakt over hoe partijen in de nabije toekomst met elkaar omgaan in het geval sprake is van een bodemverontreiniging met PFAS (Per- en polyfluoralkylstoffen).

In het kader van het tegengaan van verdroging van het Lonnekermeer zijn verschillende onderzoeken verricht in opdracht van Landschap Overijssel. Bij onderzoek naar de kwaliteit van het oppervlaktewater in het waterstelsel in de omgeving van het Lonnekermeer zijn medio 2024 PFAS aangetroffen ter plaatse van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierop is in juli 2024 een Kerngroep PFAS ingesteld onder voorzitterschap van de provincie Overijssel. Overige deelnemers zijn onder meer Landschap Overijssel, Waterschap Vechtstromen, GGD Twente, Gemeente Enschede en TB.

De Kerngroep voerde een systeemanalyse uit op basis waarvan onderzoek zal worden uitgevoerd met als doel duidelijkheid te krijgen in de omvang van de verontreiniging en eventuele humane en ecologische risico's. De uitkomsten hiervan verwachten we medio 2025. Hierna zullen de eerste gesprekken met Defensie gaan plaatsvinden om te bepalen hoe hiermee om te gaan.

Communicatie en marketing

Marketinginspanningen

In 2024 hebben we ons wat betreft de marketinginspanningen vooral gericht op het onder de aandacht brengen van de unieke samenwerkingen die op TB zijn ontstaan, zoals de doorontwikkeling van ChargeHyve met behulp van Dynteq en Twente Safety Campus en de mogelijkheden voor recycling van vliegtuigonderdelen samen met Aircraft End-of-Life Solutions (AELS) en de nieuwe vestiger Spiral RTC.

De ontwikkelingen op met name TA plaatsten we in 2024 niet alleen op de website, maar brachten we net als vorig jaar ook intensief onder de aandacht bij de verschillende internationale en regionale pers. Dit leidde tot meerdere positieve artikelen over de testfaciliteiten van TA. In 2024 is een zogenaamde PBN-procedure opgestart, zodat TA door middel van satellietnavigatie bereikbaar wordt en er ook bij minder zicht gevlogen kan worden. De manier waarop we hierover gaan communiceren met o.a. de omgeving, is vastgelegd in het participatieplan dat we in samenwerking met het Koninklijke Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum (NLR) opstelden, zodat we alle betrokken partijen op de juiste manier, via de meest geschikte kanalen en op het juiste moment informeren. Het participatieplan is afgerond, maar de gesprekken rondom PBN lopen nog en de communicatie hieromtrent is tijdelijk 'on hold' gezet.

Acquisitie op TB gaat in samenwerking met Oost NL en het Ondernemersloket van de gemeente Enschede. Specifiek voor het bedrijvenpark zijn er bedrijfsmakelaars actief. In het afgelopen jaar leidde dit tot vestiging van Spiral RTC, Destinus en people@places. Waar mogelijk is hierover gecommuniceerd via de website(s) van TA en/of TB, de social mediakanalen en via persberichten.

Het toekennen van huisnummers op TB en de inspanningen om dit op de juiste manier door te voeren in Google Maps, heeft ertoe geleid dat alle bedrijven beter vindbaar zijn en de bewegwijzering op TB ook beter functioneert.

Community building

In september 2024 hebben we een TB Run/Walk georganiseerd. De route ging door een aantal bedrijven en was ongeveer vijf kilometer en kon lopend of rennend afgelegd worden. Het was een ludieke manier om bij elkaar binnen te kijken en na afloop kennis te maken met de andere medewerkers op TB en TA, onder het genot van eten en drinken.

Soortenbescherming

Sinds 2014 beschikt de GR over een Generieke Ontheffing die zorg draagt voor de soortenbescherming flora en fauna binnen de deelgebieden. Medio 2023 is een nieuwe aanvraag ingediend en medio 2024 is deze door de provincie Overijssel verleend. De nieuwe Generieke Ontheffing is specifiek gericht op deelgebied Noord en heeft wederom een looptijd van tien jaar.

Werkgelegenheid

Om de ontwikkeling van de werkgelegenheid op TB in beeld te brengen is per 1 augustus 2012 gestart met het jaarlijks monitoren van de binnen het gebied van de voormalige militaire Luchthaven Twente en omgeving aanwezige arbeidsplaatsen en vestigingen van bedrijven. We maken onderscheid tussen de werkparken (TB Noord/ Bedrijvenpark en Airside, Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie en Deventerpoort) en de woonparken (Zuidkamp/ Vaneker, Prins Bernhardpark, Overmaat en Fokkerweg). In totaal huisvesten de 140 bedrijven in het volledige onderzoeksgebied 531 arbeidsplaatsen. In onderstaande figuur ziet u het overzicht van werkgelegenheid per deelgebied in 2024.

Overzicht werkgelegenheid per deelgebied (2024)

Deelgebieden		Bedrijven	Banen
Werparken	Technology Base		
	Bedrijvenpark	21	182
	Airside	5	45
	Totaal	26	227
	Deventerpoort	4	48
Woonparken	Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie	7	138
	TOTAAL WERKPARKEN	37	413
	Zuidkamp/Vaneker	79	81
	Prins Bernhardpark	15	13
	Overmaat	4	20
Woonparken	Fokkerweg	5	4
	TOTAAL WOONPARKEN	103	118
TOTAAL ONDERZOEKSGBIED		140	531

In de tabel hieronder ziet u de werkgelegenheidscijfers van de afgelopen vijf jaar. Het aantal banen op TB is het afgelopen jaar relatief sterk toegenomen. Ten opzichte van april 2023 nam zowel het aantal banen (+44%) als het aantal bedrijven toe (+16%). De toename van het aantal banen is vooral het gevolg van een sterke groei bij een aantal bedrijven. Hieronder leest u wat het verschil is tussen 2023 en 2024 bij zowel de werkparken als de woonparken.

Werparken

Op de werkparken kwamen er per saldo 156 banen en zes bedrijven bij. De voornaamste reden voor de groei van banen op de werkparken is omdat er bedrijven zijn die het afgelopen jaar nieuw op het bedrijvenpark zijn gevestigd (Mecal en Aeronamic) met in totaal een banengroei van +64 bij deze bedrijven. Daarnaast steeg het bedrijf Defendos B.V. (+55 banen, Vliegveld Twenthe Evenementenlocatie) fors. Bij deze cijfers moeten we echter wel een kanttekening plaatsen. Op basis van de beschikbare statistieken telde het bedrijf de afgelopen jaren één tot enkele banen, maar dit jaar zijn die statistieken voor het eerst bij Defendos B.V. zelf geverifieerd. Daardoor is in deze editie van de monitoring pas het veel hogere, daadwerkelijke aantal banen inzichtelijk geworden.

Woonparken

Op de woonparken nam het aantal banen toe met zeven en het aantal bedrijven met dertien. Op de woonparken groeide het aantal bedrijven het sterkst op Zuidkamp/ Vaneker (+7).

Tabel: werkgelegenheidscijfers afgelopen vijf jaar

Deelgebieden	2020		2021		2022		2023		2024	
	bedr.	banen	bedr.	banen	bedr.	banen	bedr.	banen	bedr.	banen
Werkparken	20	164	27	222	25	285	31	257	37	413
Woonparken	36	75	59	114	74	115	90	111	103	118
Totaal	56	239	86	336	99	400	121	368	140	531

2.2.4 Wat heeft het gekost?

De baten en lasten 2024 ten opzichte van de herziene begroting 2024 (welke is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2024) zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2024* Grondexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2024	2024	2024
LASTEN:	4.756.930	3.374.295	1.382.635
BATEN:	2.847.302	2.966.891	119.589
Saldo baten en lasten	-1.909.628	-407.404	1.502.224
Mutatie onderhanden werk	1.909.628	407.404	-1.502.224
Mutatie verliesvoorziening		6.051.130	6.051.130
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	0	6.051.130	6.051.130

* In bovenstaande staat van baten en lasten zijn financiële voordelen (t.o.v. oorspronkelijke begroting) als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel (t.o.v. oorspronkelijke begroting) negatief.

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

Toelichting op de baten en lasten van de grondexploitatie

TB verwachtte dat het in de grondexploitatie geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde c.q. het onderhanden werk) zou toenemen met € 1.909.628. In werkelijkheid is sprake van een toename van de boekwaarde met € 407.404. In paragraaf 6.3.3.1 gaan we uitgebreid in op de verschillen ten opzichte van de begroting.

2.3 Programmaverantwoording Twente Airport

2.3.1 Wat hebben we gedaan in 2024

Uitkomsten publiek-private samenwerking luchthaven en besluitvorming

Op 8 maart 2023 sloten overheden en marktpartijen een intentieovereenkomst om tot een PPS te komen voor de exploitatie van TA. De looptijd van de intentieovereenkomst was tot en met 31 oktober 2024. In een brief van 3 oktober informeerden we gemeenteraad en Provinciale Staten over de uitkomsten van de verkenning. Daarnaast vond hierover op 10 oktober een informatiesessie met Raad en Staten plaats bij TB.

De belangrijkste uitkomsten van de verkenning zijn de volgende:

- marktpartijen zijn bereid zijn om risicodragend in de exploitatie van TA te stappen;
- de exploitatie is gericht op de uitvoering van de operationele taken binnen de daarvoor geldende voorschriften, waaronder op het gebied van veiligheid, en de bijdrage aan de gedefinieerde ontwikkelrichting, zoals onder meer omschreven in het "syntheserapport". Dat rapport bevat meerdere kansrijke pijlers, waaronder: testluchthaven, zakenverkeer, nieuwe vormen van luchtmobiliteit (waaronder elektrisch vliegen) en vliegtuig-parkeren;
- voorwaarden waaraan de exploitatie moet voldoen, zijn de kaders van het Luchthavenbesluit en het bestemmingsplan;
- de GR blijft eigenaar van het gebied en verzorgt het onderhoud van de start- en landingsbaan en het vastgoed;
- voorwaarden voor de marktpartijen zijn: er moet zicht zijn op satellietnavigatie en de deelnemers nemen nog een laatste keer de verantwoordelijkheid voor groot onderhoud van de start- en landingsbaan.

TB zet als vervolg op de intentieovereenkomst nu de volgende stappen richting besluitvorming:

- we bereiden de aanbesteding van de concessie van de luchthavenexploitatie voor. Inzet is overdracht naar marktpartijen per 1 januari 2026;
- om de concessie mogelijk te maken is besluitvorming door de provincie Overijssel nodig over blijvende betrokkenheid bij TA- de provincie Overijssel legde dat vast in het coalitieakkoord in 2023. We streven naar besluitvorming in de tweede helft van 2025, zodat de deelnemers de randvoorwaarden voor en de gevolgen van een geslaagde concessie tijdig in hun begroting kunnen verwerken;
- we hebben ook alternatieven in beeld gebracht: (a) voortzetten van de huidige exploitatie door de GR, (b) stoppen met de luchthaven, met als gevolg dat een alternatief plan voor het gebied moet worden ontwikkeld, en (c) verkoop van de luchthaven.

Vliegverkeer

Onderstaand de aantallen vliegtuigbewegingen van 2024 ten opzichte van die van 2023.

Vliegtuigbewegingen				
Jaar	2024	2023	Verschil	%
General Aviation (GA)	5.585	4.947	+638	+13
Business Aviation (BA)	368	424	-56	-13
End of Life (EOL)	4	4	0	0
Militair	169	334	-165	-49
NLR	2	6	-4	-67
Helikopters	87	200 ¹	-113	-57
Zweefsvlucht	89	136	-47	-35
Overig	4	3	+1	+33
Totalen	6.308	5.945	363	+6

In 2024 is het aantal vliegtuigbewegingen met ongeveer 6% toegenomen. Uit de tabel blijkt dat de General Aviation (GA) met 13% is gegroeid. Het aandeel van de GA, waaronder les- en oefenvluchten en privévluchten vallen, blijft veruit het grootst en vormt 89% van het totale aantal vliegtuigbewegingen.

Het zakelijk verkeer (BA) kende echter een afname van ongeveer 13% door het grote aantal dagen met ongunstige weersomstandigheden. We constateerden dat circa 40% tot 50% van de aanvragen niet doorging vanwege weersomstandigheden onder de limieten van Visual Flight Rules (VFR). Dit benadrukt opnieuw het belang van de mogelijkheid om ook bij verminderde weersomstandigheden te kunnen landen en vertrekken. Desondanks vonden er dankzij de strategische ligging van de luchthaven 368 zakelijke vliegbewegingen plaats in 2024, wat neerkomt op 184 zakenjets die zijn geland en weer vertrokken.

AELS ontving in 2024 vier vliegtuigen voor demontage. Alle vier de toestellen betroffen het type Boeing 737.

Verder benoemen we een aantal bijzondere activiteiten. Wheels & Wings keerde terug op TA. Wheels & Wings is een eendaags event op TA waar Stichting Hoogvliegers zieke en gehandicapte kinderen piloot laat zijn door ze rond te vliegen boven Twente. Hoewel deze vluchten van Stichting Hoogvliegers door de wind niet konden doorgaan, bracht een benefiettoerrit op dezelfde dag ruim €8.000 op. Met dit bedrag kunnen volgend jaar meer dan 40 zieke of gehandicapte kinderen voor één dag piloot zijn! Daarnaast werd de Flying-V van TU Delft | Aerospace Engineering, in samenwerking met KLM en Airbus, getest op onze luchthaven; een unieke gebeurtenis, die ook de nodige positieve publiciteit opleverde. Samen met de Vliegclub Twente (VCT), die zijn 60-jarig jubileum vierde, organiseerden we een goedbezochte Fly-In. De Fly-In is een event waar we vliegend Nederland uitnodigen om op TA te vliegen. Ook FC Twente maakte meerdere keren gebruik van TA voor hun vluchten, wat onze rol als regionale luchthaven benadrukt.

Defensie voerde in 2024 diverse oefeningen uit op TA. Het Korps Commandotroepen (KCT) en de Luchtmobiele Brigade oefenden samen met civiele operators een Noncombatant Evacuation Operation, waarbij de luchthaven fungeerde als Forward Operating Base (FOB). Daarnaast diende TA in september als één van de oefenlocaties voor de jaarlijkse internationale airborne oefening 'Falcon Leap'. Tijdens deze oefening werkte de Luchtmobiele Brigade samen met het 336 Squadron van het Air Mobility Command (vliegbasis Eindhoven) en internationale partners uit elf landen: België,

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

Duitsland, Frankrijk, Griekenland, Italië, Polen, Portugal, Roemenië, Spanje, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

Ondanks de toegenomen vliegbewegingen zijn we in 2024 ruim binnen de geluidscontouren gebleven. De Feitelijke Geluidsbelasting bedroeg voor beide handhavingspunten ongeveer 15% van de Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting conform het luchthavenbesluit. Deze belasting was iets lager dan in 2023.

Overige ontwikkelingen Twente Airport

Voor TA was 2024 ook verder een dynamisch jaar. We lichten een paar ontwikkelingen toe:

- a. Herstel relatie ILT en aanleg turnpads vliegtuigen categorie C (narrow-bodies).
- b. Status aanvraag satellietnavigatie (PBN).
- c. Ontwikkelingen Defensie.
- d. Vliegtuig-parkeren.
- e. Onderhoud aan diverse externe relaties en aansluiten op kansen elektrisch vliegen.

Ad a. Verbeteren relatie ILT en aanleg turnpads vliegtuigen categorie C (narrow-bodies)

In 2024 is ingezet op verbetering van de relatie met de ILT. Naar aanleiding van een brief van de inspectie over de verplichting tot het aanleggen van turnpads voor vliegtuigen van categorie C, zijn er constructieve gesprekken gevoerd. Uitkomst daarvan was een versnelde, met ILT afgestemde en succesvolle aanleg van de noodzakelijke turnpads.

Daarnaast trokken we het beroep bij de Raad van State tegen de ILT over de turnpads voor vliegtuigen van categorie D en E (wide-bodies) in. Verder is de jaarlijkse audit die ILT uitvoert op het operationeel en veiligheidsniveau van luchthavens in 2024 goed verlopen. Deze leidde slechts tot enkele observaties, die we hebben overgenomen.

Ad b. Status aanvraag satellietnavigatie (PBN)

De voorbereiding van de aanvraag voor het verbeteren van de luchtzijdige bereikbaarheid middels satellietnavigatie (PBN) is nog in volle gang. Het participatieplan is afgerond door het NLR. In februari liet de Directeur Operaties van het CLSK per brief aan TA weten dat er op dit moment binnen het CLSK geen capaciteit en ruimte is om de PBN-procedure in behandeling te nemen. Het indienen van de aanvraag vereist een zorgvuldig proces. We zetten alles op alles om ervoor te zorgen dat alle betrokken stakeholders, die de aanvraag zullen beoordelen, een positieve grondhouding aannemen.

Ad c. Defensie ontwikkelingen

In 2024 is een PlanMER-onderzoek gestart ten behoeve van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD). TA was daarbij in beeld voor drie functies: (1) gebruik door jachtvliegtuigen (maximaal 2300 sorties), (2) de aanleg van een "dirtstrip" voor tactisch luchttransport en (3) stationering en – onderdeel van – een corridor voor cargo-drones. Defensie geeft voor deze functies aan dat het gaat om "militair medegebruik op een civiele luchthaven". We leiden daaruit af dat eventueel toekomstig (mede)gebruik geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstig gebruik van de luchthaven en het bedrijvenpark.

Eerste resultaten van het PlanMER-onderzoek wijzen uit dat TA niet meer in beeld is als locatie voor een dirtstrip, noch voor de stationering van cargo-drones. Ook een scenario voor 2300 sorties van jachtvliegtuigen is afgefallen. TA is nog wel in beeld voor maximaal 1150 sorties van jachtvliegtuigen en als onderdeel van een corridor voor cargo-drones. De uitkomsten worden neergelegd in een Ontwerp Nationale beleidsvisie NPRD.

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

Ad d. Vliegtuig-parkeren

In 2024 sloten we een contract met KLM Cityhopper om voor langere tijd een aantal Embraer 195-E2 vliegtuigen op de luchthaven te parkeren. Inmiddels zijn vier toestellen geparkeerd en door Cocoon Holland professioneel ingepakt.

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

In 2024 zijn de commerciële contacten om TA te positioneren als geschikte locatie voor test, oefeningen en on-demand luchtvaart verder geprofessionaliseerd. Daarnaast is ingezet op kansen

om TA onderdeel uit te laten maken van een toekomstig netwerk voor elektrische regionale luchtvaart.

We namen deel aan verschillende bijeenkomsten, luchtvaartbeurzen en conferenties in binnen- en buitenland die hielpen de zichtbaarheid van TA te vergroten. Sinds medio 2024 is TA ook vertegenwoordigd in de adviesraad van de Electric Flying Connection (EFC), die namens de Nederlandse spelers in de elektrische luchtvaart communiceert met landelijke en regionale overheden. In toenemende mate krijgen we uitnodigingen om presentaties te verzorgen bij bijeenkomsten: een bevestiging van onze relevantie voor de duurzame luchtvaart.

Daarnaast onderhouden we nauwe contacten met individuele marktspelers en voeren we gesprekken over testen en oefeningen op TA. Een aantal van die gesprekken gaat over mogelijke permanente vestiging op de luchthaven.

2.3.2 Wat heeft het gekost?

De baten en lasten 2024 ten opzichte van de gewijzigde begroting van de luchthavenexploitatie zijn als volgt:

BATEN & LASTEN 2024* Luchthavenexploitatie jaarschijf	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
	2024	2024	2024
LASTEN:	1.895.963	1.690.783	205.180
BATEN:	1.134.213	1.103.604	-30.609
Saldo baten en lasten	-761.750	-587.179	174.571

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

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

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

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

2.4 Programmaverantwoording Vastgoedexploitatie

De panden H7, C40, C39, B510, B514, B515, B516, B517, B518 en C38 verhuren we op dit moment langdurig. De baten bestaan uit opbrengsten uit verhuur. De lasten bestaan uit kapitaallasten van de investering, lasten beheer en onderhoud en overige belastingen en verzekeringen. De kapitaallasten bepalen we op basis van de beleidsregels vaste activa.

De shelter B535 was oorspronkelijk bedoeld om laagwaardig te verbouwen en geschikt te maken als ontvangstgebouw om een breed scala aan bijeenkomsten en workshops te faciliteren voor zowel gebruikers op TB als partijen daarbuiten met activiteiten die aansluiten bij het profiel van TB.

Dit plan is later bijgesteld door de verplaatsing van Space53 en de mogelijkheid om deze gebruiker na de huuropzegging van shelter B519 – conform hun vraag – te blijven faciliteren op TB. Het verbouwplan is daarvoor ingrijpend aangepast om ook te kantoorfuncties van Space53 in te kunnen vullen. In het voorjaar van 2023 tekende Space53 de huurovereenkomst hiervoor – met gemeente Enschede als garantsteller – en is de verbouw van de shelter weer opgepakt. Tijdens de verbouw heeft Space53 echter de huur van shelter B535 opgezegd.

Desalniettemin liepen de huurverplichtingen door, met de borgstelling van gemeente Enschede daarachter. Gelet hierop nam de projectorganisatie – in afstemming met gemeente Enschede en Stichting Novel-T – initiatief om een andere exploitant te zoeken. Die is gevonden met people@places, een organisatie die op een twintigtal plaatsen in midden Nederland gebouwen voor flexibele huur van kantoor en eventruimte exploiteert. TB sloot met people@places een exploitatie-

overeenkomst. De netto afdracht uit de exploitatie van people@places wordt verrekend met de garantstelling van de gemeente Enschede die voor vijf jaar geldt. De functie van ontvangstgebouw handhaven we daarmee.

Onderstaande tabel laat zien hoe het bedrag van de garantstelling voor 2024 is berekend.

B535 beroep op garantstelling Gemeente Enschede (september t/m december 2024)	31-12-2024
Huuropbrengst (flexibele verhuur)	6.154
Af: Kosten	3.597
Netto huuropbrengst	2.557
Aandeel Space53 (59%)	1.509
Borgstelling Gemeente Enschede	15.850
Beroep op borgstelling	14.341

2.4.1 Wat hebben we gedaan in 2024

In 2024 leverden we de shelter B535 op na verbouw. De baten en lasten van deze shelter maken na oplevering in 2024 onderdeel uit van de vastgoedexploitatie.

2.4.2 Wat heeft het gekost?

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

BATEN & LASTEN 2024* Vastgoedexploitatie	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
jaarschijf	2024	2024	2024
LASTEN:	480.608	466.765	13.843
BATEN:	667.832	657.835	-9.997
Saldo baten en lasten	187.224	191.070	3.846

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

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

De baten zijn wat lager uitgevallen dan begroot door een faillissement van een huurder. Voor een deel van de huur is een voorziening getroffen, voor de resterende maanden is sprake van leegstand. De kosten voor het verhuren van de panden zijn lager uitgevallen dan begroot waarmee de realisatie in lijn met de begroting uit is gekomen.

3 Paragrafen

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

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

3.1 Paragraaf Grondbeleid

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

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

3.1.1 Actuele waardering van de verrichte investeringen

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

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

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

In de tabel op de volgende pagina geven we de actuele grondexploitatie vereenvoudigd weer, afgezet tegen de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie. In paragraaf 3.1.2. beschrijven we de verschillen ten opzichte van afgelopen jaar.

T/m 31-12-2024 is € 26.697.816 geïnvesteerd in de grondexploitatie. Dit betreft het saldo van € 136.968.856 aan gemaakte kosten en € 110.271.040 aan gerealiseerde opbrengsten. Alle investeringen financierden we met vreemd vermogen (geleend geld). De grondexploitatie-begroting actualiseren we jaarlijks, om inzicht te verkrijgen in het eindresultaat van het project c.q. de terugverdien capaciteit van de verrichte investeringen. Daartoe actualiseren we de berekening met gehanteerde uitgangspunten, zoals de rekenparameters, eenheidsprijzen en de verwachte doorlooptijd.

Grondexploitatiebegroting	2025	2024
Boekwaarde per 31-12 (BW)	26.697.816	26.290.411
Kosten nominaal	30.455.867	26.929.611
Kostenstijging	3.658.923	2.508.337
Rente	9.823.376	2.263.898
Nog te maken kosten (K)	43.938.166	31.701.846
Opbrengsten nominaal	33.265.757	32.579.149
Opbrengstenstijging	4.436.579	2.077.374
Nog te maken opbrengsten (O)	37.702.337	34.656.522
Resultaat op Eindwaarde (BW+K-O)	32.933.645	23.335.735
Resultaat op NCW per 1-1-2024 (bij 2% discontering)		19.916.825
Resultaat op NCW per 1-1-2025 (bij 2% discontering)	25.967.955	20.315.161
Verliesvoorziening 2024	19.916.825	} 6.051.130
Ophoging met 2% (discontering)	398.336	
Verslechtering grondexploitatie	5.652.793	
Verliesvoorziening 2025	25.967.955	

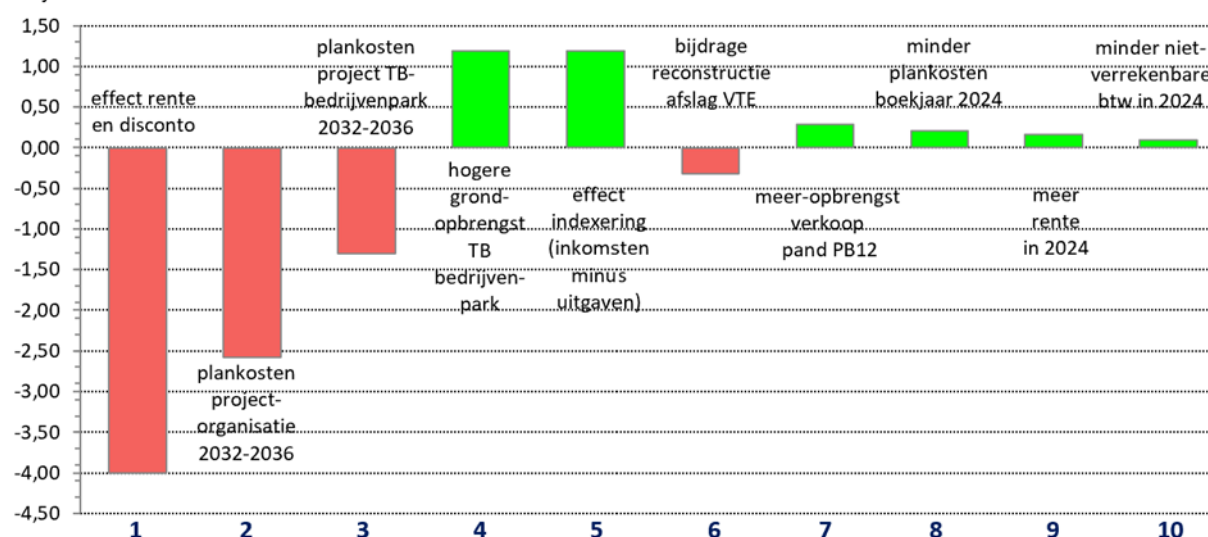
Vorig jaar werd een tekort van € 19.916.825 begroot op contante waarde per 1-1-2024. Op prijspeil 1-1-2025 is dat (verhoogd met de disconteringsvoet van 2%) € 20.315.161. De actuele grondexploitatie per 1-1-2025 sluit op een tekort van € 25.967.955 en laat derhalve een verslechtering zien van € 5.652.793.

In de tabel staat tevens het effect op de verliesvoorziening. De deelnemers verhogen deze met € 6.051.130. Dit betreft het totaal van de verslechtering van de grondexploitatie van € 5.652.793 en de discontering met 2% (€ 398.336).

3.1.2 Verschillen ten opzichte van afgelopen jaar

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

miljoen €



1. scenario, effect rente en discontering (negatief)

Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie met vijf jaar (vanwege vertraging in de uitgifte van grote bedrijfskavels als gevolg van netcongestie en stikstofbeperkingen, zie ook paragraaf 2.2) heeft een groot effect op de begrote rentekosten. Dit effect is circa +/- € 4,0 miljoen van het totaal en bestaat uit het saldo van nominale rentekosten (negatief) en discontering van deze rente (positief) naar 1-1-2025.

2. scenario, nieuwe plankosten projectorganisatie TB 2032-2036 (negatief)

Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie heeft ook effect op de 'plankosten projectorganisatie'. De kosten in de extra jaren 2032-2036 bedragen in totaal circa € 2,6 miljoen. Dit betreft de (fte-)kosten voor directie en secretariaat, project control en projectadministratie, planeconomie, maar ook die van vijf extra jaren huisvesting (en huur) en bijvoorbeeld de kosten van de jaarlijkse accountantscontroles.

3. scenario, nieuwe plankosten TB bedrijvenpark 2032-2036 (negatief)

Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie heeft tot slot effect op de 'plankosten project bedrijvenpark TB'. De kosten in de extra jaren 2032-2036 bedragen in totaal circa € 1,3 miljoen. Dit betreft de (fte-)kosten voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark zoals projectmanager, acquisitie, communicatie, uitvoering en VTU, alsmede advies en inhuur van derden.

4. hogere grondopbrengst bedrijfskavels TB (positief)

De inflatie en schaarste aan bouwkavels voor bedrijven geeft aanleiding om de uitgifteprijs van bouwkavels te verhogen. De actuele uitgifteprijs begroten we op € 150 per m². Dit gebaseerd op advies van Boers en Lem d.d. 7 februari 2025. Boers en Lem adviseert om een bandbreedte van € 145 - € 155 per m² te hanteren. In de grondexploitatie gaan we uit van het gemiddelde van deze bandbreedte. Bijstelling van de uitgifteprijs heeft een positief effect van € 1,2 miljoen.

5. scenario, effect kostenindex en opbrengstenindex (positief)

De toekomstige inflatie (kostenstijging en opbrengstenstijging) begroten we jaarlijks aan de hand van de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Enschede. Deze nota is gebaseerd op advies van adviesbureau Metafoor. Verlenging van de looptijd van de uitgifte van bedrijfskavels heeft een positief effect op de totaal begrote inflatie van € 1,2 miljoen. De kosten stijgen weliswaar extra, echter omdat de nog te realiseren opbrengsten hoger zijn heeft de bijstelling een positief effect. Per saldo is dit effect circa € 1,2 miljoen, gerekend over de gehele (nieuwe) looptijd, inclusief het oude begrotingsjaar (2024-2036).

6. bijdrage reconstructie afslag VTE (negatief)

Nadat in 2023 het herziene bestemmingsplan voor de 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Midden' door de Raad van State was vernietigd, kon TB niet langer aanspraak maken op het laatste deel van de met van Eck overeengekomen koopsom. Tegelijkertijd is, in de grondexploitatie 2024, ook het budget voor reconstructie van de afslag naar VTE (afslag Vliegveldweg – Oude Deventerweg) vrijgevallen. Het DB besloot op 20 december 2024 om maximaal € 317.600 bij te dragen in deze investering. Dit vanuit de opvatting dat er een verantwoordelijkheid voor de GR is om evenementen op de verkochte locatie mogelijk te maken.

7. verkoop pand Prins Bernhardpark 58 (positief)

In het Prins Bernhardpark is het karakteristiek pand nummer 58 (in de grondexploitatie PB12) verkocht (€ 925.000, akte juli 2024). Onder andere vanwege de verhuurde staat was voor dit pand in de grondexploitatie een behoudende verkoopwaarde opgenomen (€ 634.000, geïndexeerd na eerdere taxatie). Doordat in het biedingsproces ook de 'bodemprijs' (€ 800.000) fors werd overboden, is er een meeropbrengst van € 291.000.

8. minder plankosten in 2024 (positief)

In 2024 zijn minder plankosten gemaakt dan begroot, met name voor de deelprojecten met nog de hoogste plankostenramingen 't Vaneker/ Zuidkamp (minder inzet management, uitgifte, stedenbouw) en TB bedrijvenpark (minder inzet acquisitie, secretariaat, ontwerp). Voor beide deelprojecten is dan ook de post onvoorzien niet nodig gebleken.

9. meer rente in 2024 (positief)

Omdat binnen TB in 2024 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten vanuit het 'schatkistbankieren'. Deze rentebaten waren niet voorzien. Tegelijkertijd vallen ook de rentekosten enigszins hoger uit. Per saldo is sprake van een positief effect.

10. minder niet-verrekenbare Btw (positief)

De niet-verrekenbare-btw over 2024 blijkt lager te zijn dan voorzien. Dit is het gevolg van enerzijds een eerdere globale inschatting van deze verrekening en tevens het gevolg van minder gemaakte kosten dan in de begroting was opgenomen.

3.1.3 Bij de waardering gehanteerde uitgangspunten

Rekenkundige parameters

Het resultaat (circa +/- € 26 miljoen op NCW per 1-1-2025) is berekend op basis van een begroting van (op eindwaarde) € 43,9 miljoen aan nog te maken kosten en € 37,7 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. Voor de inschatting van toekomstige inflatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

- de kostenstijging is begroot op 4,5% in 2025, 2,5% in 2026 en 2027 en 2% vanaf 2028;
- de opbrengstenstijging voor woningbouw is begroot op 0% in 2025; verwachting is dat de kavels dit jaar worden uitgegeven;
- de stijging van de verkoopprijs van bedrijfskavels is begroot op 0% in 2025 en 2% vanaf 2026;
- de stijging van de opbrengst uit verkoop van vastgoed is begroot op 0% in 2025, 2% in 2026 en 2027 en 1% vanaf 2028.

De onder a t/m c genoemde uitgangspunten baseren we op advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede. Dit advies bevat geen indicatie voor de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed (d). Met de onder d genoemde percentages hanteren we, in relatie tot de gemiddelde inflatie over het afgelopen decennium en de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, een behoedzaam uitgangspunt.

De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,375%, gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor de periode 2030 t/m 2036 hebben we de rente die de gemeente Enschede toerekent aan grondexploitaties gevolgd. Dit is 2,5% in 2030, 3,0% in 2031 en 2032 en 3,5% vanaf 2033.

Borgstelling deelnemers en disconteringsvoet

Conform artikel 24 van de GR TB staan de deelnemers garant voor het eindresultaat van de grondexploitatie, van naar de huidige inzichten +/- € 32.933.645 per 31-12-2036. Ter bepaling van het resultaat op netto contante waarde hanteren we een disconteringsvoet van 2%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

Verkoop vastgoedportefeuille bij afronding gebiedsontwikkeling

Strategie van TB en uitgangspunt in de grondexploitatie is dat TB de verhuurde panden en terreinen op het bedrijvenpark na afronding van de gebiedsontwikkeling verkoopt. Net als voorgaande jaren is de geschatte opbrengst uit verkoop in het laatste jaar van de grondexploitatie ingecalculleerd (2036). De investering in het opknappen van de panden activeren we onder materiële vaste activa (en dus buiten de grondexploitatie) op de balans. Gelet hierop brengen we de (restant) boekwaarde in het jaar van verkoop in mindering op de verkoopwaarde.

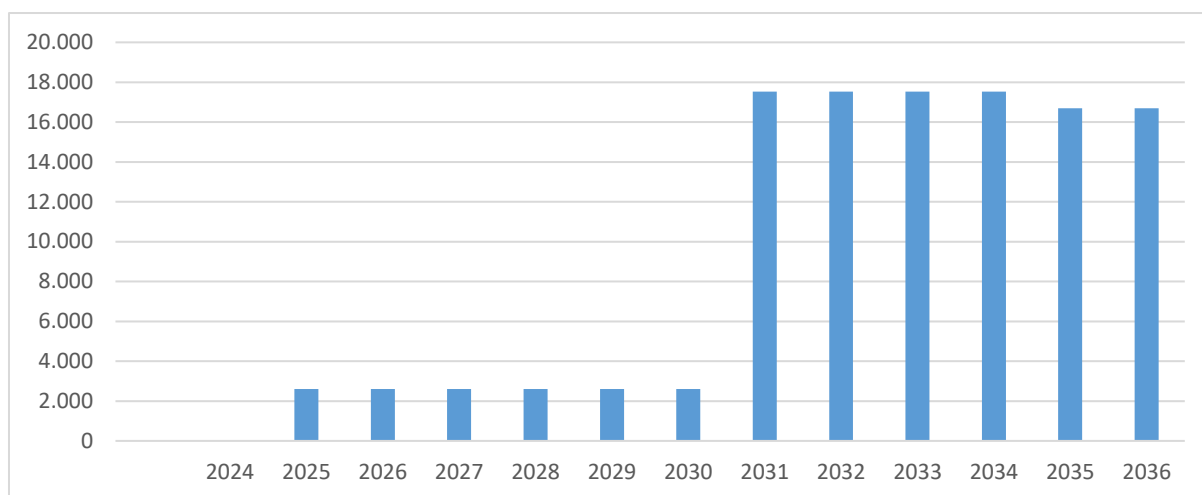
De randvoorwaarden voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark brengen we op orde

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

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

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

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

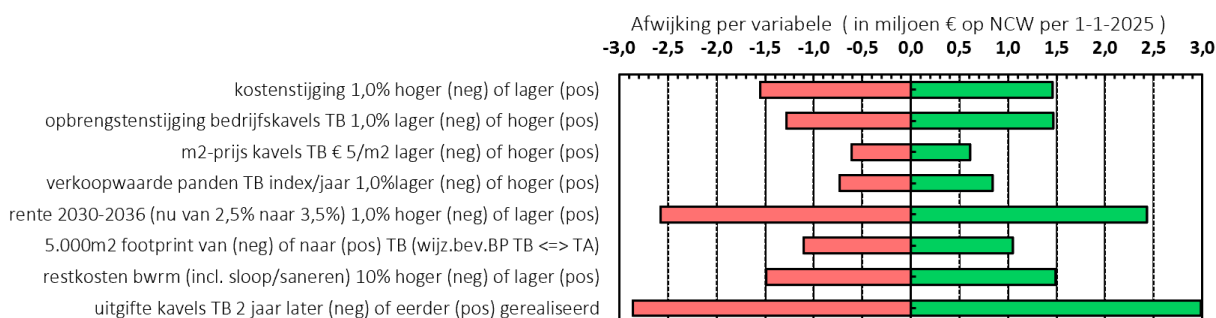


Twente Airport maakt geen deel uit van de grondexploitatie

In voorliggende grondexploitatie houden we geen rekening met opbrengsten uit uitgaven op TA en investeringen die daarvoor nodig zijn. Deze investeringen en opbrengsten zijn geraamd en stellen we in de loop van 2025 verder bij, op basis van het ruimtelijk plan dat we momenteel verder uitwerken. Na de accordering van het ruimtelijk plan leggen we een deelgrondexploitatie 'Twente Airport' voor aan het bestuur.

3.1.4 Gevoeligheidsanalyse grondexploitatie

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



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

3.2 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

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

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

Risicoreservering t.b.v.	2025	2024
Grondexploitatie	€ 4,9 miljoen	€ 6,8 miljoen
Luchthavenexploitatie	€ 0,8 miljoen	€ 1,2 miljoen
Vastgoedexploitatie	€ 0,4 miljoen	€ 0,3 miljoen
Totaal	€ 6,1 miljoen	€ 8,3 miljoen

Ten opzichte van 2024 is de benodigde risicoreservering met circa € 2,2 miljoen afgenomen. Belangrijkste verklaring hiervoor is dat de prognose voor uitgifte van kavels op het bedrijvenpark is bijgesteld: het eerder geconstateerde risico heeft zich gemanifesteerd.

Grondexploitatie

Zoals in paragraaf 3.1 geschetst, voorzien we een tekort van +/- € 32,9 miljoen op eindwaarde per 31-12-2036. Op prijspeil 1-1-2025 is dat (afgerond) +/- € 26 miljoen (uitgaande van 2% discontering). Het resultaat van de grondexploitatie wordt genomen na afronding van de gebiedsontwikkeling (thans voorzien in 2036). De deelnemers staan borg voor het (jaarlijks herziene) resultaat en de (jaarlijks in beeld gebrachte) financiële risico's.

Om inzicht te krijgen in (financiële) risico's die samenhangen met de grondexploitatie, voerden we een risicoanalyse uit. Daarmee plaatsen we de grondexploitatie-begroting (en het begrote resultaat) in een breder perspectief. Daartoe bepaalden we per begrotingspost een bandbreedte en daarnaast zijn mogelijke gebeurtenissen geïdentificeerd en gekwantificeerd waarmee in de grondexploitatie geen rekening is gehouden. Op basis van een monte carlo simulatie brachten we vervolgens in beeld wat de impact is van deze risico's. Hieruit blijkt dat een risicoreservering van € 4,9 miljoen nodig is, op prijspeil 1-1-2025. Daarbij laten we de meest extreme scenario's buiten beschouwing ('80% zekerheid'). Waar bijvoorbeeld geen rekening mee is gehouden is de mogelijkheid dat géén oplossing voor het stikstofprobleem wordt gevonden. In dat geval kunnen we de kavels niet afzetten en is een afwaardering noodzakelijk.

Luchthavenexploitatie

De begroting voor TA laat in de meerjarenbegroting 2025 – 2028 nadelig resultaat zien van circa € 450.000 per jaar. In de afgelopen jaren is het gerealiseerde resultaat in lijn met het verwachte resultaat. Een verslechtering is aan de orde indien we minder landingsgelden, parkeer- en huurinkomsten ontvangen of extra lasten nodig zijn voor planontwikkeling en onderhoud van de baan. We schatten dit risico over de komende vier jaar (periode meerjarenbegroting) op € 0,8 miljoen (€ 0,2 miljoen per jaar).

Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie laat in de meerjarenbegroting 2025 – 2028 een voordelig resultaat zien. Dit resultaat hangt voornamelijk samen met de inkomsten uit verhuur van de op het bedrijvenpark verhuurde shelters. Risico is dat leegstand optreedt, de onderhoudskosten hoger uitvallen of de rentelasten significant stijgen. We schatten dit risico voor de komende vier jaar in op in totaal € 0,4 miljoen.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsactiviteiten belast met vennootschapsbelasting (VPB). Een extern adviesonderzoek deed onderzoek naar mogelijke gevolgen voor haar fiscale positie. Het adviesbureau (PWC) heeft beoordeeld dat er voor TB 'fiscale ondernemersactiviteiten' te onderscheiden zijn die als volgt geclusterd kunnen worden: grondexploitatie, de exploitatie van de luchthaven en natuurgebied. Bij deze activiteiten is geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat in 2024. De conclusie uit het onderzoek is dat er op dit moment geen VPB-plicht is voor TB. Gezien het negatieve resultaat op de grondexploitatie en TA in 2024 en de prognose, verwachten wij de komende jaren ook geen VPB-plicht.

Financiële kengetallen BBV

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

3.3 Onderhoud Kapitaalgoederen

TB is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en instandhouding van de "tot het projectgebied behorende gronden". Vastgelegd is dat TB "alle beheersactiviteiten zal uitvoeren die nodig zijn voor

de realisatie van de gebiedsontwikkeling en voor de instandhouding van onroerende en roerende eigendommen". De NNN behoort niet (meer) tot het projectgebied: het natuurgebied is in eigendom en beheer overgedragen aan de provincie Overijssel. Over de woonparken is afgesproken dat we de openbare ruimte na oplevering overdragen aan de gemeente Enschede. Dat geldt ook voor de ontsluiting van de werkparken en dat wordt op dit moment ook geëffectueerd. De openbare gronden bij de Fokkerweg, Prins Bernhardpark en de Werkparken (VTE) zijn reeds overgedragen aan gemeente Enschede en voor delen van 't Vaneker/Zuidkamp is dat gebeurd of gebeurt dat binnenkort.

Over het toekomstig onderhoud van de buitenruimte op het bedrijvenpark TB en het baanonderhoud van TA zijn geen specifieke afspraken vastgelegd in de GR. Het AB besloot in 2023 tot de instelling van een Coöperatieve Vereniging u.a. Om inzicht te krijgen in de (toekomstige) kosten is in 2020 een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor het bedrijvenpark TB. We constateerden dat we de toekomstige uitgaven aan beheer en onderhoud van de buitenruimte niet op een marktconforme basis kunnen doorberekenen aan bedrijven. Daarom besloot het bestuur om de parkmanagementbijdrage voor bedrijfsvestiging op het bedrijvenpark en binnen TA vast te stellen op 1,50 euro/m² footprint, en vanaf 1-1-2024 te indexeren. Deze bijdrage is niet toereikend voor toekomstige groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Beide deelnemers volgen gezamenlijk een routekaart om tot afspraken te komen over het toekomstig onderhoud voor de buitenruimte van het bedrijventerrein van TB (inclusief de landside van TA).

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

3.4 Financiering

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

Kasgeldlimiet

In overeenstemming met artikel 3 van het treasurystatuut leggen we de limieten voor geldleningen vast in de begroting. Met betrekking tot de kasgeldlimiet handelde TB - conform de wet financiering decentrale overheden (FIDO) - rechtmatig in 2024, door binnen de gestelde grenzen van de kasgeldlimiet (dan wel ontheffing) te blijven.

Financieringsbehoefte

TB heeft ultimo 2024 twee geldleningen:

- Een langlopende lening met een omvang van € 33,6 miljoen met een looptijd van tien jaar. De lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,375% positief en loopt t/m januari 2030.
- Een langlopende lening van €7,5 miljoen met een looptijd van vijf jaar. Deze lening is afgesloten bij de BNG-bank tegen 0,31% positief en loopt t/m januari 2027.

3.5 Bedrijfsvoering

Planning & Control

Voor de sturing en verantwoording kent TB een Planning & Control (P&C) cyclus. Hieronder staan de wettelijke termijnen voor aanleveren van de P&C stukken. TB voegt de kaderbrief toe aan de P&C cyclus en zal de ontwerpbegroting eerder toesturen naar de gemeenteraad van Enschede en Provinciale Staten van Overijssel zodat zij voldoende tijd hebben om de begroting te behandelen.

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

P&O beleid

TB hanteert als uitgangspunt dat zij geen personeel in dienst neemt. De projecten sturen we aan en voeren we uit vanuit een projectorganisatie die bestaat uit inhuurkrachten en gedetacheerden (7,2 FTE bedrijvenpark/TB en 7,6 FTE TA; totaal 14,8 FTE). Voor TA geldt een uitzondering. Het luchthavenbedrijf heeft een doorlopende exploitatie. Met het oog op aanbestedingsrecht, continuïteit en veiligheid werkt TA met vaste dienstverbanden voor de havenmeester en een viertal havendienstmedewerkers (in totaal vijf personen; ± 3 FTE). In aanvulling daarop is er een flexibele schil. Er zijn vanuit TB ook medewerkers die uren maken op projectbasis op TA. TB heeft een officemanager (1 fte) die wel een vast dienstverband heeft omdat deze functie van belang is voor de continuïteit van de projectorganisatie. Voor het vaste personeel is er een personeelshandboek.

Administratieve organisatie en interne controle

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

Informatisering en Automatisering

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

Juridische zaken

Vanaf februari 2024 beschikte de projectorganisatie over een juridisch adviseur die is ingehuurd vanuit de gemeente Enschede. De juristen adviseerde in 2024 over inkoop van diensten, koop- en huurcontracten en de vestiging van zakelijke rechten en mandaten. Tevens troffen we voorbereidingen voor het verlenen van een concessie voor de exploitatie van TA.

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

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

De rechtbank oordeelde in beide zaken positief voor TB en verklaarde beide beroepen ongegrond. De Stichting Lonnekerland tekende hoger beroep aan bij de Raad van State. Het verweerschrift is aangeleverd, maar er is nog geen zitting geweest. Doorgaans duurt het 1,5 – 2 jaar voordat de Rechtbank een zitting plant. In de tussentijd kunnen de werkzaamheden wel doorgaan, tenzij de Raad van State een door de stichting aan te vragen voorlopige voorziening toewijst. De Stichting heeft tot op heden nog geen voorlopige voorziening aangevraagd.

De rechtszaak betreffende de voormalige vliegschool NAV (Nederlandse Academie voor Verkeers- en beroepsvliegers) heeft gediend met een verzoek voor vordering van EUR 96.000 aan TB (excl.

procedurekosten). De rechtbank wees op 15 mei 2024 de vorderingen af. De vliegsschool is in beroep gegaan. Zij hebben het processtuk daartoe nog niet ingediend bij het gerechtshof.

Daarnaast trokken we in 2024 het beroep bij de Raad van State tegen de ILT over de turnpads voor vliegtuigen van categorie D en E (wide-bodies) in.

Rechtmatigheid

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

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

- Gemeenschappelijke regeling Technology Base
- Financiële verordening Technology Base 2024
- Controle verordening Technology Base 2023
- treasurystatuut
- directiestatuut
- mandaatbesluit
- reglement van orde
- bankreglement
- Wet Fido
- Europese aanbestedingsregels
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

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

In 2024 is vanuit de interne controle één onrechtmatigheid boven de rapporteringssgrens geconstateerd. Dit betreft het contract van de accountantsdiensten voor 2024, deze hadden we door de gestegen kosten van de betreffende dienst Europees moeten aanbesteden. Gezien de beperkte beschikbaarheid bij accountantskantoren en de ontwikkelingen die speelden rondom de publiek private samenwerking was een Europese aanbesteding in 2024 niet wenselijk. De totale onrechtmatigheid is EUR 86.000, dit valt binnen de tolerantie van 3%. Aangezien dit de enige onrechtmatigheid betreft in 2024 heeft de onrechtmatigheid geen gevolgen voor de rechtmatigheidsverantwoording.

3.6 Verbonden partijen

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

3.7 Wet open overheid

Per 1 mei 2022 is de Wet open overheid (Woo) in werking getreden. De wet verplicht overheden om bepaalde categorieën informatie actief openbaar te maken via een platform. De verplichting tot actieve openbaarmaking is op dit moment een inspanningsverplichting. In 2024 hebben we informatie actief openbaar gemaakt op onze website.

Enschede, 24 februari 2025

T. van Snellenberg
Directeur Technology Base

B JAARREKENING

4 Jaarrekening GR Technology Base 2024

Hierna leggen we de financiële verantwoording af via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten met toelichting over het in het begrotingsjaar 2024 gerealiseerde beleid.

4.1 Balans per 31 december 2024 (na voorstel resultaatbestemming)

De balans per 31 december 2024 ziet er – na voorstel resultaatbestemming - als volgt uit:

Activa	31-12-2024	31-12-2023
(in €)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)
<u>Vaste Activa</u>		
Materiële Vaste Activa		
- investeringen met een economisch nut	10.375.595	9.809.654
Financiële Vaste Activa		
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	25.967.955	19.916.827
<u>Flottende activa</u>		
Voorraden		
- Voorraad grond- en hulpstoffen	15.312	15.312
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie (BIE)	729.341	6.373.066
Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- vorderingen op openbare lichamen	520.241	410.607
- overige vorderingen	166.064	790.794
- uitzettingen 's Rijks schatkist	4.709.806	4.972.300
Liquide middelen		
- liquide middelen	9.899	10.456
Overlopende activa		
-overlopende activa	155.532	143.996
Totaal activa	42.649.745	42.443.013

Passiva	31-12-2024	31-12-2023
(in €)	(na voorstel resultaat- bestemming)	(na voorstel resultaat- bestemming)
<u>Vaste passiva</u>		
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	41.100.000	41.100.000
- waarborgsommen	148.566	115.594
<u>Vlottende passiva</u>		
Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- kasgeldleningen	-	-
- banksaldi	-	-
- overige schulden	912.223	878.282
Overlopende passiva		
-overlopende passiva	488.956	349.137
Totaal passiva	42.649.745	42.443.013

4.2 Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2024

Overzicht baten en lasten 2024 (incl. mutaties voorzieningen) (in €) jaarschijf	oorspronkelijke begroting 2024	begroting (na wijziging) 2024	Werkelijk 2024	Afwijking t.o.v. gewijzigde begroting 2024
LASTEN:				
<u>Grondexploitatie</u>	-			
Verwervingskosten	660.332	105.879	77.552	28.327
Sloopkosten	136.667	143.563	2.908	140.655
Milieu / saneren / explosieven	766.250	373.136	37.491	335.646
Hoofdinfra	1.088.463	458.767	58.107	400.660
Bouwrijp maken	696.629	781.176	599.650	181.526
Woonrijp maken	944.746	433.244	710.956	-277.712
Natuur	36.000	48.000	-	48.000
Projectorganisatie TB	605.540	727.800	702.947	24.853
Plankosten projecten	736.994	778.465	592.950	185.515
Beheer	441.943	448.335	299.607	148.728
Fondsen en verrekeningen	274.018	273.562	165.787	107.775
Rente	112.909	101.975	126.340	-24.365
Indexatie lasten	385792	83.028	-	83.028
	<u>6.886.283</u>	<u>4.756.930</u>	<u>3.374.294</u>	<u>1.382.634</u>
<u>Luchthavenexploitatie</u>	-			
Personeelskosten	719.420	706.838	645.035	61.803
Beheerkosten	182.579	253.720	277.175	-23.455
Aviation gerelateerd kosten	291.293	300.000	299.215	785
Algemene bedrijfskosten structureel	102.000	109.743	59.112	50.631
Vergoeding baangebruik TB	12.240	12.000	12.000	-
Kapitaallasten	215.781	223.362	208.224	15.138
Planvorming TA (incidenteel)	-	290.300	190.023	100.277
	<u>1.523.313</u>	<u>1.895.963</u>	<u>1.690.783</u>	<u>205.180</u>
<u>Vastgoedexploitatie</u>	-	-	-	-
Kosten verhuur panden	464.924	478.518	466.765	11.753
Kosten in erfpacht uitgegeven gronden	-	-	-	-
Overige kosten	3.371	2.090	-	2.090
	<u>468.295</u>	<u>480.608</u>	<u>466.765</u>	<u>13.843</u>
Totaal lasten	8.877.891	7.133.501	5.531.843	1.601.657
BATEN:				
<u>Grondexploitatie</u>				
Woningbouw	932.479	1.591.736	1.241.276	-350.460
Bedrijventerreinen	606.222	-	-	-
Zorg / resort / overige voorzieningen	-	-	-	-
Bestaand vastgoed	-	939.000	1.230.095	291.095
Natuur / agrarisch gebruik	9.570	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	-	-
Fonds bovenwijks	69.929	71.562	59.462	-12.100
Inkomsten Beheer	270.536	242.590	249.227	6.637
Renteopbrengst	-	-	186.830	186.830
Verrekeningen	-	-	-	-
Indexatie baten	32.868	2.414	-	-2.414
	<u>1.921.604</u>	<u>2.847.302</u>	<u>2.966.892</u>	<u>119.588</u>
<u>Luchthavenexploitatie</u>	-			
Landingsgelden	137.423	144.159	143.662	-497
Huurinkomsten	359.077	380.772	404.603	23.831

Aviation gerelateerd baten	489.780	462.593	417.712	-44.881
Vergoeding baangebruik	46.533	46.689	44.959	-1.730
Parkeerinkomsten	178.500	100.000	92.668	-7.332
Planvorming TA		-	-	-
	<u>1.211.313</u>	<u>1.134.213</u>	<u>1.103.603</u>	<u>-30.610</u>
<u>Overige baten TB</u>	-	-	-	-
Huurinkomsten	647.991	655.832	645.835	-9.997
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	12.000	-
	<u>659.991</u>	<u>667.832</u>	<u>657.835</u>	<u>-9.997</u>
Totaal baten	3.792.908	4.649.347	4.728.330	78.982
Saldo baten en lasten	-5.084.983	-2.484.154	-803.514	1.680.640
Mutatie (toename) Onderhanden werk	4.964.679	1.909.628	407.404	-1.502.224
Dotatie / vorming verliesvoorziening		-	-6.051.130	-6.051.130
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	-120.304	-574.526	-6.447.239	-5.872.713
Toevoeging (algemene) reserve	-	-	-	-
Onttrekking (algemene) reserve	-	-	-	-
Gerealiseerd resultaat	-120.304	-574.526	-6.447.239	-5.872.713

4.3 Toelichting

4.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De begroting en jaarrekening 2024 zijn opgesteld met in achtname van het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)". Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling (GR) Technology Base (TB).

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Schattingen

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

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen

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

Continuïteit

Er bestaat geen twijfel over de continuïteit.

Balans**Vaste activa****- Materiële vaste activa**

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

Voor het activeren van investeringen volgen we de financiële verordening van TB. Deze verordening bevat de beleidsregels ten aanzien van het waarderen, activeren en afschrijven van activa.

- Financiële vaste activa

De financiële vaste activa nemen we tegen nominale waarde op.

Vlottende activa**- Voorraden**

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

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

- Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar

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

- Liquide middelen en overlopende activa

Deze activa nemen we op tegen nominale waarde.

Vaste passiva**- Eigen vermogen**

Het eigen vermogen waarderen we tegen nominale waarde.

- Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

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

Vlottende passiva

De vlottende passiva waarderen we tegen de nominale waarde.

4.3.2 Toelichting op de balans (na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

Vaste activa

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa van TB vallen ultimo 2024 uiteen in de volgende categorieën:

Materiële Vaste Activa		
	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- gronden en terreinen	1.078.223	710.708
- bedrijfsgebouwen	6.670.350	6.508.556
- grond- weg en waterbouwkundige werken	2.400.754	2.464.551
- vervoermiddelen	36.800	55.200
- machines, apparaten en installaties	140.611	66.366
- overige materiële vaste activa	48.857	4.273
Totaal Materiële vaste activa	10.375.595	9.809.654

Het verloop van de materiële vaste activa in 2024 is als volgt:

Item	gronden en terreinen	Bedrijfs- gebouwen	Grond- weg en waterbouwkund ige werken	Vervoer- middelen	Machines, apparaten en installaties	Overige materiële vaste activa	Totaal
Aanschafwaarde	911.087	7.679.460	2.649.502	102.249	206.935	45.230	11.594.462
cumulatieve afschrijving	200.378-	1.170.905-	184.951-	47.049-	140.569-	40.957-	1.784.808-
boekwaarde 1-1-2024	710.708	6.508.556	2.464.551	55.200	66.366	4.273	9.809.654
bij: investeringen	374.662	560.601	-	-	102.543	47.322	1.085.128
af: desinvesteringen	-	-	-	-	-	-	-
af: afschrijvingen	7.148-	391.130-	63.796-	18.400-	35.974-	2.738-	519.187-
af: bijdragen derden / verminderingen	-	-	-	-	-	-	-
boekwaarde 31-12-2024	1.078.223	6.678.027	2.400.754	36.800	132.934	48.857	10.375.596

Gronden en terreinen

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

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

Bedrijfsgebouwen

In 2024 deden we met name investeringen in bedrijfsgebouwen en investeerden we een klein bedrag in gronden en terreinen. Het doel van deze investeringen in bedrijfsgebouwen is het exploitabel maken van shelters voor een huurder. Het grootste gedeelte van de investeringen ziet toe op de verbouwing van shelter B535. Deze verbouwingen zijn afgerond en de shelter verhuren we sinds de zomer.

Afschrijving vindt lineair plaats conform de volgende afschrijvingstermijnen:

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

Grond- weg en waterbouwkundige werken

In 2020 en 2021 zijn vliegtuigopstelplaatsen (VOP's) aangelegd in twee fases. Deze investering schrijven we af in veertig jaar. Afschrijving vindt plaats vanaf 2021 (fase 1) en 2022 (fase 2). Verder zijn de werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen ten behoeve van het TA-terrein in volle gang. Deze nutsvoorzieningen schrijven we af in vijftig jaar.

Vervoermiddelen

Dit betreffen investeringen in vervoermiddelen.

Machines, apparaten en installaties

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

Overige materiële vaste activa

Dit betreffen investeringen in de inventaris en computerapparatuur.

Financiële vaste activa

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

Het negatieve resultaat 2024 vanwege de aanpassing van de verliesvoorziening Grondexploitatie 2024 is in het voorstel van resultaatbestemming toegevoegd aan de vordering op de beide deelnemers.

<i>Financiële Vaste Activa</i>		
	31-12-2024	31-12-2023
	(na resultaat bestemming)	(na resultaat bestemming)
- Overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	-	-
<i>Vordering voorziening OHW</i>		
* Gemeente Enschede (50%)	12.983.978	
* Provincie Overijssel (50%)	12.983.978	
	25.967.955	19.916.827
<i>Vordering bedrijfsresultaat luchthaven</i>		
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)	-	-
<i>Vordering bedrijfsresultaat overige baten en lasten</i>		
* Resultaat (50% Enschede en 50% Overijssel)	-	-
Totaal Financiële vaste activa	25.967.955	19.916.827

Vlottende activa

Voorraden/ Onderhanden werk

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

Vlottende activa		
	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- Grond- en hulpstoffen	15.312	15.312
Overige grond- en hulpstoffen	15.312	
- Onderhanden werk, bouwgronden in exploitatie (BIE)	729.341	6.373.066
Boekwaarde 31-12-2023	729.307	
Mutatie onderhanden werk 2023	-	
Onttrekking voorziening OHW	-	
- Gereed product en handelsgoederen	-	-
Totaal Voorraden	744.653	6.388.378

De post "Onderhanden werk – waaronder bouwgronden in exploitatie" is ultimo 2024 als volgt opgebouwd:

	31-12-2024 (na voorstel resultaat bestemming)
Verloopoverzicht Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	
Saldo boekwaarde per 1 januari 2024	6.373.066
Uitgaven 2024	3.374.295
Inkomsten 2024	-2.966.891
Netto investering 2024	407.404
Saldo boekwaarde 31 december 2024 (voor herziening grex)	6.780.470
oprenting grondexploitatie tegen 2%	398.336
positief effect overige mutaties (saldo uitgaven - inkomsten)	<u>5.652.794</u>
Mutatie NCW verliesvoorziening grex 01-01-2025	-6.051.130
Saldo boekwaarde per 31 december 2024 (na herziening grex)	729.340

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening presenteren we als waarde correctie op de post "Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie". Binnen de jaarrekening 2024 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening verhogen de deelnemers met € 6.051.130 en is daarmee gestegen van € 19.916.825 naar € 25.967.955 (NCW 01-01-2025).

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

Raming eindresultaat*

Voorraad onderhanden werk 31 december 2024

-26.698

Raming uitgaven 2025 tot en met 2036

Verwervingskosten	1.560	
Sloopkosten	757	
Milieu en saneren	2.934	
Hoofdinfra	3.026	
Bouwrijp maken	3.720	
Woonrijp maken	1.455	
Natuur	50	
Planvoorbereidingskosten	10.350	
Beheerskosten	4.416	
Fondsen en verrekeningen	2.187	
Subtotaal uitgaven		30.456
Verwachte invloed inflatie		3.659
Rentekosten		9.823
Totaal raming uitgaven		43.938

Raming inkomsten 2025 tot en met 2036

Woningbouw	1.031	
Bedrijventerrein	17.871	
Zorg / resort / overige voorzieningen	0	
Bestaand vastgoed	9.568	
Natuur / agrarisch gebruik	0	
Subsidies/bedragen	0	
Fonds bovenwijks	961	
Inkomsten beheer	3.834	
Verrekeningen	0	
Overig	0	
Subtotaal inkomsten		33.266
Verwachte invloed inflatie		4.437
Totaal raming inkomsten		37.702

Verwacht tekort ultimo 2036 (eindwaarde)

-32.934

Verwacht tekort ultimo 2025 (NCW)

-25.968

* Bedragen in € * 1000

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

Looptijd grondexploitatie

De commissie BBV stelde als uitgangspunt vast dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal tien jaar bedraagt. De commissie wil daarmee risico's die samenhangen met lang lopende projecten beperken. Genoemde tien jaar is een richttermijn, waar we gemotiveerd van kunnen afwijken.

De grondexploitatie van TB kent een resterende looptijd van 12 jaar (2025-2036). Derhalve overschrijden we de richttermijn van tien jaar. Reden hiervoor is dat naar verwachting pas vanaf 2031 grotere elektriciteitsaansluitingen mogelijk zijn, in combinatie met de tijd die daarna nodig is om te komen tot afronding van de gebiedsontwikkeling. Aannee is dat in 2030 ook een oplossing voor het stikstofdossier is gevonden.

Om inzicht te krijgen in de marktopnamecapaciteit is advies ingewonnen bij Cushman & Wakefield. Het programma in de grondexploitatie blijft hierbinnen. De behoefte aan bedrijfskavels blijft groot: er is nauwelijks aanbod in Twente. Verwachting is dat we kavels uitgeven, zodra een oplossing voor stikstof en netcongestie is gevonden. Om risico's die samenhangen met de langere looptijd te mitigeren is na 2035 geen rekening gehouden met opbrengststijging.

Risicoanalyse

Ten behoeve van de grondexploitatie 2025 voerden we een uitgebreide risicoanalyse uit. Hierover rapporteren we in de paragraaf "Weerstandsvermogen en risicobeheersing" in het jaarverslag. Daarnaast voerden we een gevoeligheidsanalyse uit. Daarover rapporteren we in de paragraaf "Grondbeleid" en daarmee wordt inzicht verkregen in het effect van een (beperkte) aanpassing van de in de grondexploitatie gehanteerde uitgangspunten.

Parameter kosten- en opbrengstenstijgingen:

In grondexploitaties houden we rekening met kosten- en opbrengstenstijgingen. De uitgangspunten baseren we op het advies van adviesbureau Metafoor aan de gemeente Enschede.

Metafoor geeft geen advies over de stijging van de verkoopwaarde van verhuurd vastgoed. In de grondexploitatie gaan we uit van een jaarlijkse waardeestijging met 2% op korte termijn en 1% voor de langere termijn. In relatie tot de actuele inflatie en meerjarige inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank is daarmee een behoudend uitgangspunt gehanteerd. Zoals hiervoor toegelicht begroten we vanaf het 11e jaar (2035) géén opbrengststijging (0%).

Deze gehanteerde parameters geven we in volgende tabel weer.

	2025	2026	2027	2028-2034	2035-2036
Kostenstijging:	4,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging *):					
-Woningbouw	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%	n.v.t.
-Kavels bedrijvenpark	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0%
-Pandden bedrijvenpark	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	n.v.t.

Parameter rente en discontovoet:

De rentekosten tot en met 2029 zijn begroot op 0,375%, gebaseerd op de voor de grondexploitatie aangetrokken lening, welke doorloopt tot 2029. De rente op lange termijn laat zich lastig voorspellen. Voor de periode 2030 t/m 2036 volgen we de rente die de gemeente Enschede toerekent aan grondexploitaties. Dit is 2,5% in 2030, 3,0% in 2031 en 2032 en 3,5% vanaf 2033.

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%), zoals voorgeschreven door de commissie BBV.

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 maakt 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 beoordelen we daarom de grondexploitatie en de onderliggende parameters, aannames en veronderstellingen op actualiteit en die herzien we zo nodig.

Post onvoorzien in de grondexploitatie

Voor deelgebied TB bedrijvenpark bedragen de onvoorziene kosten bij de meeste onderdelen circa 10%. Bij Saneren betreft dit met circa 15% nog een hogere (risico)voorziening. In de overige, (bijna) afgeronde deelprojecten zijn nog beperkte stelposten opgenomen, bijvoorbeeld voor herstelwerkzaamheden, inboet, overdracht en schadeafhandeling.

Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- Vorderingen op openbare lichamen (overig)	520.241	410.607
- Overige vorderingen	193.655	812.471
- Voorziening dubieuze debiteuren	27.591-	21.677-
- Uitzettingen 's Rijks schatkist	4.709.806	4.972.300
Totaal Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar	5.396.111	6.173.701

De vorderingen op openbare lichamen ziet met name toe op de vordering op de beide deelnemers voor het cumulatieve resultaat 2024 van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie van € 387.546.

De overige vorderingen bestaan grotendeels uit de debiteuren in de private sector ultimo 2024.

De voorziening voor mogelijke oninbaarheid van vorderingen bedroeg eind 2024 € 27.591,-. Hier heeft in 2024 een dotatie plaatsgevonden van € 5.914,- wegens vermoedelijke oninbaarheid van de huur van een failliete debiteur.

	boekwaarde 1-1-2024	onttrekking voorziening	dotatie voorziening	boekwaarde 31-12-2024
Dubieuze debiteuren	21.677	-	5.914	27.591

De tegoeden van TB aangehouden bij de Nederlandse schatkist bedragen per balansdatum € 4.709.806,-. Deze gelden staan volledig ter vrije beschikking van de GR.

Schatkistbankieren

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

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
2024					
(1)	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	13	20	31	21
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	987	980	969	979
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
2024					
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	7.133	7.133	7.133	7.133
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	7.133	7.133	7.133	7.133
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-	-	-	-
(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van € 1.000.000	Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	1.185	1.861	2.840	1.968
(5b)	Dagen in het kwartaal	91	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	13	20	31	21

Liquide middelen

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

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- Kas	107	47
- Liquide middelen	9.791	10.409
- Betalingen onderweg	-	-
Totaal Liquide middelen	9.899	10.456

Overlopende activa

De overlopende activa bestaan ultimo 2024 uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen bedragen.

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- Vooruitbetaalde kosten	92.741	52.941
- Nog te ontvangen bedragen	62.790	91.055
Totaal Overlopende activa	155.532	143.996

PASSIVA

Vaste passiva

Eigen Vermogen

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- eigen vermogen		
- algemene reserve	-	-
- bestemmingsreserves		
- resultaat na bestemming	-	-
Totaal eigen vermogen	-	-

Het negatieve resultaat 2024 van de grondexploitatie is in rekening gebracht bij de deelnemers en in mindering gebracht op de vordering op deelnemers (verliesvoorziening grondexploitatie). Het gezamenlijke negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en vastgoedexploitatie is opgenomen onder de kortlopende vorderingen op deelnemers. Dit laatste vanwege de jaarlijkse verrekening van het verlies met de deelnemers.

Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	41.100.000	41.100.000
- waarborgsommen	148.566	115.594
Totaal vaste schulden met rentetypische looptijd > 1 jaar	41.248.566	41.215.594

De langlopende leningen bestaan uit 2 leningen:

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

Vlottende passiva

Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar

De overige schulden hebben grotendeels betrekking op reguliere openstaande crediteuren.

Vlottende passiva

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- kasgeldleningen	-	-
- banksaldi	-	-
- overige schulden	912.223	878.282
Totaal netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar	912.223	878.282

Overlopende passiva

	31-12-2024 (na resultaat bestemming)	31-12-2023 (na resultaat bestemming)
- Nog te betalen bedragen	370.139	251.304
- Vooruitgefactureerde bedragen	118.818	97.833
- Vooruitontvangen subsidie	-	-
Totaal overlopende passiva	488.956	349.137

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Er is een overeenkomst gesloten met Demcon voor de verbouw en huur van shelter B511. Demcon heeft het recht om de kosten voor de verbouwing, binnen de daarvoor contractueel overeengekomen voorwaarden, te declareren bij TB. De totale verplichting is ingeschat op € 214.646.

4.3.3 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Hieronder volgt een toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2024. Indien de realisatie van onderstaande posten meer dan 10% of € 100.000,- afwijkt van de begroting, lichten we deze toe. In het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2024 geven we de financiële voordelen ten opzichte van de begroting als positief bedrag weer, een financieel nadeel ten opzichte van de begroting als negatief bedrag.

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

4.3.3.1 **Baten en lasten grondexploitatie 2024**

De mutatie Onderhanden werk en dotatie verliesvoorziening zijn geven we apart weer en lichten we nader toe bij de resultaatbestemming 2024.

Baten grondexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2024	Werkelijke baten en lasten 2024	Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2024
Woningbouw	1.591.736	1.241.276	-350.460
Bedrijventerreinen	-	-	-
Zorg / resort / overige voorzieningen	-	-	-
Bestaand vastgoed	939.000	1.230.095	291.095
Natuur / agrarisch gebruik	-	-	-
Subsidies / overige opbrengsten	-	-	-
Fonds bovenwijks	71.562	59.462	-12.100
Inkomsten Beheer	242.590	249.227	6.637
Renteopbrengst	-	186.830	186.830
Verrekeningen	-	-	-
Indexatie baten	2.414	-	-2.414
Totaal baten	2.847.302	2.966.891	119.589

Woningbouw

De baten woningbouw betreffen de verkoop van drie kavels in 't Vaneker/ Zuidkamp (€ 1.223.141), de verkoop van twee kleine grondstroken bij eerder verkochte kavels in Zuidkamp (€ 19.800) en bijkomende kosten (€ 2.513). De opbrengst is daarmee lager dan begroot, doordat in 2024 een kavel minder is geleverd. De levering van deze kavel (K175) vindt plaats in 2025. Er resteren daarna nog twee kavels (K149 en K150) die we nog niet in verkoop brengen, omdat op betreffend perceel nog een opstal in verhuur is.

Bestaand vastgoed

De werkelijke baten van het vastgoed betreffen de verkoop van het laatste pand in 't Vaneker Zuidkamp (Z1, het voormalige verkoopkantoor van TB) en de verkoop van het pand Prins Bernhardpark 58 (in de grondexploitatie PB12). De verkoopopbrengsten van deze panden zijn respectievelijk € 305.000 en € 925.000. De opbrengst van PB12 is daarmee, na een gunstig verlopen biedingsprocedure, € 291.000 hoger dan voorzien. Het overige verschil (€ 95) betreft een doorbelasting van bijkomende kosten.

Fonds Bovenwijks

Doordat in 2024 in 't Vaneker/Zuidkamp een kavel minder is geleverd, was er minder opbrengst in het fonds (op basis van een afdracht per m² kaveloppervlak).

Inkomsten beheer

De verhuuropbrengsten (in de grondexploitatie) van terreinen en vastgoed op TB (inclusief baten servicekosten) zijn nagenoeg conform begroting. Ook de inkomsten van de toegang tot TB (abonnementen en QR-codes voor de 'slagboom') zijn circa conform begroting. De verhuuropbrengsten van het laatste pand in het Prins Bernhardpark (PB3) zijn ook conform begroting.

Renteopbrengst

Omdat binnen TB in 2024 sprake was van overliquiditeit ontstonden rentebaten (schatkistbankieren). Deze rentebaten waren niet voorzien en hebben een positief effect.

Lasten grondexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2024	Werkelijke baten en lasten 2024	Voor- of nadeel t.o.v. begroting 2024
Verwervingskosten	105.879	77.552	28.327
Sloopkosten	143.563	2.908	140.655
Milieu / saneren / explosieven	373.136	37.491	335.646
Hoofdinfra	458.767	58.107	400.660
Bouwrijp maken	781.176	599.650	181.526
Woonrijp maken	433.244	710.956	-277.712
Natuur	48.000	-	48.000
Projectorganisatie TB	727.800	702.947	24.853
Plankosten projecten	778.465	592.950	185.515
Beheer	448.335	299.607	148.728
Fondsen en verrekeningen	273.562	165.787	107.775
Rente	101.975	126.340	-24.365
Indexatie lasten	83.028	-	83.028
Totaal lasten	4.756.930	3.374.295	1.382.635

Verwervingskosten

In de grondexploitatie zijn onder 'verwerving' ook de vergoedingen aan de 'vliegende gebruikers' en de 'afkoop van huurrechten' opgenomen. Voor beide onderdelen zijn in 2024 vergoedingen betaald (aan respectievelijk de Twentse Radio Modelvliegtuig Club en de voormalige huurder van Prins Bernhardpark 58). De restbudgetten van 2024 zijn uitgefaseerd naar latere jaren.

Milieu/ saneren/ explosieven

De bodem maken we geschikt voor toekomstige functies. Voor TB bedrijvenpark en TA waren de kosten voor saneringen (inclusief het afvoeren van vervuilde grond) in 2024 lager dan begroot. Tevens maakten we maar beperkte kosten voor het detecteren en ruimen van explosieven. De restbudgetten zijn verdeeld over de periode 2025-2036.

Voor 't Vaneker/ Zuidkamp was in 2024 nog rekening gehouden met restsaneringen bij de laatste bouwrijpwerkzaamheden. Dit is niet nodig gebleken. In de grondexploitatie 2025 is, voor de laatste twee kavels, de risicoreservering naar beneden bijgesteld.

Hoofdinfra

De werkelijke kosten zijn aanzienlijk lager uitgevallen. Voor het grootste deel is de oorzaak de vertraging van de ontwikkeling van TB bedrijvenpark, waardoor ook maatregelen voor verbetering van de hoofdinfrastructuur- en inrichting op TB (wegen en aansluitingen, riolering, kwaliteit landschap, vervangen groen, straatmeubilair et cetera) zijn uitgesteld. Het budget wat niet is benut (circa € 250.000), is uitgefaseerd naar komende jaren.

Voor de deelprojecten in het Fonds Bovenwijks is de uitvoering hoofdzakelijk beperkt gebleven tot de aanleg van groen en herplant bij de entree van TB, waardoor maar een beperkt deel van het budget benut is (circa € 23.000 van € 143.000). De deelbudgetten schuiven we door naar komende jaren.

In 't Vaneker/ Zuidkamp maakten we geen kosten voor de hoofdinfra (aansluitingen, paden buiten de plangrens). Het budget van 2024 (€ 27.000) is meegenomen in de actualisatie van de totale kosten van het bouw- en woonrijp maken van 't Vaneker/ Zuidkamp.

Bouwrijp maken

De oorzaak van lagere lasten bouwrijp maken is voornamelijk door uitgestelde werkzaamheden (c.q. onderhanden werk) in deelgebied TB (bouwrijp maken TB-West, buitenruimten shelters en nutsvoorzieningen). De kosten waren circa € 560.000 ten opzichte van circa € 650.000 in de begroting. Het restbudget faseren we uit naar latere jaren.

De overige onderbestedingen betreffen met name 't Vaneker/ Zuidkamp (circa € 34.000 minder) en de overige deelgebieden waar nog kleine budgetten waren opgenomen voor schadeafhandeling en dergelijke. Ook deze restbudgetten faseren we uit naar komende jaren.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken van de laatste gebieds- en wegdelen in 't Vaneker/ Zuidkamp loopt voorspoedig. Er zijn in 2024 meer werkzaamheden verricht (en kosten gemaakt) dan was voorzien. Een deel van de geplande werkzaamheden in 2025-2026 is al uitgevoerd, wat betekent dat al een deel van het budget van die jaren is benut. Dit is de belangrijkste oorzaak van de overschrijding bij dit onderdeel. Het restbudget voor de resterende werkzaamheden (tot uiterlijk 2026) past binnen de raming voor 2024-2026 zoals die in de grondexploitatie 2024 was verwerkt. Dat betekent dat er op niveau 'kostengroepen' (sloop, milieu, hoofdinfra, bouwrijp, woonrijp, groen/natuur) wel verschuivingen en correcties zijn, maar op totaalniveau het restbudget nog aansluit bij de vorige grondexploitatie. Dit is onderbouwd met een restraming voor het bouw- en woonrijp maken van 't Vaneker (Zuidkamp én De Schil, het gemeentelijk deel).

Plankosten

In 2024 zijn minder 'plankosten projecten' gemaakt dan begroot, met name voor de deelprojecten met nog de hoogste plankostenramingen 't Vaneker/ Zuidkamp (minder inzet management, uitgifte, stedenbouw) en TB bedrijvenpark (minder inzet acquisitie, secretariaat, ontwerp). Voor beide deelprojecten is ook de post onvoorzien niet nodig gebleken. Ook de 'plankosten projectorganisatie' zijn, mede als gevolg van doorbelastingen naar TA, binnen budget gebleven.

Beheer

De beheer- en onderhoudskosten voor de opstallen zijn circa € 50.000 binnen begroting gebleven. Dit betreft vooral de (laatste) panden in de woonparken. Voor de in 2024 verkochte panden Z1 en PB12 is het opgenomen budget voor (mogelijk achterstallig) onderhoud maar beperkt nodig gebleken.

Voor het terreinbeheer bedraagt de onderbesteding in 2024 circa € 100.000. Dit betreft met name 't Vaneker/ Zuidkamp, waar rekening was gehouden met overdracht (en afkoop beheer) van gebiedsdelen naar de gemeente Enschede. Dit zal nu in 2025-2026 plaatsvinden. Ook de beheerkosten (van verharding, groen, afwatering, riolering et cetera) op TB bedrijvenpark zijn binnen begroting gebleven.

De werkelijke kosten voor de beheerorganisatie (FTE) en de beveiliging (van met name de toegang van TB) zijn wel circa conform begroting.

Fondsen en verrekeningen

De niet-verrekenbare-btw over 2024 blijkt circa € 94.000 lager dan voorzien. Dit is het gevolg van enerzijds een globale inschatting van deze verrekening en tevens het gevolg van minder gemaakte kosten dan in de begroting was opgenomen. In de grondexploitatie 2025 zijn deze jaarlijkse kosten nu structureel lager opgenomen (en uitgefaseerd bij de verlenging van de grondexploitatie).

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

Rentekosten

De werkelijke rente is in 2024 hoger uitgevallen dan conform de kasstroom en eindwaardeberekening in de grondexploitatie 2024 was voorzien.

Resultaat grondexploitatie	-1.909.628	-407.404	1.502.224
Mutatie onderhanden werk	1.909.628	407.404	-1.502.224
Mutatie verliesvoorziening		6.051.130	6.051.130
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	0	6.051.130	6.051.130

Het saldo van baten en lasten van de grondexploitatie uit 2024 is – conform BBV – als “mutatie onderhanden werk” onttrokken aan de voorraden bouwgronden in exploitatie (OHW) op de balans.

TB heeft conform het BBV jaarlijks het geprognosticeerde tekort op de grondexploitatie van TB reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Deze verliesvoorziening presenteren we als waarde correctie op de post “Onderhanden Werk – waaronder bouwgronden in exploitatie”. Binnen de jaarrekening 2024 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk aangepast. De verliesvoorziening verhogen de deelnemers met € 6.051.130 en is daarmee gestegen van € 19.916.825 naar € 25.967.955 (NCW 01-01-2025).

4.3.3.2 Baten en lasten luchthavenexploitatie 2024

Baten luchthavenexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2024	Werkelijke baten en lasten 2024	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Landingsrechten	144.159	143.662	-497
Aviation gerelateerde baten	462.593	417.712	-44.881
Vergoedingen baangebruik	46.689	44.959	-1.730
Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten	653.441	606.333	-47.108
Huurinkomsten	380.772	404.603	23.831
Subtotaal vastgoed activiteiten	380.772	404.603	23.831
Parkeeropbrengsten	100.000	92.668	-7.332
Subtotaal parkeren	100.000	92.668	-7.332
Planvorming TA	0	0	0
Subtotaal planvorming TA	0	0	0
Totaal baten	1.134.213	1.103.604	-30.609

Resultaat luchthavenexploitatie	-761.750	-587.179	174.571
Incidentele (bijzondere) baten en lasten	225.300	190.023	-35.277
Structurele resultaat	-536.450	-397.156	139.294

Landingsrechten

De opbrengst landingsrechten is in lijn met de begroting.

Aviation gerelateerde baten en lasten

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

In onderstaand overzicht geven we het resultaat weer.

	Begroting	Werkelijk	Voor- of nadeel
Jaarschijf	2024	2024	2024
Aviation gerelateerde baten	462.593	417.712	-44.881
Aviation gerelateerde lasten	300.000	299.215	785
Resultaat Aviation	162.593	118.497	-44.096

Het resultaat op Aviation viel lager uit ten opzichte van de begroting. Dit komt voornamelijk doordat het aandeel business aviation in 2024 relatief lager is uitgevallen. Hierdoor heeft er minder (aanvullende) inzet van brandweer en handling plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot lagere personeelskosten (zie personeelskosten). De aviation gerelateerde kosten zijn wel in lijn met de begroting.

Vergoeding baangebruik

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

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn € 23.831 hoger dan begroot door tijdelijke verhuur van leegstaande shelters en in rekening gebrachte servicekosten die niet waren begroot.

Parkeerinkomsten

De parkeerinkomsten zijn € 7.332 lager dan begroot. In 2023 is een aantal geparkeerde vliegtuigen vertrokken. In de begroting van 2024 hebben we de verwachting wel naar beneden bijgesteld maar waren we nog wel uitgegaan van enkele langparkeerders. Zonder de komst van een belangrijke parkeerklant in 2024 was de realisatie een stuk lager uitgevallen dan begroot.

Lasten luchthavenexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2024	Werkelijke baten en lasten 2024	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Personeelskosten	664.938	605.589	59.349
Beheerkosten terreinen	160.600	174.561	-13.961
Aviation gerelateerde kosten	300.000	299.215	785
Algemene bedrijfskosten	84.419	47.226	37.193
Erfpachtvergoeding (TB)	12.000	12.000	0
Kapitaallasten	72.592	60.406	12.186
Subtotaal luchthavengerelateerde activiteiten	1.294.549	1.198.998	95.551
Personeelskosten	36.900	16.945	19.955
Beheerkosten panden	93.120	102.614	-9.494
Algemene bedrijfskosten	15.324	9.026	6.298
Kapitaallasten	98.525	100.560	-2.035
Subtotaal vastgoed activiteiten	243.869	229.145	14.724
Personeelskosten	5.000	22.500	-17.500
Algemene bedrijfskosten	10.000	2.860	7.140
Kapitaallasten	52.245	47.258	4.987
Subtotaal parkeren	67.245	72.618	-5.373
Planvorming TA	225.300	175.499	49.801
	65.000	14.524	50.476
Subtotaal planvorming TA	290.300	190.023	100.277
Totaal lasten	1.895.963	1.690.783	205.180

Personeelskosten (alle onderdelen)

De personeelskosten zijn lager uitgevallen dan de begroting. Dit komt hoofdzakelijk door een daling in het aantal business aviation vluchten, hierdoor was minder inhuur van brandweerkrachten noodzakelijk.

Beheerkosten terreinen (luchthavengerelateerde activiteiten)

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

Aviation gerelateerde kosten (luchthavengerelateerde activiteiten)

Zie de toelichting op de aviation gerelateerde baten en lasten.

Algemene bedrijfskosten (alle onderdelen)

De algemene bedrijfskosten zijn lager uitgevallen dan begroot. Dit komt doordat er in de algemene kosten rekening is gehouden met commerciële kosten, aanvullende juridische kosten en kosten voor het bezoeken van beurzen en congressen. Hier hoefden we in 2024 beperkt gebruik van te maken.

Planvorming TA (luchthavengerelateerde activiteiten)

Het budget voor planvorming TA valt fors lager uit dan begroot. Voor een belangrijk deel komt dit doordat het onderzoek naar groot onderhoud van de baan (65k) bijna volledig is doorgeschoven naar 2025.

Kapitaallasten (alle onderdelen)

De kapitaallasten zijn iets lager dan begroot.

4.3.3.3 Vastgoedexploitatie 2024

Baten vastgoedexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2024	Werkelijke baten en lasten 2024	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Huurinkomsten	655.832	645.835	-9.997
Erfpachtvergoeding luchthaven	12.000	12.000	0
Totaal baten	667.832	657.835	-9.997

De huurinkomsten zijn iets lager dan begroot. Dit is veroorzaakt door tijdelijke (gedeeltelijke) leegstand na een huuropzegging.

Lasten vastgoedexploitatie			
Omschrijving	Begroting (na wijziging) 2024	Werkelijke baten en lasten 2024	Voor- of nadeel t.o.v. begroting
Kosten verhuur panden	478.518	466.765	11.753
Financieringskosten (erfpacht gronden)	-	-	-
Financieringskosten (Dinkellandse gronden)	2.090	-	2.090
Totaal lasten	480.608	466.765	13.843

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

4.4 Taakveldoverzicht en EMU Saldo

Taakveldoverzicht

Taakveldoverzicht	Begroting 2024			Rekening 2024		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
0. Bestuur en ondersteuning	1.802.045	1.902.045	-1.249.052	1.761.438	-4.189.690	-6.943.350
0.1 Bestuur	-	-	-	-	-	-
0.2 Burgerzaken	-	-	-	-	-	-
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	667.832	480.608	187.224	657.835	466.765	191.070
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 gemeen	-	-	-	-	-	-
0.8 Overige baten en lasten	1.134.213	1.895.963	-761.750	1.103.603	1.690.783	-587.180
0.9 Vennootschapsbelasting (VpB)	-	-	-	-	-	-
0.10 Mutaties reserves	-	-	-	-	-	-
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	-	-574.526	-574.526	-	-6.447.239	-6.447.239
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	316.566	316.566	-	706.210	2.132.111	-1.425.901
3.1 Economische ontwikkeling	-	-	-	-	-	-
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	316.566	316.566	-	308.689	-5.742.441	6.051.130
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 cultuurpar	-	-	-	-	-	-
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 stede	2.530.736	2.530.736	-	2.471.371	2.471.371	-
8.1 Ruimtelijke ordening	-	-	-	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	2.530.736	2.530.736	-	2.471.371	2.471.371	-
8.3 Wonen en bouwen	-	-	-	-	-	-

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

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

EMU-Saldo

Nr	Omschrijving	2024
1.	Exploitatiesaldo voor toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	7.865.881
2.	Mutatie (im)materiële vaste activa	565.941
3.	Mutatie voorzieningen	-
4.	Mutatie voorraden (incl. bouwgronden in exploitatie)	-5.643.725
	Berekend EMU-Saldo	2.788.097

4.5 Wet Normering Topinkomens

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

Voor het jaar 2024 is de generieke maximum bezoldigingsnorm vastgesteld op maximaal € 233.000. Dit is inclusief belaste onkostenvergoedingen en pensioenbijdrage.

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

Voor 2024 zijn de leden van het DB en AB van de GR 'Technology Base.', de heer J. Schuring-directeur TB (tot 1 juli 2024) en de heer A.H.L. van Snellenberg – interim-directeur TB (vanaf 1 juli 2024) belast met de dagelijkse leiding – als topfunctionaris geclassificeerd. De leden van het DB en AB zijn allen onbezoldigd.

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

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	J.Schuring
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 88.050</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 115.863
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t
Bezoldiging	€ 88.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	J. Schuring
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 145.350</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000
Bezoldiging	€ 145.350

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	A.H.L. van Snellenberg
Functiegegevens	Interim-directeur
Kalenderjaar	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/07 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	599
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar ⁷	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 184.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 7 t/m 12	€ 132.379
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 77.870
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 7 t/m 12	€ 77.870
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 77.870
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	BESTUUR
Dhr. J. Diepemaat	DB en AB
Dhr. E. Hoogland	DB en AB
Dhr. M. Jajan	DB en AB
Dhr. M. Teutelink	DB en AB
Mevr. L. Grijsen	DB en AB
Dhr. H. Vedder	AB
Dhr. A. Kampman	DB en AB
Dhr. M. von Martels	AB
Dhr. N. van den Berg	AB
Dhr. G.H. ten Bolscher	AB

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

C OVERIGE GEGEVENS

5 Overige gegevens Technology Base 2024

Achtereenvolgens nemen we de resultaatbestemming 2024, de gebeurtenissen na balansdatum en de controleverklaring 2024 op.

5.1 Resultaatbestemming 2024

Aan het AB stellen we voor om tijdens de vergadering van 4 april 2025 te besluiten het definitieve nadelige exploitatiesaldo 2024 van de GR vast te stellen en in rekening te brengen bij de deelnemers. Het cumulatieve negatieve resultaat van de luchthavenexploitatie en de vastgoedexploitatie verrekenen we conform besluitvorming in 2022 jaarlijks met de beide deelnemers.

5.2 Gebeurtenissen na balansdatum

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

Voor het boekjaar 2024 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

5.3 Rechtmatigheidsverantwoording

Verantwoordelijkheid bestuur

De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten we getrouw in de jaarrekening opnemen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het DB toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het AB vastgestelde kaders zoals de begroting en verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het AB op 20 december 2024 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat we alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te betrekken. Deze grens is door het AB bepaald en bedraagt 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 161.520. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2024 van de Commissie BBV van oktober 2024.

Bevinding

Het DB stelt vast dat de omvang van de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties die niet rechtmatig tot stand zijn gekomen lager is dan de daarvoor gestelde grens van € 161.520. In de paragraaf bedrijfsvoering is op basis van de Kadernota rechtmatigheid van de commissie BBV en op basis van de afspraken met het AB aanvullende informatie opgenomen over de financiële rechtmatigheid. In deze paragraaf heeft het DB ook beschreven welke actie hij onderneemt om vermelde afwijkingen in de toekomst te voorkomen.

5.4 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het algemeen bestuur van Technology Base

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van de gemeenschappelijke regeling Technology Base te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van de baten en lasten over 2024 en van het vermogen van de Technology Base op 31 december 2024 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ het overzicht van baten en lasten over 2024;
- ▶ de balans per 31 december 2024;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, waaronder de rechtmatigheidsverantwoording van het dagelijks bestuur over de financiële rechtmatigheid van baten, lasten en balansmutaties over 2024;
- ▶ de bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het controleprotocol dat is vastgesteld door de Controle Verordening 2023 GR Technology Base welke op 10 november 2023 door het algemeen bestuur is vastgesteld en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2024. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Technology Base zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 55.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan het algemeen bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 2.750 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6 sub a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- ▶ jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen;
- ▶ de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks- en algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor de financiële rechtmatigheid van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen, opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het door het algemeen bestuur vastgestelde normenkader en voor het getrouw toelichten van de financiële rechtmatigheid in de jaarrekening.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van het normenkader voor de financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur de veronderstellingen inzake de financiële risico's in relatie tot de financiële positie onderbouwen en afwegen of Technology Base in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de financiële risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van het normenkader voor de financiële rechtmatigheid en het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Technology Base.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het controleprotocol dat is vastgesteld door het algemeen bestuur, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Technology Base;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde veronderstellingen aanvaardbaar zijn inzake de afweging dat Technology Base in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan omtrent de financiële positie. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen echter van materiële betekenis zijn voor de financiële positie van de Technology Base;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van Technology Base, rekening houdend met de invloed daarop van de aard en de significantie van de activiteiten van uitvoeringsorganisaties ten behoeve van de Technology Base. Op basis hiervan hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van deze uitvoeringsorganisaties.



Wij communiceren met de het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Enschede, 9 april 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

M. Zoetman-Kiers RA