

**JAARREKENING
2015**

ADT/ AREA
DEVELOPMENT
TWENTE

Gemeenschappelijke Regeling

**Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente
en omgeving**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

23-03-2016




datum **13 APR 2016**

Behorende bij briefnr. *001* d.d. *13/4/2016*
paraaf

Inhoudsopgave:

A JAARVERSLAG	4
1. Inleiding	4
1.1. Gemeenschappelijke regeling Area Development Twente	4
1.2. Bepalingen met betrekking tot jaarstukken	5
1.3. Functie van de jaarstukken.....	5
1.4. Leeswijzer opbouw van de jaarstukken	5
2. Verslag van de directie	7
2.1. Terugblik op 2015	7
2.2. Vooruitblik op 2016	11
2.3. Jaarrekening en exploitatieberekeningen.....	12
2.4. Bestuurssamenstelling	13
3. Financiën van het openbaar lichaam ADT	14
3.1. Lasten en baten 2015 (excl. dotatie voorzieningen en mutatie OHW).....	14
3.2. Staat van kapitaallasten 2015.....	17
3.3. Raming eindresultaat gebiedsontwikkeling	18
3.4. Mutatie onderhanden werk – waaronder bouwgronden in exploitatie.....	19
4. Programmaverantwoording	20
4.1. Pijler Noordelijk deelgebied (waaronder de luchthaven)	20
4.2. Pijler natuur	21
4.3. Pijler economie	21
4.4. Pijler wonen	23
4.5. Algemene deelprojecten.....	25
5. Paragrafen	29
5.1. Algemeen.....	29
5.2. Paragraaf weerstandsvermogen	29
5.3. Onderhoud Kapitaalgoederen.....	30
5.4. Financiering.....	31
5.5. Bedrijfsvoering	33
5.6. Verbonden partijen.....	37
5.7. Grondbeleid.....	37

B JAARREKENING	38
	VOOR WAARNAMEKINGSDOELEINDEN
	BDO Audit & Assurance B.V.

 paraaf

6.	Jaarrekening Area Development Twente 2015	38
6.1.	Balans per 31 december 2015 (na voorstel resultaatbestemming).....	39
6.2.	Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015	40
6.3.	Toelichting	42
6.3.1.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	42
6.3.2.	Toelichting op de balans per 31 december 2015 (na voorstel resultaatbestemming).....	44
6.4.	Risicoparagraaf	63
6.5.	Wet Normering Topinkomens.....	66
C	OVERIGE GEGEVENS	69
7.	Overige gegevens Area Development Twente 2015	69
7.1.	Resultaatbestemming 2015	70
7.2.	Gebeurtenissen na balansdatum	71
7.3.	Controleverklaring.....	72

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 



A JAARVERSLAG

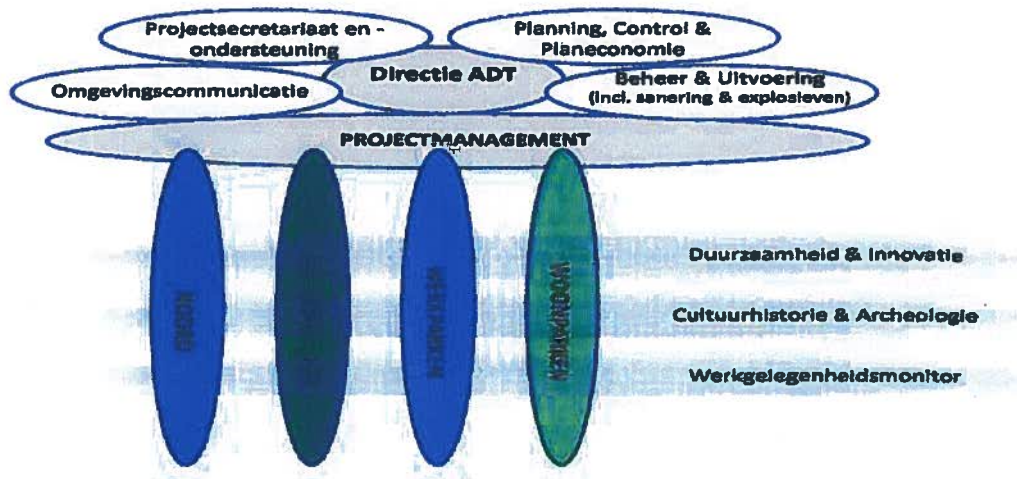
1. Inleiding

1.1. Gemeenschappelijke regeling Area Development Twente

Om alle plannen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling luchthaven Twente e.o. te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen, is in 2010 een gemeenschappelijke regeling van gemeente Enschede en provincie Overijssel opgericht, genaamd Area Development Twente (hierna ADT), die als gebiedsregisseur optreedt en eigenaar van de grond is. De missie van ADT is de transformatie van het huidige gebied in een vliegwiel voor een economisch sterker en duurzamer Twente.

ADT geeft vorm aan een ontwikkeling die inspeelt op de sterk veranderde vraag en op de andere rollen die individuen, bedrijven en partijen zijn gaan innemen. ADT ontwikkelt vanaf haar bestaan tot 2029 vier woonparken, drie werkparken, het bedrijventerrein Technology Base Twente met daarbij het gebruik van de bestaande start- en landingsbaan en een natuurgebied die deel uitmaakt van de EHS.

Het verder ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gebeurt op basis van het gebiedsprofiel de beeldkwaliteit die door het kwaliteitsteam zijn gepresenteerd in oktober 2015.



ADT is naast de verantwoordelijkheid voor alle andere onderdelen van de gebiedsontwikkeling, verantwoordelijk voor het verder brengen van de beoogde ontwikkeling van Technology Base Twente. Zij verzorgt daarvoor alle benodigde procedures voor de noodzakelijke voorbereiding op het behoud van de vliegfunctie en voor het mogelijk maken dat bedrijven die zich willen vestigen dat ook kunnen doen.

ADT past haar projectorganisatie voortdurend aan naar de opgaven die er in de verschillende deelgebieden zijn. Dit vraagt om een alerte en flexibele houding. Ontwikkelingen in de markt en de verandering in deelgebied Noord zijn daarbij belangrijke factoren. Het is steeds opnieuw de vraag hoe ADT de opgaven in verschillende deelprojecten en thema's het best kan realiseren.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V

De grondexploitatie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving 2015 (vaststelling 11 juni 2015) diende als basis voor de gewijzigde begroting 2015 (vaststelling 11 juni 2015), waarover binnen dit jaarverslag en jaarrekening verantwoording wordt afgelegd.

1.2. Bepalingen met betrekking tot jaarstukken

De volgende bepalingen zijn van toepassing met betrekking tot jaarstukken in de gemeenschappelijke regeling (art. 23 jaarrekening)

- Het Dagelijks Bestuur zendt jaarlijks vóór 15 april de voorlopige jaarrekening aan de Gemeenteraad en aan Provinciale Staten.
- Het dagelijks bestuur legt jaarlijks voor 1 mei aan het algemeen bestuur verantwoording af over het afgelopen kalenderjaar, onder overlegging van de jaarrekening, het ingediende jaarverslag met de daarbij behorende beschelden en indlen noodzakelijk een berekening van de door de deelnemers te betalen bijdragen ten behoeve van de exploitatie van gemeenschappelijk regeling Area Development Twente evenals het rapport van de met de controles belaste registeraccountant.
- Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens de jaarrekening alsmede de verwerking van het hierin opgenomen exploitatieresultaat voor 1 juli vast.
- Twee weken nadat deze is vastgesteld, doch uiterlijk 15 juli volgende op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, zendt het dagelijks bestuur de jaarrekening aan de minister van Binnenlandse Zaken.
- Het besluit tot vaststelling van de jaarrekening strekt - voor zover het de daarin opgenomen baten en lasten betreft - het dagelijks bestuur tot decharge behoudens later in rechte gebleken onregelmatigheden.

1.3. Functie van de jaarstukken

Op basis van het artikel 212 Gemeentewet en artikel 216 Provinciewet heeft het algemeen bestuur de Financiële verordening vastgesteld over het financiële beleid en het financiële beheer als ook over de inrichting van de financiële organisatie. In de Controleverordening op basis van artikel 213 Gemeentewet en 217 Provinciewet heeft het algemeen bestuur de regels vastgesteld voor de controle op het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en rekening, de paragrafen en de financiële positie en in relatie daarmee de balans.

1.4. Leeswijzer opbouw van de jaarstukken

De jaarstukken van ADT zijn onderverdeeld in het jaarverslag (A), de jaarrekening (B) en de overige gegevens (C).

Het jaarverslag (A) start met de inleiding en aansluitend in hoofdstuk 2 het verslag van de directie.

In hoofdstuk 3 treft u het financiële kader aan van 2015. Hierin worden voor de vaststelling van de lasten en baten, staat van kapitaallasten 2015 en de raming van het eindresultaat gebiedsontwikkeling weergegeven.

In hoofdstuk 4 is de programmaverantwoording opgenomen. Hierin wordt verantwoording afgelegd over het gerealiseerde beleid en de activiteiten in het kader van de gebiedsontwikkeling, onderverdeeld in 5 pijlers.

Hoofdstuk 5 bevat de verplichte paragrafen zoals voorgeschreven in Artikel 26 BBV.

De jaarrekening (B) is weergegeven in hoofdstuk 6. Hier worden achtereenvolgens de balans (na voorstel resultaatbestemming) en het overzicht van baten en lasten weergegeven en toegelicht. Ook zijn de grondslagen voor waardering en de risicoparagraaf weergegeven.

De overige gegevens (C) zijn opgenomen binnen hoofdstuk 7. Hier worden achtereenvolgens de resultaatbestemming, eventuele gebeurtenissen na balansdatum en de controleverklaring weergegeven.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016



2. Verslag van de directie

2.1. Terugblik op 2015

Kenmerkend voor 2015 is de doorstart van de ontwikkeling die zich niet meer richt op de commerciële burgerluchtvaart maar voortborduurde op de adviezen van de commissie Wientjes (1) om Technology Base Twente te ontwikkelen. In opdracht van de raad van Enschede en provinciale staten van Overijssel is in 2015 een plan van aanpak voor de implementatie van het advies van de commissie Wientjes opgesteld en vastgesteld in een gezamenlijke raad- en Statenvergadering in februari 2015. Dit vormde de basis voor de werkzaamheden van ADT in 2015 voor een groot deel van het gebied.

Wat zeker niet mag missen als highlight van 2015 is het kampement dat was opgeslagen voor de deuren van ADT voor de kavelverkoop op 't Vaneker en de start van de bouw van de eerste woningen; en de grote belangstelling voor de kavels aan de Fokkerweg waar zonder welstandstoezicht gebouwd kan worden.

Ook bij de EHS kunnen we spreken van een highlight, in december werd de inrichting van de EHS opgeleverd. 130 ha nieuw ingerichte natuur waar veel diverse en ook zeldzame flora en fauna al een habitat gevonden hebben.



Foto 1: spottershill

2015 is het jaar van opnieuw de schouders eronder en met hernieuwde energie verder om de kansen te benutten! Het jaar ook, waarin veel van de plannen tot uitvoering zijn gekomen.

Werkzaamheden ADT in 2015

In het Implementatieplan (Plan van Aanpak, 3 feb. 2015) zijn ook de taken en verantwoordelijkheden voor het Noordelijk deelgebied van ADT benoemd. ADT heeft de opdracht gekregen om alle noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren die er op gericht zijn om:

- op korte termijn operationeel te zijn,
- de beoogde ontwikkeling van TecBT te faciliteren en de daarvoor benodigde procedures te verzorgen,
- de noodzakelijke voorbereidingen uit te voeren voor behouden van de vliefunctie t.b.v. GA/BA/MRO/EOL (het blijvend kunnen gebruiken van de start en landingsbaan na november 2016),
- het mogelijk te maken dat de bedrijven die zich op korte termijn willen vestigen dit ook kunnen doen,

¹ De luchthaven Twente moet een iconische internationale ontwikkel-, demonstratie- en productiezone worden voor 'Advanced Materials and Manufacturing'. Het concept voor TechBT vraagt om een integrale ontwikkelvisie voor het gebied waarbij ruimte is voor luchthavengerelateerde bedrijvigheid en General en Business Aviation, maar dat is geen doel op zich. Het gebruik van de baan moet op een logische manier inhaken bij de gebiedsontwikkeling en een toevoeging zijn als vestigingsfactor voor Twente. Deze TecBT moet het symbool worden voor de vernieuwende kracht van de maakindustrie in Twente. VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

- uiterlijk eind 2016 vrijwel alle benodigde procedures te hebben afgerond,
- de realisatie van voorzieningen te hebben voorbereid en indien mogelijk al uitgevoerd.

Met de adviezen van het Topteam en het Kwaliteitsteam in oktober 2015 zijn belangrijke kaders gesteld voor de ontwikkeling van Technology Base Twente.

Veel resultaten geboekt

Het noordelijk deelgebied wordt dé iconische internationale ontwikkel-, test-, demonstratie- en productiezone voor de AMM/HTSM. Het is een locatie met karakteristieke kenmerken die zich presenteert als plek met veel ruimte voor ondernemers die nieuwe producten ontwikkelen en uitproberen. In 2015 hebben we een goed passende kans benut met afspraken over de vestiging van Aero Nextlife (AXL).

AXL is een mooi voorbeeld van circulaire economie; op innovatieve en heel duurzame wijze worden vliegtuigen die aan het eind van hun economische gebruikstermijn zijn, ontmanteld en worden onderdelen hergebruikt of geupcycled. Twente is voor AXL een geschikte plek vanwege de aanwezigheid van de start- en landingsbaan en bestaande hangars die zij de eerste jaren willen gebruiken. Het levert ca 75 arbeidsplaatsen op, met groeipotentie op korte termijn. Het is een innovatief bedrijf dat samen gaat werken met kennis- en onderzoeksinstellingen. In januari 2016 is de omgevingsvergunning verleend, waardoor gestart kan worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de daadwerkelijke vestiging van het bedrijf medio 2016.

Ook de Twentse Safety Campus, die al geruime tijd actief is, ontwikkelde zich verder binnen het noordelijk deelgebied. Zij zetten verder in op Safety en Security.

De stormachtige ontwikkelingen met drones mogen ook niet ongenoemd blijven. Naast het gebruik van drones door de Twente Safety Campus heeft een aantal ondernemers initiatief genomen om een drones-testcentrum op te richten en te exploiteren. Dat zal naar verwachting begin 2016 zijn beslag krijgen. Het is een nieuwe ontwikkeling waar ook grote kansen liggen voor Technology Base.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is conform planning in december opgeleverd. In een jaar tijd is 130 ha nieuwe natuur aangelegd. In de EHS vormt cultuurhistorie een belangrijk onderdeel, hiervoor is een belevingspad aangelegd. Dit pad kronkelt door de natuur langs verschillende cultuurhistorische parels en kunstobjecten. Optimale beleving van het ruige landschap in samenhang met de rijke historie van het gebied.

Bij de inrichting van de EHS zijn, waar mogelijk, materialen duurzaam hergebruikt. Zo is sloopmateriaal hergebruikt als stepstones op de plek waar en voormalige taxibaan de slenk knipt en is vrijgekomen grond hergebruikt in de spottershill (foto 1). Op deze manier proberen we ook in de EHS de circulaire economie toe te passen, in aansluiting op de andere deelgebieden. De EHS wordt in april 2016 samen met de naobers van het gebied voor het publiek geopend.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDE:
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf



Foto 2: lezerstour

We hebben 2015 ook benut om enerzijds de rijke cultuurhistorie binnen het gebied integraal op te pakken met de ontwikkelingen in de EHS. Dit uit zich met name in het beleevingspad. Zo is een voormalig Airfuel Station als kunstobject en uitkijkpunt getransformeerd en worden verhalen beleefbaar gemaakt in de vorm van cultuurhistorisch parels. Anderzijds is de kroniek *Levend Landschap* gelanceerd. Het boek geeft in woord en beeld de rijke geschiedenis van het gebied weer. Van de eerste mensen die het land doorkruizen via de textielabrikanten naar de Duitse bezetting en de Koude Oorlog. Er zijn naar aanleiding van de boeklancering diverse artikelen in de media gepubliceerd, wat de cultuurhistorie binnen het gebied flink op de kaart heeft gezet. De maandelijkse buzztoeren zaten vrijwel altijd vol en de extra (thema)lezerstouren zijn vanwege de grote animo herhaald (foto 2).



Foto 3: Alliantie akkoorden

Om de cultuurhistorie naar de toekomst toe te borgen is de Alliantiefabriek georganiseerd. De Alliantiefabriek gaat uit van het principe dat iedereen vraag en aanbod heeft en ook iets of iemand nodig heeft om tot een concreet (samenwerkings)project te komen. Daarom zijn 65 deelnemers van verschillende partijen, omwonenden en noabers bijeen gekomen, waarbij vraag en aanbod letterlijk bij elkaar gebracht is. Dit heeft geleid tot 17 allianties (concrete samenwerkingsprojecten). Een vervolgbijeenkomst zal in 2016 georganiseerd worden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Er is veel belangstelling voor de verkoop van de kavels en van de bestaande karakteristieke panden. De kavels aan de Fokkerweg zijn vrijwel allemaal onder voorbehoud verkocht. De eerste woningen worden gebouwd.

Voor de kavels op het Vaneker hebben kopers hun kampement opgeslagen voor het pand van ADT om als eerste hun kavel te kunnen bemachtigen. De kavelverkoop verloopt ook daarna voorspoedig. De panden op 't Vaneker gaan nog beter, deze zijn erg in trek en worden geclusterd vrijgegeven voor verkoop.

Het bestemmingsplan Prins Bernhardpark is onherroepelijk geworden en de kavels en panden gaan in de loop van 2016 in de verkoop.



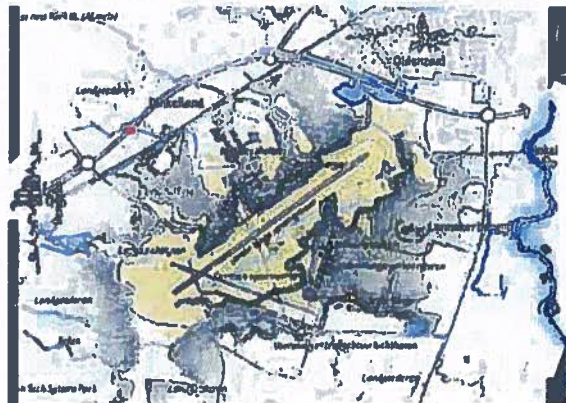
Foto's verbouwde woning hangar, verkochte woning

Top- en kwaliteitsteam

Zowel het Topteam als het Kwaliteitsteam hebben hun adviezen in oktober 2015 uitgebracht. Het Topteam bracht een tussentijds advies uit, het Kwaliteitsteam presenteerde haar kaderadvies voor het gebiedsprofiel, spelregels en beeldkwaliteit. Deze adviezen zijn kaderstellend voor de verdere gebiedsontwikkeling. Op basis van deze kaders zijn wij voluit aan het werk aan de ontwikkeling van het noordelijk deelgebied. Technology Base wordt een uniek en authentiek bedrijfsgebied in het groen waar pioniers zich kunnen vestigen met hun circulaire en innovatieve bedrijven. De start- en landingsbaan is daarbij een unieke asset.

Vliegende gebruikers

Door de ontwikkelingen binnen het gebied zijn er noodzakelijke wijzigingen doorgevoerd in de huisvesting van de huidige vliegende gebruikers. De Twentse Zweefvliegclub is verhuisd naar hun nieuwe onderkomen. Een shelter is verbouwd tot werkplaats en clubhuis. De VCT heeft een tijdelijk onderkomen gekregen aan de noordzijde van de start- en landingsbaan door de ontwikkeling van de EHS. In de loop van 2016 zullen afspraken worden gemaakt over hun definitieve huisvesting.



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

2.2. Vooruitblik op 2016

2015 was het jaar waarin veel van de plannen in uitvoering zijn gekomen en waarin een nieuw perspectief voor het noordelijk deelgebied vorm begon te krijgen: Technology Base Twente. In 2016 wordt de realisatie verder voortgezet. Het komende jaar krijgt de organisatie ontwikkeling van het noordelijk deelgebied vorm, gaan de kavels op het Prins Bernhardpark in de verkoop, zullen veel kavels en panden in 't Vaneker gebouwd respectievelijk verbouwd worden en is de EHS ook daadwerkelijk 'van het publiek'.

Noordelijk deelgebied

Het komende jaar staat in het teken van de vaststelling van het bestemmingsplan en het Luchthavenbesluit. Vanaf 1 november moet de luchthaven operationeel zijn, het startpunt van een volgende fase. De organische ontwikkeling van het gebied gaat ondertussen verder, binnen de kaders van het conceptbestemmingsplan, gebiedsprofiel en adviezen van het Topteam.

2016 is verder het jaar waarin Aero Nextlife (hierna AXL) zich ook fysiek zal gaan vestigen en zal starten met haar bedrijfsvoering. End of life-toestellen gaan voor hun laatste vlucht en landing naar Airport Twente waar zij van eindproduct naar herbruikbaar producten worden omgezet. In april 2016 krijgen AXL en businessjet bedrijven ontheffing om van de start en landingsbaan gebruik te gaan maken.

De Twente Safety Campus (TSC) gaat zich in 2016 concentreren in de noordoostelijke punt van het gebied. Daar hebben zij een stevige basis voor de verdere doorontwikkeling van de verschillende onderdelen, waaronder hun fieldlab.

De ontwikkeling van drones wereldwijd is stormachtig. Dat leidt ook in Twente tot initiatieven met internationale reikwijdte. De TSC is al gecertificeerd om met drones te vliegen en een groep ondernemers richt begin 2016 een testcentrum op. De test- en ontwikkelmogelijkheden op Technology Base Twente bieden een goede basis voor een kansrijke ontwikkeling van drones met een grot scala aan toepassingsmogelijkheden.

Woongebieden

De kaveluitgifte gaat ook in 2016 onverminderd door. Naast 't Vaneker en de Fokkerweg gaat Prins Bernhardpark in de verkoop, zowel de kavels als de panden.

Prins Bernhardpark steekt net als 't Vaneker in op het luxe segment, wonen in een bosrijke, groene omgeving met vanuit elke woning uitzicht op bos en uitgestrekte weilanden. Er gaan 5 bestaande panden en maximaal 25 kavels in verkoop.

Natuur en cultuurhistorie

Zoals gezegd wordt in april de EHS in samenwerking met de bureaus van het gebied geopend. Op deze dag is er van alles te doen, routes worden geopend, bijzondere cultuurhistorische objecten 'onthuld'. Daarnaast wordt er ingezet op het overdragen van de cultuurhistorie, het verstevigen van de rentmeesters binnen het gebied.

datum 13 APR 2016

paraaf 

2.3. Jaarrekening en exploitatieberekeningen

De kosten van ADT worden geactiveerd en (uiteindelijk) goedge maakt door opbrengsten uit verkoop van grond, dan wel subsidies en overige inkomsten.

De luchthavenexploitatie is niet langer meer als grondexploitatie te zien. Hierdoor is de waardering van dit onderdeel gewijzigd. De waarde van de grond en de aanwezige objecten op het luchthavengebied zijn eind 2015 opgenomen onder de materiële vaste activa. Het deelgebied Noord is niet te zien als renderend deel. Bij de aankoop en in de grondexploitatie is dit opgenomen als een neutrale ontwikkeling. Om presentatietechnische redenen nemen we nu een waarde van € 1,-

Grondexploitatie 2016:

ADT heeft conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) jaarlijks het geprognosticeerde tekort uit de grondexploitatie gedoteerd in de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. De verliesvoorziening Onderhanden Werk is als waarde correctie gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie".

Het verloop van de geprognosticeerde saldi van de grondexploitatie over de afgelopen vijf jaar is in onderstaande tabel weergegeven.

Verloop geprognosticeerd grex tekort (x miljoen.)	Saldo Eind waarde 2030	Saldo NCW (1-1)	mutatie t.o.v. voorgaand jaar
- Grex 2012	-25,0	-10,9	
- Grex 2013	-24,8	-11,3	-0,4
- Grex 2014	-20,3	-11,4	-0,1
- (verlies)voorziening OHW (incl. gebeurtenissen na balansdatum)		-18,0	-6,6
- Grex 2015	-30,8	-18,0	-6,6
- Grex 2016	-30,1	-18,3	-0,3

* De extra dotatie aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk naar aanleiding van de gebeurtenissen na balansdatum binnen het jaarwerk 2013 was afgerond € 6,6 miljoen. Het negatief effect van het stopzetten van de ontwikkeling van een commerciële burgerluchthaven bedraagt € 6,5 miljoen. De verschillen in de totaaltellingen zijn veroorzaakt door afrondingen.

Op basis van de herziene grondexploitatie 2016 wordt de (verlies)voorziening Onderhanden Werk opgehoogd met € 0,3 miljoen dit om het negatieve resultaat van € 18.300.186- (NCW 01-01-2016) op te vangen. Deze ophoging heeft voornamelijk te maken met het rente-effect op de lopende investeringen (1,34% in 2015) en voor een klein deel uit overige aanpassingen in de herziening van de grondexploitatie (€ 41.044)

Dit houdt in dat er geen verslechtering of verbetering plaatsvindt van het resultaat. Er is echter wel veel gebeurd in 2015, waardoor er op 'deexploitatie niveau' wel verschillen te zien zijn. Maar per saldo resulteren al die verschillen dus in een gelijkblijvend grondexploitatie resultaat.

De verliesvoorziening Onderhanden Werk is als waarde correctie gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie".

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

2.4. Bestuurssamenstelling

Het bestuur van de gemeenschappelijke regeling Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. wordt gevormd door bestuurders van zowel de provincie Overijssel als de gemeente Enschede.

In december 2015 is onze Gemeenschappelijke regeling gewijzigd naar aanleiding van diverse wijzigingen in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). De wetwijziging had vooral ten doel om de dualisering van het openbaar bestuur nu ook door te voeren in de Gemeenschappelijke regelingen. Zo zijn de colleges van B&W en GS toegetreden tot de GR om de benoembaarheid van collegeleden mogelijk te houden. In een duaal bestel zijn de collegeleden geen lid van Provinciale Staten en de Gemeenteraad, waardoor zij zonder deelnemer te zijn formeel niet langer benoembaar waren. Het AB is als gevolg hiervan in 2016 uitgebreid van zes naar acht leden. Het DB blijft als voorheen bestaan uit vier leden.

Samen met de Provincie en de gemeente zijn de wettelijke veranderingen op het vlak van de samenstelling van het bestuur en de bevoegdheden van het AB en het DB verwerkt in onze GR. Nieuwe regels over de begroting en jaarrekening waren in maart 2015 al doorgevoerd in de GR.

Bestuurssamenstelling 2015

- Gedeputeerde Eddy van Hijum, provincie Overijssel (DB en AB) tot december 2016 voorzitter van het overleg;
- Wethouder Patrick Welman, gemeente Enschede (DB en AB) tot december 2016 p.v. voorzitter;
- Wethouder Jeroen Hatenoer (DB en AB), gemeente Enschede;
- Gedeputeerde Monique van Haaf (DB en AB), provincie Overijssel;
- Wethouder Eelco Eerenberg (AB), gemeente Enschede;
- Gedeputeerde Bert Boerman (AB), provincie Overijssel;

In 2015 heeft een wijziging in het dagelijks bestuur plaatsgevonden. Het DB bestaat uit de volgende leden:

- Gedeputeerde Y.J. van Hijum, provincie Overijssel, vervangt per 26 mei 2015 gedeputeerde G.J. Kok en is aangesteld als voorzitter van de Gemeenschappelijke Regeling.
- Wethouder P.G. Welman, gemeente Enschede is per 26 mei 2015 plaatsvervangend voorzitter van de Gemeenschappelijke Regeling.
- Gedeputeerde M.T. van Haaf, provincie Overijssel, heeft per 26 mei 2015 zitting genomen in het DB

Het algemeen bestuur bestond uit zes personen, het dagelijks bestuur uit vier. Het algemeen bestuur heeft 11 keer en het dagelijks bestuur heeft 6 keer vergaderd in het kalenderjaar 2015.

Wabhold

Het bestuurlijk WABHOLD overleg met omliggende gemeenten Almelo, Borne, Hengelo, Oldenzaal, Losser en Dinkelland en het Waterschap heeft 4 keer plaatsgevonden in 2015.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

3. Financiën van het openbaar lichaam ADT

In de ontwerpbegroting 2015 - 2018 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. In het jaarverslag 2015 worden de lasten en baten verantwoord.

3.1. Lasten en baten 2015 (excl. dotatie voorzieningen en mutatie OHW)

Op 23 juni 2014 is door het Algemeen Bestuur van ADT de - op de grondexploitatie 2014 gebaseerde - begroting 2015 vastgesteld. Bij de behandeling van de grondexploitatie 2015 op 11 juni 2015 is vervolgens de gewijzigde begroting 2015 vastgesteld.

Jaarschijf 2015** (in €)	Begroting (na wijziging)	Werkelijke baten en lasten	voor- of nadeel t.o.v. begroting
LASTEN:			
Verwervingskosten	1.369.315	192.552	1.176.763
Sloopkosten	1.678.663	1.084.629	594.034
Milieu / saneren / explosieven	1.836.884	1.032.651	804.233
Hoofdinfra	899.354	254.431	644.923
Bouwrijp maken	985.933	397.370	588.563
Woonrijp maken	978.934	145.529	833.405
Natuur	545.306	1.467.533	-922.227
Fondsen en verrekeningen	344.246	35.051	309.195
Planvoorbereidingskosten	3.221.396	4.023.427	-802.031
Beheerkosten openbare ruimte	1.430.155	1.548.175	-118.020
Rente vreemd vermogen	399.465	132.129	267.337
Niet verrekenbare BTW	0	289.706	-289.706
Totaal lasten	13.689.651	10.603.183	3.086.469
BATEN:			
Woningbouw	2.170.215	104.575	-2.065.640
Economie en leisure	220.513	87.481	-133.032
Zorg / resort / overige voorzieningen	88.205	218.702	130.497
Bestaand vastgoed	2.550.663	1.809.880	-740.783
Subsidies / overige opbrengsten	0	1.148.727	1.148.727
Inkomsten Beheer	786.185	847.183	60.998
Rente liquide middelen	0	0	0
Luchthaven / Noordelijk deelgebied	1.534.002	0	-1.534.002
Fondsen en verrekeningen	140.946	8.451	-132.495
Totaal baten	7.490.728	4.225.000	-3.265.730
Totaal van baten en lasten	-6.198.923	-6.378.183	-179.261

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

datum 13 APR 2016

Saldo baten en lasten:

In grote lijn zijn in 2015 de werkelijke lasten lager uitgevallen dan begroot (€ 3,09 miljoen).

De baten zijn € 3,27 miljoen lager uitgevallen door lagere dan verwachte inkomsten uit woningbouw en bestaand vastgoed.

Het saldo van baten en lasten (inclusief rente) bedraagt voor het boekjaar 2015 € 6,38 miljoen negatief, waarbij het tekort € 0,18 miljoen meer is dan begroot. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de latere verkoop van kavels en bestaande panden en de plankosten voor deelgebied Noord. Bij het DB van 2 oktober 2015 is besloten tot het toestaan van een overschrijding op plankosten van € 600.000,- binnen de begroting 2015 vanwege de ontwikkeling voor het noordelijk deelgebied. Concreet gaat het hier om de plankosten van fase 2. Deze kosten zullen per 1 januari 2016 worden ondergebracht in de te openen deexploitatie van het Noordelijke Deelgebied.

De latere verkoop verklaart ook de lagere gemaakte kosten over de verschillende categorieën. Dit geheel in de lijn met het beleid van ADT dat kosten pas gemaakt worden die op korte termijn dienstbaar zijn aan verkopen of ontwikkelingen.

Lasten:

De lasten 2015 (exclusief dotatie verliesvoorziening) zijn € 3,09 miljoen, lager dan de begroting. Dit is voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat minder kosten gemaakt zijn voor verwerving, sloop, milieu / saneren / explosieven en wegen. Hieronder een overzicht per post:

Verwervingskosten	€ 1,18 .
Sloopkosten	€ 0,59 .
Milieu / saneren / explosieven	€ 0,80 .
Hoofdinfra	€ 0,65 .
Bouwrijp maken	€ 0,58 .
Woonrijp maken	€ 0,83 .
Natuur	-€ 0,92 .
Fondsen en verrekeningen	€ 0,31 .
Planvoorbereidingskosten	-€ 0,80 .
Beheerkosten openbare ruimte	-€ 0,18 .
Rente vreemd vermogen	€ 0,27 .
Niet verrekenbare BTW	-€ 0,29 .
Totaal lasten	€ 3,09 .

(alle bedragen in € miljoen)

In algemene zin is een deel van de werkzaamheden doorgeschoven naar volgende jaren in lijn met de verwachte verkoop van kavels en panden. De werkzaamheden worden niet eerder dan strikt noodzakelijk uitgevoerd, hierdoor vallen de lasten lager uit.

Het uitgangspunt bij verwervingen (inclusief kosten voor huurbeëindiging) en een minnelijke verwerving van benodigde gronden. De begrote posten van de projecten Prins Bernhardpark, 't Vaneker en gebied Noord zijn doorgeschoven naar volgende jaren.

Door de fasering van 't Vaneker is een deel van de sloopkosten doorgeschoven naar de komende jaren. De sloopkosten van de EHS zijn circa € 0,1 miljoen lager uitgevallen.

De Milieu / Saneren en explosieven kosten over 2015 hebben voornamelijk betrekking op EHS. Een deel van de werkzaamheden rond milieu / saneren / explosieven en Prins Bernhardpark zijn doorgeschoven naar volgende jaren.

BDO Audit & Assurance B.V.

De kosten voor de hoofdinfra zijn in totaal voor € 0,65 miljoen lager uitgevallen doordat de werkzaamheden voor 't Vaneker en de bovenplanse voorzieningen zijn doorgeschoven en doordat de kosten voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) lager (€ 0,1 miljoen) zijn uitgevallen.

De lagere kosten voor het bouwrijp maken (€ 0,58 miljoen) hebben vooral te maken met de fasering in 't Vaneker. We verwachten deze kosten op een later tijdstip te maken.

De kosten voor het woonrijp maken (werkzaamheden voor definitieve verhardingen, aanleg groenvoorziening en of straatmeubilair) zijn voor de deelgebieden de strip, prins Bernhardpark en 't Vaneker lager uitgevallen (€ 0,83 miljoen) als gevolg van fasering.

De lasten voor natuur zijn € 0,85 miljoen hoger uitgevallen dan begroot, dit heeft grotendeels te maken met de realisatie van de ecologische hoofdstructuur. Door de realisatie in 2015 is de mogelijke fiscale claim bij vertraging komen te vervallen. Een deel van de in 2015 gemaakte kosten was voor 2016 begroot.

Bij de post fondsen en verrekeningen gaat het vooral om verrekeningen die binnen de grondexploitatie plaatsvinden. Een zelfde inkomst staat hier dan ook tegenover. De lasten zijn nu hoger door een afdracht in verband met glasvezelaansluitingen.

De plankosten inclusief de plankosten Gebiedsontwikkeling Noord vallen in totaliteit hoger uit dan begroot (-€ 0,8 miljoen) Dit heeft te maken door de plankosten voor deelgebied Noord. Bij het DB van 2 oktober 2015 is besloten tot het toestaan van een overschrijding op plankosten van € 600.000,- binnen de begroting 2015 vanwege de ontwikkeling voor het noordelijk deelgebied. Concreet gaat het hier om de plankosten van fase 2. Deze kosten zullen per 1 januari 2016 worden ondergebracht in de te openen deefexploitatie van het Noordelijke Deelgebied. Bij het deelgebied Noord zijn de plankosten voor fase 2 uitgekomen op € 0,9 miljoen. Waardoor deze dus € 0,3 miljoen hoger is uitgevallen. De plankosten voor fase 0-1 zijn buiten de grondexploitatie gehouden en gedekt uit een bijdrage van de deelnemers. Op het merendeel van de overige (deel-)projecten zijn in 2015 minder plan(voorbereiding)kosten gerealiseerd dan vooraf begroot.

Baten:

Er is in totaal voor € 3,27 miljoen minder aan baten gerealiseerd vanwege de latere verkoop van de kavels. Ook is een deel te verklaren uit de latere verkoop van bestaande panden. Als meevaler is de ontvangen subsidie op grond van Niet Geëxplodeerde explosieven te noemen en de afgesproken bijdragen voor de plankosten Noord.

Woningbouw	-€ 2,07
Economie en leisure	-€ 0,13
Zorg/resort /overige voorzieningen	€ 0,13
Bestaand vastgoed	-€ 0,74
Subsidies / overige opbrengsten	€ 1,15
Inkomsten Beheer	€ 0,06
Luchthaven / Noordelijk deelgebied	-€ 1,53
Fondsen en verrekeningen	-€ 0,13
Totale baten	-€ 3,27

(alle bedragen in € miljoen)

De verkopen van kavels voor de woningbouw zullen op een later tijdstip plaatsvinden vanwege de veelal lange optieperiode voor potentiële kopers. Het gaat hier vooral om de opbrengsten voor 't Vaneker

datum 13 APR 2016

De inkomsten uit het bestaand vastgoed hebben betrekking op 't Vaneker, Fokkerweg en de termijnbetaling uit de verkoop werkparken aan Van Eck.

De baten beheerinkomsten hebben betrekking op (tijdelijk) verhuur van onroerend goed. De hogere inkomsten worden veroorzaakt door opbrengsten uit deelgebied Noord.

De begrote opbrengst voor de Luchthaven / Noordelijk deelgebied is niet gerealiseerd. Bij de begroting was € 1,5 miljoen als verwachte inkomst geraamd. Dit is geen feitelijke beoogde verkoopopbrengst maar een administratieve verantwoording van de boekwaarde. Deze waarde wordt per 1 januari 2016 ondergebracht in de te openen deexploitatie van het Noordelijke Deelgebied.

3.2. Staat van kapitaallasten 2015

In verband met de aanhoudende uiterst lage standen van de korte rente, is ook in 2015 de strategie gevolgd om - binnen de limieten van de wet FIDO - kortlopende financiering aan te trekken. De kapitaallasten in 2015 blijven dan ook sterk achter bij het geschetste financiële kader uit de begroting 2015. De geprognosticeerde toerekening van de rentelasten vanuit de gewijzigde begroting 2015 bedroeg € 0,3 miljoen.

De staat van kapitaallasten 2015 ziet er als volgt uit:

Staat van kapitaallasten 2015		
	Lasten	Baten
Rente langlopende leningen	128.750	
Rente kortlopende leningen	3.379	
Credittrente rekening courant		0
Toerekening saldo rentelasten/-baten aan voorraden		132.129
Totaal	132.129	132.129

Onder langlopende leningen wordt verstaan leningen met een looptijd van langer dan 1 jaar. Onder kortlopende leningen wordt verstaan leningen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

3.3. Raming eindresultaat gebiedsontwikkeling

Conform artikel 70 van de BBV dient het onderhanden werk inzake de grondexploitatie nader toegelicht te worden.

Raming eindresultaat

Voorraad onderhanden werk 31 december 2015 33.350

Raming uitgaven 2016 tot en met 2030		
Verwervingskosten	2.498	
Sloopkosten	4.152	
Milieu en saneren	3.747	
Hoofdinfra	6.947	
Bouwrijp maken	14.011	
Woonrijp maken	5.995	
Natuur	145	
Planvoorbereidingskosten	14.823	
Beheerskosten	7.848	
Fondsen en verrekeningen	3.507	
Subtotaal uitgaven		63.673
Verwachte invloed inflatie		4.646
Rentekosten		21.006
Totaal raming uitgaven		89.325

Raming inkomsten 2016 tot en met 2030		
Woningbouw	35.825	
Bedrijventerrein	20.749	
Zorg / resort / overige voorzieningen	264	
Bestaand vastgoed	16.004	
Natuur / agrarisch gebruik	10	
Subsidies/bedragen	567	
Fonds bovenwijks	3.331	
Inkomsten beheer	8.187	
Verrekeningen	162	
Luchthaven	173	
Overig	12	
Subtotaal inkomsten		85.284
Verwachte invloed inflatie		7.311
Totaal raming inkomsten		92.595

Verwacht tekort ultimo 2030 (eindwaarde) -30.104

Verwacht tekort ultimo 2015 (NCW) -18.300

(alles in € 1.000,-)

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

De verliesvoorziening is opgehoogd met 282.481,- Deze verhoging is hoofdzakelijk ontstaan door de renteontwikkeling. Het verwachte tekort op de grondexploitatie 2015 - 2029 is uitgekomen op € 18,3 miljoen. (tegen NCW 01-01-2016) Deze verliesvoorziening is overeenkomstig met de verslagregels gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie".

3.4. Mutatie onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie

Gedurende de looptijd doen er zich binnen de grondexploitatie fluctuaties voordoen.

Mutatie onderhanden werk:

Het saldo van baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie. Het saldo "Onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie" is hierdoor in 2015 toegenomen. Het saldo van baten en lasten uit 2015 (-/- € 282.481) is als "mutatie onderhanden werk" toegevoegd aan de voorraden bouwgronden in exploitatie (OHW) op de balans. Dit betreffen voornamelijk de gerealiseerde lasten in 2015, waarbij de belangrijkste kostenposten betrekking hebben op de planvoorbereidingskosten, beheerkosten Openbare Ruimte, kapitaalslasten, kostprijsverhogende btw component en sloopkosten. De gerealiseerde inkomsten uit verkoop bestaand vastgoed, ontvangen termijn uit de werkparken de Strip en Oostkamp en beheer van vastgoedobjecten zijn hier op totaalniveau gesaldeerd in meegenomen.

Voorziening OHW:

De (verlies)voorziening van € 18.300.186,- is conform het BBV als waardecorrectie op de post Bouwgronden in exploitatie gepresenteerd.

Op basis van de herziening van de grondexploitatie is in 2015 een dotatie aan de verliesvoorziening voor negatieve exploitatieresultaten nodig van € 282.481. Ten opzichte van de grondexploitatie 2015 is het saldo toegenomen. Deze bijstelling wordt volledig opgevangen binnen de ophoging van de voorgenomen verliesvoorziening in het jaarwerk 2015.

	Balans 31-12-2015 (na voorstel resultaat bestemming) (in €)	
Verloopoverzicht Onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie		
Saldo boekwaarde per 1 januari 2015		8.977.552
Uitgaven 2015	10.603.182	+ / +
Inkomsten 2015	4.225.000	- / -
Netto investering 2015		6.378.182
Saldo boekwaarde 31 december 2015 (voor herziening grex)		15.355.734
rente grondexploitatie tegen 1,34%	241.437	- / -
effect overige mutaties	41.044-	- / -
Mutatie NCW verliesvoorziening grex 2015		282.481
Saldo boekwaarde per 31 december 2014 (na herziening grex)		15.073.253

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

Saldo na voorstel resultaatbestemming:

Het saldo 2014 na voorstel resultaatbestemming komt uit op -/- € 282.481,- en is verder toegelicht in hoofdstuk "B Jaarrekening".

4. Programmaverantwoording

In 2015 is vooruitgang geboekt met de voorbereiding en uitvoering van werken. Zo is de EHS gerealiseerd en zijn er kavels en bestaand vastgoed verkocht. De verkoop van kavels en bestaand vastgoed in deelgebied 't Vaneker komt op gang. Zie ook de tekstuele toelichting onder 4.4 Wonen deelgebied 't Vaneker.

In deze programmaverantwoording wordt achtereenvolgens per pijler ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen in 2015.

4.1. Pijler Noordelijk deelgebied (waaronder de luchthaven)

De door de provincie Overijssel en gemeente Enschede benoemde commissie van Wijzen onderzocht welke kansen er zijn voor een duurzaam economisch sterker Twente en welke rol de voormalige luchthaven Twente daarbij kan spelen. Het advies van de commissie luidt: *'Maak van de luchthaven Twente een iconische, internationale ontwikkel- en demonstratie- en productiezone voor 'Advanced Materials en Manufacturing'*". Hoe dit concreet wordt ingevuld is mede afhankelijk van de adviezen van het Topteam en Kwaliteitsteam en de initiatieven vanuit de bedrijven. Doel blijft dat de ontwikkelingen in het noordelijk plangebied een substantiële bijdrage leveren aan het aantal nieuwe arbeidsplaatsen voor de regio.

In het bovenstaand kader past een huurder als Aeronextlife Twente BV (AXL). AXL is een dienstverlenend bedrijf dat zich richt naar vlooteigenaren. De onderneming wil samen met deze eigenaren een volledige keten doorlopen: van intact vliegtuig over de recuperatie van herbruikbare onderdelen tot de waardevolle herbestemming van resterende materialen en grondstoffen. AXL zal van start gaan medio 2016.

Bij het DB van 2 oktober 2015 is besloten tot het toestaan van een overschrijding op plankosten van € 600.000,- binnen de begroting 2015 vanwege de ontwikkeling voor het noordelijk deelgebied. Concreet gaat het hier om de plankosten van fase 2. Deze kosten zullen per 1 januari 2016 worden ondergebracht in de te openen deelexploitatie van het Noordelijke Deelgebied.

In 2015 hebben we procedures opgestart voor de noodzakelijke voorbereiding op behoud van de vliefunctie en voor het mogelijk maken dat bedrijven die zich willen vestigen dat ook kunnen doen. Om een goede afweging voor de totale ontwikkeling te kunnen maken wordt voor het hele gebied één Milieueffectrapportage (hierna MER) opgesteld. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is de eerste stap in de MER-procedure. De NRD geeft aan voor welke ontwikkelingsvarianten en milieuaspecten het MER wordt opgesteld. De NRD is vastgesteld in de raad van Enschede (9 november 2015), de raad van Dinkelland (3 november 2015) en door GS van Overijssel (27 oktober 2015).

In de MER worden de volgende onderwerpen meegenomen: geluid, externe veiligheid, verkeersbelasting, luchtverontreiniging, ruimtegebruik, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en effecten op natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie. De MER is bijlage bij het Luchthavenbesluit (LHB) en bij het bestemmingsplan die in 2016 in procedure gaan.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

In het noordelijk deelgebied bevindt zich reeds Twente Safety Campus (trainingscentrum Oost-Nederland), dat door de Regiobrandweer/Veilighedsregio Twente verder ontwikkelt wordt tot een veiligheids-campus (Twente Safety Campus). In deze ontwikkeling pas ook exploitatie van het drones testcentrum.

4.2. Pijler natuur

Het jaar 2015 stond volledig in het teken van de realisatie en inrichting van de nieuwe EHS. De Timmerhuis Groep uit Vriezenveen heeft de opdracht tot realisatie van het inrichtingsplan op 16 december 2015 opgeleverd. Vanaf die datum is de beheer en onderhoudsperiode gestart. In 2015 is ook een start gemaakt met de realisatie van diverse cultuurhistorische objecten langs het belevingspad dat onderdeel is van de inrichting. Deze objecten, waarvan de realisatie doorloopt in 2016, vergroten de belevingswaarde van het gebied. Ook is in samenspraak met de omgeving, gemeente Enschede en Regio een begin gemaakt van nieuwe routestructuren rondom het luchthavengebied. Zo wordt een verbinding gemaakt tussen de bestaande natuurgebieden van de Lonnekerberg en de landgoederen van Driene. Het juridisch eigendom van de EHS gronden ligt al bij de provincie. Het beheer van de EHS ligt echter in ieder geval in 2016 bij ADT en wordt uitgevoerd door de Timmerhuis Groep.

4.3. Pijler economie

Onder de pijler economie vallen de werkparken Oostkamp, De Strip en Deventerpoort. Het creëren van werkgelegenheid en het stimuleren van hergebruik van bestaande gebouwen en infrastructuur is de doelstelling voor deze deelgebieden.

Zoals al gemeld in vorig jaarverslag van de directie zijn op 1 juli 2014 circa 50 ha. van de werkparken De Strip, Oostkamp en het overloopgebied Deventerpoort verkocht en geleverd aan een private ondernemer, de familie Van Eck. Hiermee vestigt zich een nieuw bedrijf in Twente. Deze ondernemer wil vooral het bestaand vastgoed en de aanwezige voorzieningen inzetten voor de ontwikkeling van een concept Engineering Playground. De gemeente Enschede is verantwoordelijk voor totstandkoming van de benodigde planologische procedures ten behoeve van de organische ontwikkeling van het gebied.

Voor de werkparken en EHS alsmede voor het noordelijke deelgebied wordt een MER opgesteld. Tevens wordt een ontwerp omgevingsplan opgesteld dat past binnen de organische ontwikkeling van deze gebieden. In april 2015 heeft de Gemeente Enschede haar Nota van Uitgangspunten hiervoor vastgesteld. Vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad van Enschede wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2016.

Tevens is voor het deelgebied De Strip een projectafwijkingsbesluit in procedure gebracht en daarmee de volgende tranche van de verkoopprijs in rekening gebracht.

Zodra nieuwe planologische besluiten (projectafwijkingsbesluit en bestemmingsplan) onherroepelijk zijn volgen de vervolgbetalingen van de koopsom door Van Eck.

De herstructurering van het deelgebied Deventerpoort (de bedrijfsenclave) kan ter hand genomen worden zodra het omgevingsplan Middengebied onherroepelijk is, naar verwachting medio 2017

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf

Werkgelegenheidsmonitor

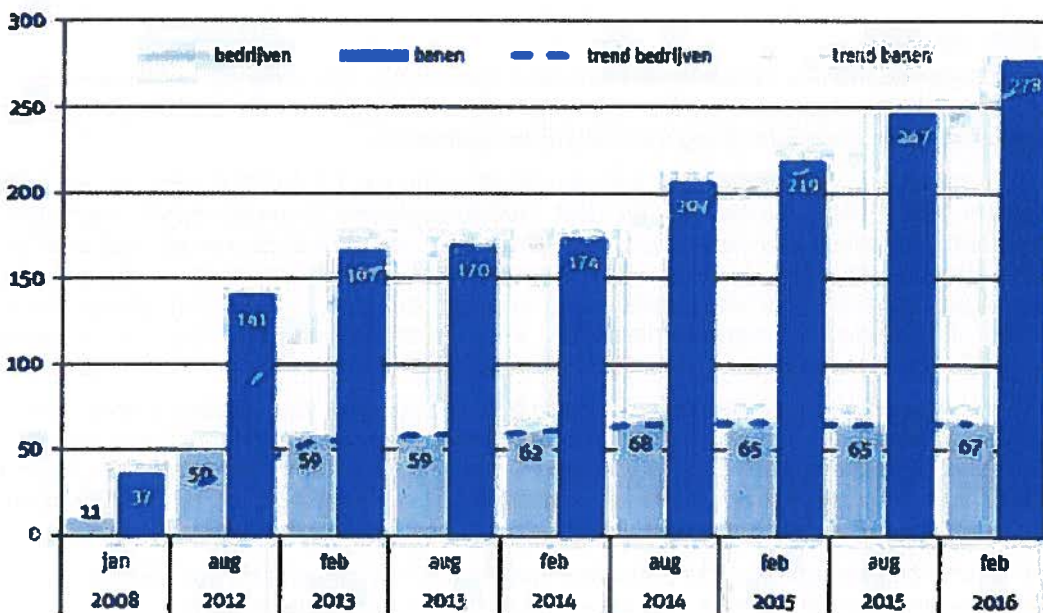
Om de ontwikkeling van de werkgelegenheid in beeld te brengen is per 1 augustus 2012 gestart met het monitoren van de binnen het ADT-gebied aanwezige banen en vestigingen van bedrijven. Het gaat daarbij om vestigingen van bedrijven die opgenomen zijn in het register van de Kamer van Koophandel en de Bedrijvencartotheek en om banen die genoemd zijn met de aanwezigheid van bedrijven als huurder op het terrein, maar die niet officieel op het terrein zijn gevestigd.

Totaal aantal bedrijven en banen

Per 1 februari 2016 zijn er in totaal op het ADT-gebied 67 bedrijven aanwezig, met 278 banen. Ten opzichte van een half jaar eerder is het aantal bedrijven met 2 toegenomen en is het aantal banen gegroeid met 29 (zie figuur 1).

Figuur 1 Bedrijven en banen op ADT-gebied, jan 2008, augustus 2012 – februari 2016.

**Figuur 1
Bedrijven en banen op ADT-gebied, jan 2008, augustus 2012 – februari 2016.**



NB: januari 2008 andere meetmethode

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

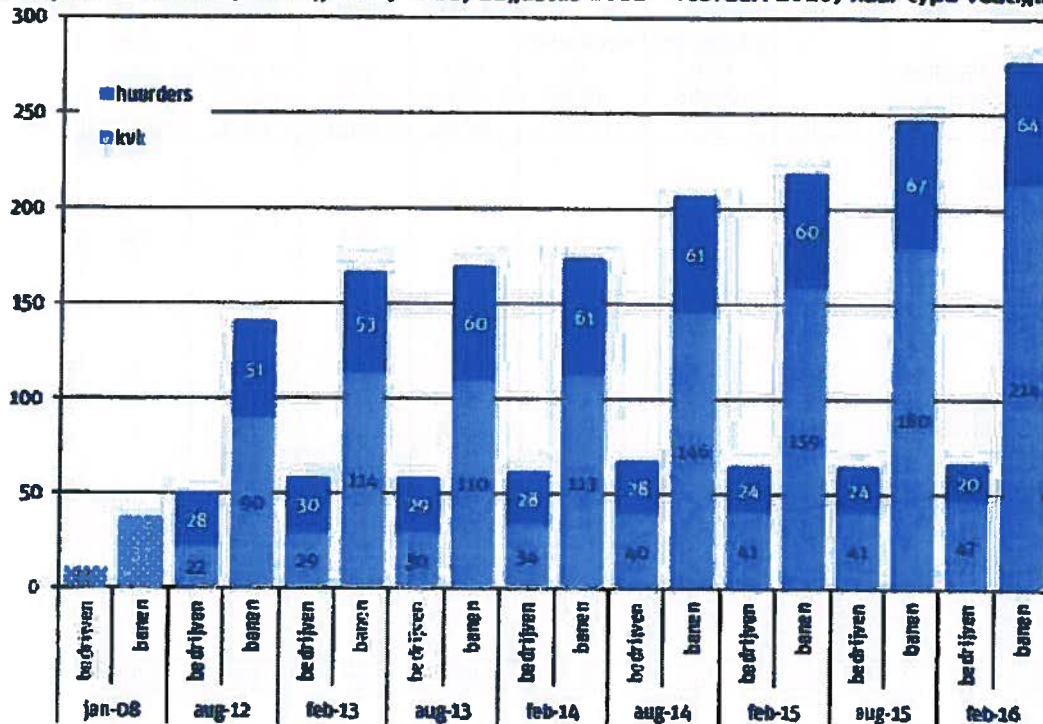
datum 13 APR 2016

paraaf 

Als onderscheid wordt gemaakt naar bedrijven die volgens de KvK-registratie gevestigd zijn op het ADT-gebied en bedrijven die hier wel werkgelegenheid hebben, maar die elders gevestigd zijn (huurders, nevenvestigingen), dan is het beeld zoals weergegeven in figuur 2.

Figuur 2

Bedrijven en banen op ADT-gebied, 2008, augustus 2012 - februari 2016, naar type vestiging.



Bedrijven en banen op ADT-gebied (NB: januari 2008 andere meetmethode)

4.4. Pijler wonen

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

Er is veel belangstelling voor de verkoop van de kavels en van de bestaande karakteristieke panden. De kavels aan de Fokkerweg zijn vrijwel allemaal onder voorbehoud verkocht. De eerste woning is gebouwd.

Voor de kavels op het Vaneker hebben kopers hun kampement opgeslagen voor het pand van ADT om als eerste hun kavel te kunnen bemachtigen. De kavelverkoop verloopt ook daarna voorspoedig. De binnenkomende betalingen van deze kavels blijven in 2015 nog achter doordat de kopers een lange periode de tijd krijgen om hun (oude) woning te verkopen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

De panden op 't Vaneker gaan nog beter, deze zijn erg in trek en worden geclusterd vrijgegeven voor verkoop.

Het bestemmingsplan Prins Bernhardpark is onherroepelijk geworden en de kavels en panden gaan in de loop van 2016 in de verkoop. Hieronder een overzicht van de verkopen per 1 maart 2016

Tabel: Overzicht verkopen kavels en panden woonparken

Verkoopoverzicht	totaal	verkocht t/m 2014	verkocht in 2015	ovk per 1-3-2016	optie per 1-3-2016	overig in verkoop 1-3-2016	nog niet in verkoop
't Vaneker Zuidkamp							
kavels	95	-	-	-	12	5	78
panden	29	4	5	4	2	5	9
Parkwonen							
kavels	28	-	-	8	-	-	20
pand	1	-	-	1	-	-	0
Fokkerweg							
kavels (circa)	11	-	1	3	2	5	0
Prins Bernhardpark							
kavels	21	-	-	-	-	-	21
panden	5	-	-	-	-	-	5
Overmaat							
kavels	2	2	-	-	-	-	0
panden	2	2	-	-	-	-	0
Totaal	194	8	6	16	16	15	133

't Vaneker

't Vaneker heeft een woonmilieu dat bijzonder is in Twente door de aanwezigheid van karakteristiek, bestaand vastgoed en door het bijzondere landschap met houtwallen, open veldjes en bosschages. De nieuwe woningen zijn bedoeld voor midden en hoge inkomens. Het project draagt bij aan een evenwichtige Enschedese woningvoorraad en is, gezien de geringe afstanden, tevens aantrekkelijk voor mensen uit vooral Hengelo en Oldenzaal. Het motto dat met de marketingcampagne in 2013 is gelanceerd is: "Precies wat je wilt!". De Schil en Zuidkamp worden ontwikkeld als één project, 't Vaneker. Om de samenwerking voor de ontwikkeling van 't Vaneker tussen de gemeente Enschede (eigenaar van De Schil) en ADT (eigenaar van het Zuidkamp) structureel vorm te geven, is in 2013 een samenwerkingsovereenkomst 't Vaneker vastgesteld waarin verantwoordelijkheden en werkafspraken zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan voor 't Vaneker is in 2014 onherroepelijk geworden. De verkoop van bestaande panden en uitgifte van (gemeentelijke) kavels heeft in 2014 een goede start gemaakt die in 2015 structureel doorgezet is. Een van de stimuleringsmaatregelen voor het ontwerpen van een duurzame woning is het duurzaamheidsadvies. Kopers van een kavel in 't Vaneker krijgen de mogelijkheid om een duurzaamheidsadvies te laten opstellen. Tot dusver is hier in 2 gevallen gebruik van gemaakt. Daarnaast is het ontwerp voor het nieuwe Sprakeplein door omwonenden positief ontvangen. De oplevering is gepland in het voorjaar van 2016

VERANTWOORDING DOELENDE

BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

Ook in 2015 zijn er een viertal panden verkocht en worden serieuze verkoopgesprekken gevoerd over andere bestaande objecten op de Zuidkamp. Ook zijn enkele kavels van ADT onder optie, zie hieronder de tabel van verwachte verkopen per 1 maart 2016

Item	aantal	Waarde
Kavels: opties, verlengde opties en koopovereenkomst	13	€ 3,6 miljoen
Panden: Opties en koopovereenkomsten	4	€ 1,3 miljoen

Overmaat en Fokkerweg

Het bestemmingsplan voor de deelgebieden Overmaat en Fokkerweg is in 2014 onherroepelijk geworden. De verkoop van de Overmaat 11 is daarna in 2014 bekrachtigd door de notariële levering en overdracht. Voor de Fokkerweg is gestart met de kavelverkoop en hebben voorbereidingen voor het bouwrijp maken plaatsgevonden. De start van de kaveluitgifte heeft geleid tot warme belangstelling als gevolg waarvan eind 2014 circa 60% van de gronden is belegd met reserveringen en begin 2015 de eerste kavel is verkocht. In 2015 is de eerste woning opgeleverd.

Verder zijn in het deelplan Fokkerweg in 2015 4 kavelreserveringen teruggegeven, en zijn ook nieuwe verplichtingen aangegaan. Voor 3 kavels zijn koopovereenkomsten gesloten en er zijn 7 reserveringen aangegaan.

Prins Bernhardpark

In 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Ter voorbereiding op het bouwrijp maken is ADT gestart met de detectie naar in het gebied. In het gebied rond de tennisbaan is eerder door Defensie een oude bodemverontreiniging verwijderd, waarvoor gekapt moest worden. In samenspraak met omwonenden is een inrichtingsplan opgesteld. De herplant is de in de winter gerealiseerd. Het bouwrijp maken – ter voorbereiding van de kaveluitgifte en nieuwbouw – zal in het voor jaar 2016 starten.

4.5. Algemene deelprojecten

De volgende deelprojecten zijn noodzakelijk voor het bereiken van de doelen en resultaten van de hiervoor genoemde pijlers.

Infrastructuur

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

Er is een nieuw perspectief ontwikkeld en zijn een aantal procedures in gang gezet om dat perspectief verder uit te werken en vorm te geven. De volgende aspecten hebben aanleiding gegeven om in ieder geval de aansluiting op de provinciale weg middels een rotonde inclusief een deel van de hoofdontsluitingsweg buiten het plangebied verder uit te werken, in procedure te brengen en te realiseren:

- De huidige ontsluiting van het gebied via de bestaande toegangsweg en aansluiting op de N 737 leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties en vraagt op korte termijn om een duurzaam veilige en toekomst vaste oplossing.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

- De nodige ontwikkelingen bij onder andere Twente Safety Campus Safety Campus en AXL) leiden tot een toename van toename van verkeersstromen in het deelgebied Noord.
- De provincie is voornemens om in de periode 2016/2017 groot onderhoud en reconstructies (o.a. kruispunt Frans o/d Bult) uit te voeren op de N 737 van Enschede tot Deurningen en ziet bij voorkeur werken aan de weg in diezelfde periode uitgevoerd om te voorkomen dat het verkeer in meerdere jaren over langere perioden moet worden omgeleid.
- De gronden waarbinnen de rotonde c.a. gerealiseerd moet worden zijn eigendom van ADT.
- Het realiseren van een goede en duurzaam veilige ontsluiting met een "iconische" uitstraling annex inpassing in de omgeving krijgt daarbij een "gezicht" en draagt bij aan een succesvolle ontwikkeling van het gebied.

Omdat vooralsnog geen bestemmingsplan wordt opgesteld voor de ontwikkeling op Dinkellandse gronden is in samenspraak en overleg met Dinkelland afgesproken om via een Project Afwijkings Besluit (PAB) het planologische kader te scheppen om de realisatie van de rotonde c.a. in 2016/2017 mogelijk te maken

Sanering

De realisatie van de EHS is in 2015 afgerond. Hierbij zijn de noodzakelijke bodemsaneringen uitgevoerd, waaronder een niet voorziene bodemsanering ter plaatse van de zuidelijke slenk.

Ter plaatse van Noord is in het kader van de ontwikkeling van het terrein van Twente Safety Campus een niet voorziene bodemsanering uitgevoerd.

De overige bodemsaneringen op Noord worden op een nader te bepalen tijdstip uitgevoerd afhankelijk van de ontwikkeling van het Noordelijk plangebied. Werk wordt op die manier gecombineerd met werk.

Met betrekking tot de detectie, ruiming en benadering van munitie (NGE – Niet Gesprongen Explosieven) zijn met Defensie afspraken gemaakt opdat uiterlijk 1 januari 2018 Defensie hun verplichting uit de Koopovereenkomst heeft afgerond. Op dit moment is het nog onduidelijk hoe hard deze datum is.

Communicatie en marketing

Het bestuur heeft een strategisch communicatieplan vastgesteld. Dit plan is drieledig en omvat: bestuurscommunicatie, "profilering en positionering" en de omgevingscommunicatie.

In 2015 zijn de communicatie inspanningen van ADT vooral gericht op het faciliteren van de beoogde ontwikkelingen en het ondersteunen van de provincie en de gemeente. Hierbij lag de nadruk op de omgevingscommunicatie voor de ontwikkelingen op Noord en voor de inrichting van het natuurgebied.

De eind 2015 afgegeven adviezen van het topteam en kwaliteitsteam zijn de kaders voor de ontwikkeling van Technology Base Twente. Samen met het voorkeuralternatief uit de MER kan aan de beoogde organische ontwikkeling worden vormgegeven door B.V. verandert de communicatie inzet in 2016.

datum 13 APR 2016

Strategie

Het bestuur heeft eind 2015 een strategisch communicatieplan vastgesteld. Dit betreft onder meer de omgevingscommunicatie van de totale gebiedsontwikkeling en kent specifieke aandacht voor de communicatie rondom de ontwikkelingen op Noord, de Technology Base Twente.

De omgevingscommunicatie gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. heeft een aantal belangrijke uitgangspunten;

- o Van buiten naar binnen
- o Eén-op-weinig
- o Tijdige en duidelijke Informatie voorziening

De positionering van de woongebieden kent een eigen separate aanpak, per woongebied. Voor 't Vaneker, Fokkerweg en Prins Bernhardpark worden eigen profielen met een eigen marketing aanpak ontwikkeld. Voor de verkoop van de woongebieden is het noodzakelijk om een goede en effectieve Interface met de markt te creëren.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf

Informatie

De nieuwsflits wordt ingezet naar aanleiding van actualiteit en als relatie-middel om circa 2.000 geïnteresseerden te informeren over de ontwikkelingen in het plangebied. De nieuwsflitsen staan ook op de www.adttwente.nl. Ook zijn er informatiebijeenkomsten voor diverse groepen, zoals omwonenden, belangenorganisaties en huurders, geweest over de gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Via de website www.adttwente.nl en via persberichten deelt ADT actueel nieuws en specifieke informatie over de gebiedsontwikkeling, waaronder informatie over de verkoop van kavels en panden dan wel de verhuurmogelijkheden van bestaand vastgoed.

Cultuurhistorie

Als gebiedsregisseur voor de gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente omarmen wij als ADT de rijke cultuurhistorie en landschappelijke waarden binnen het gebied. Omdat onze opdracht op termijn afloopt, moeten de cultuurhistorie, landschappelijke en recreatieve waarden geborgd worden bij andere partijen. We willen daarom deze waarden verbinden met de omgeving en met hen werken aan concrete samenwerkingsprojecten die de cultuurhistorie en landschappelijke waarden levend houden, nu en in de toekomst. In de praktijk van de afgelopen jaren is ons gebleken dat veel mensen op hun eigen manier 'iets hebben' met het gebied. We doen dit op verschillende manieren, zoals bij de herinrichting van de verschillende deelgebieden. Op basis van de waardekaarten in het Ontwikkelingsplan blijkt dat in het veld veel verschillende spelers zijn die waarde hechten aan het erfgoed. Soms uit persoonlijke overwegingen, soms met economische motieven. ADT wil ruimte geven aan alle partijen om het gebied zich eigen te maken. De cultuurhistorie moet integraal, deelgebiedoverstijgend, benaderd en als het ware opgetild worden uit de ontwikkelingen. Alleen op die manier kan het onderwerp gethematiseerd worden en wordt het gebied 'van iedereen'.

De cultuurhistorische kwaliteiten worden in het bestemmingsplan en omgevingsplan vastgelegd en geborgd.

In 2015, het jaar van de Ruimte, is door Afdh uitgeverij een kroniek van Jan Schukkink uitgeven over de cultuurhistorie in de driehoek Enschede-Hengelo-Oldenzaal, waarbinnen de gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente valt.

Ook is in 2015 het cultuurhistorisch belevingspad in de EHS aangelegd. Begin 2016 is de Alliantiefabriek georganiseerd omdat veel mensen zich betrokken voelen bij het gebied. Zij willen verhalen van en uit het gebied door vertellen en er leven nieuwe ideeën voor het gebied. Wat vaak een knelpunt is voor de uitvoering van deze ideeën is men niet over de middelen, competenties en kennis beschikken om het idee te realiseren. Hiervoor hebben wij de Alliantiefabriek georganiseerd, dit is een bijeenkomst waar vraag en aanbod bij elkaar komen, waar mensen met elkaar een projectteam kunnen vormen om de ideeën met elkaar verder te brengen. In de loop van 2016 volgt een follow up bijeenkomst.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

5. Paragrafen

5.1. Algemeen

Artikel 26 BBV schrijft voor dat in het jaarverslag dezelfde paragrafen opgenomen moeten worden als die in de begroting opgenomen zijn. Voor ADT zijn achtereenvolgens de volgende paragrafen van toepassing:

- Risico's en weerstandsvermogen
- Financiering
- Bedrijfsvoering
- Verbonden partijen
- Grondbeleid

Voor het luchthavengebied worden een aantal te onderhouden elementen onderscheiden. Afhankelijk van een definitief luchthavenbesluit en daarna de ontwikkeling van de luchthaven heeft het DB (op 9 februari 2016) besloten na de eerste 10 jaren de hoogte en de dekking van de kosten voor groot onderhoud te bepalen.

5.2. Paragraaf weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft aan in welke mate ADT in staat is om het hoofd te bieden aan nadelen die kunnen ontstaan bij de uitvoering van haar taken. Het gewenste weerstandsvermogen wordt berekend op basis van een risico beheersingssysteem.

Voor dekking van toekomstige verliezen in de planexploitaties zijn voorzieningen gevormd. Voorzieningen worden gevormd door het nemen van verliezen en deze bedragen opzij te zetten in een voorziening. Mocht op termijn blijken dat de verwachte verliezen zich positief ontwikkelen, dan vallen deze bedragen weer vrij.

Binnen de risicovoorziening wordt onderscheid gemaakt tussen woon- en werkparken en de luchthaven.

Risicoanalyse Grondexploitatie gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Bij de grondexploitatie 2016 is een integrale risicosimulatie uitgevoerd, waaruit blijkt dat de 90% zekerheidswaarde op -/- € 27,9 miljoen op NCW 1-1-2016 ligt. Ten opzichte van de basis grondexploitatie (-/- € 18,3 NCW) geeft dit een verschil van -/- € 9,6 miljoen. Dit betekent dat er een risicoreserve nodig is van € 9,6 miljoen op NCW 01-01-2016 om het resultaat van de grondexploitatie met 90% zekerheid te kunnen halen. We stellen voor om de bestaande risicoreservering van € 9,8 miljoen te handhaven omdat het berekende risico bedrag dichtbij de bestaande voorziening ligt.

Ten opzichte van 2016 heeft een herijking van de belangrijkste risico's plaats gevonden. Een aantal risico's is toegevoegd en een aantal is weggefallen.

Nieuw risico is de ontwikkeling van het noordelijk plangebied, op basis van de bestaande kosten en opbrengsten zijn de risico's op mogelijke wijzigingen berekend. Tevens is er rekening gehouden risico's als latere opbrengsten en hogere plankosten. Het risico op een verhoogde btw is met tijdige aanleg van de EHS komen te vervallen. Gewijzigd is het risico op extra kosten vanwege het detecteren van explosieven, dit doordat er bestaande reguleringen zijn waardoor we een groot deel van deze detectiekosten kunnen opvangen. Daarnaast zijn er nog kleine wijzigingen opgenomen in het risicobeeld.

datum 13 APR 2016

Het weerstandsvermogen van ADT wordt feitelijk gevormd door de garanties die de deelnemende partijen aan de gemeenschappelijke regeling hebben afgegeven. ADT brengt het exploitatietekort geheel in rekening bij de deelnemers.

De belangrijkste risico's binnen de integrale gebiedsontwikkeling zijn:

- a) wijziging kostenindex en opbrengstenindex
- b) geen ontwikkeling in deelgebied Noord
- c) daling grondprijzen 't Vaneker

De belangrijkste risico's binnen de luchthavenexploitatie zijn:

- d) fasering van de opbrengsten
- e) lagere opbrengsten
- f) uitstel van het luchthavenbesluit

NB. De risicoreservering dient binnen de begrotingen van de deelnemers (ieder voor 50%) opgenomen te worden. ADT acht het verstandig de risicoreservering van € 9,8 miljoen, binnen de begroting van de deelnemers in stand te houden in verband met de onzekerheden binnen het Noordelijk plangebied.

De deelnemers in de gemeenschappelijke regeling staan borg voor het geprognosticeerde resultaat (NCW) uit de grondexploitatie 2016. Vaststelling van de grondexploitatie 2016 zal op 11 april 2016 binnen het dagelijks bestuur plaatsgevonden. Het algemeen bestuur zal de grondexploitatie op 17 juni 2016 vaststellen.

Risicobeheersing:

De gebiedsontwikkeling wordt organisch opgepakt. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur en gebouwen. Kosten worden pas gemaakt als er een gereede kans is op opbrengsten op korte termijn.

Binnen de risicoanalyse van de Grondexploitatie gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. zijn voor de benoemde risico's ook de belangrijkste beheersmaatregelen benoemd, met het doel de betreffende risico's te verminderen dan wel te vermijden. ADT stuurt hier actief op.

5.3. Onderhoud Kapitaalgoederen

Met het groot onderhoud van kapitaalgoederen kan mogelijk een substantieel deel van de rekening zijn gemoed. Een helder en volledig overzicht is daarom van belang voor een goed inzicht in de financiële positie. We moeten hierbij denken aan kapitaalgoederen zoals wegen, riolering, water, groen en gebouwen die buiten de grex vallen. Voor ADT zal dit gaan om de gebouwen en landingsbaan ten dienste van de luchthavenexploitatie. Afhankelijk van een definitief luchthavenbesluit en daarna de ontwikkeling van de luchthaven heeft het DB (op 9 februari 2016) besloten na de eerste 10 jaren de hoogte en de dekking van de kosten voor groot onderhoud te bepalen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

5.4. Financiering

De doelstellingen van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Op 19 december 2014 heeft het dagelijks bestuur het aangepaste treasurystatuut vastgesteld. Aanpassing van het treasurystatuut uit 2010 was noodzakelijk vanwege gewijzigde regelgeving rondom de invoering van het verplichte schatkistbankieren en de aanscherping van regelgeving rondom derivaten (beleidskader derivaten voor decentrale overheden).

Voor Area Development Twente is bij de oprichting in december 2010 een treasurycomité ingesteld onder voorzitterschap van de controller van de gemeenschappelijke regeling. Andere deelnemers van dit comité zijn de treasurer van de gemeente Enschede en provincie Overijssel. De treasurer van de gemeente Enschede heeft ook in 2015 de feitelijke contacten met de markt onderhouden en het aantrekken van de leningen verzorgd.

Kasgeldlimiet

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

Naar aanleiding van het stopzetten van de ontwikkeling van een commerciële burgerluchthaven was de aard en richting van de gebiedsontwikkeling voor het noordelijk gebied halverwege 2014 onzeker. De eventuele herziening van de grondexploitatie voor het noordelijk gebied en de hierbij behorende liquiditeitsprognoses vindt plaats medio 2015. Daarom heeft ADT haar toezichthouder (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) verzocht de kasgeldlimiet een tweetal kwartalen te mogen overschrijden en nog geen langlopende financieringen af te sluiten. In het 2^e en 3^e kwartaal 2015 hebben wij de kasgeldlimiet overschreven als gevolg van een fout in het berekenen van de kasgeldlimiet. We hebben direct de toezichthouder hiervan in kennis gesteld en aangegeven hoe wij weer binnen het kasgeldlimiet blijven. De toezichthouder heeft hierop een schriftelijk ontheffing verleend voor het 4e kwartaal van 2014 en 1e kwartaal van 2015 en tevens het plan tot herstel goedgekeurd.

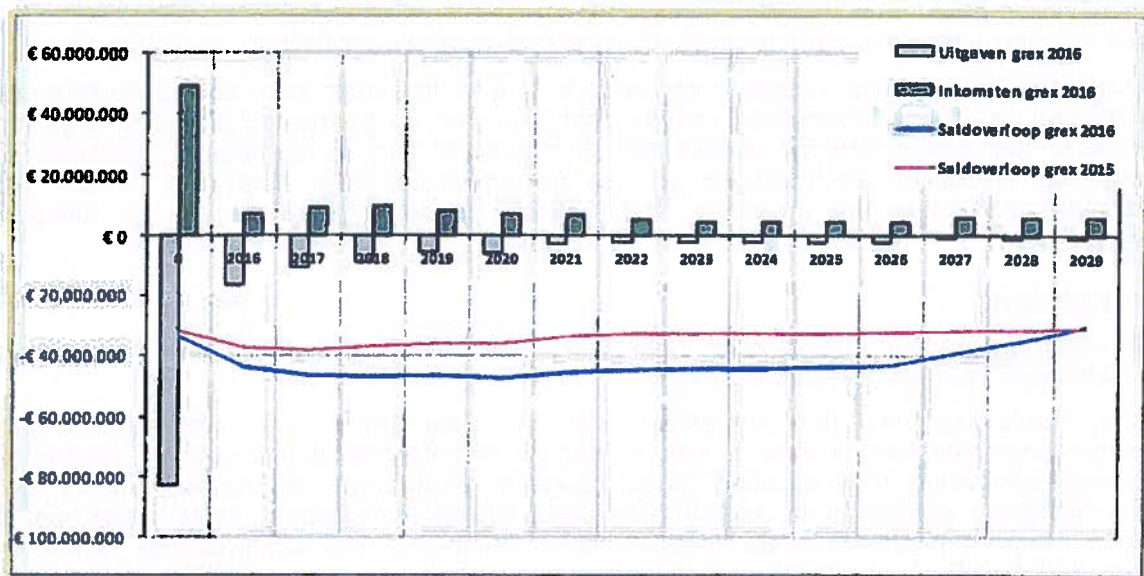
Met betrekking tot de kasgeldlimiet heeft ADT - conform de wet FIDO - rechtmatig gehandeld in 2015, door binnen de gestelde grenzen van de kasgeldlimiet (dan wel ontheffing) te blijven.

Liquiditeitsplanning

Binnen ADT is een liquiditeitsplanning opgesteld op basis van de per jaarschijf geraamde uitgaven aan plan- en uitvoeringskosten (kasstromenoverzicht). Daarbij zijn financiële gevolgen van de bestuurlijke overeenkomsten, het Ontwikkelingsplan en de meerjarenbegroting (en onderhavige grondexploitatie) verwerkt.

In onderstaande figuur zijn de jaarlijkse kasstromen op prijspeil 2016 weergegeven en het plansaldo of boekwaardeontwikkeling op nominale basis (inclusief index). Het saldoverloop (blauwe lijn) geeft de toekomstige financieringsbehoefte aan. Uit de figuur kan worden afgeleid dat de maximale financieringsbehoefte vanuit de grondexploitatie circa € 47 miljoen bedraagt (nog zonder bijdragen van de aandeelhouders aan het totale tekort). Dit maximum doet zich voor in 2020. De kasstroom geeft een zeer vlak verloop en beweegt zich van 2016 tot en met 2026 tussen de +/- € 40 miljoen en genoemd minimum in 2020. In de laatste jaren 2027 tot 2029 vindt dan nog de daling naar de eindwaarde van +/- € 30,1 miljoen plaats. De komende 2 jaren is er nog sprake van ~~voerkosten dan~~ inkomsten. In 2018 ontstaat er een evenwicht en in de periode daarna tot en met 2026 ~~DOELINDEN~~

zijn de inkomsten per jaar circa € 2,1 miljoen hoger dan de uitgaven. In de laatste jaren 2017 tot en met 2019 is dit gemiddeld € 5,5 miljoen. Het saldoverloop van de grondexploitatie per 01-01-2015 (rode lijn) is voor het vergelijk ook weergegeven in onderstaand schema.



Financieringsbehoefte 2015

De leningenportefeuille van het ADT bestond begin 2015 uit een drietal leningen met een totale omvang van 25 miljoen euro. De gegevens van de leningen zijn:

Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rentepercentage
€ 10.000.000	28 juni 2013	28 juni 2015	0,88%
€ 5.000.000	28 juni 2013	28 juni 2016	1,13%
€ 10.000.000	30 juni 2014	2 juli 2015	0,35%

Daarnaast was per begin 2015 nog € 2.250.000 euro aangetrokken in de vorm van een 1-maands kasgeldlening.

De financieringsstrategie van het ADT is om maximaal kort te lenen dus maximaal de kasgeldlimiet te benutten. De rente op kortlopende schulden is normaliter aanzienlijk lager dan de rente op langlopende schulden. Deze strategie is ook in 2015 op deze wijze toegepast.

Voor de herfinanciering van de leningen met een aflosdatum in 2015 is gekozen voor wederom een lening met de minimale benodigde looptijd van 1 jaar. Daarmee is deze lening te beschouwen als langlopende lening en valt niet onder de kasgeldlimiet. Er is gekozen voor een korte looptijd vanwege de aanhoudende zeer lage rente voor deze looptijd in combinatie met mogelijke ontvlechting van de woonparken uit het ADT. Deze zou zorgen voor een aanzienlijk lagere financieringsbehoefte in de komende jaren dan nu begroot.

datum 13 APR 2016

Per eind 2015 bestaat de leningenportefeuille uit:

Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rentepercentage
€ 5.000.000	28 juni 2013	28 juni 2016	1,13%
€ 27.500.000	10 september 2015	17 september 2016	0,15%

Daarnaast was per eind 2015 een 1-maands kasgeldlening aangetrokken van € 1.000.000.

5.5. Bedrijfsvoering

Planning & Control

Voor de sturing en verantwoording kent ADT de volgende Planning & Controlcyclus.

Instrument/document	aan	datum	betreft
- aanleveren concept begroting *	Raad & Staten	vóór 15 april	jaar T+1
- vaststellen meerjarenbegroting	AB	vóór 15 jull	jaar T+1
- kwartaalrapportages (maraps)	DB	apr / juli / okt	jaar T
- aanleveren voorlopige jaarrekening *	Raad & Staten	vóór 15 april	jaar T-1
- aanleveren jaarverslag/jaarrekening	DB	vóór 1 mei	jaar T-1
- vaststellen jaarverslag/jaarrekening	AB	vóór 1 juli	jaar T-1

* Conform de gewijzigde wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) van 8 juli 2014 zendt het Dagelijks Bestuur vóór 15 april van het jaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de begroting dient, de algemene financiële en beleidsmatige kaders - via B&W en GS - aan de Gemeenteraad respectievelijk aan Provinciale Staten. Daarnaast zendt het Dagelijks Bestuur tevens jaarlijks vóór 15 april de voorlopige jaarrekening - via B&W en GS - aan de Gemeenteraad respectievelijk aan Provinciale Staten.

P&O beleid

De gemeenschappelijke regeling ADT heeft geen personeel in dienst, maar maakt gebruik van detachering en externe inhuur op projectbasis. De gedetacheerde projectmedewerkers zijn werkzaam voor de gemeente Enschede of de provincie Overijssel. Voor Area Development Twente is geen apart P&O beleid geformuleerd dan wel vastgesteld.

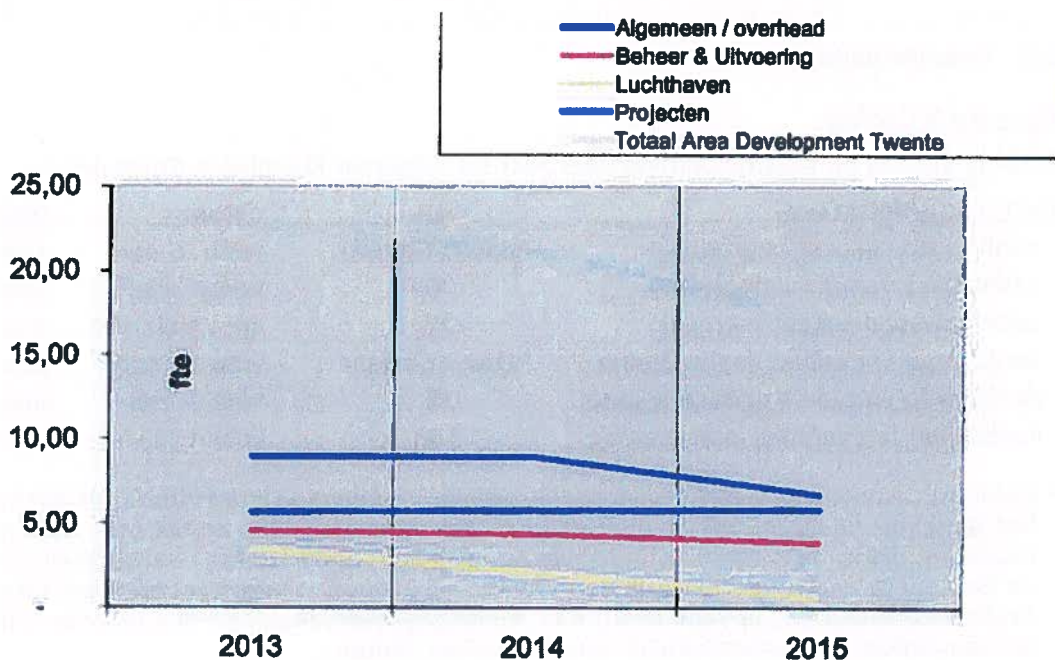
VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Personeel

In algemene zin ziet ADT in 2015 een verschuiving ontstaan van de planfase naar ontwikkelfase en realisatiefase. ADT stuurt hierbij op een zo efficiënt mogelijke inrichting van de eigen organisatie en hieraan gerelateerde plankosten. Het totaal aantal fte is in 2015 gedaald naar 17,4 fte². Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling van Technology Base Twente en de intensivering van projecten (toenemende verkoop van kavels en panden) voorzien wij voor 2016 een groei. Hieronder het beeld van de afgelopen 3 jaren.



Administratieve organisatie en interne controle

Als 'wakend oog' voor de organisatie zijn er door de controller het afgelopen jaar onderwerpen opgepakt waarover audits zijn uitgevoerd. Conclusie is dat directie en bestuur van ADT momenteel in voldoende mate 'in control' zijn op het: realiseren van de strategische en operationele doelen, tegen een effectieve en efficiënte middelen inzet, ondersteund door een effectief en efficiënt risicomangementsysteem.

Het 'in control' zijn vraagt om continu 'onderhoud' en het is van belang om hieraan aandacht te blijven besteden. Het Auditplan 2015-2017 is conform planning uitgevoerd en er is geen aanleiding de prioriteiten voor 2016 aan te passen. Zie de samenvattende afbeelding hierna.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

² Fte=fulltime equivalent (eenheid waarin de omvang van een baan of de totale personeelssterkte wordt uitgedrukt)

13 APR 2016
[Handwritten signatures and initials]

Auditobject	2015	2016	2017	Toelichting
Inkoop - en aanbesteding	X	X	X	Q4 2015 / Q4 2016 / Q4 2017
Crediteurenadministratie				
- ontvangen & boeken inkoopfacturen	X	X	X	Q4 2015 / Q4 2016 / Q4 2017
- betalen inkoopfacturen	X	X	X	Q4 2015 / Q4 2016 / Q4 2017
Debiteurenadministratie				
- opboeken huurvorderingen	X	X	X	Q2 2015 / Q2 2016 / Q2 2017
- opboeken incidentele vorderingen		X	X	Q1 2016 / Q1 2017
- debiteuren bewaking (integraal)		X	X	Q3 2016 / Q3 2017
Verhuurprocedures				
- totstandkoming verhuurovereenkomst		X		Q2 2016
BTW en Vpb aangifte		X		Q4 2016
Subsidieverantwoording	X	X	X	Q4 2015 / Q3 2016 / Q3 2017
Rechtmatigheid				
- interne aansprakelijkheid		X	X	Q1 2016 / Q1 2017
- treasury		X	X	Q1 2016 / Q1 2017
Grondexploitatie				
- algemeen	X			Q4 2015
- verkoop bestaand vastgoed		X		Q2 2016
- kavelsverkoop			X	Q2 2017

De resultaten en bevindingen van de interne controles worden tijdens het traject van de jaarrekeningcontrole kortgesloten met de accountant.

Informatisering en Automatisering

ADT maakt gebruik van een automatiseringsomgeving in eigen beheer.

ADT heeft het digitale archiveringssysteem grotendeels ingericht volgens de richtlijnen en het systeem van de gemeente Enschede. De toegankelijkheid van het digitale archief is gewaarborgd door het inrichten van een herkenbare mappenstructuur.

De uitwerking van de vastgestelde Archiefverordening, het Besluit informatiebeheer, is in 2013 door het dagelijks bestuur vastgesteld. Hierin is de archiefbewaarplaats en de beheereenheid opgenomen. Verdere overdracht van het (digitale) archief aan de gemeente Enschede van ADT blijft ook in 2015 en 2016 een continu proces waarin ADT verantwoordelijk is voor een correcte aanlevering zodat de gemeente Enschede zorg kan dragen voor een juiste archivering. Afstemming over archiefzorg en -beheer vindt periodiek plaats met de provinciale archiefinspecteur - tevens provinciearchivaris - en de verantwoordelijke eenheid bij de gemeente Enschede. Deze afstemming is adviserend van karakter, er wordt geen archiefwettelijk toezicht uitgeoefend door de provinciearchivaris.

Juridische zaken

In 2015 zijn drie verzoeken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur behandeld, waaronder één aanvraag uit 2014. Alle drie verzoeken zijn geweigerd. In een van de zaken heeft aanvrager beroep ingesteld bij de Rechtbank Overijssel. Uiteindelijk belevten alle

datum 13 APR 2016

weigeringen in stand. Na het eerste kwartaal van 2015 zijn geen WOB-aanvragen meer ontvangen.

De gemeenschappelijke regeling was in 2015 verder als aanvrager / belanghebbende betrokken bij de behandeling van bezwaren tegen de aan ADT verstrekte generieke ontheffing van de Flora- en Faunawet en de verlening van ontheffingen door de MLA aan vliegende gebruikers. Hetzelfde geldt voor de behandeling van beroepen door de Raad van State tegen het Projectafwijkingbesluit Hangar 11. Alle besluiten bleven in stand en zijn zonder verdere procedures onherroepelijk geworden.

Wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen maakte aanpassing van de Gemeenschappelijke regeling per 2016 noodzakelijk. Wijzigingen hadden vooral betrekking op de samenstelling en de bevoegdheidsverdeling van het bestuur, de voorschriften voor begroting en jaarrekening en de toetreding van de colleges van B&W en GS tot de regeling. De herzieningen van bevoegdheden noodzaakten ook tot herziening van het Mandaatbesluit ADT.

Onderhandelingen en contractvorming rond de uitgifte van gronden en panden hebben veel inzet gevraagd. Dit betreft de contracten met de Veiligheidsregio Twente, Aeronextlife, de Twentse Zweefvliegclub en de tijdelijke verplaatsing van de Vliegclub Twente en de Nederlandse Academie voor Verkeersvliegers naar het vliegveld. Hetzelfde geldt voor de oplevering en overdracht van de EHS aan de Provincie Overijssel en de voorbereiding van contracten en grondtransacties voor het maken van een rotonde en aansluitingen van Technology Base op de provinciale weg N737.

Gezien de gebrekkige data-infrastructuur in 't Vaneker is met Reggeborgh een contract gesloten voor de versnelde aanleg van een openbaar glasvezelnet. Voorts heeft voor dit gebied in samenwerking met de gemeente Enschede de besluitvorming over de nieuwe straatnamen gestalte gekregen.

Tenslotte vermelden wij de vastlegging als beschermd merk van namen en logo voor het vliegveld bij het Benelux Bureau voor Intellectuele Eigendom, evenals het vastleggen van alle benodigde en beschikbare domeinnamen die verband houden met het vliegveld en Technology Base Twente.

Rechtmatigheid

Op grond van het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden moeten ook gemeenschappelijke regelingen verantwoording afleggen over het rechtmatig handelen. De accountant doet hierover tevens een uitspraak in de controleverklaring. Voor de toetsing van rechtmatigheid is voor 2015 het volgende normen- en toetsingskader gehanteerd:

- verordening 212 gemeentewet / 216 provinciewet (verordening financieel beleid en beheer)
- verordening 213 gemeentewet / 217 provinciewet (controleverordening)
- treasurystatuut
- directiestatuut
- mandaatbesluit
- reglement van orde
- bankreglement
- gemeenschappelijke regeling Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.
- Wet Fido

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016





paraf



- Inkoop- en aanbestedingsbeleid ADT
- wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Conform artikel 14 uit de verordening 212 gemeentewet / 216 provinciewet (*verordening financieel beleid en beheer*) draagt het dagelijks bestuur zorg voor systematische interne controle van de getrouwheid (de juistheid, volledigheid en getrouwheid) van de (bestuurlijk) informatievoorziening en van de rechtmatigheid van de beheerhandelingen en legt deze vast in intern controleprogramma's.

Aan de eis tot vastlegging in interne controleprogramma's is in 2015 voldaan. Dit is gebeurd op basis van het vastgestelde auditplan. Jaarlijks wordt het auditplan geactualiseerd. Hierbij worden de belichte onderwerpen vastgesteld evenals de frequentie van de verbijzondere interne controle.

5.6. Verbonden partijen

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

5.7. Grondbeleid

In de verordening op het financiële beleid en beheer is aangegeven dat het Dagelijks Bestuur jaarlijks, als onderdeel van de grondexploitatie, een grondverwervingsplan aanbiedt ter behandeling en vaststelling door het Algemeen Bestuur. In dit plan wordt aandacht besteed aan:

- a) het (meerjarig) beleid van de GR t.a.v. de verwerving en vervreemding van gronden (o.a. voorwaarden en grondprijs);
- b) de stand van zaken met betrekking tot de voorraadverwerving en uitgifte van gronden;
- c) de stand van zaken met betrekking tot de uitgifte van gronden in erfpacht en de bijstelling van de erfpachtvergoedingen.

Per te ontwikkelen deelproject, vooruitlopend op de uitgifte van de gronden, wordt een grondprijsbrief opgesteld ten behoeve van de uitgifteprijsen.

Jaarlijks, als onderdeel van de grondexploitatie, wordt de stand van zaken met betrekking tot de verwerving van gronden en uitgifte van gronden toegelicht.

Het vigerende grondverwerving- en uitgifteplan is op 11 juni 2015 door het Algemeen Bestuur van ADT vastgesteld.

Enschede, 11 april 2016

L.J. van der Ree
Directeur ADT

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

B JAARREKENING

6. Jaarrekening Area Development Twente 2015

Hierna wordt via de balans met toelichting en het overzicht van baten en lasten met toelichting de financiële verantwoording afgelegd over het in het begrotingsjaar 2015 gerealiseerde beleid.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 





6.1. Balans per 31 december 2015 (na voorstel resultaatbestemming)

De balans per 31 december 2015 ziet er - na voorstel resultaatbestemming - als volgt uit:

Activa (in €)	31-12-2015 (na voorstel resultaatbestemming)	31-12-2014
Vaste Activa		
Materiële Vaste Activa		
- investeringen met een economisch nut	1	-
Financiële Vaste Activa		
- overige uitzettingen rentetypische looptijd > 1 jaar	18.300.186	18.017.705
Vlottende activa		
Voorraden		
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie (BIE)	15.073.253	8.977.552
Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- vorderingen op openbare lichamen	1.008.872	482.605
- overige vorderingen	626.283	118.386
- uitzettingen 's Rijks schatkist	200.200	250.200
Liquide middelen		
- liquide middelen	421.715	1.233.439
Overlopende activa		
-overlopende activa		
totaal activa	35.630.510	29.079.887
Passiva		
(in €)		
Vaste passiva		
Eigen vermogen		
- algemene reserve	-	-
- bestemmingsreserves	-	-
- resultaat na bestemming	-	-
Voorzieningen		
-	-	-
Vaste schulden met rentetypische looptijd > 1 jaar		
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	32.500.000	5.000.000
- waarborgsommen	6.225	6.225
Vlottende passiva		
Netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar		
- kasgeldleningen	1.000.000	22.250.000
- banksaldi	-	-
- overige schulden	2.124.285	1.823.662
- overige vooruitontvangen bedragen	-	-
Overlopende passiva		
-overlopende passiva	-	-
totaal passiva	35.630.510	29.079.887

Geen borgstellingen of garantstellingen aan natuurlijke personen met betrekking tot de afrekening van de balans.

BDO Audit & Assurance B.V.

6.2. Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015

Onderstaand wordt het totaal van de bestaande lasten en baten (inclusief mutatie Onderhanden werk en dotatie verliesvoorziening) en de mutaties in de reserves weergegeven over het begrotingsjaar 2015.

Overzicht baten en lasten 2015 (Incl. mutaties voorzieningen) (in €) jaarschijf	oorspronkelijke begroting	begroting (na wijziging)	Werkelijk
	2015	2015	2015
LASTEN:			
Verwervingskosten	1.015.120	1.369.315	192.552
Sloopkosten	1.582.661	1.678.663	1.084.629
Milieu / saneren / explosieven	1.326.671	1.836.884	1.032.651
Hoofdinfra	4.544.987	899.354	254.431
Bouwrijp maken	1.481.060	985.933	397.370
Woonrijp maken	1.105.803	978.934	145.529
Natuur	1.013.800	545.306	1.467.533
Fondsen en verrekeningen	318.923	344.246	35.051
Planvoorbereidingskosten	2.875.789	3.221.396	4.023.427
Beheerkosten openbare ruimte	931.570	1.430.155	1.548.175
Rente vreemd vermogen	832.664	399.465	132.129
Niet verrekenbare BTW			289.706
Totaal lasten	17.029.048	13.689.651	10.603.183
BATEN:			
Woningbouw	2.894.583	2.170.215	104.575
Economie en leisure	1.581.010	220.513	87.481
Zorg / resort / overige voorzieningen	265.743	88.205	218.702
Bestaand vastgoed	3.463.650	2.550.663	1.809.880
natuur / agrarisch gebruik	0	0	0
Subsidies / overige opbrengsten	0	0	1.148.727
Inkomsten Beheer	335.313	786.185	847.183
Rente liquide middelen	0	0	0
Luchthaven / Noordelijk deelgebied	1.606.849	1.534.002	0
Fondsen en verrekeningen	0	140.946	8.451
Totaal baten	10.147.148	7.490.728	4.225.000
Saldo baten en lasten	-6.881.900	-6.198.923	-6.378.183
Mutatie (toename) Onderhanden werk	0	0	6.378.183
Dotatie / vorming verliesvoorziening	0	0	-282.481
Mutatie (toename) Onderhanden werk	0	0	0
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	-6.881.900	-6.198.923	-282.481
Toevoeging (algemene) reserve	0	0	0
Onttrekking (algemene) reserve	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	-6.881.900	-6.198.923	-282.481

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Het saldo van baten en lasten -/- € 6.378.183,- is als mutatie onderhanden werk toegevoegd aan de post "onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie", dat op de balans is opgenomen.

In 2015 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk opgehoogd met € 282.481,- tot het geprognosticeerde tekort van de grondexploitatie 2015 van € 18.300.186,- (NCW 01-01-2016).

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf


6.3. Toelichting

6.3.1. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding:

De begroting en jaarrekening 2015 zijn opgesteld met in achtneming van het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)". Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling "Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o."

Aanvullend worden de wettelijke bepalingen van Titel 9 boek 2 BW toegepast. De jaarrekening is opgemaakt door de directie van ADT op 24 maart 2016.

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 worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Het saldo van baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie.

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, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingkosten in mindering gebracht.

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

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening heeft de directie, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan die mede bepalend 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 in de (semi)publieke sector heeft ADT zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT.

ADT heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Balans

Vaste activa

- **Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa worden tegen verkrijgings- c.q. vervangingswaarde opgenomen. Slijtende activa wordt afgeschreven tegen de periode die afgestemd is op de reële verwachting van de toekomstige levensduur.

Voor het activeren van investeringen wordt de financiële verordening gevolgd. Hierin is opgenomen wat het minimumbedrag en wat de minimale gebruiksduur is. Daarnaast wordt hier aangegeven welke methode van afschrijving wordt gevolgd. Deze is vastgesteld op 11 april 2016 voor de behandeling van de jaarrekening 2015.

- **Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Viottende activa

- **Vorraden**

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

De verliesvoorziening OHW wordt als een waardecorrectie gepresenteerd op de post Bouwgrond in exploitatie. De verliesvoorziening OHW wordt bepaald op basis van Netto Contante Waarde. ADT hanteert een planningshorizon voor de komende 14 jaren (tot en met 2029).

- **Vorderingen en overlopende passiva**

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid.

- **Liquide middelen en overlopende posten**

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Vaste passiva

- **Vaste schulden**

Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rentetypische looptijd van één jaar of langer.

Viottende passiva

De viottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

datum

13 APR 2016

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

6.3.2. Toelichting op de balans per 31 december 2015 (na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

Vaste activa

Materiële vaste activa

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

Item	gronden en terreinen	Bedrijfsgebouwen
Aanschafwaarde		
cumulatieve afschrijving		
boekwaarde 1-1-2015		
Ingebrachte boekwaarde luchthaven	1	0
bij: Investerings		
af: afschrijvingen		
af: bijdragen van derden		
boekwaarde 31-12-2015	1	0

In 2016 gaan we investeringen binnen de luchthavenexploitatie doen om hangar 8 en hangar 9 exploitabel te maken voor een huurder. De totale investering bedraagt € 1,8 miljoen en wordt voor een deel omgeslagen naar de huurder.

Financiële vaste activa

De overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer hebben betrekking op de vorderingen op de deelnemers in de GR (gemeente Enschede en provincie Overijssel), ter afdekking van de borgstelling van het geprognosticeerde resultaat (NCW) uit de vastgestelde grondexploitatie van ADT.

De door het dagelijks bestuur op 11 april 2016 vastgestelde grondexploitatie 2016 presenteert een geprognosticeerd tekort van €18.300.186 (NCW 01-01-2016). Overeenkomstig de regelgeving is er een voorziening gevormd ten laste van het resultaat van ADT. De mutatie van de voorziening is als last verantwoord in het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015 en bedraagt over 2015 € 282.481,-

Balans 31-12-2015
(na voorstel resultaat
bestemming)

* Gemeente Enschede (50% Voorziening OHW) 9.150.093

* Provincie Overijssel (50% Voorziening OHW) 9.150.093

- Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd > jaar 18.300.186

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

Viottende activa

De verliesvoorziening is als waardecorrectie gepresenteerd op de post "Onderhanden Werk - waaronder bouwgronden in exploitatie".

Gelet op onzekerheden en risico's gepaard gaande met de grondexploitatie is een scenario analyse uitgevoerd. De belangrijkste parameters welke aan deze scenario analyse ten grondslag liggen alsmede de belangrijkste risico's welke thans worden onderkend, zijn opgenomen in hoofdstuk 6.4 van deze jaarrekening onder de titel "Risicoparagraaf".

Voorraden / Onderhanden werk

(alles in €
miljoen)

De post "onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie" is per 31 december 2015 als volgt samengesteld:

- Geactiveerde uitgaven	82,7
- In mindering gebrachte Inkomsten	49,3
- In mindering gebrachte voorziening	<u>18,3</u>
- Stand per 31-12-2014	<u>15,1</u>

De voorziening is bepaald op basis van een raming van toekomstige inkomsten en uitgaven van ADT over de komende 14 jaar middels een daartoe opgezette grondexploitatie (GreX). Volgens de laatste GreX resteren nog de volgende inkomsten en uitgaven (zonder rekening te houden met het effect van indexatie):

- Opbrengsten uit verkopen bouwrijpe kavels en bestaand bezit	51,8
- Opbrengsten uit verkopen bedrijventerreinen	20,8
- Opbrengsten uit tijdelijk beheer	8,1
- Opbrengsten uit toekomstige ontwikkeling Noordelijk deelgebied	2,5
- Fonds bovenwijks	3,4
- Subsidies/bijdragen	<u>0,5</u>
- Totaal toekomstig geraamde opbrengsten	<u>87,1</u>
- Verwervingen	2,5
- Sloop- en saneringskosten	8,0
- Aanleg hoofdinfra en bouw- c.q. woonrijp maken	27,0
- Plan- en beheerkosten	24,2
- Overige kosten	3,5
- Rentekosten	<u>21,4</u>
Totaal toekomstig geraamde uitgaven	<u>86,6</u>

De opbrengsten en uitgaven zijn geïndexeerd en gekapitaliseerd waarvan de belangrijkste parameters zijn weergegeven in paragraaf "6.4 Risicoparagraaf" van deze jaarrekening.

Ten behoeve van een raming van de toekomstige opbrengsten uit bestaand bezit zijn er in de jaren 2011-2015 taxaties door een makelaar gedaan op meerdere panden uit het bestaand bezit. Daarnaast geven ook de gerealiseerde verkoopopbrengsten een beeld over de ingeschatte ramingen. Bijna alle panden binnen het plangebied zijn verhuurd. Voor de

datum 13 APR 2016

geraamde opbrengsten uit vrije kavels is aansluiting gezocht met prijsstellingen zoals deze nu worden gehanteerd in het gemeentelijk kavelbeleid van gemeente Enschede.

De uitgaven zijn geraamd op basis van inschattingen en calculaties waarbij de directie van ADT zich op verschillende vlakken heeft laten bijstaan door (externe) deskundigen.

Voor nadere detaillering zie paragraaf "6.2 Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015".

Saldo baten en lasten 2015:

Het saldo baten en lasten -/- € 6.378.183 is als mutatie (toevoeging) onderhanden werken gunste / laste van de post "onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie" geboekt.

Geprognosticeerd tekort grondexploitatie 2016 - 2029:

De grondexploitatie ADT 2015 gaat uit van een exploitatiegebied van 483 hectare

De grondexploitatie had een geprognosticeerd tekort van -/- € 18,0 miljoen op NCW 1-1-2015. Ten opzichte van de grondexploitatie 2015 is dit tekort met een jaar rente bijgesteld (omslagrente van de grondexploitatie ADT voor de bepaling van de netto contante waarde in 2015 was 1,34%). Hiermee zou het tekort van de grondexploitatie 2015 (voor herziening, maar op NCW 1-1-2016) uitkomen op -/- € 18,3 miljoen.

Het geprognosticeerde exploitatietekort van de grondexploitatie 2016 bedraagt eveneens -/- € 18,3 miljoen (NCW 1-1-2016).

Dit houdt in dat er geen verslechtering of verbetering plaatsvindt van het resultaat. Er is echter wel veel gebeurd in 2015, waardoor er op 'deexploitatie niveau' wel verschillen te zien zijn. Maar per saldo resulteren al die verschillen dus in een gelijkblijvend grondexploitatie resultaat.

Eerst worden de verschillen genoemd welke het gevolg zijn van het weer 'in exploitatie nemen' van Deelgebied Noord (1 t/m 3). Per saldo is hiervan het effect op de grondexploitatie neutraal. Vervolgens worden de overige belangrijke verschillen, in de overige deelprojecten, tussen de grondexploitatie 2015 en de grondexploitatie 2016 benoemd (4 t/m 10).

Per onderdeel wordt aangegeven of het effect op het resultaat van de grondexploitatie voordelig, nadelig of neutraal is.

Verschillen als gevolg het 'in exploitatie nemen' van Deelgebied Noord:

1. Per saldo heeft het 'in exploitatie nemen' van Deelgebied Noord geen verandering in het totale resultaat van de grondexploitatie 2016 tot gevolg.
2. Door het 'in exploitatie nemen' van Deelgebied Noord (nog NIEGG in de grondexploitatie 2015) is er in de deexploitatie 'Fonds Bovenwijken' sprake van extra opbrengsten uit de afdracht bij verkoop van de bedrijfskavels in Deelgebied Noord. Deze extra afdracht geeft weer de mogelijkheid om ook de kostenraming te verhogen om voldoende bij te kunnen dragen aan alle beoogde 'bovenwijkse projecten'. Daarmee blijft er een sluitend resultaat van de deexploitatie 'Fonds Bovenwijken' (neutraal).

VOOR WAARMERKINGSDOEL ENDE
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

3. De 'plankosten projectorganisatie ADT' zijn verhoogd. In de grondexploitatie 2015 was al voorzien dat ADT, als uitvoerende organisatie, voor het faciliteren van de nieuwe ontwikkeling van Deelgebied Noord in 2015 en 2016 veel werkzaamheden moest verrichten (extra inzet voor diverse functies, extra benodigde onderzoeken, extra facilitaire kosten voor ADT). Als gevolg van de nog lopende planologische procedures (luchthavenbesluit en bestemmingsplan met milieueffectrapportage) zal een deel van deze werkzaamheden nog in 2017 moeten worden gedaan. Daarnaast is er sprake van verhoging van tarieven en onder andere de huisvestingskosten in de komende jaren (nadeel). Bij het DB van 2 oktober 2015 is besloten tot het toestaan van een overschrijding op plankosten van € 600.000,- binnen de begroting 2015 vanwege de ontwikkeling voor het noordelijk deelgebied. Concreet gaat het hier om de plankosten van fase 2. Deze kosten zullen per 1 januari 2016 worden ondergebracht in de te openen deexploitatie van het Noordelijke Deelgebied. De werkelijke plankosten zijn uitgekomen op circa € 900.000,-

Overige belangrijkste verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2015:

4. De plankostenramingen voor de overige deelprojecten zijn aangepast. Uitgezonderd Deelgebied Noord is er sprake van vrijval van kosten (minder gemaakte kosten in 2015), maar zijn er anderzijds meer plankosten opgenomen voor onder andere de begeleiding van uitgifte kavels, marketing en voorbereiding & toezicht van civiele werken. Deze toename doet zich vooral voor in de deelgebieden 't Vaneker Zuidkamp en Prins Bernhardpark. Ook in de EHS zijn de plankosten hoger, dit als gevolg van het opnemen van een budget voor de opening van de EHS (nadeel). We hebben ook een bijdrage ontvangen voor de opening van het EHS. (zie 6)
5. Er is een rentevoordeel doordat er een beter treasuryresultaat is behaald dan vooraf begroot in 2015 (voordeel).
6. Er zijn nieuwe subsidieopbrengsten in de grondexploitatie opgenomen. De grootste bijdragen zijn voor Cultuurhistorie, detectie en ruiming NGE (niet-gesprongen-explosieven), aparte bijdrage voor opening en beheer EHS (voordeel).
7. De opbrengstwaarden van de (woon)kavels in 't Vaneker Zuidkamp zijn lager als gevolg van een afname van het kaveloppervlak (nadeel).
8. De opbrengstwaarden van de (woon)kavels in het Prins Bernhardpark zijn hoger als gevolg van bijstelling van de grondprijs (en staffel) na taxatie van de kavels (voordeel).
9. De opbrengstwaarden van de bestaande woonpanden in 't Vaneker Zuidkamp zijn hoger als gevolg van goede verkoopresultaten in 2015 en hogere opbrengstwaarden (na taxaties) van nog te verkopen panden (voordeel).
10. De opbrengstwaarden van de bestaande woonpanden in het Prins Bernhardpark zijn lager na taxatie van de panden (nadeel).
11. Er is een nieuwe beheerraming opgesteld (beheer openbaar gebied, beheer vastgoed, beheerorganisatie), met als resultaat dat de kosten lager zijn en de opbrengsten hoger (voordeel):
12. Een deel van de beheerkosten in Deelgebied Noord is ondergebracht in de nieuwe luchthavenexploitatie. Dit betreft het onderhoud van hangar 8 en hangar 9, het terreinbeheer in het luchthavendeel en het onderhoud van het banenstelsel (voordeel). De luchthavenexploitatie maakt geen deel uit van de grondexploitatie (er is alleen sprake van een erfpacht-afdracht).
13. Bij de beheeropbrengsten is er sprake van een toename, door extra huuropbrengsten (Twente Safety Campus, shelters in het AMM-gebied, testgebied drones). Daarnaast is er een klein positief effect als gevolg van het langer verblijven

van het bestaande vastgoed in Deventerpoort en het Prins Bernhardpark (voordeel).

(verlies)voorziening per 31-12-2015:

ADT heeft conform het BBV jaarlijks het geprognoseerde tekort op de grondexploitatie van ADT reeds aan de (verlies)voorziening Onderhanden Werk gedoteerd. Binnen deze jaarrekening 2015 wordt de (verlies)voorziening Onderhanden Werk opgehoogd met €.282.481 om het geprognoseerde negatieve resultaat van de grondexploitatie van €.18.300.186 (NCW 01-01-2016) op te kunnen vangen.

Viottende activa onderdeel onderhanden werk

Saldo boekwaarde per 01/01/2015 (alle bedragen in €)		8.977.552
uitgaven 2015	10.603.182	
Inkomsten 2015	-4.225.000	
Netto investering		<u>6.378.182</u>
Saldo boekwaarde per 31/12/2015 voor herziening grex		<u>15.355.734</u>
Rente grondexploitatie	-241.437	
effect overige mutaties	-41.044	
mutatie NCW verliesvoorziening grex		<u>-282.481</u>
Saldo boekwaarde per 31/12/2015 na herziening grex		<u>15.073.253</u>

Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar

De vorderingen op openbare lichamen zijn onderverdeeld in vorderingen op de deelnemers in de GR (gemeente Enschede en provincie Overijssel) en vorderingen op overige publiekrechtelijke lichamen, hieronder valt ook de te ontvangen subsidie cultureel erfgoed.

De vorderingen op overige openbare lichamen betreft de vordering op de Belastingdienst met betrekking tot de nog terug te vorderen BTW over het 4^e kwartaal van 2015. Deze vordering wordt in het 1^e kwartaal van 2016 door de Belastingdienst voldaan.

De overige vorderingen betreffen het reguliere debiteuren saldo (verhuur bestaand vastgoed en incidentele vorderingen), diverse vooruitbetalingen ten behoeve van 2016.

De voorziening voor mogelijke oninbaarheid van vorderingen bedroeg eind 2015 €.99.560,- Hier heeft in 2015 een afboeking (onttrekking) van ruim € 4.000,- op plaatsgevonden naar aanleiding van een schuldsanering van een debiteur. Ook is één onvoorzien geachte vordering alsnog volledig voldaan (circa € 12.000).

	boekwaarde 1-1-2015	onttrekking voorziening	Dotatie Voorziening	boekwaarde 31-12-2015
Dubieuze debiteuren	115.721	16.161		99.560

De tegoeden van ADT aangehouden bij de Nederlandse schatkist bedragen per balansdatum € 200.200,-. Deze gelden staan volledig ter vrije beschikking van de GR.

VOOR WAARSCHUWINGSDOELENDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

	Balans 31-12-2015 (na resultaat bestemming)
- Vorderingen op openbare lichamen (overig)	1.008.872
- Overige vorderingen	725.829
- Voorziening dubleuze debiteuren	99.560-
- Uitzettingen 's Rijks schatkist	200.200
Totaal Uitzettingen met rentetypische looptijd < 1 jaar	1.835.340

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.

	Balans 31-12-2015 (na resultaat bestemming)
- <u>Liquide middelen</u>	421.715
Totaal Liquide middelen	421.715

Schatkistbankieren:

Decentrale overheden zijn verplicht hun overtollige middelen aan te houden in de schatkist bij het ministerie van Financiën. Hiervoor geldt een drempelbedrag van 0,75% van het jaarlijkse begrotingstotaal, met een minimum van € 0,25 miljoen. en een maximum van € 2,5 miljoen. Het drempelbedrag is gebaseerd op een gemiddelde per kwartaal en is voor ADT vastgesteld op € 250.000,-

2015	gemiddeld banksaldo	drempel- bedrag	ruimte onder drempel
Kwartaal 1	189.763	250.000	60.237
Kwartaal 2	270.647	250.000	-20.647
Kwartaal 3	254.539	250.000	-4.539
Kwartaal 4	152.694	250.000	97.306

In kwartaal 2 is het gemiddeld bedrag hoger uitgekomen als gevolg van een verlengen van een financiering van € 10,0 miljoen. In kwartaal 4 is het gemiddeld bedrag hoger uitgekomen door het ontvangen kasgeldlening van € 2,0 miljoen. In beide gevallen is er direct actie ondernomen om af te storten. We hebben de toezichthouder hiervan in kennis gesteld en aangegeven hoe wij weer binnen het kasgeldlimiet blijven.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

PASSIVA

Vaste passiva

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen van ADT op balansdatum 31 december 2014 na voorstel resultaatbestemming is nihil. Conform de oprichtingsstatuten van de Gemeenschappelijke Regeling is dit resultaat als vordering op de deelnemers in de GR geboekt en vormt het geen onderdeel (meer) van het eigen vermogen.

Balans 31-12-2015
(na resultaat
bestemming)

- eigen vermogen	-
- algemene reserve	-
- bestemmingsreserves	-
- resultaat na bestemming	-
Totaal eigen vermogen	-

Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar

Een tweetal leningen zijn volgende de wet Fido de kwalificeren als leningen met een looptijd van 1 jaar of langer. Voor ADT geldt dit voor een lening van € 27,5 miljoen lopende tot 15-09-2016 tegen 0,15% en een in 2013 afgesloten lening van € 5 miljoen lopende tot 27-06-2016 tegen 1,13%.

Bovengenoemde leningen dienen dus in 2016 geherfinancierd te worden. Bij de herfinanciering wordt ook de liquiditeitsprognose betrokken.

De werkelijke totale rentelasten in 2015 bedragen € 131.288,- en zijn toegelicht in het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015.

Daarnaast zijn er per balansdatum enkele waarborgsommen (borg) ontvangen in verband met de (tijdelijke) verhuur van onroerend goed.

	Balans 31-12- 2015 (na resultaat bestemming)
- onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	32.500.000
- waarborgsommen	6.225
Totaal vaste schulden met rentetypische looptijd > 1 jaar	32.506.225

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

Viottende passiva

Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar

ADT heeft per balansdatum één onderhandse lening van een binnenlandse bank voor in totaal € 1.000.000,-. Deze per 9 december 2015 openstaande langlopende geldlening bij de BNG heeft betrekking op een rentetypische looptijd van korter dan één jaar. Dit betreft een geldlening van € 1,0 miljoen.

Op balansdatum 31-12-2015 heeft ADT geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit bij haar huilsbankier, de Rabobank.

De overige schulden hebben voor ruim € 0,79 miljoen. betrekking op vorderingen van de gemeente Enschede op ADT. Dit betreft o.a. de kosten voor detachering van functionarissen vanuit de gemeenten Enschede, ondersteuning bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en makelaardij en juridische zaken.

Het restant van de overige schulden heeft betrekking op reguliere openstaande crediteuren en het saldo van nog te ontvangen facturen na balansdatum.

	Balans 31-12-2015 (na resultaat bestemming)
- kasgeldleningen	1.000.000
- banksaldi	-
- overige schulden	2.083.087
Totaal netto-vlottende schulden met rentetypische looptijd < 1 jaar	3.083.087

Overlopende passiva

Onder de overlopende passiva worden normaliter de overige vooruit ontvangen bedragen ten bate van volgende begrotingsjaren opgenomen. Op balansdatum 31-12-2014 is dit voor ADT niet het geval.

	Balans 31-12-2014 (na resultaat bestemming)
- overige vooruitontvangen bedragen	-
Totaal overlopende passiva	-

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Handwritten initials: SH and ver

Niet uit de balans blijvende verplichtingen en activa

In 2015 is er Rijkssubsidie ontvangen voor Niet Geëxplodeerde Explosieven (NGE). Het gaat hierbij om detectiekosten. De kosten voor ruiming worden gedragen door defensie. Het ging hierbij om een regeling die via de gemeente Enschede is beschikt. We hebben een beschikking ontvangen van € 1.659.000,- hierover krijgen we 70% aan subsidie. In 2015 is er € 402.191,- ontvangen. Er bestaat nog een recht van € 759.109,-

Vanuit het cultuur en historiefonds is er in 2015 via de gemeente Enschede € 60.700,- ontvangen voor het realiseren/instandhouding van een cultuurobject binnen EHS. Het ging hier om een bouwwerk uit de Tweede Wereldoorlog (Gefechtsstand). De definitieve formele beschikking moet nog plaats vinden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015

Hieronder volgt een toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015. Indien de realisatie van onderstaande posten meer dan 10% of € 100.000,- afwijkt van de begroting wordt deze toegelicht. In het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015 zijn financiële voordelen t.o.v. de begroting als positief bedrag weergegeven, een financieel nadeel t.o.v. begroting als negatief bedrag.

Onderstaand wordt het totaal van de werkelijke lasten en baten weergegeven over het begrotingsjaar 2015.

De mutatie Onderhanden werk en dotatie verliesvoorziening zijn apart weergegeven en nader toegelicht bij de resultaatbestemming 2015.

In grote lijn vallen de lasten in 2015 bij de meeste categorieën lager uit. Bij de baten vallen vooral de inkomsten op woningbouw en bestaand vastgoed lager uit, terwijl er een positief resultaat te zien is op de post subsidies.

Lasten:

Jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Lasten	13.689.651	10.603.183	3.086.468

Evenals voorgaande jaren heeft ADT ook in 2015 actief gestuurd op het voorkomen van kosten die kunnen worden uitgesteld naar latere maanden dan wel jaren. Kosten worden niet eerder dan strikt noodzakelijk gemaakt. Dit mede door de gefaseerde verkoop van kavels en bestaand vastgoed in de bestaande deelgebieden. Hierdoor vallen de verwervingskosten (grotendeels bestaande uit uitkoopverplichtingen), sloopkosten en kosten voor milieu en saneren lager uit. Dit geldt ook voor de hoofdinfra en het bouwrijp en woonrijp maken.

Verwervingskosten

In 2015 is voor ca. € 192.000 aan verwervingskosten gerealiseerd vooral ten behoeve van de verbouw zweefvliegclub (zoals het aanbrengen van 4 schulfdeuren) en tijdelijke huisvesting van de Vliegclub Twente. Daarnaast is er een aankoop van grond bij de Vliegveldstraat geweest ten behoeve van de aanleg van de rotonde.

In de begroting was er rekening gehouden met uitkoopverplichtingen bij deelgebied 't Vaneker en Prins Bernhardpark. Deze zijn niet gerealiseerd in 2015 en zijn doorgeschoven naar latere jaren.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	Werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
LASTEN:			
Verwervingskosten	1.369.315	192.552	1.176.763

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

Sloopkosten

De gerealiseerde sloopkosten hebben grotendeels betrekking op de inrichtingswerkzaamheden van de EHS. De verwachte kosten voor sloop van panden/ vastgoed op 't Vaneker zijn niet in 2015 uitgevoerd. Ten opzichte van de begroting 2015 zijn de kosten ca. € 594.000,- lager uitgevallen.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	Werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Sloopkosten	1.678.663	1.084.629	594.034

In lijn met het beleid zullen afhankelijk van de ontwikkelingsstrategie in de aankomende jaren nog enkele opstallen (geen beeldbepalende opstallen, dan wel opstallen met een hoge situationele en stedenbouwkundige waarde) worden gesloopt. De sloopkosten hebben in hoofdlijnen betrekking op opstallen, verwijdering van verhardingen, verwijdering van houtopstanden en eventuele nutsvoorzieningen.

Milieu / saneren / explosieven

De bodem wordt geschikt gemaakt voor toekomstige functies. Het grootste gedeelte van de kosten hebben betrekking op de inrichtingswerkzaamheden voor de EHS. In dit werkgebied zijn ook kosten gemaakt naar onderzoek op de aanwezigheid van explosieven (NGE). Hiervoor is een subsidie verkregen via de gemeente Enschede.

De werkelijke kosten liggen sterk lager dan begroot, dit ook weer vanwege de gekozen ontwikkelingsstrategie. Kosten worden pas gemaakt als er gereede kans is op ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	Werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Milieu / saneren / explosieven	1.836.884	1.032.651	804.233

Defensie is overigens verantwoordelijk voor het detecteren en ruimen van explosieven. Het huidige contract gaat uit van een looptijd tot 2018.

Hoofdinfra

Bij de gewijzigde begroting is ervoor gekozen om deze kosten apart inzichtelijk te presenteren. De werkelijke kosten zijn sterk lager uitgevallen doordat geen kosten zijn gemaakt voor 't Vaneker en nagenoeg geen kosten voor de bovenwijkse voorzieningen waren. De gerealiseerde kosten voor de hoofdinfra hebben betrekking op de EHS en zijn circa € 100.000,- lager uitgevallen.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Hoofdinfra	899.354	254.431	644.923

Bouwrijp maken

Bij de gewijzigde begroting is ervoor gekozen om deze kosten apart inzichtelijk te presenteren. De werkelijke kosten zijn sterk lager uitgevallen voornamelijk doordat er vrijwel geen kosten zijn gemaakt voor 't Vaneker.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Bouwrijp maken	985.933	397.370	588.563

Woonrijp maken

Bij de gewijzigde begroting is ervoor gekozen om deze kosten apart inzichtelijk te presenteren. De werkelijke kosten zijn sterk lager uitgevallen voornamelijk doordat er geen kosten zijn gemaakt voor 't Vaneker, de Strip, deelgebied Noord en Prins Bernhardpark. Deze kosten zijn doorgeschoven naar volgende jaren. De gemaakte kosten hebben vooral betrekking op EHS.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	Werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Woonrijp maken	978.934	145.529	833.405

Natuur

Bij de gewijzigde begroting is ervoor gekozen om deze kosten apart inzichtelijk te presenteren. De werkzaamheden (en bijbehorende kosten) hebben in 2015 grotendeels betrekking op de EHS. Het gaat hier om de aanleg van paden, hekwerken, meubilair, flora- en faunavoorzieningen en dergelijke. Zo hebben we een cultuurhistorisch beleevingspad gerealiseerd waarbij het ons is gelukt om het onderwerp cultuurhistorie integraal beet te pakken. Er zijn meer kosten gemaakt dan begroot, dit omdat het project eerder dan verwacht is opgeleverd. Dit ook om een mogelijke belastingclaim te voorkomen. De begrote kosten over 2016 van circa € 535.000,- zullen voor dat deel vrijvallen. Totale meerkosten over 2015 voor EHS zijn circa € 860.000,- In totaliteit wordt er voor het project EHS een sluitende exploitatie verwacht.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	Werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Natuur	545.306	1.467.533	-922.227

Fondsen en verrekeningen

In de grondexploitatie van ADT is een "Fonds Bovenwijkse voorzieningen" opgenomen. Dit fonds zal worden gebruikt ter dekking van investeringen in het gebied rondom de luchthaven op grondgebied van Enschede voor zover deze investeringen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van de grond van de voormalige luchtmachtbasis. Er vindt geen Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

andere fonds bovenwijkse afdrachten plaats dan wel andere vereveningen of afdrachten in algemene zin aan de Gemeente Enschede.

Vanwege de fasering uit verkopen zijn ook de baten en lasten uit deze post lager

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Fondsen en verrekeningen	344.246	35.051	309.195

Het "Fonds bovenwijkse voorzieningen" wordt naar evenredigheid van de grondverkoop gevuld, conform het vastgestelde beleid. Binnen de grondexploitatie heeft in 2015 een kleine afdracht aan het fonds bovenwijkse kosten plaatsgevonden. Daarnaast is de afdracht aan de NEM vanwege de aanleg glasvezel verantwoord. Dit betreft ontvangen bijdragen van kopers van verkochte kavels waarvoor een glasvezel aansluiting is gerealiseerd.

Planvoorbereidingskosten

Onder de plankosten zijn kosten van personeel (gedetacheerd vanuit de deelnemers in de GR als ook extern ingehuurd), onderzoeken, advisering (bijvoorbeeld juridisch, fiscaal en op specifieke vakgebieden), communicatie en marketing en huisvesting en kantoorbenodigdheden opgenomen. De plankosten hebben vooral te maken met de inzet op EHS, 't Vaneker, Prins Bernhardpark en het noordelijk gebied (inclusief het plangebied van de luchthaven).

In relatie tot de begroting zijn de werkelijke kosten hoger uitgevallen. We zien per deelgebied verschillende resultaten.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Planvoorbereidingskosten	3.221.396	4.023.427	-802.031

Onder de algemeen kosten zijn de kosten van de projectorganisatie ADT opgenomen, deze zijn over 2015 uitgekomen op € 1,93 miljoen. De plankosten algemeen vallen hoger uit, doordat door de plankosten die gemaakt worden voor deelgebied Noord hierin zijn opgenomen. Voor deelgebied Noord zijn de projectkosten uitgekomen op circa € 900.000,- (plankosten fase 2 excl. Plankosten fase 0-1) Bij het DB van 2 oktober 2015 is besloten tot het toestaan van een overschrijding op plankosten van € 600.000,- binnen de begroting 2015 vanwege de ontwikkeling voor het noordelijk deelgebied. Concreet gaat het hier om de plankosten van fase 2. Deze kosten zullen per 1 januari 2016 worden ondergebracht in de te openen deelexploitatie van het Noordelijke Deelgebied.

We zien lagere plankosten voor deelgebieden De Strip, Deventerpoort en Prins Bernhardpark. De plankosten voor 't Vaneker zijn iets hoger dan begroot uitgevallen. Dit komt door er meer maatwerk nodig was bij de verdere detaillering van de kavels.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

Beheerkosten openbare ruimte en vastgoed

In 2015 zijn er meer kosten (€ 118.000,-) gerealiseerd dan binnen de begroting was geraamd. Dit komt onder andere doordat de kosten voor 't Vaneker hoger zijn vanwege de latere verkoop van bestaande panden.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Beheerkosten openbare ruimte	1.430.155	1.548.175	-118.020

ADT stuurt actief op het voorkomen van kosten op het gebied van beheer openbare ruimte en vastgoed. Beheeractiviteiten (en bijbehorende kosten) worden niet eerder dan strikt noodzakelijk uitgevoerd.

Als we het beheer van vastgoed integraal bekijken dan valt op dat we naast de hogere lasten meer aan baten hebben ontvangen dan begroot. In totaal is er sprake van een nadelig effect van circa € 57.000,-. Zie ook de toelichting op de baten binnen het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015.

Jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Lasten	1.430.155	1.548.175	-118.020
Baten	786.185	847.183	60.998
Saldo beheer	643.970	700.992	-57.022

Rente vreemd vermogen

In de gewijzigde begroting 2015 waren rentekosten geraamd voor vreemd vermogen van ca. € 399.000. Deze rentekosten waren geraamd op basis van een realistische rente, die binnen de grondexploitatie op 1,34% is gesteld.

ADT heeft in 2015 optimaal gebruik weten te maken van kortlopende financieringen, waarbij de gerealiseerde rente aanzienlijk lager ligt. Dit heeft voor het boekjaar 2015 een positief resultaat opgeleverd van ruim € 267.000, -

Zie voor een nadere toelichting op de realisatie in 2015 ook de staat van kapitaallasten.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Rente vreemd vermogen	399.465	132.129	267.336

Niet verrekenbare BTW

ADT heeft regelmatig afstemming met de belastingdienst over fiscale wetgeving. Voor ADT gaat het hier ondermeer over het berekend percentage voor voorbelasting. Deze worden per deelgebied verrekend met de vastgestelde verrekeningspercentages. Het advies van PWC inzake de vennootschapsbelasting (2016) hebben wij ter goedkeuring
VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO/Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

voorgelegd aan de belastingdienst. Zoals blijkt uit onderzoek van PWC zijn we niet belastingplichtig inzake de VPB.

Het resterende gedeelte (percentage) van de betaalde voorbelasting die niet als terug te vorderen BTW mee genomen kan worden, is als niet verrekenbare (kostenverhogende) BTW in de exploitatie verantwoord. Binnen de grondexploitatie is de *niet verrekenbare btw* niet expliciet geraamd, maar wordt deze gescht binnen de totale post onvoorzien opgevangen te worden. In de begroting is hier dan ook geen specifiek budget voor opgenomen.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Niet verrekenbare BTW	0	289.706	-289.706

De "Overeenkomst verkoop EHS-gronden en aanneming realisering EHS" die eind 2012 is gesloten tussen de provincie Overijssel en Area Development Twente heeft in 2014 geleid tot een suppletieaangifte BTW. De BTW is conform afspraak door ADT in rekening gebracht bij de provincie Overijssel, die deze btw in aanmerking kan nemen voor een bijdrage uit het BTW-compensatiefonds. Doordat de werkzaamheden in 2015 zijn afgerond is het effect van de BTW op de genoemde overeenkomst voor Area Development Twente dan wel de Provincie Overijssel nihil.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Baten:

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Totaal baten	7.490.728	4.225.000	-3.265.728

In 2015 is voor in totaal € 4,22 miljoen aan baten gerealiseerd. Dit is voor € 3,26 miljoen minder dan geraamd. De inkomsten hebben vooral betrekking op de verkoop van bestaand vastgoed en inkomsten uit beheer. De belangrijkste verklaring hiervoor is ADT een relatief lange optie periode hanteert voor potentiële kopers. Daarnaast is er binnen de begroting 2016 een opbrengstwaarde van circa € 1,53 miljoen opgevoerd voor deelgebied Noord. Deze waarde zal per 1 januari 2016 worden ondergebracht in de te openen deelexploitatie van het Noordelijke Deelgebied.

Woningbouw

De opbrengst heeft betrekking op de verkoop van de kavel aan de Fokkerweg.

Voor 2015 zijn de geraamde inkomsten uit woningbouw in geringe mate gerealiseerd. Dit komt door latere verkoop van kavels 't Vaneker. Dit komt omdat kopers een lange periode hebben om hun (oude) woning te verkopen.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Woningbouw	2.170.215	104.575	-2.065.640

Economie en leisure

In 2015 is een deelbetaling uit de verkoop van de werkparken gerealiseerd. Dit naar aanleiding van het realiseren van planologische procedures. Voor 2017 zijn verdere betalingen voorzien. De opbrengsten van de werkparken worden verantwoord onder economie en leisure, "zorg/resort/overige voorzieningen" en bestaand vastgoed.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Economie en leisure	220.513	87.481	-133.032

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf

Zorg / resort / overige voorzieningen

In 2015 is een deelbetaling uit de verkoop van de werkparken gerealiseerd. Dit naar aanleiding van het realiseren van planologische procedures. Voor 2017 zijn verdere betalingen voorzien.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Zorg / resort / overige voorzieningen	88.205	218.702	130.497

Bestaand vastgoed

In 2015 is een 2^e betaling uit de verkoop van de werkparken gerealiseerd (€ 220.000,-) naar aanleiding van het realiseren van planologische procedures. Voor 2017 zijn verdere betalingen voorzien. Verder is bestaand vastgoed verkocht binnen deelgebied Zuidkamp (4 panden voor € 1,6 miljoen.)

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Bestaand vastgoed	2.550.663	1.809.880	-740.783

Natuur / agrarisch gebruik

Voor 2015 zijn geen inkomsten uit Natuur / agrarisch gebruik geraamd dan wel gerealiseerd.

Subsidies en overige opbrengsten

We hebben subsidie ontvangen voor niet geëxplodeerde explosieven (NGE; € 402.191,-) en een subsidie voor cultuur historie (€ 60.700,-). Zie ook de niet uit balans blijvende verplichtingen. De overige bedragen hebben betrekking op verrekeningen. Daarnaast zijn de door de deelnemers ontvangen bijdrage voor de plankosten Noord (fase 0 en 1) onder overige opbrengsten verantwoord (€ 695.836,-)

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Subsidies / overige opbrengsten	0	1.148.727	1.148.727

Inkomsten Beheer

De inkomsten uit beheer vallen hoger uit dan begroot. Het positief resultaat ontvloeit naar de DOELEINDEN uit de hoger dan verwachte opbrengsten uit 't Vaneker. Dit komt doordat de panden later dan gepland worden verkocht. De Aankoop van de panden is gedaan door de Aankoop van de panden B.V.

datum 13 APR 2016

Zie hiertoe ook de toelichting op de lasten binnen het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2015.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Inkomsten Beheer	786.185	847.183	60.998

Rente liquide middelen

In de begroting 2015 zijn geen geschelden baten op het saldo liquide middelen geraamd. In 2015 heeft ADT echter wel beperkte rente inkomsten gerealiseerd op o.a. haar positieve saldo liquide middelen. Zie voor een nadere toelichting op de realisatie in 2015 ook de staat van kapitaallasten.

Luchthaven/Noordelijk Deelgebied

Voor deelgebied Noord is medio 2015 een nieuwe deelexploitatie opgesteld, de hieronder opgenomen post is in de begroting verantwoord als te realiseren boekwaarde. Dit is niet te zien als een feitelijk te ontvangen baat. De luchthavenexploitatie wordt vanaf 2016 apart in beeld gebracht.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Luchthaven / Noordelijk deelgebied	1.534.002	0	-1.534.002

Fondsen en verrekeningen

Deze voorinvestering worden binnen de grondexploitatie weer terugverdiend. Hier een bijdrage voor de STOG verantwoord. De kosten en opbrengsten verlopen dus neutraal. Zie ook de fondsen en verrekeningen onder de lasten.

jaarschijf	Begroting (na wijziging) 2015	werkelijke baten en lasten 2015	voor- of nadeel t.o.v. begroting 2015
Fondsen en verrekeningen	140.946	8.451	-132.495

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Onderhanden werk mutaties en (verlies)voorziening OHW:

Mutatie Onderhanden werk:

Het saldo van baten en lasten uit 2015 (-/- € 6.378.183) is - conform BBV - als "mutatie onderhanden werk" toegevoegd aan de voorraden bouwgronden in exploitatie (OHW) op de balans.

	Begroting	Werkelijk	voor- of nadelig t.o.v. begroting
Jaarschijf	2015	2015	2015
Mutatie Onderhanden Werk	6.198.923	6.378.183	-179.260

Dotatie voorziening OHW

Het uiteindelijke geprognosticeerde exploitatietekort van de grondexploitatie 2016 bedraagt € 18.300.186,- (netto contante waarde 01-01-2016).

Binnen deze jaarrekening 2015 wordt de (verlies)voorziening Onderhanden Werk opgehoogd met € 282.481,- om het geprognosticeerde negatieve resultaat van de grondexploitatie 2015 van € 18.300.186,- (NCW 01-01-2016) op te kunnen vangen.

De (verlies)voorziening Onderhanden Werk is als waardecorrectie gepresenteerd op de post Onderhanden werk - waaronder bouwgronden in exploitatie.

	Begroting	werkelijk	voor- of nadelig t.o.v. begroting
Jaarschijf	2015	2015	2015
Dotatie voorziening OHW	-	282.481	-282.481

Incidentele baten en lasten:

Er is geen sprake van incidentele baten of lasten in 2015.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

6.4. Risicoparaaf

Ten behoeve van de grondexploitatie 2016 is een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. Hierbij zijn 3 soorten risico's onderscheiden. Met deze risico's is geen rekening gehouden bij het bepalen van de verliesvoorziening die is opgenomen in de balans van ADT.

Allereerst de "spreidingsrisico's", deze hebben betrekking op de aannames in prijzen en parameters, zoals gehanteerde indexen en grondprijzen. Ten tweede zijn er de "risico's bijzondere gebeurtenissen". Dit zijn risico's, buiten de scope van de grondexploitatie ramingen, die te maken hebben met de gevolgen van gebeurtenissen die zich voor kunnen doen zoals vertragingen of extra benodigde procedures. Ten derde zijn er onvoorziene gebeurtenissen, gebeurtenissen die nu nog niet in beeld zijn.

Ten behoeve van het managen van deze risico's zijn binnen de risicoanalyse van de Grondexploitatie gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. ook de belangrijkste beheersmaatregelen benoemd, met het doel de betreffende risico's te verminderen dan wel te vermijden. Binnen ADT wordt hier actief op gestuurd.

Risicoreservering:

De gemaakte risicoanalyse wijst uit dat een additionele risicoreserve nodig is van € 9,6 miljoen op NCW 01-01-2016, wat met 90% zekerheid voldoende is om de mogelijk optredende risico's op te vangen. ADT acht het verstandig de risicoreservering van € 9,8 miljoen binnen de begroting van de deelnemers in stand te houden in verband met de onzekerheden binen de diverse deelgebieden.

Begin 2016 heeft binnen ADT een structurele herijking van de belangrijkste risico's plaats gevonden. Een aantal risico's is toegevoegd en een aantal is weggevallen.

Bij de samenstelling van de risicoreservering is ook rekening gehouden met de risico's die gepaard gaat met de organische ontwikkeling van deelgebied Noord. Tegenvallers als lagere opbrengsten en hogere kosten zijn hierbij doorgerekend. Evenals fasering van opbrengsten en mogelijke hogere plankosten. Bij de luchthavenexploitatie zijn de risico's berekend op basis van lagere opbrengsten en een fasering van de opbrengsten. De bandbreedte voor het saneringsrisico is aangepast, door voortschrijdend inzicht in de bodemgesteldheid, toekomstig gewenste kwaliteit. De bandbreedte voor de kans op aanbestedingsvoordelen is iets naar beneden toe bijgesteld op basis van de aanbestedingsresultaten die er zijn gerealiseerd. De kans op fasering van de woningafzet in de woonparken is verhoogd vanwege de woningmarkt en de nog pas kort ingezette voortgang in de kavelverkopen in 2014/2015. De bandbreedte in de afzetprognose is iets verhoogd. De kans en de bandbreedten voor kosten ten aanzien van niet geëxplodeerde explosieven zijn meegenomen. Hierbij wel de kanttekening de we slechts risico lopen op een deel van de gemaakte detectiekosten. De ruimingkosten worden gedragen door defensie.

Het weerstandsvermogen van ADT wordt feitelijk gevormd door de garanties die de deelnemende partijen aan de gemeenschappelijke regeling hebben afgegeven. ADT brengt het exploitatietekort geheel in rekening bij de deelnemers.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

SH

VAL

De belangrijkste risico's binnen de integrale gebiedsontwikkeling zijn:

- a) daling van de grondprijzen
- b) wijziging kostenindex en opbrengstenindex
- c) geen ontwikkeling Noord

De risicoreservering wordt bij de deelnemers van de GR – beide voor 50% - op de balans aangehouden. Bij ADT is hiermee in de balans geen rekening gehouden.

Volatiliteitanalyse:

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse weergegeven van het resultaat van de grondexploitatie bij wijzigende parameters. Deze analyse heeft betrekking op de eerder aangehaalde "spreidingsrisico's".

	verschil Index uitgaven	verschil Index opbrengsten	rente/ disconteringsvoe t	saldo netto contante waarde (NCW) per 1-1-2016 (in miljoen €)
Grex 2016	ingroel van 0% naar 2%	ingroel van 0% naar 2%	van 1,34% naar 4%	-18,0
Variant 1	0,00 %	-1,00%	+0,25%	-21,7
Variant 2	-0,50%	+0,50%	+0,25%	-16,5
Variant 3	+0,50%	0,00%	-0,25%	-18,8
Variant 4	+2,00%	+2,00%	-0,75%	-11,9

Conclusie is dat binnen de berekende varianten de netto contante waarde zich rond de uitkomst van de grondexploitatie van 18,3 miljoen beweegt.

Algemeen gehanteerde parameters:

Kosten- en opbrengstenstijgingen:

In grondexploitaties wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. Deze indexen worden bepaald op basis van historische reeksen en op verwachtingen in de toekomst. Elk jaar worden deze herijkt op basis van verwachtingen in de markt. Voor de toekomstige jaren (2016 en verder) zijn de parameters gelijkgesteld aan de parameters die door de gemeente Enschede worden gebruikt voor de meerjaren prognose grondexploitaties 2016 (MPG 2016). Deze parameters zijn in volgende tabel weergegeven.

	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Kostenstijging	0%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstenstijging					
Woningbouw	0%	0%	1%	1%	2%
Bedrijventerreinen/kantoren	0%	0%	0%	1%	2%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BSC Audit & Assurance B.V.

Omslagrente en discontovoet:

Om forse vrijval van rentelasten te voorkomen wordt er binnen het ADT gerekend met een zo realistisch mogelijke inschatting is van de werkelijkheid, is daarom de rente bij de grondexploitatie 2015 naar beneden bijgesteld. Voor de grondexploitatie 2016 geldt nog dezelfde argumentatie. ADT heeft de leningenportefeuille (0 tot 1,5 jaar) weliswaar gewijzigd, maar daarbij is nog steeds sprake van lage rentes, gemiddeld circa 0,4%.

Het rentescenario ziet er daardoor als volgt uit:

Tabel: Rentestafel in grondexploitatie 2015 ADT

	2016	2017	2018	2019	2020
Rente	1,34%	2,38%	3,00%	4,00%	4,00%

Er wordt gekozen voor een oplopende rente gekozen omdat met redelijke zekerheid kan worden vastgesteld dat de rente op korte termijn laag is. Ook is de verwachting dat ADT de komende jaren kortlopend blijft lenen. Omdat de rente op lange termijn onzeker is loopt de rente in het scenario voorzichtigheidshalve op tot 4,0 %.

Post onvoorzien:

In de grondexploitatie is voor de deelgebieden Deventerpoort en Prins Bernhardpark nog 'standaard' 15% onvoorzien opgenomen over de ramingen voor o.a. bouw- en woonrijp maken.

Voor de overige deelgebieden is, afhankelijk van de planfase en de detaillering van de ontwerpen, het onvoorzien aangepast naar 10% ('t Vaneker) of zijn significante stelposten opgenomen (EHS, Fokkerweg, Saneren).

Grond

- ADT heeft 469 hectare grond aangekocht van het Rijk, daarnaast was er een verwervingsopgaaf van ca. 18 hectare.
- Ten behoeve van de ontsluiting van (het nog in ontwikkeling te nemen) deelgebied Noord wordt nog circa 2 ha. resterende grond door ADT verworven.
- Gecalculeerde opbrengsten kavelprijzen (160 nieuwe kavels en 42 bestaande woningen) grond variëren afhankelijk van de kaveloppervlakten;
- In de grondexploitatie is de aanleg van wegen tot aan huidig wegennet buiten plangebied opgenomen; de ontsluiting op het bestaand wegennet is niet opgenomen.

Overige Inkomsten

- In de grondexploitatie zijn de inkomsten vanuit de luchthavenexploitatie niet langer opgenomen. Ze worden apart gepresenteerd binnen de luchthavenexploitatie.
- De inkomsten voor het 'Fonds bovenwijkse voorzieningen' zijn, conform de afdrachten uit de deexploitaties 'wonen en werken' geraamd op circa 6,3 miljoen (per 1-1-2016).

datum 13 APR 2016

paraaf 

Uitgaven

- De begrote nog te realiseren uitgaven bedragen circa € 64 miljoen. De uitgaven 2016-2029 hebben voornamelijk te maken met verwerving van overige gronden, sloop- en saneringskosten, bouw- en woonrijp maken, beheer, onderhoud en beheer van het Noordelijk gebied alsmede de planvoorbereidingskosten en berekende rentelasten.
- Voor beheer bestaand vastgoed en terreinen is in totaal nog voor circa € 7,8 miljoen kosten en circa € 8,2 miljoen opbrengsten geraamd. Het totale te realiseren saldo beheer is circa € 0,3 miljoen positief.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2016 zijn sommige overheidsactiviteiten belast met vennootschapsbelasting (VPB). ADT heeft een extern adviesonderzoek laten doen naar mogelijke gevolgen voor haar fiscale positie. Het adviesbureau (PWC) heeft beoordeeld dat er voor ADT 3 activiteiten te onderscheiden zijn: grondbedrijf, verhuurbedrijf en de bus tour. Bij deze activiteiten is er geen sprake van structurele overschotten, maar van een negatief totaalresultaat. De conclusie uit het onderzoek is dat er geen VPB plicht voor ADT bestaat per 1 januari 2016. De uitkomsten van het onderzoek zijn voorgelegd aan de belastingdienst.

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

6.5. 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 Area Development Twente van toepassing zijnde regelgeving:

Voor het jaar 2015 is de generieke maximum bezoldigingsnorm vastgesteld op maximaal € 178.000,-. 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 2015 zijn de leden van het dagelijks- en algemeen bestuur van de gemeenschappelijke regeling 'gebiedsontwikkeling luchthaven Twente e.o.' en de heer Van der Ree - directeur Area Development Twente, belast met de dagelijkse leiding - als topfunctionaris geïnclassificeerd. De leden van het dagelijks- en algemeen bestuur zijn allen onbezoldigd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Area Development Twente heeft geen toezichhoudende topfunctionarissen.

Wet Normering Topinkomens jaarschijf		2015	
1a)	naam	dhr. Y.J. van Hijum	
1b)	beloning	onbezoldigd	
1c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
1d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
1e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
1f)	functie	Voorzitter* DB en AB	
1g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	heel 2015	
2a)	naam	dhr. P.G. Welman	
2b)	beloning	onbezoldigd	
2c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
2d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
2e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
2f)	functie	Lid/voorzitter*** DB en AB	
2g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	heel 2015	
3a)	naam	dhr. J. Hatenoer	
3b)	beloning	onbezoldigd	
3c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
3d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
3e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
3f)	functie	Lid DB en AB	
3g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	heel 2015	
4a)	naam	Mevr. M.T. van Haaf	
4b)	beloning	onbezoldigd	
4c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
4d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
4e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
4f)	functie	Lid DB en AB	
4g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	vanaf 26-05-2015	
5a)	naam	dhr. E. Eerenberg	
5b)	beloning	onbezoldigd	
5c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
5d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
5e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
5f)	functie	Lid AB	
5g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	heel 2015	
6a)	naam	dhr. E. Boerman	
6b)	beloning	onbezoldigd	
6c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
6d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
6e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
6f)	functie	Lid AB	
6g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	heel 2015	
7a)	naam	dhr. G.J. Kok	
7b)	beloning	onbezoldigd	
7c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
7d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	-
7e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
7f)	functie		
7g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	** tot 26-05-2015	
8a)	naam	dhr. L.J. van der Ree	
8b)	beloning	€	151.764
8c)	sociale verzekeringspremies		n.v.t.
8d)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoeding	€	1.588
8e)	voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€	-
8f)	functie	Directeur ADT	
8g)	duur / omvang dienstverband in boekjaar	12 mnd / fulltime	

* vanaf 26-05-2015 voorzitter AB/DB (i.v.m. vertrek dhr. G.J. Kok)

** tot 26-05-2015 voorzitter/lid AB/DB

*** vanaf 26-05-2015 plaatsvervangend voorzitter AB/DB

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

De beloning (8b) en belastbare variabele en vaste onkostenvergoeding (8d) voor de inzet van de heer Van der Ree betreffen maandelijks detachingsvergoedingen (excl. btw) aan de gemeente Enschede. Deze vergoeding is gebaseerd op de (fulltime) salarislasten per maand inclusief sociale lasten en pensioenlasten.

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er evenmin overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Conclusie is dan ook dat ADT geen topfunctionarissen dan wel overige functionarissen heeft waarbij de bezoldigingsnorm is overschreden. Ook zijn er geen uitkeringen gedaan wegens beëindiging van een dienstverband.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 





C OVERIGE GEGEVENS

7. Overige gegevens Area Development Twente 2015

Achtereenvolgens zijn de resultaatbestemming 2015 en de controleverklaring 2015 opgenomen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf ... 

7.1. Resultaatbestemming 2015

Het geprognosticeerde exploitatietekort van de grondexploitatie 2015 bedroeg € 18.300.186,- (NCW 01-01-2016). In 2015 is de (verlies)voorziening Onderhanden Werk ten slotte opgehoogd met € 282.481,- tot het geprognosticeerde tekort van de grondexploitatie 2015 van € 18.300.186,- (NCW 01-01-2016).

Onderstaand is het totaal van de lasten en baten (inclusief eerder genoemde mutatie Onderhanden Werk en (verlies)voorziening) over het begrotingsjaar 2015 weergegeven.

RESULTAATBESTEMMING 2015 jaarschijf	begroting		Werkelijk 2015
	begroting 2015	(na wijziging) 2015	
Totaal lasten 2015	17.029.048	13.689.651	10.603.183
Totaal baten 2015	10.147.148	7.490.728	4.225.000
Saldo lasten en baten 2015	-6.881.900	-6.198.923	-6.378.183
Mutaties OHW:			
Mutatie (toename) Onderhanden werk	0	0	6.378.183
Dotatie verliesvoorziening OHW	0	0	-282.481
Saldo voor resultaatbestemming	-6.881.900	-6.198.923	-282.481
Toevoeging (algemene) reserve	0	0	0
Onttrekking (algemene) reserve	0	0	0
Saldo na resultaatbestemming	-6.881.900	-6.198.923	-282.481

Aan het algemeen bestuur wordt voorgesteld om tijdens de vergadering van 17 juni 2016 - conform artikel 24 uit de oprichtingsstatuten "Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o." - te besluiten het definitieve nadelig exploitatiesaldo 2015 van de gemeenschappelijke regeling vast te stellen en deze in rekening te brengen bij de deelnemers.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraf 

7.2. Gebeurtenissen na balansdatum

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

Voor het boekjaar 2015 zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum getypeerd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 13 APR 2016

paraaf 

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Aan: het algemeen bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving (Area Development Twente)

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Area Development Twente te Enschede gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de exploitatierekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met het in Nederland geldende Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 213 lid 3 onder d Gemeentewet en artikel 217 lid 3 onder d Provinciewet.

Het dagelijks bestuur is tevens verantwoordelijk voor de financiële rechtmatigheid van de in de jaarrekening verantwoorde baten, lasten en balansmutaties. Dit houdt in dat deze bedragen in overeenstemming dienen te zijn met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

Het bestuur is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado) en het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede in het kader van de financiële rechtmatigheid voor de naleving van die relevante wet- en regelgeving, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een

controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Area Development Twente per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met het in Nederland geldende Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten en de bepalingen van en krachtens de WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten, lasten en balansmutaties over 2015 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid. Dit houdt in dat de bedragen in overeenstemming zijn met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, zoals vermeld in het referentiekader.

Benadrukking van de risicoanalyse en van belangrijke schattingen door het dagelijks bestuur

In het jaarverslag en de jaarrekening is op diverse plaatsen een toelichting gegeven op de onzekerheden die samenhangen met het business model van Area Development Twente en de daarmee samenhangende schattingen. Met name vestigen wij de aandacht op punt 6.4 'Risicoparagraaf' in de toelichting op de jaarrekening. Hieruit blijken de belangrijkste risico's, de kernveronderstellingen, de belangrijkste onzekerheden verbonden aan belangrijke schattingen, het effect van eventuele veranderingen in de schattingsmethode alsook de oorzaken en implicaties van schattingsonzekerheden. Deze aangelegenheid doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 213 lid 3 onder d Gemeentewet en artikel 217 lid 3 onder d Provinciewet vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Hengelo, 13 april 2016

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,



W.M. Jacobs RA