

Economische impact
Gemeenschappelijke Regeling
Technology Base

XpertiseWonen

Hengelo
7 april 2022
Ludan Schmid

Inhoudsopgave

| | |
|--|--|
| Inhoudsopgave | 2 |
| 1. Samenvatting | 3 |
| 1.1 <i>Economische impact</i> | 3 |
| 1.2 <i>Demografische impact</i> | 4 |
| 2. Inleiding | 5 |
| 3. Bouwkosten woonparken | 7 |
| 3.1 <i>Toelichting bouwkosten</i> | 7 |
| 3.2 <i>Economische impact woonparken</i> | 9 |
| 3.3 <i>Totaal woonparken</i> | 12 |
| 4. Technology Base - bedrijvenlocatie | 14 |
| 4.1 <i>Actuele investeringen</i> | 14 |
| 4.2 <i>Toekomstige investeringen</i> | 14 |
| 5. Twente Airport | 16 |
| 5.1 <i>Actuele investeringen</i> | 16 |
| 5.2 <i>Toekomstige investeringen</i> | 16 |
| 6. VTE | 17 |
| 6.1 <i>Actuele investeringen</i> | 17 |
| 6.2 <i>Toekomstige investeringen</i> | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 7. Natuurontwikkeling | 18 |
| 8. Totale economische impact | 19 |
| 9. Demografische impact | 20 |

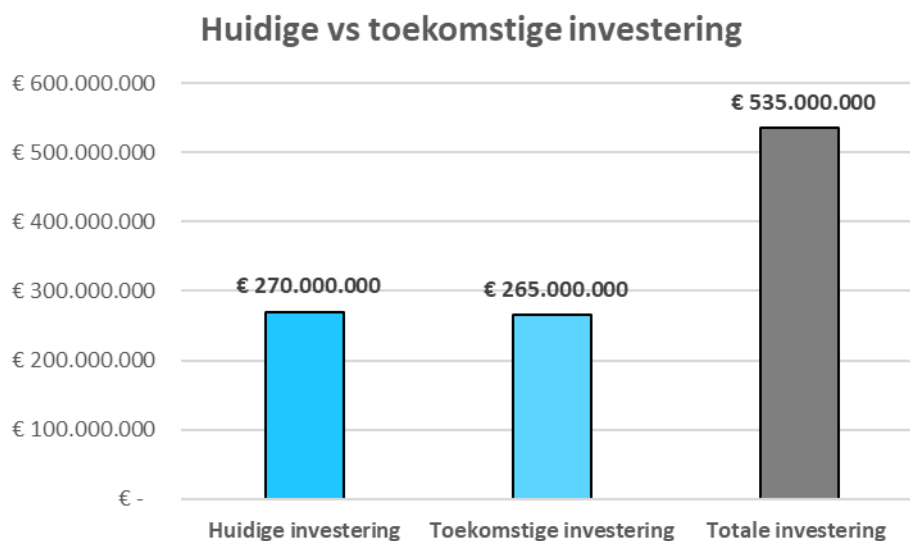
1. Samenvatting

1.1 Economische impact

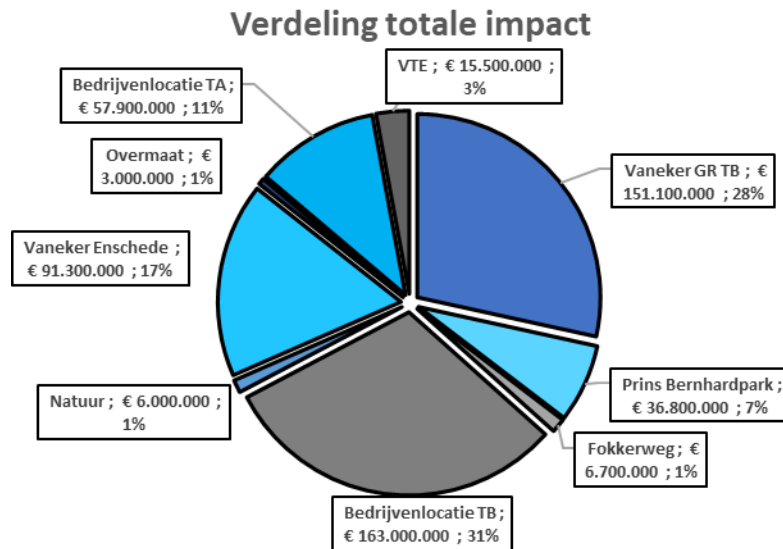
De publieke investeringen die door de Gemeenschappelijke Regeling Technology Base (hierna GR TB te noemen) zijn en worden gedaan hebben een grote economische impact voor de regio tot gevolg. Naast dat veel private bedrijven en specialismen door de GR TB zijn aangesteld voor het uitvoeren van de diverse werkzaamheden zijn er ook veel private investeringen op gang gebracht in het gebied.

Om de totale economische impact te bepalen van de ontwikkelingen die door GR TB zijn geïnitieerd hebben we de investeringen die zijn gedaan, om de woonparken, Technology Base bedrijvenlocatie, Twente Airport, de evenementenlocatie VTE, Deventerpoort en de natuurontwikkeling te realiseren, in kaart gebracht en bij elkaar opgeteld. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt tussen de investeringen die reeds hebben plaatsgevonden en de investeringen die nog zijn voorzien.

De totale economische impact als gevolg van de ontwikkelingen door GR TB schatten we op €535 miljoen waarvan €270 miljoen (50,5%) reeds is gerealiseerd en ca. €265 miljoen (49,5%) nog wordt geïnvesteerd.



Als we kijken naar de totale investering (actueel en toekomstig) dan komt 54% van deze economische impact voort uit de ontwikkelingen van de woonparken. Van dit totaal komt 45% van woonpark 't Vaneker. Het deel van 't Vaneker dat op gronden van de gemeente Enschede is gerealiseerd draagt voor 17% hieraan bij en de gronden van Technology Base voor 28%. Daarnaast hebben de Technology Base bedrijvenlocatie met 31% en Twente Airport met 11% een groot aandeel in de totale economische impact.



1.2 Demografische impact

Naast een economische impact hebben de woonparken een demografische impact op de stad. Naast dat het voor een stad als Enschede aantrekkelijk is om mensen uit de hogere inkomensklassen te binden hebben de 4 woningbouwprojecten een groot aantal inwoners van buiten Enschede weten te trekken. Van alle kavels en te renoveren bestaande panden die tot op heden zijn verkocht komt ca. 40% van buiten Enschede. Als we dat aandeel aanhouden voor het totaal van 306 wooneenheden dat in de vier woonparken wordt gerealiseerd dan weten de 4 woonparken meer dan 122 huishoudens van buiten Enschede aan te trekken. Voor een groot deel betreft dit gezinnen met kinderen. Naast het extra aantal huishoudens trekken deze plannen daarmee ook meer kinderen naar de gemeente wat eveneens een goede invloed heeft op de vergrijzing en ontgroening.

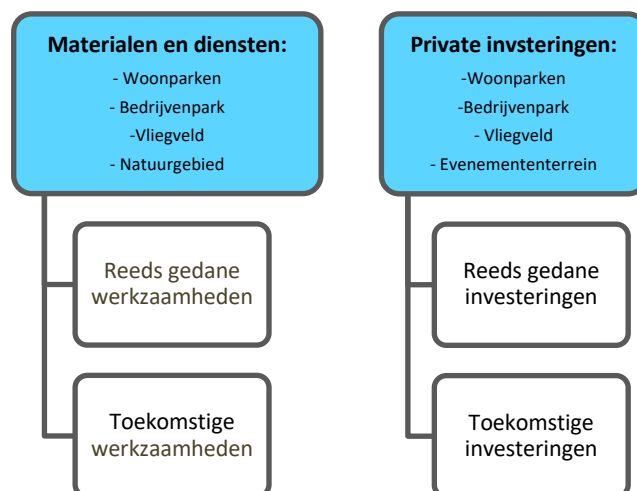
2. Inleiding

De publieke investeringen die door de Gemeenschappelijke Regeling Technology Base (hierna GR TB te noemen) zijn en worden gedaan hebben een grote economische impact voor de regio tot gevolg. Naast dat veel private bedrijven en specialismen door de GR TB zijn aangesteld voor het uitvoeren van de diverse werkzaamheden zijn er ook veel private investeringen op gang gebracht in het gebied.

Op het terrein op en rondom de voormalige vliegbasis Twente zijn door de GR TB verschillende projecten geïnitieerd, deels al uitgevoerd en deel nog in uitvoering. GR TB heeft XpertiseWonen gevraagd een inschatting te maken van de totale publieke en private investeringen bij de realisatie van de:

1. Woonparken (Overmaat, Fokkerweg, 't Vaneker en Prins Bernhardpark)
2. Technology Base bedrijvenlocatie
3. Twente Airport
4. Het evenemententerrein
5. Natuurontwikkeling

Voor de bovenstaande zes onderdelen brengen we de financiële impact van de ontwikkeling door de GR TP voor de gemeente Enschede en de omliggende regio Twente in kaart waarbij we een opsplitsing maken tussen reeds gedane investeringen en toekomstige investeringen. Daarnaast maken we een opsplitsing tussen materialen en diensten (van derden) en private investeringen. Private investeringen zijn de investeringen die worden gedaan door de koper gebruiker in het gebied zoals de koper van een bouwkaaf die er een woning bouwt. Materialen en diensten zijn investeringen die zijn of worden gedaan door GR TB of de gemeente Enschede om het gebied te ontwikkelen zoals de inhuur van bedrijven voor de civieltechnische en groen werkzaamheden, makelaars, etc.



De berekende economische impact was niet gerealiseerd zonder deze, door GR TB geïnitieerde, projecten. Hierdoor hebben bedrijven, veelal uit de regio Twente, veel werk en daardoor werkgelegenheid opgeleverd.

Daarnaast is er sprake van een demografische impact, aangezien een deel van de bewoners van de woonparken van buiten Enschede of zelfs buiten de regio Twente komen waardoor de gemeente extra inwoners aan zich heeft weten te binden.

Dit betreft ook veel jongere gezinnen met kinderen die een kavel hebben gekocht in het hoge tot zeer hoge segment. Dit segment was in Enschede niet of nauwelijks beschikbaar. Mensen die in deze prijsklasse een woning zochten kwamen daardoor vaak in omliggende plaatsen of op het platteland terecht. De realisatie van de woonparken heeft ervoor gezorgd dat een deel van deze deelgroep nu ook in Enschede is komen te wonen.

Het ontwikkelde natuurgebied heeft ook een maatschappelijk opbrengst als recreatiegebied voor wandelaars en fietsers. Dergelijke effecten zijn niet meegenomen in deze rapportage.

Al met al hebben de projecten die zijn (en worden) ontwikkeld door GR TB een grote bijdrage geleverd aan de economie binnen de gemeente Enschede en in de regio Twente, alsmede aan de diversificatie van de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Enschede. Dit onderzoek brengt deze impact in beeld.

3. Bouwkosten woonparken

De woonparken die door GR TB zijn ontwikkeld zijn Overmaat, Fokkerweg, Prins Bernhardpark en 't Vaneker. De eerste drie genoemde projecten zijn reeds afgerond, 't Vaneker is grotendeels afgerond en daarvan gaan het voorjaar van 2022 de laatste kavels in de verkoop. Hieronder zullen we per woonpark ingaan op de opbrengsten die de parken hebben gegenereerd in de private sector.

3.1 Toelichting bouwkosten

Bij de woonparken hebben we voor drie verschillende bouwmethodes een bouwkostenberekeningen toegepast:

1. Nieuwbouw
2. Renovatie bestaande panden
3. Projectmatige bouw

Naast een inschatting van de investeringen voor nieuwbouw en renovatie nemen we een inschatting mee voor de afbouw en tuinaanleg. Daarnaast zijn er ook economische effecten voor bijvoorbeeld de hypotheek- en verzekeringsbranche, voor verhuisbedrijven, schilders, etc. Dit zijn indirecte effecten waar het lokale bedrijfsleven zeker van profiteert, echter hebben we dat in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Hieronder geven we per bouwmethode weer hoe we tot de bouwkostenberekening zijn gekomen.

Nieuwbouw

Op basis van een inschatting van de bouwkosten, de afbouwkosten (waaronder keukens, badkamers, wand- en vloerafwerking) en de kosten voor tuinaanleg komen we tot de economische impact van de private investeringen van de woningbouw op de particuliere bouwkavels. Allereerst hebben we van een aantal referentiepanden de ingeschatte bouwkosten opgevraagd zoals die zijn opgegeven bij de afdeling vergunningen van de gemeente Enschede. De gemiddelde bouwkosten per vierkante meter van de referentiepanden bedragen €1.172. Aangezien de bouwkosten bij de vergunningaanvraag over het algemeen laag worden aangehouden (over de ingeschatte bouwkosten worden ook de leges berekend) hebben we tevens de inschattingen geraadpleegd die zijn gedaan door iTX-BouwConsult. Voor vrijstaande woningen hanteert iTX-BouwConsult een vierkante meterprijs tussen de €1.500 en €2.700, afhankelijk van het type vrijstaande woning en de mate van luxe. Voor de bouwkosten van de vrijstaande woningen op de woonparken 't Vaneker en Prins Bernhardpark hebben we hiervan het gemiddelde genomen waardoor de door ons gehanteerde bouwkosten €2.100 per vierkante meter bedragen.

De woningen die zijn gebouwd aan de Fokkerweg zijn over het algemeen minder luxe waardoor we daar hebben gerekend met €1.600 per vierkante meter woonoppervlak aan bouwkosten. De grootte van het woonoppervlak hebben we verkregen uit de openbaar beschikbare data van WOZ-waardeloket.

Om de kosten voor tuinaanleg te kunnen bepalen hebben we een inschatting gemaakt op basis van standaardbedragen voor de aanleg van tuinen. De kosten die we hiervoor hebben gehanteerd lopen uiteen van €25.000 voor een tuin tot 1.000m² tot €50.000 voor tuinen die groter zijn dan 5.000m². Tot slot rekenen we 15% van de bouwkosten als afbouwkosten van de nieuwbouwwoningen. Dit zijn de kosten voor de afbouw van de woning, waaronder de keuken, badkamer, wand- en vloerafwerking. Dit percentage hebben we bepaald door navraag te doen bij een bouwkostencalculator en met behulp van de inschatting door iTX-BouwConsult.

Daarnaast hebben we de kavelprijzen in de berekening meegenomen. De prijzen waarvoor de kavels zijn verkocht hebben we geïndexeerd met het inflatiepercentage. Vanuit de kavelopbrengsten zijn door GT TB (en de gemeente Enschede) de ingehuurde diensten van derden betaald zoals het bouwrijp maken van de kavels, inhuur van makelaars, notaris, groenwerkzaamheden, etc. De kavelopbrengsten zijn daarmee in de economie terecht gekomen. Eventuele meeropbrengsten uit de kavelverkoop zullen ook weer worden geïnvesteerd in de gemeente Enschede.

Bestaande panden:

Om de renovatiekosten van de bestaande panden in 't Vaneker en Prins Bernhardpark te kunnen berekenen hebben we 2/3e deel van kosten genomen die we hebben gerekend voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning. De mate van renovatie verschilt sterk wat tot uiting komt in het door ons gehanteerde gemiddelde van €1.400 per vierkante meter woonoppervlak. Voor de panden waarin meerdere woningen zijn gerealiseerd hebben we, vanwege de extra investering die daarvoor nodig zijn, €25.000 per extra woning gerekend. Bij een bestaand pand waarin bijvoorbeeld drie woningen zijn gerealiseerd hebben we derhalve €50.000 extra gerekend. Tevens zijn bij de bestaande panden de extra kosten voor de tuinaanleg en afbouw meegerekend en is de aankoopssom van de panden als investering meegenomen. Deze aankoopssommen hebben we gecorrigeerd met het inflatiecijfer.

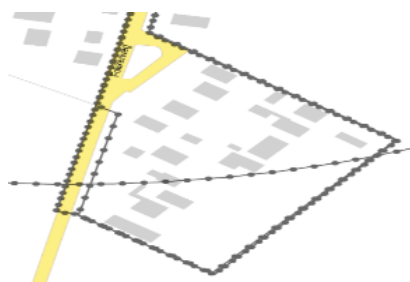
Projectmatige ontwikkeling

Voor de projectmatige ontwikkelingen op 't Vaneker hebben we de gemiddelde verkoopopbrengst gebruikt. Dit geldt voor zowel de nieuwbouw als de renovatie van het bestaande gebouw. Ook deze prijzen zijn met behulp van het inflatiecijfer geïndexeerd naar prijspeil 2022.

3.2 Economische impact woonparken

2.2.1. Overmaat

De Overmaat bestaat uit 2 bestaande panden die zijn verkocht en gerenoveerd. Dit betreffen Overmaat 6 (2010 verkocht) en Overmaat 11 (2015 verkocht). Het totaal van de twee geïndexeerde koopsommen bedraagt €1.250.000. De gehanteerde renovatiekosten bedragen €1400 per vierkante meter woonoppervlak. Het woonoppervlak van de Overmaat 6 is 340m². De geschatte renovatiekosten voor de Overmaat 6 bedragen daarmee anno nu €476.000. Het woonoppervlak van de Overmaat 11 is 691m². De geschatte renovatiekosten voor de Overmaat 11 bedragen daarmee anno nu €967.000. Hierbij komt nog de investering voor de tuinaanleg en de afbouw.



De totale economische impact van de Overmaat wordt daarmee geschat op ca. €3 miljoen.

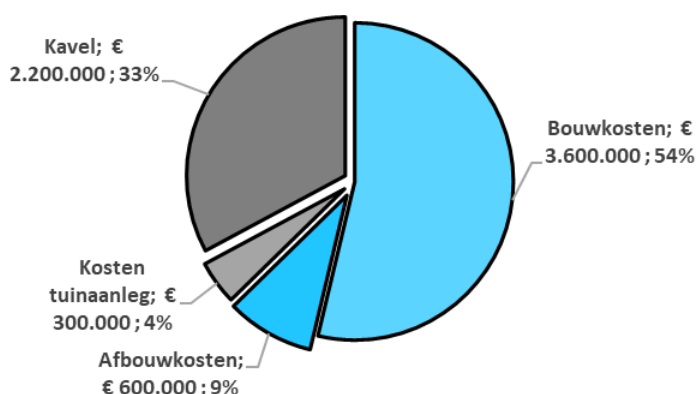
2.2.2. Fokkerweg

Fokkerweg bevat 13 kavels die welstandvrij zijn uitgegeven en waarbij de koper de mogelijkheid had de eigen kavelafmeting te bepalen. De afmetingen van de kavels lopen erg uiteen, van 390m² tot 1750m². Op alle kavels zijn in de periode 2015-2019 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

De bouwkosten per vierkante meter woonoppervlak die we voor deze berekening hebben gehanteerd bedragen €1.600. De referentiewoning van iTX-BouwConsult die we hiervoor hebben gebruikt, is een vrijstaande woning van 2 lagen, zolder, met kap en garage.

Aan de Fokkerweg zijn alle woningen gerealiseerd. Dit houdt in dat we hier geen onderscheid hebben gemaakt tussen de huidige en toekomstige economische impact. De huidige economische impact voor de nieuwbouwwontwikkelingen aan de Fokkerweg wordt derhalve geschat op €6.700.000. Voor de opsplitsing per onderdeel, zie de hieronder weergegeven diagram.

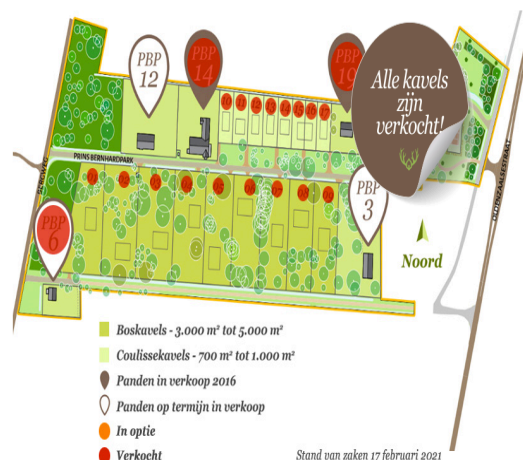
Verdeling investering Fokkerweg



2.2.3. Prins Bernhardpark

Bouwkavels

Het Prins Bernhardpark bevat 21 kavels (9 kavels tussen de 3000m² en 5000m² en 12 kavels tussen de 700m² en 1000m²). Daarnaast staan er 5 bestaande panden waarvan er reeds 3 zijn verkocht en verbouwd. De andere twee panden hebben we als toekomstige private investering meegenomen. Prins Bernhardpark is gerealiseerd in de periode 2018-2021. Op basis van de bouwkostenberekening, zoals beschreven in paragraaf 2.1, komen we tot de economische impact.

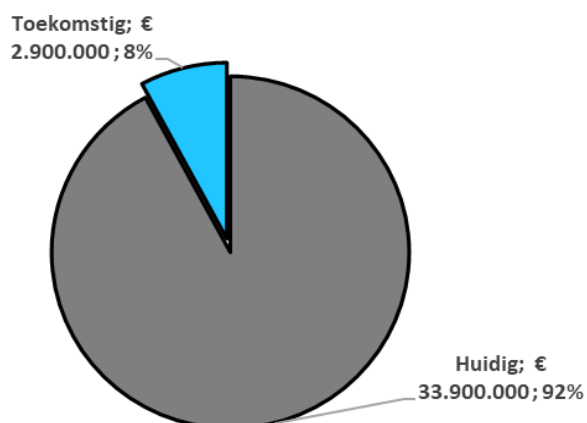


De bouwkosten per vierkante meter woonoppervlak die zijn voortgekomen uit de referenties van iTX-BouwConsult komen uit op €2.100. Daar komen de kosten voor afbouw en tuinaanleg overheen. Alle nieuwbouwwoningen zijn reeds gerealiseerd. Dit houdt in dat we hier geen rekening hebben gehouden met huidige en toekomstige economische impact.

Het Prins Bernhardpark telt vijf bestaande panden. Hiervan zijn er momenteel drie verkocht en verbouwd. We hebben gerekend met €1.400,- per vierkante meter woonoppervlak als renovatiekosten naast de kosten voor tuinaanleg en 15% afbouwkosten. Daarnaast hebben we bij de drie verkochte panden de voor inflatie geïndexeerde koopsommen meegerekend.

De andere twee nog te verkopenpanden hebben we als toekomstige investering gerekend. Om deze toekomstige investering te berekenen hebben we de huidige WOZ-waarden van de panden genomen, vermeerderd met de ingeschatte renovatiekosten per vierkante meter, afbouw en tuinaanleg. Tevens hebben we er rekening mee houden dat in een van de bestaande panden (PBP 3) twee woningen kunnen worden gerealiseerd.

Verdeling investering Prins Bernhardpark



De totale geschatte economische impact van de ontwikkelingen van het Prins Bernhardpark bedraagt €36,8 miljoen. Hiervan is €33,9 miljoen reeds geïnvesteerd en dient er nog €2,9 miljoen te worden geïnvesteerd in de twee nog te verkopen panden.

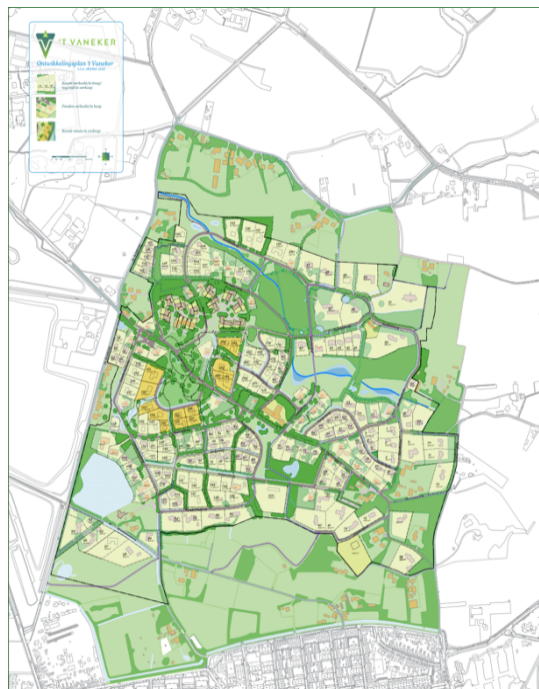
2.2.4. 't Vaneker

In het 't Vaneker worden 263 wooneenheden gerealiseerd. Dit betreft 175 nieuwbouwwoningen, 63 te renoveren bestaande panden en 25 projectmatige woningen. De Vaneker kavels kenden twee verschillende grondeigenaren, te weten gemeente Enschede en GR TB. Dit onderscheid hebben we meegenomen bij de berekeningen.

Nieuwbouw 't Vaneker

Voor de nieuwbouwwoningen in 't Vaneker hebben we voor de berekening van de bouwkosten eveneens gekozen voor €2.100 per vierkante meter woonoppervlak.

Bij de kavels in 't Vaneker waar de woonoppervlakte van de woningen nog niet bekend is omdat de woningen nog gebouwd moeten worden zijn we uitgegaan van het de gemiddelde woonoppervlakte van de reeds bestaande woningen. Dit gemiddelde bedraagt 273m². De totale investering in de ontwikkeling van de kavels op 't Vaneker wordt daarmee geschat op €14.3 miljoen.



Projectmatige ontwikkeling 't Vaneker

In 't Vaneker zijn 25 projectmatige woningen verkocht, bestaande uit 20 nieuwbouwwoningen en 5 gerenoveerde woningen (Z17). De woningen zijn in 2 fasen in verkoop gebracht. De eerste fase, bestond uit 8 nieuwbouwwoningen en de 5 gerenoveerde woningen. De bouw en renovatie van deze woningen vond plaats in 2018. De gemiddelde verkoopprijs van de nieuwbouwwoningen bedroeg €475.000,- De koopsom voor de 5 woningen in het pand Z17 bedroeg gemiddeld €363.000,- De tweede fase bestond uit 12 nieuwbouwwoningen, de gemiddelde verkoopprijs hiervan bedroeg €598.000,-

Bestaande panden Vaneker

Op 't Vaneker zijn 63 panden gerenoveerd of bijna geheel opnieuw gebouwd. We hebben bij deze panden gerekend met de verbouwkosten van €1.400,- per vierkante meter woonoppervlak en hebben daar de kosten voor tuinaanleg en 15% afbouwkosten bij gerekend. Bij de panden waarin meerdere woningen zijn gerealiseerd hebben we €25.000,- gerekend voor de extra kosten die het realiseren van een extra woningen met zich meebrengt.

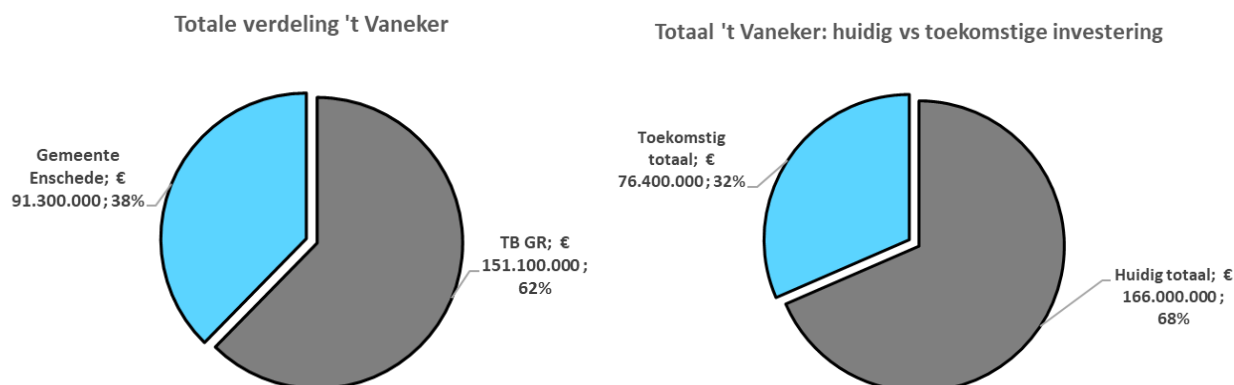
Alle bestaande panden in 't Vaneker zijn verkocht. Een of enkele van deze panden wordt op dit moment nog verbouwd maar we zijn er bij de berekening vanuit gegaan dat de investeringen in deze panden reeds zijn gedaan. De totale financiële impact van de gerenoveerde woningen wordt daarmee geschat op €41.400.000.

Totalen 't Vaneker

In onderstaande tabel geven we de totalen weer waarbij we tevens een opsplitsing maken tussen de ontwikkeling op de gronden van GR TB en de gemeente Enschede.

| | Cijfers GR TB | Cijfers gemeente Enschede | Cijfers Vaneker Totaal | Aandel GR TB |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------|--------------|
| Totale investering | € 136.000.000 | € 106.400.000 | € 242.400.000 | 56,11% |
| Huidige investering | € 87.000.000 | 78.900.000 | € 165.900.000 | 52,44% |
| Toekomstige investering | € 49.000.000 | 27.500.000 | € 76.500.000 | 64,05% |
| Totaal m² nieuw | 131.402 | 191.842 | 323.244 | 40,65% |
| Totaal m² bestaand | 59.892 | - | 59892 | 100,00% |
| Totaal m² | 191.294 | 191.842 | 383.136 | 49,93% |

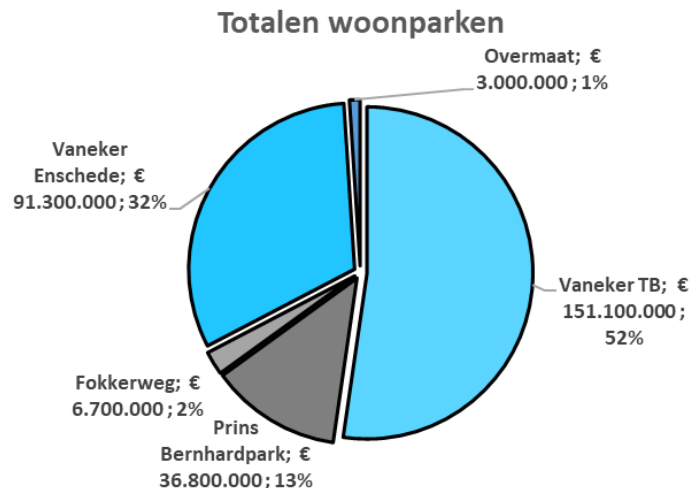
De totale geschatte investering in 't Vaneker (actueel + toekomstig) bedraagt €242,4. Dit betreft de nieuwbouw op de particuliere kavels, de projectmatige verkoop en de renovatie van de bestaande panden. Van dit totaal van €242,4 miljoen is ca. €151,1 miljoen (62%) gelieerd aan de ontwikkelingen van de (voormalige) gronden van GR TB. De ontwikkeling van (voormalige) gronden van de gemeente Enschede draagt daarmee voor 38% bij aan het totaal (€91,3 miljoen).



Als we kijken naar het aandeel van de investeringen dat al is gerealiseerd versus het aandeel dat nog geïnvesteerd wordt, dan bedraagt de verhouding 68% reeds geïnvesteerd en 32% nog te investeren

3.3 Totaal woonparken

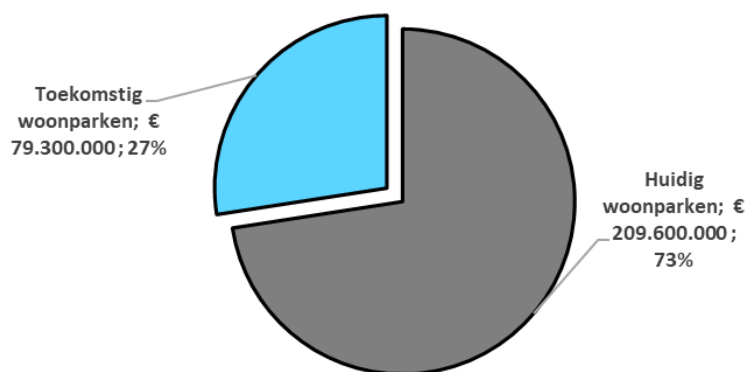
De gegevens van alle woonparken hebben we ingevoerd in een integraal Excel bestand. Met behulp van de gegevens uit voorstaande paragrafen zijn de volgende totalen naar voren gekomen.



De totale investering voor de vier woningbouwprojecten bij elkaar schatten we op €288,9 miljoen. Circa 84% van de investeringen komen voort uit de ontwikkeling van deelgebied 't Vaneker, waarvan 52% op de (voormalige) gronden van GR TB en 32% op de (voormalige) gronden van de gemeente Enschede.

De investering die tot op heden in de woonparken heeft plaatsgevonden bedraagt €209,6 miljoen. Voor de toekomst wordt verwacht dat er nog eens €79,3 miljoen in de woonparken wordt geïnvesteerd. Dit bedrag komt voornamelijk voort uit hetgeen nog wordt gerealiseerd op 't Vaneker door de TB GR. Een klein deel (€2,45miljoen) wordt in de toekomst nog gerealiseerd op het Prins Bernhardpark.

Woonparken huidige investering vs toekomstige investering



Naast de in de berekening meegenomen economische effecten van tuinaanleg en afbouw zijn er ook effecten voor bijvoorbeeld de hypotheek- en verzekeringsbranche, verhuizers, etc. Dit zijn indirecte effecten waar het lokale bedrijfsleven zeker van zal profiteren en heeft geprofiteerd, echter hebben we dat in dit onderzoek niet meegenomen.

4. Technology Base - bedrijvenlocatie

Het vigerende bestemmingsplan laat 124.000m² footprint bedrijfshal met kantoor toe op de gehele locatie Technology Base. Deze 124.000m² hebben we in deze rapportage opgesplitst in 74.000m² voor de Technology Base-bedrijvenlocatie en 50.000m² voor Twente Airport.

De bedrijvenlocatie Technology Base dient nog voor het grootste deel ontwikkeld te worden. Van de totaal ca. 74.000m² die op de bedrijvenlocatie is toegestaan bestaat slechts ca. 14.000m² uit getransformeerd of te transformeren bestaand defensie vastgoed. Er kan dus nog ca. 60.000m² bedrijfshal met kantoor worden gerealiseerd. We hebben bij de bepaling van de economische impact van deze bedrijvenlocatie daarom onderscheid gemaakt tussen reeds gedane investeringen en toekomstige investeringen.

4.1 Actuele investeringen

Op de Technology Base-bedrijvenlocatie zijn tot nu toe 6 shelters getransformeerd en verhuurd. Dit betreft de shelters C38, B514, B515, B517 en B519. Daarnaast zijn er investeringen gedaan in de nutsvoorzieningen. Het totaal aan actuele investeringen in het bedrijvenpark wordt daarmee geschat op €6,6 miljoen.

Er is tevens geïnvesteerd in materialen en diensten van derden; bedrijven die zijn ingeschakeld om het gebied te ontwikkelen. Het bedrag dat reeds op de Technology Base-bedrijvenlocatie is geïnvesteerd komt vanuit de grondexploitatie en bedraagt €31,6 miljoen. Dit bedrag betreft echter de generieke ontwikkeling van de locatie Technology Base (zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, etc.) en heeft daarmee betrekking op zowel de Technology Base-bedrijvenlocatie als Twente Airport.

Het totaal aan reeds gedane investeringen voor Technology Base bedrijvenpark bedraagt daarmee €38,2 miljoen.

4.2 Toekomstige investeringen

De schatting is dat er nog voor €4,75 miljoen in zeven shelters wordt geïnvesteerd. Er worden twee shelters getransformeerd ten behoeve van de verhuur. Dit betreft de shelters B516 en B518. Verder worden twee shelters verbouwd voor gemeenschappelijk gebruik. Dit zijn de shelters B534 en B535. De drie resterende shelters worden op termijn ook getransformeerd door Technology Base (of derden). Dit betreft de shelters B510, B511 en B512.

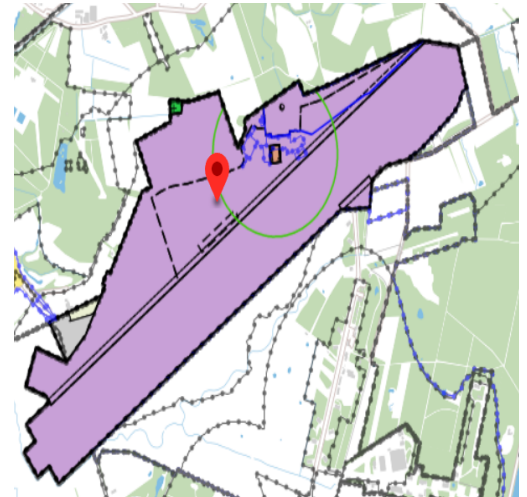
Zoals eerder genoemd is 60.000 vierkante meter footprint, van de in het bestemmingsplan opgenomen totale footprint van 124.000 vierkante meter, toebedeeld aan de Technology Base bedrijvenlocatie. Om de bouwkosten hiervan te kunnen bepalen zijn we ervan uitgegaan dat hier bedrijfshallen met kantoorruimte worden gerealiseerd en hebben we gekeken naar de staffel die iTX-BouwConsult hanteert voor de bouw van een bedrijfshal met kantoor.

De bouwkosten van de luxere bedrijfshallen met kantoor wordt door iTX-BouwConsult ingeschat tussen de €855 en €1.391 per vierkante meter. Voor het bepalen van de economische impact hebben we hiervan het gemiddelde genomen wat neerkomt op €1.125 bouwkosten per vierkante meter. Aangezien we verwachten dat er op deze bedrijvenlocatie bij een hal in verhouding meer kantoor wordt gerealiseerd dan gemiddeld (voor research en development) hebben we gekozen voor het luxere segment dat iTX-BouwConsult onderscheidt.

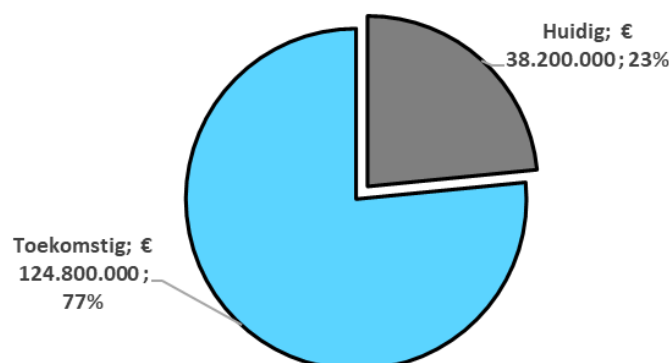
Bij een footprint van 60.000m² bebouwing wordt de investering in de bouw van de bedrijfshallen met kantoren geschat op €67,5 miljoen. Inclusief 25% bijkomende kosten voor de afbouw en terreininrichting (ad ca. €16,9 miljoen) bedraagt de totale geschatte investering in de bedrijfspanden €84,4 miljoen.

Daarnaast wordt er nog geïnvesteerd in materialen en diensten van derden; bedrijven die worden ingeschakeld om het gebied Technology Base (Technology Base-bedrijvenlocatie en Twente Airport) te ontwikkelen. Dit bedrag komt vanuit de grondexploitatie en bedraagt €35,5 miljoen.

Het totaal nog te investeren bedrag in de Technology Base-bedrijvenlocatie bedraagt daarmee ca. €124,8 miljoen. De som van actuele en toekomstige investeringen bedraagt daarmee ca. €163 miljoen.



Totaal huidige vs toekomstige investering



5. Twente Airport

Het vigerende bestemmingsplan laat 124.000m² footprint bedrijfshal met kantoor toe op de gehele locatie Technology Base. Deze 124.000m² hebben we in deze rapportage opgesplitst in 74.000m² voor de Technology Base-bedrijvenlocatie en 50.000m² voor Twente Airport. Van deze 50.000m² bestaat ca. 10.000m² uit bestaand getransformeerd of te transformeren defensie vastgoed. Er kan dus nog ca. 40.000m² bedrijfshal met kantoor worden ontwikkeld.

5.1 Actuele investeringen

Op Twente Airport is ca. €1,6 miljoen geïnvesteerd in de shelters/hangars B520, H8 en H9. Daarnaast staan er nog en aantal panden waarin niet/nauwelijks in is en wordt geïnvesteerd. In totaliteit gaat het om ca. 10.000m² bestaand defensie vastgoed.

Daarnaast is reeds geïnvesteerd in materialen en diensten van derden; bedrijven die zijn ingeschakeld om het gebied te ontwikkelen. Deze investering is echter reeds meegenomen bij het Technology Base-bedrijvenpark aangezien het een generieke ontwikkeling betreft van de locatie Technology Base waar zowel het Technology Base-bedrijvenpark als Twente Airport van profiteren (zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, etc.).

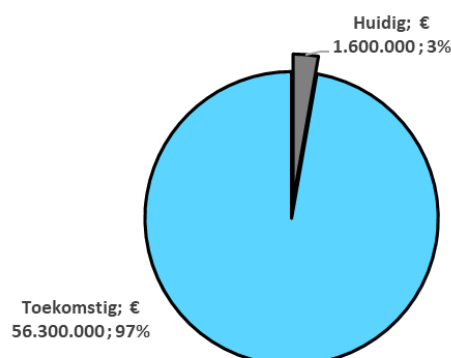
Het totale bedrag aan reeds gedane investeringen in Twente Airport bedraagt daarmee €1,6 miljoen.

5.2 Toekomstige investeringen

Op Twente Airport is het mogelijk nog 40.000m² aan kantoor- en bedrijfshallen te realiseren. Ook hiervoor hebben we een bedrag van €1.125 aan bouwkosten per vierkante meter gehanteerd. Naast deze bouwkosten hebben we 25% aan bijkomende kosten gerekend voor de afbouw en terreininrichting. De geschatte investering voor de bedrijvenlocatie op Twente Airport komt daarmee uit op €56,3 miljoen.

De luchthaven gerelateerde investeringen (in infrastructuur) zijn hierin niet meegenomen omdat de plannen hiervoor nog dienen te worden uitgewerkt. De totale investering in Twente Airport (actueel en toekomstig) bedraagt daarmee ca. €58 miljoen.

Totaal huidige vs toekomstige investering



6. VTE en Deventerpoort

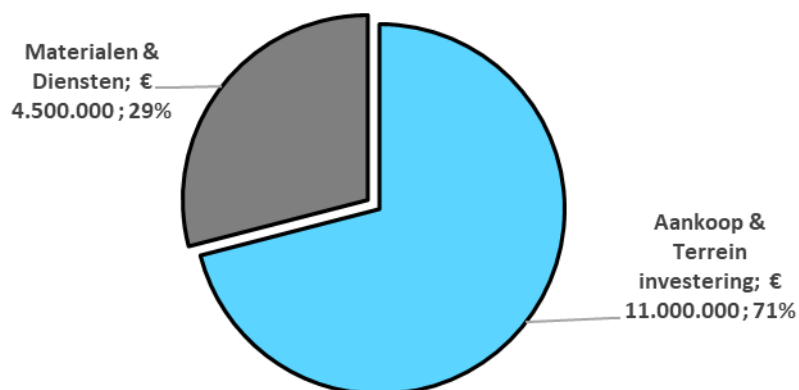
6.1 Actuele investeringen

Vliegveld Twente Evenementenlocatie (VTE) bestaat uit 50 hectare buitenterrein met het daarop aanwezige vastgoed. VTE is in 2014 aangekocht door Van Eck ETF. Later is door Van Eck ETF ook het terrein Deventerpoort van ca. 6 hectare aangekocht. Naast de aankoop wordt geschat dat in de loop van de tijd eenzelfde bedrag is geïnvesteerd op het terrein aan investering, beheer en onderhoud waarmee de totale investering in VTE en Deventerpoort op ca. €11 miljoen wordt ingeschat.

Daarnaast is reeds geïnvesteerd in materialen en diensten van derden (bedrijven die zijn ingeschakeld) om het gebied te ontwikkelen. Het bedrag dat op VTE reeds is geïnvesteerd komt vanuit de grondexploitatie en bedraagt €4,5 miljoen. De totale geschatte investering in VTE bedraagt daarmee ca. €15,5 miljoen.



Totaal investering vs materialen & diensten



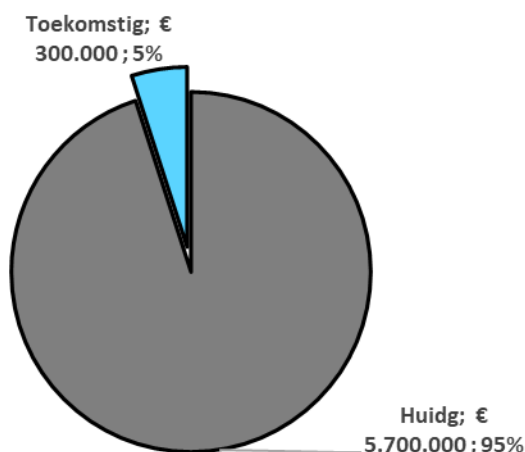
6.2 Toekomstige investeringen

De hoogte van de toekomstige investeringen zijn in deze rapportage niet meegenomen omdat het een particuliere eigenaar betreft en de plannen en bijbehorende investeringen niet bekend zijn.

7. Natuurontwikkeling

De natuurontwikkelingen kennen alleen investeringen vanuit materialen en diensten van derden (bedrijven). De grootste investering in de natuurontwikkeling heeft reeds plaatsgevonden. Tot op heden is er ca. €5,7miljoen geïnvesteerd en er zal nog ca. €0,3 miljoen worden geïnvesteerd.

Totaal natuur huidig vs toekomstig

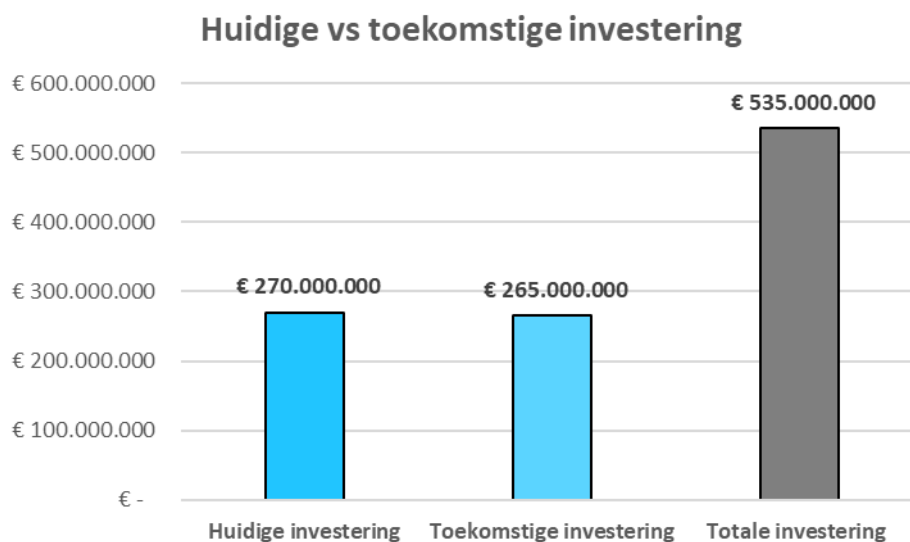


Het ontwikkelde natuurgebied heeft ook een maatschappelijk opbrengst als recreatiegebied voor wandelaars en fietsers. Dit soort maatschappelijke aspecten zijn echter zeer lastig in geld uit te drukken en hebben daar derhalve in deze rapportage geen bedrag aan gehangen

8. Totale economische impact

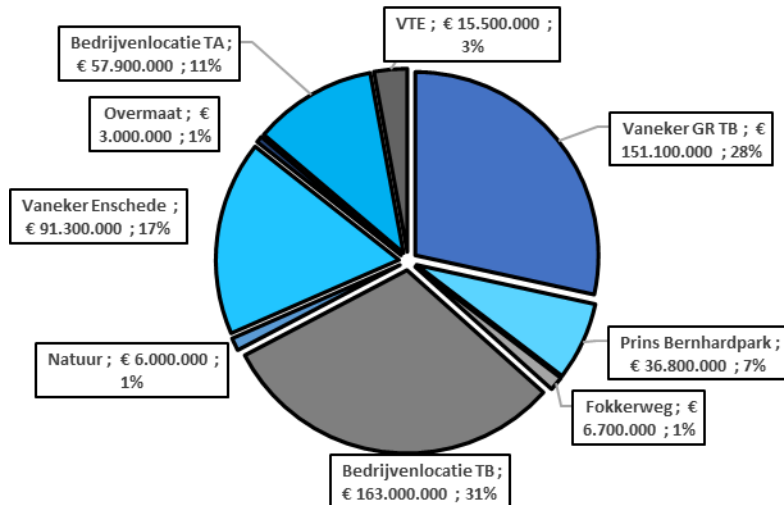
Om de totale economische impact te bepalen van de ontwikkelingen die door GR TB zijn geïnitieerd hebben we de investeringen die zijn gedaan, om de woonparken, Technology Base bedrijvenlocatie, Twente Airport, de evenementenlocatie VTE, Deventerpoort en de natuurontwikkeling te realiseren, in kaart gebracht en bij elkaar opgeteld. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt tussen de investeringen die reeds hebben plaatsgevonden en de investeringen die nog worden gedaan.

De totale economische impact als gevolg van de ontwikkelingen door GR TB hebben we geschat op €535 miljoen waarvan €270 miljoen (50,5%) reeds is gerealiseerd en ca. €265 miljoen (49,5%) nog wordt geïnvesteerd.



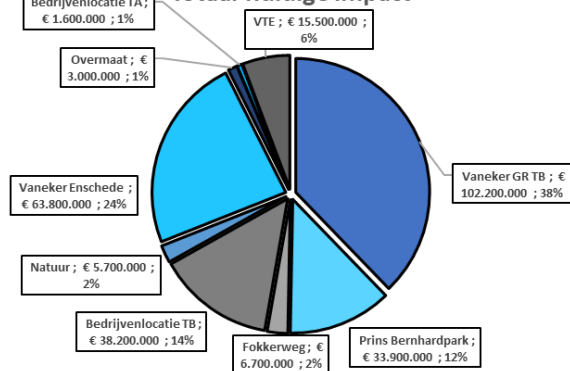
Als we kijken naar de totale investeringen (actueel en toekomstig) dan komt 45% van de economische impact voort uit de ontwikkelingen van 't Vaneker.

Verdeling totale impact

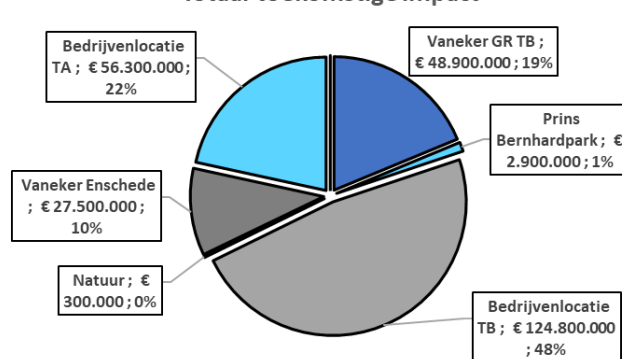


Als we verder inzoomen dan zien we dat van de economische impact die tot op heden is gerealiseerd met 62% voornamelijk te danken is aan de ontwikkeling op 't Vaneker (38% op gronden van de GR TB + 24% op gronden van de gemeente Enschede). Als we kijken naar de toekomstige impact dan zien we dat ruim 48% is toe te schrijven aan de Technology Base bedrijvenlocatie en 22% aan Twente Airport. Verder speelt bij de toekomstige impact 't Vaneker met 29% nog steeds een grote rol (19% op de gronden van GR TB + 10% op gronden van de gemeente Enschede).

Totaal huidige impact



Totaal toekomstige impact



9. Demografische impact

Naast een economische impact hebben de woonparken een demografische impact op de stad. Naast dat het voor een stad als Enschede aantrekkelijk is om mensen uit de hogere inkomensklassen te binden hebben de 4 woningbouwprojecten en groot aantal inwoners van buiten Enschede weten te trekken. Van alle kavels en te renoveren bestaande panden die tot op heden zijn verkocht komt ca. 40% van buiten Enschede. Als we dat aandeel aanhouden voor het totaal van 306 wooneenheden dat in de vier woonparken wordt gerealiseerd dan weten de 4 woonparken meer dan 122 huishoudens van buiten Enschede aan te trekken. Voor een groot deel betreft dit gezinnen met kinderen. Naast het extra aantal huishoudens trekken deze plannen daarmee ook meer kinderen naar de gemeente wat eveneens een goede invloed heeft op de vergrijzing en ontgroening.