

Ons Model: V1.0 mrt2024



TECHNOLOGY
BASE BEYOND
THE IMPOSSIBLE

Aanbesteding concessie Twente Airport Verslag marktconsultatie

Aanbestedende dienst: Technology Base

Ons referentienummer	25.O.018
Datum	27 augustus 2025

Verslag marktconsultatie

Dit document betreft een geanonimiseerd verslag op hoofdlijnen van de marktconsultatie ten behoeve van de aanbesteding concessie Twente Airport. Voor meer informatie over de marktconsultatie, zie het eveneens bijgevoegde marktconsultatiedocument.

De schuin gedrukte tekst die volgt op de vragen betreft het geanonimiseerde verslag.

Tijdens de marktconsultatie hebben we stilgestaan bij de volgende onderwerpen:

1. Financiële verrekening
2. Onderhoud en inventaris
3. Implementatietijd – overdracht Technology Base naar exploitant
4. Einde looptijd en beëindigingsscenario's
5. Gebruik en overdracht van vergunningen
6. Verwachtingen t.a.v. maatschappelijk rendement
7. Overig

1. Financiële verrekening

De concessieovereenkomst bevat bepalingen over diverse vormen van financiële verplichtingen en verrekeningen tussen exploitant en Technology Base. Deze hebben onder meer betrekking op de volgende punten.

- **Huur en servicekosten:** exploitant betaalt een jaarlijkse huurvergoeding en draagt bij in de servicekosten, waaronder kosten voor energie, gemeenschappelijke voorzieningen en installaties. De servicekosten worden op basis van werkelijke kosten (elektriciteit) of vaste bedragen per m² VVO (verhuurbaar vloeroppervlak) afgerekend.
- **Indexatie:** de verschuldigde huur en overige periodieke vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS, prijsindexcijfer alle huishoudens (2015 = 100), met als peildatum 1 januari van elk jaar.
- **Bankgarantie:** ter zekerstelling van de nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van de concessieovereenkomst, is de exploitant verplicht een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen ten gunste van Technology Base.
- **Schade en aansprakelijkheid:** als door toedoen van de exploitant schade ontstaat aan onderdelen van Twente Airport die onder de verantwoordelijkheid van Technology Base vallen, kunnen de herstelkosten op de exploitant worden verhaald. Omgekeerd kan de exploitant schadevergoeding eisen indien Technology Base toerekenbaar tekortschiet in zijn verplichtingen.
- **Einde concessie:** bij beëindiging van de overeenkomst wordt geen financiële verrekening uitgevoerd. Uitzonderingen zijn:
 - Als de provincie en/of gemeente besluit Twente Airport te sluiten en om die reden de concessieovereenkomst wordt beëindigd. Alleen in die situatie worden niet volledig afgeschreven investeringen verrekend.
 - Als sprake is van achterstallige betalingen van de exploitant, worden deze bij de eindafrekening meegenomen.
- **Fiscale risico's:** eventuele fiscale lasten of heffingen die voortvloeien uit de exploitatie van Twente Airport of de uitvoering van de concessie worden gedragen door de exploitant.

Vragen

1. Welke vormen van financiële risicoverdeling zijn in uw ogen wenselijk tussen opdrachtgever en opdrachtnemer?

Er is behoefte aan een duidelijke risicoverdeling die passend is bij de opgave. Het grootste risico is het niet kunnen betalen van de huur op de (middel)lange termijn, zie ook de verslaglegging bij vraag 2.

2. Hoe kijkt u naar een spaarconstructie voor groot baanonderhoud in 2047? Te weten: Technology Base is voornemens om bij een positieve winst van de exploitant van meer dan 2% van de omzet een extra bijdrage te vragen t.b.v. sparen voor groot baanonderhoud.

De mogelijke combinatie van het tegelijkertijd doorrekenen van zowel de kosten voor huidige groot baanonderhoud als een verplichte spaarconstructie voor toekomstig groot baanonderhoud wordt als een groot financieel risico gezien. Dit resulteert waarschijnlijk in een niet realistische, te hoge, huur.

Het alleen afnemen van de winst, waarbij een exploitant wel zelfstandig en volledig verantwoordelijk is voor een verlies, wordt niet als passend gezien.

3. Welke looptijd van de concessie acht u redelijk, mede in relatie tot gedane investeringen door exploitant?

De voorkeur gaat uit naar een langere looptijd dan het voorgestelde maximum van 20 jaar. Des te langer de looptijd, bijvoorbeeld 30 of 40 jaar, des te meer ruimte er is om grote investeringen te doen en deze terug te verdienen. Verder is het van belang dat vroegtijdig duidelijk is of van een verlengingsoptie gebruik wordt gemaakt.

4. Wat is uw visie op het verrekenen van schade en het omgaan met btw-risico's?

Schade door normaal gebruik valt binnen de door Opdrachtgever voorgestelde methodiek onder de verantwoordelijkheid van: de eigenaar bij groot onderhoud en de exploitant bij klein onderhoud. Schade door oneigenlijk gebruik wordt verhaald op de veroorzaker. Btw vormt geen bijzonder risico.

5. Is de voorgestelde jaarlijkse indexatie op basis van CPI realistisch?

Dit is realistisch, waarbij de jaarlijkse indexatie bij voorkeur gemaximaliseerd wordt.

2. Onderhoud en inventaris

In de concessieovereenkomst zijn de volgende verplichtingen opgenomen ten aanzien van onderhoud, beheer en inventaris.

- **MJOP (Meerjarenonderhoudsplan):** ter verduidelijking worden de onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden in, op of aan Twente Airport opgenomen in het MJOP. Technology Base stelt het MJOP op en is gerechtigd na overleg met exploitant wijzigingen hierin door te voeren. Het plan geeft inzicht in noodzakelijk toekomstig onderhoud, inclusief vervangingen, en vormt de basis voor het uitvoeren van het groot onderhoud door Technology Base en het door exploitant te verrichten onderhoud.
- **Dagelijks onderhoud en beheer:** exploitant is verantwoordelijk voor het uitvoeren van dagelijks onderhoud en beheer in de zin van de wet, zodanig dat Twente Airport in goede staat blijft en de gebruiksfunctie behouden blijft.
- **Groot onderhoud van de baan:** voor de landingsbaan is Technology Base als eigenaar belast met het uitvoeren van groot onderhoud, waaronder de vervanging van slijtende onderdelen zoals de toplaat.
- **Onderhoud van constructieve onderdelen en collectieve voorzieningen:** Ook constructieve gebouwoonderdelen (zoals dak, fundering en draagconstructies) en collectieve voorzieningen (zoals installaties voor water, energie en verlichting) vallen onder het onderhoudspakket van eigenaar. Het onderhoud en beheer wordt nader uitgewerkt in de te sluiten concessieovereenkomst.
- **Inventaris:** aan exploitant worden in gebruik gegeven de vaste en losse inventaris van Twente Airport. Hiertoe behoren onder meer wagens, inrichtingselementen en apparatuur. Er gelden verplichtingen voor correct gebruik, tijdig onderhoud en tijdige vervanging. Voor een deel van het huidige inventaris geldt dat de technische levensduur al is overschreden.

- **Vervangingsregeling:** Voor inventaris die het einde van de levensduur bereikt, geldt dat de exploitant zorgdraagt voor vervanging. De regeling schrijft voor wanneer vervanging moet plaatsvinden en hoe deze financieel wordt verantwoord.

Vragen

6. Hoe kijkt u aan tegen de voorgenomen onderhoudsverplichtingen en het onderscheid tussen dagelijks onderhoud en beheer (verantwoordelijkheid voor exploitant) en groot onderhoud (verantwoordelijkheid eigenaar)?

Onderscheid tussen dagelijks onderhoud en beheer (verantwoordelijkheid exploitant) en groot onderhoud (verantwoordelijkheid eigenaar) wordt als passend gezien.

7. Hoe kijkt u aan tegen het 'eigenaarschap' van (vervangende) inventaris als u dat in bruikleen krijgt?

Het wordt als wenselijk gezien dat exploitant het materieel overneemt en zorgt voor vervanging ervan, zodat de regie bij exploitant ligt.

8. Welke risico's ziet u ten aanzien van de technische staat van bestaande inventaris bij overdracht?

Oprichtgever heeft aangegeven dat voor een deel van het huidige inventaris geldt dat de technische levensduur al is overschreden. Dit betekent voor een exploitant dat een deel van de inventaris vervangen dient te gaan worden.

3. Implementatietijd – overdracht Technology Base naar exploitant

De overeenkomst bepaalt dat voorafgaand aan de exploitatieperiode meerdere onderdelen worden overgedragen. Dit vraagt afstemming en voorbereiding. Het gaat bijvoorbeeld om het volgende.

- **Personeel:** het personeel in vast dienstverband dat verbonden is aan de exploitatie van Twente Airport wordt overgedragen aan exploitant middels een door partijen op te stellen overgangsregeling. Technology Base verwacht een inspanningsverplichting voor het overnemen van zzp'ers verbonden aan de exploitatie van Twente Airport.
- **Huurovereenkomsten:** exploitant is verplicht de lopende huur-/gebruiksovereenkomsten tussen Technology Base en huurders/gebruikers ter zake gedeelten van Twente Airport van Technology Base over te nemen in die zin dat exploitant huurder wordt en de huidige huurder/gebruiker wordt onderhuurder/ondergebruiker. Waarbij exploitant garandeert de (inhoud van de) lopende huur-/gebruiksovereenkomsten te respecteren.
- **Vergunningen en ontheffingen:** voor zover mogelijk en wettelijk toegestaan, draagt Technology Base relevante vergunningen, ontheffingen en meldingen over aan de exploitant, of werkt zij actief mee aan het verkrijgen van deze documenten door de exploitant.
- **Overige verantwoordelijkheden:** Operationele, onderhouds- en beheerverplichtingen die tot dan toe bij Technology Base lagen, worden bij de start van de concessie overgenomen door de exploitant, inclusief de verplichtingen ten aanzien van derden, servicecontracten en lopende afspraken.
- **Overdrachtsdocumentatie en dossiers:** Technology Base verstrekt tijdig alle benodigde informatie en documentatie die relevant is voor een soepele overgang van taken, zoals onderhoudshistorie, technische tekeningen, inventarislijsten en gebruikersinformatie.

Deze overdrachten zijn bedoeld om een soepele en volledige start van de concessie te waarborgen, waarbij de exploitant direct de feitelijke en juridische verantwoordelijkheid draagt voor het object en de exploitatie.

Vragen

9. Welke informatie dient opgenomen te worden in de aanbestedingsstukken zodat u zich een volledig beeld kunt vormen?

Aanbestedingsstukken dienen alle bestaande contracten, vergunningen, activa/passiva en milieurisico's (o.a. stikstof, netcongestie) te bevatten.

Voor de huurovereenkomst lijkt gebruikmaking van het ROZ model huurovereenkomst passend.

10. Hoeveel tijd acht u noodzakelijk voor een zorgvuldige overdracht en opstart?

Bij volledige medewerking van derden is minimaal drie maanden nodig voor overdracht en opstart.

11. Welke informatie en ondersteuning heeft u nodig van de opdrachtgever in deze fase?

Er is vooral behoefte aan inzicht in omvang en detailniveau van de te ontvangen aanbestedingsdocumenten. Opdrachtgever geeft aan dat ernaar wordt gestreefd om de aanbesteding eenvoudig in te richten. Er dient standaard documentatie ingediend te worden om de geschiktheid aan te tonen. Er wordt gegund op prijs en kwaliteit. Voor het kwalitatieve deel zullen waarschijnlijk drie kwalitatieve criteria opgesteld worden, waarbij per criterium een document van circa 2 tot 4 A4 ingediend dient te worden. De specifieke invulling volgt in de aanbestedingsstukken.

De verwachting is dat de aanbesteding in januari 2026 gepubliceerd wordt.

12. Welke risico's signaleert u in de overgangperiode en hoe kunnen die gemitigeerd worden?

Grootste risico is afhankelijkheid van derden.

4. Einde looptijd en beëindigingsscenario's

Bij het einde van de looptijd van de concessie moet de exploitatie direct en volledig worden overgedragen aan Technology Base of een opvolgende partij. Inclusief alle relevante gegevens, verplichtingen, lopende overeenkomsten en – indien mogelijk – vergunningen en dergelijke. Net zoals dit geldt in het geval van tussentijdse beëindiging, mocht exploitant onverhoopt haar contractuele verplichtingen niet naleven. Essentieel is dat de exploitatie van Twente Airport direct voortgezet kan worden door Technology Base nadat deze – om welke reden dan ook – is geëindigd.

Vragen

13. Welke randvoorwaarden zijn nodig voor een soepele overdracht aan het einde van de looptijd, dan wel bij tussentijdse beëindiging?

Heldere afspraken over materieel en overdracht van certificaten/verplichtingen zijn cruciaal voor een soepele overdracht aan het einde van de looptijd.

14. Hoe kan kennisborging en overdraagbaarheid het best worden georganiseerd?

Een dossier met alle juridische stukken om kennis en overdraagbaarheid te borgen.

15. Welke afspraken zouden volgens u vooraf vastgelegd moeten worden?

De genoemde punten in de verslaglegging dienen op een passende wijze in de concessieovereenkomst verwerkt te worden.

16. Hoe kan volgens u vooraf geborgd worden dat de exploitatie van Twente Airport direct voortgezet kan worden in geval van uw faillissement?

Bij faillissement zou de opdrachtgever tijdelijk de exploitatie moeten kunnen overnemen.

5. Gebruik en overdracht van vergunningen

In de overeenkomst wordt bepaald dat bestaande vergunningen zoveel mogelijk worden overgedragen aan de exploitant en bij beëindiging weer teruggaan naar de opdrachtgever. Dit geldt onder andere voor het veiligheidscertificaat Twente Airport en de bestaande milieuvergunning voor Twente Airport. De milieuvergunning omvat onder andere het vliegverkeer, autoverkeer (inclusief passagiersvervoer) en het grondgebonden gebruik zoals brandweeractiviteiten. Een ander voorbeeld is overdracht van twee PAS (Programma Aanpas Stikstof)-meldingen (betreffende verkeer en overige activiteiten). Na verlening van de vergunning worden die overgedragen aan de exploitant (voor zover juridisch mogelijk).

Vraag

17. Hoe ziet u de rolverdeling tussen opdrachtnemer en opdrachtgever bij vergunningbeheer?

Er moet een passende rolverdeling komen, waarbij exploitant verantwoordelijk is voor het beheer van de vergunningen die op haar naam komen te staan.

6. Verwachtingen t.a.v. maatschappelijk rendement

De overeenkomst koppelt de exploitatie aan maatschappelijke functies en doelen zoals bereikbaarheid, innovatie en regionale ontwikkeling, zie paragraaf 1.1.3.

Vraag

18. Welke maatschappelijke doelen acht u realistisch om als exploitant aan bij te dragen?

Er wordt ruimte gezien om een bijdrage te leveren aan maatschappelijke doelen. Het is aan de opdrachtgever om hier een definitief standpunt over in te nemen.

7. Overig

Ten slotte zijn er nog een aantal vragen die niet specifiek aan de verschillende onderwerpen gekoppeld zijn.

Vragen

19. Geeft de PBN-aanvraag voldoende zekerheid voor uw businesscase?

PBN realisatie is essentieel. Verzoek is om het realiseren van PBN als ontbindende voorwaarde op te nemen..

20. Wat zijn mogelijke belemmeringen waardoor u niet zou inschrijven? Zo ja, hoe kunnen we deze wegnemen?

Belangrijkste belemmeringen om in te schrijven zijn een te hoge huur, hoe wordt omgaan met het scenario waarin PBN niet wordt gerealiseerd en hoe wordt omgegaan met het groot baan onderhoud.

21. Heeft u verder aandachtspunten (of randvoorwaarden) die wij mee zouden moeten nemen in de aanbesteding?

Voor het succesvol exploiteren van Twente Airport is het van belang dat de voorwaarden zo gecreëerd worden, dat exploitant zoveel mogelijk vrijheid heeft om zelfstandig voor een succesvolle exploitatie te zorgen, waarbij er niet te veel restricties worden opgelegd, zoals: een te korte looptijd van de concessie, beperkte zeggenschap over het volledige

luchthaventerrein en expliciet ontwikkelgebied Airside, omgang PBN, bureaucratie rondom aanschaf materiaal, te hoge huur en onevenredig hoge doorrekening van het groot baanonderhoud aan exploitant.

Verder zijn de volgende punten van belang:

- *Als exploitant het terrein huurt, dan heeft opdrachtgever geen vrije toegang meer tot het terrein en wordt opdrachtgever als een bezoeker gezien.*
- *Er dient rekening gehouden te worden met een efficiënte uitvoering van groot baanonderhoud, gezien exploitant tijdens de uitvoering daarvan geen inkomsten heeft.*
- *Stel dat de verhuurder haar onderhoudsverplichtingen niet nakomt, waardoor de baan niet bruikbaar is, of wanneer het ministerie van IL&T de baan afkeurt. Hoe wordt hiermee omgegaan.*