

Ons Model:



**TECHNOLOGY
BASE** BEYOND
THE IMPOSSIBLE

Aanbesteding concessie Twente Airport Marktconsultatiedocument 2

Aanbestedende dienst: Technology Base

Ons referentienummer

Datum

01-04-2026

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en korte beschrijving van de opdracht	3
1.2	Doel marktconsultatie.....	4
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Onderwerpen Marktconsultatie	5
2.1	Financiële verrekening	5
2.2	Overig.....	6
Hoofdstuk 3	Procedure marktconsultatie	7
3.1	Publicatie marktconsultatiedocument	7
3.2	Gesprekken	7
3.3	Vervolg na marktconsultatie	7
Hoofdstuk 4	Administratieve voorwaarden marktconsultatie	8
4.1	Gelijke informatie	8
4.2	Voorbehouden.....	8
4.3	Intellectueel eigendom	8
4.4	Taal	8
4.5	Rechten	8
4.6	Kostenvergoeding	8
4.7	Status informatie	8
4.8	Melding onregelmatigheden.....	8
4.9	Toepasselijk recht en geschillen	8

Hoofdstuk 1 Inleiding

De opdrachtgever c.q. aanbestedende dienst is de Publiekrechtelijke Rechtspersoon: Openbaar Lichaam op basis van gemeenschappelijke regeling Gemeenschappelijke regeling Technology Base, handelend onder de naam Technology Base.

1.1 Aanleiding en korte beschrijving van de opdracht

1.1.1 Historische context en gebiedstransformatie

Het onderhavige concessiegebied is onderdeel van een voormalig militair vliegveld, dat na sluiting van de luchtmachtbasis een ingrijpende gebiedstransformatie heeft ondergaan. Het terrein is her-bestemd tot een toekomstgericht ontwikkelgebied waarin functies zoals woningbouw, bedrijvigheid, natuur, leisure en luchtvaart samenkomen. De transformatie is gericht op het versterken van de economische, ecologische en maatschappelijke waarde van de regio.

De gebiedsontwikkeling wordt vormgegeven door een openbaar lichaam, ingesteld op grond van een gemeenschappelijke regeling tussen de provincie Overijssel en de gemeente Enschede. Dit openbaar lichaam treedt op als grondeigenaar en draagt zorg voor de integrale gebiedsregie. In dit kader is besloten om de exploitatie van de luchthaven “Twente Airport” middels een concessie over te dragen aan een marktpartij, terwijl het eigendom in publieke handen blijft.

1.1.2 Doel van de aanbesteding

Doel van de aanbesteding is het sluiten van een concessieovereenkomst voor de exploitatie, gezamenlijk met een huur- of erfpachtovereenkomst voor het onderhoud en het beheer van Twente Airport. De aanbesteding vindt plaats op basis van de Europese concessierichtlijn. Het beoogde resultaat is een langdurige samenwerking met een marktpartij die bijdraagt aan een kostendekkende en maatschappelijk relevante exploitatie van Twente Airport.

1.1.3 Toelichting op de concessieopdracht

Technology Base blijft eigenaar van het gebied, inclusief Twente Airport, maar beoogt de exploitatie en het beheer van Twente Airport over te dragen aan een marktpartij. De opdrachtnemer handelt zelfstandig en voor eigen rekening en risico, binnen de kaders van de concessieovereenkomst. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het operationeel en commercieel functioneren van Twente Airport, waaronder begrepen het luchthavenbeheer, het aantrekken van gebruikers en klanten, het voldoen aan toepasselijke wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenbesluit, en het verkrijgen en behouden van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen. Bij de exploitatie dient de opdrachtnemer rekening te houden met de geldende beleidskaders, bestemmingsplannen en wet- en regelgeving, waaronder het Luchthavenbesluit en enkele koepelvergunningen.

In navolging op bovenstaande, behelst de opdracht:

- Het exploiteren van Twente Airport; de luchthavenfaciliteiten, inclusief gebouwen en installaties, in lijn met bovengenoemde doelstellingen/perspectief;
- Het beheer en dagelijks- en groot onderhoud van het terrein en de voorzieningen;
- Het faciliteren van luchtvaartactiviteiten zoals business aviation, dronevluchten, elektrisch vliegen, defensieactiviteiten, parkeren en onderhoud (MRO, Maintenance, Repair and Overhaul) en vliegclubactiviteiten;
- Het mogelijk maken van test-, ontwikkel- en opleidingsactiviteiten, onder andere gericht op innovatieve technologieën en safety & security;
- Het in ondergeschikte mate en onder voorwaarden organiseren van (luchtvaartgerelateerde) evenementen.

Technology Base beoogt een opdrachtnemer te contracteren die:

- Zorgt voor een duurzame, structureel kostendekkende en op termijn rendabele exploitatie van Twente Airport;
- Met het gebruik en de positionering van Twente Airport bijdraagt aan de bereikbaarheid en de economische en maatschappelijke ontwikkeling van hoofdzakelijk de regio Twente;
- Twente Airport ontwikkelt en inzet als locatie voor innovatie op het gebied van bemande en onbemande luchtvaart, elektrisch vliegen, safety & security, advanced materials & manufacturing en drone-activiteiten;
- De ontwikkeling van het omliggende bedrijvenpark ondersteunt, zoals door het bieden van mogelijkheden tot het verrichten van testen op Twente Airport.

Performance Based Navigation

Twente Airport heeft een aanvraag t.b.v. Performance Based Navigation (PBN) ingediend. Dat is nodig om bij verminderde weersomstandigheden te kunnen landen en vertrekken op Twente Airport. Op dit moment kan er alleen gevlogen worden op zicht. We verwachten dat PBN vanaf medio 2028 geleidelijk ingevoerd kan worden, hierover bestaat evenwel geen volledige zekerheid. De komst van PBN heeft significante invloed op de businesscase van Twente Airport.

1.1.4 Locatie en fysieke reikwijdte

Twente Airport is gelegen aan de Vliegveldstraat 98, 100, 220, 225, 227, 280, 286, 290, 292, 293, 294, 295 en Grefteberghoekweg 162, 163, 164 en 166 en omvat de operationele luchthaveninfrastructuur. De geografische afbakening is weergegeven in de bij deze aanbesteding gevoegde kaart (zie bijlage 1: kaart deelgebied Noord inclusief Twente Airport). Op deze kaart staat een lijn (het huidige hekwerk) die de grens tussen Twente Airport en het bedrijventerrein weergeeft. Aan de kaarten zijn geen rechten te ontleen. Bij de concessieovereenkomst wordt een definitieve kaart als bijlage bijgevoegd.

1.1.5 Looptijd van de concessie

De initiële looptijd van de concessieovereenkomst is op dit moment nog onzeker, maar bedraagt waarschijnlijk een lange termijn van minimaal 20 jaar, en een mogelijkheid tot verlengen. De termijn loopt gelijk op met de exploitatieperiode. De keus voor een dergelijke lange looptijd komt voort uit de insteek om de opdrachtnemer voldoende tijd te bieden voor een haalbare exploitatie, met een terugverdiëntijd passend bij de benodigde investeringen. Over eventuele verlenging dienen partijen uiterlijk één jaar voor afloop van de dan geldende termijn schriftelijk overeenstemming hebben bereikt. Waarbij geldt dat een verlenging niet mag leiden tot een wijziging van de opdracht zoals vastgesteld in de concessieovereenkomst en de geldende aanbestedingsstukken.

Een bijzonder aandachtspunt in deze concessie - dat direct invloed kan hebben op de looptijd van de concessie - is het feit dat naar verwachting rond 2027 en 2047 groot onderhoud aan de landingsbaan vereist is. Technology Base wil met opdrachtnemer afspraken maken over de bekostiging van dat groot onderhoud.

1.1.8 Samenwerkingsstructuur

De relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer wordt vastgelegd in een concessieovereenkomst. Deze overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van het aanbestedingsdossier, evenals de bijbehorende bijlagen zoals de tekeningen/plattegronden, de lijst van voorzieningen en het huishoudelijk reglement van Twente Airport. De samenwerking is gebaseerd op wederkerigheid, transparantie en het realiseren van gezamenlijke maatschappelijke en economische doelen.

1.2 Doel marktconsultatie

Als onderdeel van het proces om tot een kwalitatief goede aanbesteding te komen, zowel qua procedure als inhoud, wordt deze tweede marktconsultatie gehouden. De aanbestedende dienst ziet deze marktconsultatie als een kans om marktpartijen vroegtijdig te consulteren over hun ideeën met betrekking tot een aantal hoofdkeuzes/vraagstukken die in de aanbesteding een plek zullen moeten krijgen (zie hoofdstuk 2).

1.3 Leeswijzer

Dit marktconsultatiedocument is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft een aantal hoofdkeuzes/vraagstukken en de vragen die de aanbestedende dienst in dat kader aan marktpartijen wil voorleggen. Hoofdstuk 3 geeft het proces van de marktconsultatie weer. Ten slotte gaat hoofdstuk 4 in op de administratieve voorwaarden.

Hoofdstuk 2 Onderwerpen Marktconsultatie

Hieronder staat een korte toelichting en de vragen die we graag tijdens deze tweede marktconsultatie willen bespreken. Dit alles in aanvulling en gedeeltelijk in afwijking op de eerder verstrekte informatie bij de marktconsultatie op 3 juli 2025. Belangrijke onderwerpen waarop aangevuld of afgeweken wordt, benoemen we hieronder. Er is ook ruimte voor u als deelnemer aan de marktconsultatie om vragen aan ons te stellen, dit kan schriftelijk vooraf of tijdens het gesprek.

2.1 Financiële verrekening

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

- **Vergoeding en servicekosten:** opdrachtnemer betaalt een jaarlijkse vergoeding (huur of canon) en draagt bij in de servicekosten/parkmanagement fee, 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.
- **Vergoeding:** Technology Base denkt aan een jaarlijkse bijdrage van opdrachtnemer voor: (a) taxibaan en platforms, (b) turnpads, (c) vastgoed en (d) VOP's en (e) PBN.
- **Zekerheidsstelling:** Technology Base verwacht dat de opdrachtnemer voorziet in een adequate zekerheidsstelling.
- **Groot onderhoud:** Technology Base is voornemens opdrachtnemer (naast het dagelijks beheer en onderhoud) verantwoordelijk te maken voor al het groot onderhoud en terreinbeheer op Twente Airport. Een belangrijk (financieel) onderdeel daarvan is omgang met de kosten voor het groot baanonderhoud in 2027 en later. Opdrachtnemer wordt verantwoordelijk voor verrichten van groot baanonderhoud in 2027 en later.
- **Staatssteunrecht:** vanwege de staatssteunregelgeving moet straks sprake zijn van een marktconforme tegenprestatie. In principe geldt dat wanneer het gebruik van TA als onderdeel van de concessie wordt verleend via een concurrerende, transparante en niet-discriminerende inschrijvingsprocedure, staatssteun aan opdrachtnemer wordt uitgesloten, mits in die procedure een aanzienlijk gewicht is toegekend aan het bestanddeel prijs (versus kwaliteit). Alleen wanneer slechts één inschrijving wordt ingediend, staat volgens de Europese Commissie de 'marktconformiteit' van dat bod niet op voorhand vast en moet er een individuele beoordeling worden uitgevoerd. Voor die individuele beoordeling is de business case en vooral de economische haalbaarheid relevant. Onderzoek hiernaar in deze tweede marktconsultatie is daarom noodzakelijk om als Technology Base over de precieze gebruikstitel en voorwaarden een beredeneerde keuze te kunnen maken.

Vragen

1. Hoe kijkt u er tegen aan dat de opdrachtnemer volledig verantwoordelijk wordt voor het groot onderhoud van Airport Twente?
2. Hoe kijkt u aan tegen de constructie dat de opdrachtnemer daardoor ook verantwoordelijk wordt voor verrichten van groot baanonderhoud in 2027 en later?
3. Welke rol ziet u voor uzelf als het gaat om de dekking van de kosten voor groot baanonderhoud? Wat is op dat punt bespreekbaar qua lastenverdeling – denk aan investeringslasten en rentelasten?
4. Hoe bent u voornemens om te gaan met de aanvangsverliezen van de eerste jaren die voor rekening van de opdrachtnemer komen? Bent u bereid hiervoor een reservering te maken? En ter hoogte van welk bedrag?
5. Bent u bereid om additionele financiële zekerheidsstellingen te bieden? En in welke vorm? En welke geldingsduur vindt u redelijk voor een zekerheidsstelling?

6. Hoe kijkt u naar de optie van het huren van het terrein en de optie van het in erfpacht nemen van het terrein? En bij welke optie acht u de economische haalbaarheid het grootst en waarom? Heeft u daartoe een voorkeur voor erfpacht?
7. In hoeverre gaat u gebruikmaken van externe financiering?
8. Onderdeel van Twente Airport is ook een ontwikkelgebied voor platform- en luchthavengebonden bedrijvigheid. Hoe kijkt u er naar als opdrachtnemer het recht krijgt dit gebied geheel of gedeeltelijk (met name rond het C-platform) in erfpacht over te nemen met daarbij de verplichting het zelfstandig – en binnen de geldende kaders – in ontwikkeling te brengen?
9. Wat vindt u van een verplichting om eventuele toekomstige winsten te herinvesteren in Twente Airport?
10. Hoe kijkt u aan tegen de verantwoordelijkheidsverdeling inzake de in de bodem van Twente Airport gelegen riolering en de aanwezig en eventueel nieuw te realiseren drainage?
11. Kunt u een gedegen en goed onderbouwde toelichting aanleveren van het door u beoogde businessplan en onderliggende businesscase?
12. Kunt u uw visie geven op de businesscase en toekomstige ontwikkelingen van de opbrengsten en operationele kosten in het kader van het realiseren van een lange termijn duurzame exploitatie?
13. Kunt u uw visie geven op additionele baten in de exploitatie - naast de huidige inkomsten - en mogelijke additionele activiteiten die u wil gaan initiëren?
14. Kunt u inzicht geven in hoe de juridische structuur van (eventueel het consortium van) u als potentiële marktpartij(en) en daarmee de nieuwe B.V. eruit zou komen te zien?
15. Hoe kijkt u aan tegen het voornemen van Technology Base om een clawback mechanisme op te nemen in het kader van (mogelijke) overwinsten?
16. Heeft u direct of indirect op dit moment al een relatie en/of bestaand contract met Twente Airport en/of Technology Base?
17. Hoe kijkt u aan tegen de verschillende mogelijke aanbestedingsprocedures, waaronder concurrentiegericht dialogoog en mededingingsprocedure met onderhandeling?

2.2 Overig

Vragen

1. Wat zijn mogelijke belemmeringen waardoor u niet zou inschrijven? Hoe zouden we eventuele belemmeringen weg kunnen nemen?
2. Heeft u verder aandachtspunten (of randvoorwaarden) die wij mee zouden moeten nemen in de aanbesteding?

Hoofdstuk 3 Procedure marktconsultatie

Is aanbesteden nieuw voor u als organisatie, dan is er online veel informatie te vinden. Een Europese aanbesteding is een complex proces en het is belangrijk voor u als mogelijke inschrijver om het proces te begrijpen. Voor meer informatie over aanbesteden kijk o.a. eens op: [Europees aanbesteden, zo doe je mee | KVK](#)

Voor meer informatie ten aanzien van het gebruik van TenderNed, zie de volgende link: [TenderNed gebruiken als ondernemer | TenderNed](#)

De procedure voor deze marktconsultatie omvat de volgende stappen.

3.1 Publicatie marktconsultatiedocument

Dit document is op donderdag 2 april 2026 gepubliceerd op het aanbestedingsplatform TenderNed.

3.2 Gesprekken

U wordt uitgenodigd voor een gesprek over de toelichting en vragen in dit document. Deze gesprekken vinden plaats op dinsdag 14 april 10:00 en 15:00 uur. Wij verzoeken u om in uw agenda hier rekening mee te houden. De locatie van deze gesprekken is op Technology Base, Vliegveldstraat 230 te Enschede.

We vragen u zich aan te melden voor het gesprek via TenderNed en op uiterlijk 8 april 2026 laten we u weten hoe laat het gesprek plaatsvindt.

Tijdens het gesprek kunnen we de onderwerpen en vragen inhoudelijk bespreken. Uiteraard is er ook ruimte voor u als deelnemer aan de marktconsultatie om vragen aan ons te stellen, dit kan schriftelijk vooraf of tijdens het gesprek.

Bij de gesprekken zullen minimaal vier vertegenwoordigers vanuit de aanbestedende dienst aanwezig zijn.

Van elk gesprek wordt een vertrouwelijk gespreksverslag opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de betreffende marktpartij.

3.3 Vervolg na marktconsultatie

De aanbestedende dienst zal naar aanleiding van de marktconsultatie een document opstellen, als resumé, waarin geanonimiseerd op hoofdlijnen de bevindingen zijn opgenomen. Het document zal geen bedrijfsnamen en bedrijfsvertrouwelijke informatie bevatten van deelnemende marktpartijen, tenzij de aanbestedende dienst hiertoe door wet- of regelgeving dan wel een rechterlijke uitspraak toe wordt gedwongen. De bevindingen van de marktconsultatie vormen input voor de op te stellen aanbestedingsdocumenten. Het resumé van de marktconsultatie zal onderdeel zijn van de aanbestedingsdocumenten.

Hoofdstuk 4 Administratieve voorwaarden marktconsultatie

4.1 Gelijke informatie

De aanbestedende dienst hecht eraan dat alle marktpartijen toegang hebben tot dezelfde informatie. Dit is de reden dat de aankondiging van de marktconsultatie gepubliceerd is op TenderNed.

4.2 Voorbehouden

Dit marktconsultatiedocument is geschreven in het kader van de marktconsultatie voor de te houden aanbesteding. Dit document kan niet worden beschouwd als een uitnodiging om in te schrijven op de aanbesteding waarvoor de marktconsultatie als voorbereiding dient of op een andere aanbesteding.

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om:

- de planning van de marktconsultatie, zoals in dit document geschetst, aan te passen; en/of
- de betreffende aanbesteding(en) op andere wijze dan in dit document beschreven, uit te voeren of niet uit te voeren; en/of
- het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.

Door het deelnemen aan de marktconsultatie stemt de deelnemende marktpartij onvoorwaardelijk in met hetgeen bepaald is in het voorliggende marktconsultatiedocument.

4.3 Intellectueel eigendom

Opdrachtgever heeft al het intellectueel eigendomsrecht (bijvoorbeeld het auteursrecht) op de door hem bij deze marktconsultatie verstrekte documenten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om zonder toestemming deze documenten te verveelvoudigen.

4.4 Taal

De taal die in de gesprekken en de publicaties wordt gebruikt, is Nederlands.

4.5 Rechten

Er kan geen enkel recht worden ontleend aan de informatie die wordt verstrekt in de context van de marktconsultatie. Zowel de gesprekken als schriftelijke documentatie moeten worden gezien als algemene mogelijkheden/richtingen voor de procedure en de aanpak door de aanbestedende dienst.

4.6 Kostenvergoeding

De deelnemende marktpartijen aan deze marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.

4.7 Status informatie

De informatie die is weergegeven in dit document is indicatief. De aanbestedende dienst wijst iedere aansprakelijkheid voor onjuistheden en/of onvolledigheid van deze informatie van de hand. Deelnemende marktpartijen dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij overigens relevant achten in verband met hun deelname aan de marktconsultatie.

4.8 Melding onregelmatigheden

Indien een deelnemende marktpartij meent dat informatie en/of een bepaling in het voorliggende marktconsultatiedocument en/of andere documenten onjuist, onrechtmatig of op andere wijze onregelmatig is, dan vragen wij de deelnemende marktpartij de aanbestedende dienst hierover per omgaande te informeren. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van *berichten* in TenderNed.

4.9 Toepasselijk recht en geschillen

De verhouding tussen de aanbestedende dienst en de deelnemende marktpartijen wordt uitsluitend beheerst door het Nederlandse recht.