



**Stichting Alternatieven Vliegveld  
Twente**

Care & Cure Landgoed  
'De Twentse Basis'  
'Waar zorg in onze natuur ligt'

April 2008  
Het businessplan heeft 83 pagina's

## Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	4
1.3	Op te lossen maatschappelijke problemen	4
1.4	Uitgangspunten	4
2	Huidige situatie Vliegveld Twente	7
2.1	Landschap	7
2.2	Geschiedenis	7
2.3	Ruimtelijke constellatie	8
3	De Twentse economie in beeld	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Werkgelegenheid	13
3.3	Opleidingen en scholing	14
3.4	Verbrede Landbouw en biomassa	15
3.5	Conclusie	17
4	Strategie van De Twentse Basis	18
4.1	Groen karakter versus Randstad	18
4.2	Groen karakter en woonklimaat	18
4.3	Innovatie en kennisinfrastructuur	20
4.4	Grensoverschrijdende strategie	21
5	De markt voor De Twentse Basis	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Vergrijzing en toename van de zorg	23
5.3	Ontwikkelingen en toekomstperspectieven zorgsector	24
5.4	Ontwikkelingen en toekomstperspectieven wellness-sector	28
5.5	Ontwikkelingen toekomstperspectieven recreatie- en toeristensector	30
5.6	Ontwikkelingen woningmarkt	34
5.7	Conclusies	35
6	Uitwerking business case: kosten	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Kosten aankoop	36
6.3	Kosten sanering	38
6.4	Nieuwe investeringen infrastructuur	38
6.5	Beheer natuur en landschap	39

7	Uitwerking business case: baten	41
7.1	Inleiding	41
7.2	A. Zorg	42
7.2.1	Sport Medisch Centrum	42
7.2.2	Cultureel creatief medisch centrum	45
7.2.3	Privé kliniek voor plastische chirurgie	48
7.2.4	Zorghotel	50
7.2.5	Drie zorgboerderijen	52
7.2.6	Oncologisch medisch centrum	55
7.2.7	Zakelijk medisch centrum	57
7.3	B. Recreatie	59
7.3.1	Camping	59
7.3.2	Het hippisch centrum	61
7.3.3	Vakantiehuizen minder validen	66
7.4	C. Overig	68
7.4.1	Luchtvaartmuseum	68
7.4.2	Bezoekerscentrum	68
7.5	D. Woningbouw	69
7.6	E. Natuur en Landschap	70
7.6.1	Ontwikkeling natuur en landschap	70
7.6.2	Ontwikkeling en herstel bekenstelsel	70
7.7	Conclusie	71
8	Organisatiemodel	72
9	Economische effecten	75
9.1	Werkgelegenheidseffecten	75
9.2	Effecten instellingen DTB op onroerend goed	76
10	Ruimtelijke inrichting	78
10.1	Verweving	78
10.2	Synergie-effecten	78
11	Aanbevelingen en vervolgstappen	79
A	Lijst met geïnterviewden	80
B	Gebruikte literatuur	81

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het vliegveld Twente is, na opheffing van de militaire functie, op zoek naar een nieuwe ruimtelijke invulling. De Vliegwieltwente Maatschappij heeft de opdracht om een inventarisatie te maken van alle mogelijke nieuwe invullingen, deze te waarderen om zo vervolgens een bindend advies aan de regering te geven. Grofweg zijn twee varianten van inrichting mogelijk: een vliegvariant en een niet-vliegvariant. Daarbij heeft de vliegvariant betrekking op het omzetten van militair vlieggebruik naar burgerluchtvaart.

Een aantal maatschappelijke organisaties is opgestaan om invulling te geven aan de niet-vliegvariant, vooral omdat zij de vliegvariant niet de juiste invulling vinden. Deze voorkeur voor de niet-vliegvariant komt voort uit economische overwegingen en vanuit de optiek dat dit een weinig duurzame invulling geeft aan het terrein. Met name bestaat de vrees dat een commercieel vliegveld op deze locatie de Twentse eigenheid van rust en ruimte in een landelijke setting aantast. Zo ook bij de Stichting Alternatieven Vliegveld Twente, die is opgericht in februari 2007. Deze Stichting heeft in 2007 een denktank opgericht die de alternatieven moest onderzoeken. Deze denktank heeft het advies gegeven om de natuurlijke invulling van het terrein te behouden, en hier bedrijven te vestigen die gebruik maken van de rust, de natuur en de ruimte die het terrein de Twentse stedenband biedt. Deze bedrijven bevinden zich binnen de zorgsector, de wellness-sector en de recreatiesector. Dit advies is door kenniscentrum Triple E uitgewerkt in het plan 'Van Airport tot Careport'.

Het concept is door de Stichting overgenomen onder de naam 'De Twentse Basis'(DTB). Het idee achter De Twentse Basis is om het gebied van het vliegveld om te vormen tot het Groene Hart van de Twentse stedenband met zorg, wellness en recreatie als economische dragers voor de ontwikkeling van het totale gebied. Het is daarbij van belang op te merken dat een groene invulling van het gebied op zich al een toegevoegde waarde biedt voor de economische ontwikkeling van de regio. Het is namelijk juist deze groene invulling die moet bijdragen aan het behoud en de versterking van de Twentse eigenheid, en aan het woon-, leef- en vestigingsklimaat van burgers en bedrijven.

In het rapport 'Van Airport naar Careport' wordt voorgesteld om het bestaande vliegveld om te vormen tot een cluster van gezondheids-, verzorgings- en welzijnsinstellingen. Hierbij wordt de infrastructuur van het vliegveld deels overgenomen en gebruikt. Ook worden verspreid nieuwe faciliteiten gebouwd. Daarmee ontstaat een duurzaam, economisch rendabel alternatief waarbij bovendien natuur en landschap behouden blijven net als de cultuurhistorische infrastructuur. De inrichting van het terrein bestaat dus zoveel mogelijk uit bestaande gebouwen en structuren. Dit alles uiteraard alleen voor zover dat mogelijk is binnen de programmatische eisen van de instellingen in kwestie. Het idee daarbij is dat de aanwezigheid van natuur en cultuurhistorie de nodige toegevoegde waarde creëert voor de instellingen en bedrijven, en voor patiënten, cliënten en bezoekers.

Het idee is inmiddels geland binnen de landelijke en regionale politiek, terwijl ook binnen de bevolking het besef begint te ontstaan dat een economisch concurrerende niet-vliegvariant kan worden ontwikkeld. De volgende stap is dan ook om het voorstel van DTB om te vormen naar

een businesscase waaruit naar voren komt dat de alternatieve variant rendabel is, en sterker nog: rendabeler dan mogelijke andere alternatieve en commerciële invullingen van het vliegveld Twente. Om aan deze opgave te voldoen heeft Stichting Alternatieven Vliegveld Twente aan Kenniscentrum Triple E de opdracht gegeven om deze businesscase uit te werken. Dat alles met medewerking van een aantal maatschappelijke organisaties (waaronder Natuurmonumenten) en de Vliegwiel Twente Maatschappij. In onderhavig rapport wordt hieraan invulling gegeven.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van dit rapport is als volgt omschreven:

*Werk het concept van De Twentse Basis uit tot een volwaardig businessplan, waarbij de focus ligt op duurzaamheid, rendabiliteit, het creëren van werkgelegenheid, Twentse identiteit en een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Tevens zal de basis worden gelegd voor een alliantie van partijen die deze variant 'uit de klei willen trekken.'*

Het rapport kan daarmee fungeren als input voor verdere besluitvorming. Dat geldt enerzijds voor de besluitvorming binnen de Vliegwiel Twente Maatschappij, maar ook voor de meningsvorming, zowel binnen de maatschappij als binnen lokale en provinciale besturen. Het is belangrijk op te merken dat Triple E onafhankelijk rapporteert.

## 1.3 Op te lossen maatschappelijke problemen

De Twentse Basis kan een oplossing bieden voor verschillende problemen of bedreigingen die zich op dit moment voordoen binnen Twente. De Twentse Basis zet zich in het bijzonder in om de werkgelegenheidssituatie in Twente te verbeteren. Daarbij stelt deze businesscase zich de volgende doelen:

- **Voorkomen braindrain.** DTB moet voldoende werkgelegenheid creëren, ook voor hoogopgeleiden. De braindrain is naar mening van de politiek hoog. Daarom wordt in het bijzonder ingezet op het behoud van de hoogopgeleiden die zich in de regio bevinden. Immers: de Universiteit Twente leidt voldoende jongeren hoog op. Het is van belang banen te creëren die aansluiten bij de hier geboden opleidingen. Het is bekend dat dit belangrijk is voor iedere lokale economie.
- **Creëren banen in lagere en middensegment.** In Twente is een grote groep met middelbaar beroepsonderwijs werkloos, danwel werkzaam binnen kwetsbare sectoren. Voor deze groep moeten banen worden gecreëerd. Daarbij komt dat door het sluiten van de militaire basis nog eens extra personen van een baan moeten worden voorzien.

## 1.4 Uitgangspunten

Aan DTB ligt een aantal heldere uitgangspunten en randvoorwaarden ten grondslag, te weten:

- **Geen burgerluchtvaart.** Op De Twentse Basis zal geen luchtvaart meer plaatsvinden. Hier wordt ingezet op de heilzame werking van het Twentse land, gericht op groene ruimte, weidsheid en rust. Het is daarbij van belang dat deze rust zoveel mogelijk wordt

gekoesterd. (Mede)gebruik van het terrein door de luchtvaart past niet binnen deze visie.

- **Aandacht voor natuur, water en cultuurhistorie.** Dit is een randvoorwaarde die door het Ministerie van Financiën wordt gesteld. Zoals reeds is opgemerkt, wordt voor DTB als uitgangspunt gehanteerd dat juist het versterken van het groene (en blauwe) karakter van het gebied een bijdrage kan leveren aan een hoogwaardig woon- en leefklimaat en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven.
- **Maak zoveel mogelijk gebruik van de bestaande structuren.** Dit betekent zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande opstallen op het terrein. De gebouwen worden waar mogelijk gehandhaafd en ook de landingsbanen e.d. blijven bestaan. Deze randvoorwaarde biedt ook kansen op het gebied om de cultuurhistorische waarde van het terrein te benutten.
- **Cradle to cradle.** Dit is het duurzaam inrichten van het terrein. Deze visie moet allereerst tot uitdrukking komen in het hergebruik van de gebouwen die reeds op het gebied staan, maar ook eventuele nieuwbouw moet de cradle to cradle visie uitdragen. Daarnaast wordt tevens voorgestaan dat voor de energiewinning zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van biomassa uit het gebied zelf.
- **Samenwerking met Duitsland.** DTB is een wereldprimeur waar zeker ook Duitse partners aan mee willen werken. Iets dat ook geldt voor de overheden, al was het alleen al om te voorkomen dat een concurrerend vliegveld wordt ontwikkeld. Bovendien is ook de Duitse consument er één die zich aangesproken moet voelen bij het op de Basis aangeboden product.
- **De voorgestelde activiteiten mogen niet kannibaliseren op bestaande activiteiten.** Het is bekend dat nieuwe bedrijventerreinen voor meer dan 80% worden gevuld met bestaande bedrijvigheid. Sterker nog, veel bedrijventerreinen (maar ook een vliegveld) kannibaliseren op reeds bestaande bedrijventerreinen en andere voorzieningen. Voor DTB wordt nadrukkelijk gestreefd naar nieuwe economische dragers die nieuwe werkgelegenheid creëren. Het slechts verplaatsen van bijvoorbeeld regionale zorginstellingen, waarmee elders een locatie leeg komt te staan, is geen optie. Verder is het dus erg belangrijk dat voor die sectoren wordt gekozen waarin de komende decennia nog een reële groei te verwachten is. Het zal duidelijk zijn dat zorg, recreatie en wellness ruimschoots aan deze criteria voldoen.
- **Innovatie centraal.** Het idee is dat de instellingen binnen DTB gebruik maken van de hoogwaardige kennis van de nabijgelegen universiteit en het nabijgelegen bedrijfsleven. Dat wil zeggen dat DTB dé plaats is waar nieuwe technologieën worden gepresenteerd: het is als het ware een 'showplace' voor nieuwe technologie. Het gaat bij voorkeur om producten die zijn ontwikkeld binnen de regio. Het is uiteindelijk de bedoeling dat professionals vanuit de hele wereld hier komen kijken naar de toepassing van deze nieuwe technologieën.
- **Eén plangebied, één plan, één begroting en één uitvoeringsorganisatie.** Dit zijn de kenmerken van integrale gebiedsontwikkeling. Het gebied wordt binnen deze businesscase niet in stukjes geknipt. Als streefbeeld wordt aangehouden dat over 100 jaar het gebied net als landgoed Twickel nog vanuit de lucht als één geheel herkenbaar is en niet als een lappendeken van bedrijventerreinen, woonwijken en groenstroken.
- **Geen overheidssteun.** In dit plan wordt de overheid wel ingezet om bijvoorbeeld bij te dragen aan een aantal infrastructurele voorzieningen en het mogelijk maken van DTB door het aanpassen van streek- en bestemmingsplannen. Maar middelen – al dan niet

tijdelijk – om DTB een vliegende start te geven, dan wel structureel in de lucht te houden, zijn niet aan de orde.

- **Rendabiliteit.** Het terrein moet zichzelf kunnen bedruipen. Het Ministerie van Financiën heeft 20 miljoen Euro betaald aan Ministerie van Defensie voor de basis. Zij willen het terrein verkopen en hebben het naar horen zeggen al voor 50 miljoen Euro op de balans staan. Daarnaast lopen de voorbereidingskosten tot de uiteindelijke invulling richting de 20 miljoen Euro. Deze in totaal 70 miljoen Euro zou allemaal moeten worden (terug)verdiend. De opbrengst van het gebied geldt als randvoorwaarde, maar is ongeschikt ten opzichte van de andere randvoorwaarden.
- **Versterking Twentse identiteit.** Als Twente wil concurreren met de Randstad, zoals de bestuurlijke ambitie is, dan kan Twente dat alleen succesvol doen wanneer het anders is dan de Randstad. Als dit uitgangspunt niet wordt onderschreven dan kan niet anders dan worden geconstateerd dat Twente zo snel mogelijk onderdeel moet worden van de Randstad.
- **Aansluiting met de omgeving, zowel ruimtelijk als economisch.** Het terrein moet niet op zichzelf staan in de zin dat het overal in Nederland zou kunnen zijn gelegen. De Twentse Basis moet contact houden met zijn omgeving. In ruimtelijke zin moet het onderdeel uitmaken van het groenblauwe netwerk. In economische zin betekent dit dat een verbinding moet ontstaan met de Universiteit Twente, het platteland en de landgoederen, met Duitsland en met lokale partners.

## **2 Huidige situatie Vliegveld Twente**

### **2.1 Landschap**

Het bestaande Vliegveld Twente ligt in het landelijk gebied ingesloten tussen Enschede, Hengelo en Oldenzaal. Het ligt vier kilometer ten noorden van Enschede en vier kilometer ten oosten van Hengelo. In het noorden, westen en zuiden wordt het begrensd door infrastructuur en bebouwing; alleen aan de oostzijde heeft het een open verbinding met de rest van het Twentse landschap.

Het vliegveld ligt op de westflank van de stuwwal van Oldenzaal. Deze stuwwal is van dominante invloed geweest op de historische ontwikkeling van het landschap. Geomorfologisch gezien is het gebied een overgangszone met de stuwwal in het oosten, de arme zandgronden in het midden en de beekdalen in het westen. Een ondoordringbare laag van keileem ligt aan de westzijde met als gevolg dat het water snel uit het gebied wegstroomt. Het gebied is dan ook meestal droog en tijdelijk heel nat.

Van oudsher lagen hier de slechtste gronden van de regio. Op de essen rond Lonneker en in de westelijke beekdalen is de bodem door de eeuwen heen verrijkt met een humuslaag en hebben zich dikke eerdgronden ontwikkeld. Op sommige plekken ligt het keileem aan de oppervlakte. Op de heidegronden rond de stuwwal ontstonden de beken. In het westelijke deel bij Oldenzaal-Hengelo waren veel karakteristieke houtwallen te vinden.

### **2.2 Geschiedenis**

De geschiedenis van het vliegveld in Twente begint in 1910 toen de beroemde Belgische luchtvaartpionier Jan Olieslagers een halfuur durende demonstratievlucht maakte. Het duurde echter nog tot 1918 dat er op kleine schaal passagiersvluchten plaatsvonden. In 1921 werd daadwerkelijk een baan in gereedheid gebracht. Uiteindelijk werd in 1931 het civiel vliegveld aan de Oude Deventerweg in gebruik genomen. Het was in die tijd echt iets speciaals en het vliegveld had een echte band met de omgeving. Mensen gingen in die tijd in hun vakantie naar het vliegveld. Niet om ver te reizen, maar om naar de vertrekkende en landende vliegtuigen te kijken. Vanaf 1935 is de nog altijd bestaande Twentsche Zweefvlieg Club actief op het terrein.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben de Duitsers diverse gebouwencomplexen gerealiseerd en het vliegveld tot de 'Fliegerhorst Twente' van ca. 1800 ha uitgebouwd. De relatie met de omgeving verdween toen ook. Deze relatie bleef ook achterwege toen het terrein werd ontwikkeld tot 'Vliegbasis Twente', bestemd voor de Koninklijke Luchtmacht, met later beperkt medegebruik door de civiele luchtvaart. De vliegbasis is in de loop van de tijd weer in omvang beperkt, tot de huidige 433 ha voor het vliegveld zelf, en een aantal andere terreinen voor het militaire personeel (zoals Zuidkamp). De Vliegbasis Twente is tot het einde van het jaar 2007 een militair vliegveld gebleven, dat ook voor burgerluchtvaart werd gebruikt. In afwachting van een definitieve invulling is momenteel sprake van een overgangssituatie waarbij beperkte burger- en vrachtluchtvaart plaatsvindt.

De exploitatie van het terrein voor de burgerluchtvaart berust bij de N.V. Luchthaven Twente waarin de volgende partijen deelnemen: de provincie Overijssel en 25 gemeenten in Twente en



Oost-Nederland, de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Twente en Salland en een aantal industrieën. De rijksoverheid is geen aandeelhouder van Enschede Airport Twente. Een afkoopsom van het Rijk staat garant voor toekomstige exploitatieverliezen. Zij hebben verschillende investeringen gedaan en subsidies gegeven om beperkte luchtvaart in de huidige periode te behouden en daarmee eventueel ook voor de toekomst. In de loop van de jaren zijn overigens vele voorzieningen nog vernieuwd en aangevuld. Zo is de hoofdbaan nog in 2001 ingrijpend vernieuwd.

## 2.3 Ruimtelijke constellatie

De aanwezigheid van de militaire basis heeft ervoor gezorgd dat het gebied groen bleef. Bebouwing in de nabijheid was immers niet aan de orde. Dat heeft geleid tot bijzondere ecologische en landschappelijke kwaliteiten op de vliegbasis. Aan de andere kant heeft de militaire basis het terrein ook zeer ernstig vervuild, met name de bodem. Maar ook de waterhuishoudkundige situatie is ernstig verstoord, omdat het vliegveld te allen tijde droog moest blijven. Dit terwijl het natuurlijk waterverloop precies over het terrein loopt. Het water komt namelijk vanaf de stuwwal aan de oostkant, kan daar de grond niet in door de keileem en loopt via natuurlijke weg naar beneden. In de huidige situatie wordt het water op onnatuurlijke weg omgeleid.

Het vliegveld ligt ook enigszins in de weg van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die nu om het vliegveld is gepland. Droeg de militaire basis nog bij aan het in stand houden van een groene omgeving, een dergelijke bijdrage kan van een vliegveld met burgerluchtvaart niet worden verwacht. Deze hele economie rond een vliegveld is namelijk per definitie gericht op uitbreiding. DTB draagt juist bij aan het in stand houden en verbeteren van natuur en landschap en biedt dus juist kansen, ook voor de EHS.

Het terrein van de vliegbasis Twente beslaat ongeveer 487 ha, waarvan ca 87 ha is bebouwd. Het ruimtebeslag voor de burgerluchtvaart is circa 28,5 hectare. Het luchtverkeer maakt gebruik van vier verharde banen, twee van ruim 2600 meter bij 50 meter en twee van ruim 1600 meter bij 25 meter. In de buurt bevinden zich nog een aantal defensieobjecten waar een herbestemming voor gevonden moet worden. Het gaat hierbij om:

- Zuidkamp: totaal ca. 47 ha., waarvan bebouwd ca. 23 ha;
- Prins Bernhard Park: totaal ca. 10,4 ha., waarvan bebouwd ca. 1,6 ha;
- Kamp Overmaat: totaal ca. 2 ha., waarvan bebouwd ca. 0,8 ha;
- Brigade Kmar: totaal ca. 2,4 ha., waarvan bebouwd ca. 0,8 ha;
- Bunker 502, MASS en Cluster 3.

In de huidige situatie bestaat de infrastructuur rond het vliegveld uit vijf wegen die als ontsluitingswegen kunnen gelden. Vanaf de A1 aan de noordzijde van het vliegveld de Vliegveldstraat en de Zandsteenweg. Aan de oostzijde vanaf de N733 de Oude Deventerweg en Noordergrensweg. Vanaf de zuidkant is er nog de Weerseloseweg. Op het terrein zelf is er een combinatie van twee ontsluitingswegen mogelijk: de rondweg en de bestaande landingsbanen.

De Zuidkamp maakt momenteel onderdeel uit van het plan 't Vaneker, waarvoor de planologische procedures gaande zijn. Er is voor de Zuidkamp uitgegaan van de ontwikkeling

van ruim 47 ha tot een luxe woongebied. Totaal kunnen 160 woningen worden ontwikkeld, waarvan een deel kan worden herontwikkeld op het bestaande vastgoed. Ook het Prins Bernhardpark (ca 10 ha) zou volgens bestaande plannen kunnen worden ontwikkeld tot woonmilieu bestaande uit 12 woningen.

## 3 De Twentse economie in beeld

### 3.1 Inleiding

De Twentse Basis moet een oplossing bieden voor een aantal specifieke maatschappelijke vraagstukken en economische problemen. Het is daarom voor deze business case van belang om de Twentse economie in kaart te brengen. Daarvoor wordt in eerste instantie de Triple E Star matrix gebruikt (figuur 3.1). Deze matrix geeft de ontwikkeling van een bedrijf of een sector weer als de opkomst en ondergang van een ster, zonder daarbij overigens astronomisch volledig verantwoord te zijn. Het model werkt als volgt;

- Op de verticale as van de matrix staat de groei van de markt. Dit geeft een goed beeld van de kansen die hier in de toekomst liggen. Als indicator wordt daarvoor gebruikt de groei van het aantal arbeidsplaatsen tussen 2001 en 2006 volgens cijfers van de provincie Overijssel<sup>1</sup>
- Op de horizontale as staat de omzet in de betreffende sector gebaseerd op cijfers van de KvK en de MKB-resultatenrekeningen.
- De omvang van de bol geeft de omvang van de werkgelegenheid weer, eveneens volgens cijfers van de Provincie Overijssel<sup>2</sup>.

De matrix is verder onderverdeeld in een viertal velden. De stadia die sectoren normaliter doorlopen verlopen via de volgende route: linksboven (zon), rechtsboven (supernova), rechtsonder (vallende ster) en linksonder (bruine dwerg en uiteindelijk zwart gat). Hieronder volgt een korte toelichting op elk van de velden uit de figuur:

**Groeiende markt/lage omzet.** Zon: nieuwe/jonge sector, sterk stralend maar nog niet erg groot. Heeft de potentie om door te groeien tot een grote krachtige sector (supernova).

**Groeiende markt/hoge omzet.** Supernova: grote sterk stralende ster, nog immer groeiend. Van groot belang voor de regionale economie.

**Krimpene markt/hoge omzet.** Vallende ster: grote volwassen sector, gekenmerkt door krimpene markt.

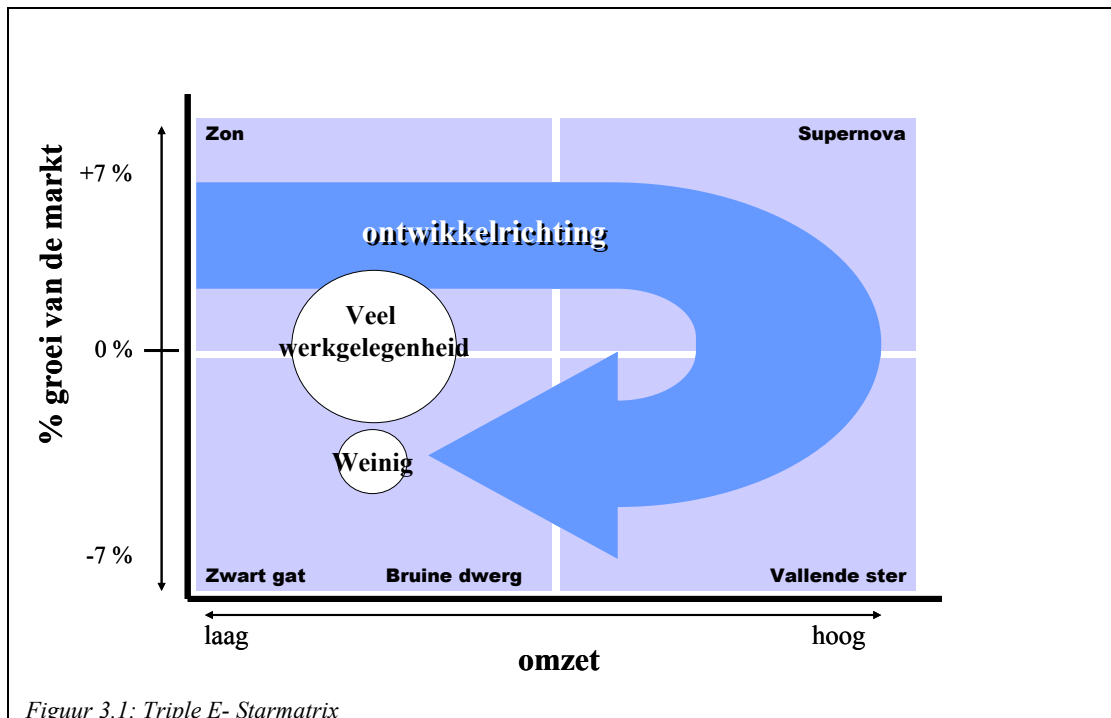
**Krimpene markt/lage omzet.** Bruine dwerg: krimpene sector met weinig potentie in zijn huidige vorm. Indien niet wordt gerevitaliseerd zal deze sector mogelijk afsterven. Indien op het juiste moment wordt ingegrepen kunnen bepaalde deelsectoren doorgroeien naar een mogelijke nieuwe 'zon'. Maar het kan nog erger: een zwart gat is een sector die in de bestaende vorm geen toekomstperspectief meer heeft. Investeringsen die gedaan worden aan dergelijke noodlijdende sectoren zijn in korte tijd weer verdwenen.

---

<sup>1</sup> Provincie Overijssel, 2007, *Werken in Twente*, POWI monitor

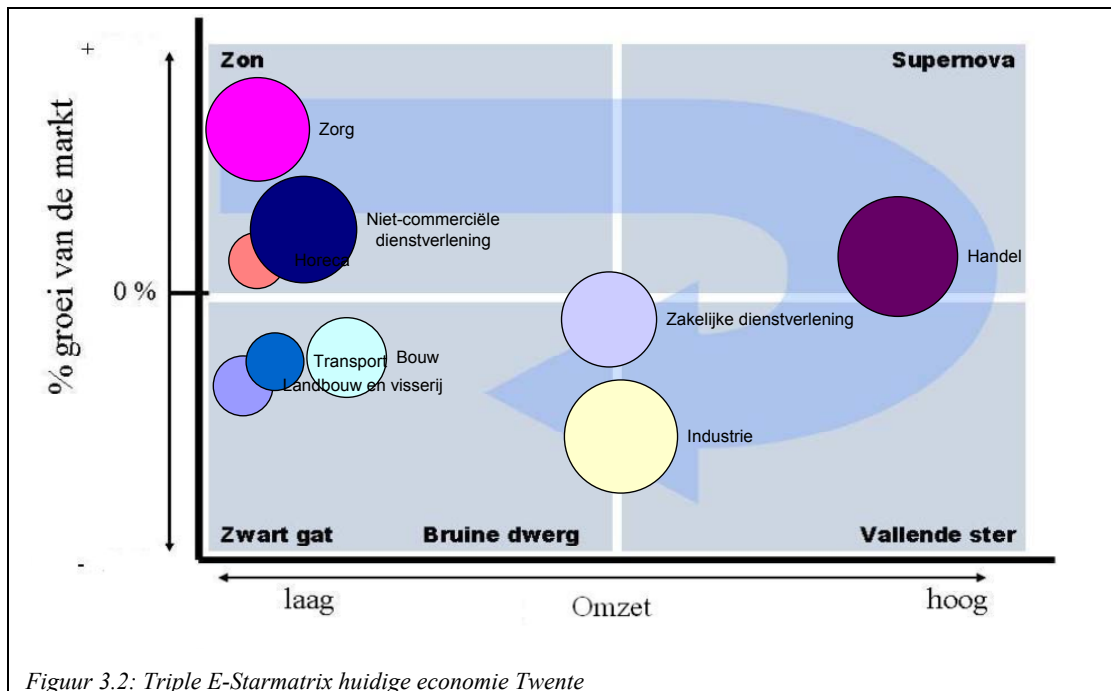
<sup>2</sup> idem

In figuur 3.1 is tevens de 'normale' ontwikkeling van een sector geïllustreerd middels de gekromde pijl.



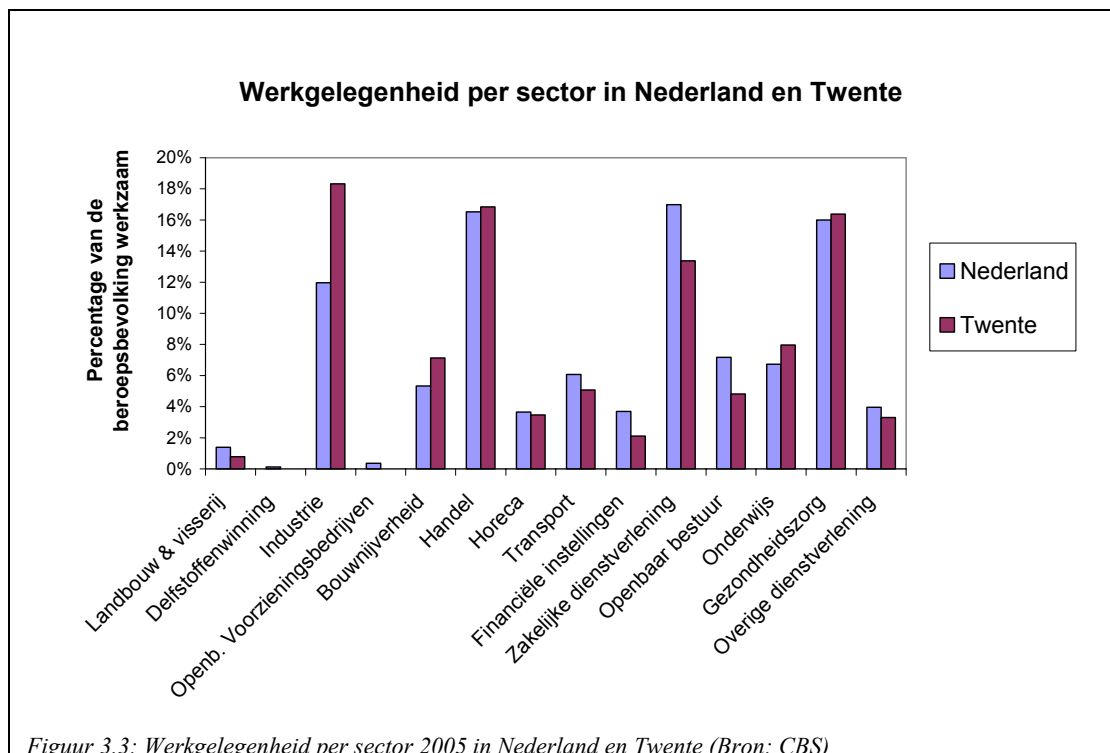
Het totale plaatje geeft de sterkten en zwakten van een regionale economie weer. Zo kan het voorkomen dat een regio structureel te veel sectoren heeft in de categorie 'vallende ster' of 'zwart gat'. Daarbij is het belangrijk op te merken dat het uiteraard niet wenselijk is dat alle sectoren 'zwarte gaten' zijn, maar minstens zo belangrijk dat niet alle sectoren 'supernova's' zijn. Dat zou namelijk betekenen dat het risico zeer groot is dat alle sectoren tegelijk in verval raken en dat zou funest zijn voor een regio. Het is beter een evenredige verdeling over de verschillende kwadranten te hebben om binnen de regio de economische neergang van de ene sector op te kunnen vangen door de opkomst van andere sectoren. Daarnaast biedt het model goede aanknopingspunten om te komen tot een mix van non-profit sectoren (weinig conjunctuurgevoelig) en profit-sectoren (conjunctuurgevoeliger).

Als de star-matrix, zoals boven beschreven, is opgezet, is het mogelijk om in één oogopslag te zien welke sectoren het goed doen, welke sectoren het minder goed doen en wat de toekomstverwachtingen zijn.



In figuur 3,2 is te zien dat de handel zowel qua omzet als qua werkgelegenheid de grootste sector van Twente is. Hierbinnen vallen ook de meeste bedrijven. De handel lijkt een vallende ster te worden, maar is juist het laatste jaar weer een beetje opgeklommen met een groei in arbeidsvolume van 4%. De zakelijke dienstverlening is qua omzet te vergelijken met de industriesector. Het arbeidsvolume is iets lager. Binnen de sector is ook de financiële dienstverlening meegenomen. Dit zorgt ervoor dat de cijfers wat betreft de groei ietwat vertekend zijn. Het arbeidsvolume binnen de financiële dienstverlening is sinds 2001 sterk gedaald, al lijkt de daling een halt te zijn toegevoerd. De rest van de sector zakelijke dienstverlening, die qua arbeidsvolume groter is, heeft ten opzichte van 2001 wel een groei doorgemaakt (12%). De transportsector is kleiner geworden. De commerciële dienstverlening is eveneens een arbeidsintensieve sector die een groei heeft doorgemaakt van 6%. De horeca en de landbouw zijn kleine sectoren, waarbij duidelijk is dat het aantal landbouwbedrijven zoals overal in Nederland afneemt. Dat heeft zorggedragen voor de locatie onderin het linker kwadrant. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het momenteel zeer goed gaat in de agrarische sector en de prijzen voor diverse producten zeer hoog zijn. Dit houdt in dat ook landbouwkundig gebruik voor DTB in beeld is. Het arbeidsvolume binnen de horeca lijkt enigszins te schommelen, maar maakt toch een groei door.

## 3.2 Werkgelegenheid



De economie van Twente is van oudsher gericht op de industrie. Zowel de textielindustrie als de metaalindustrie zijn drager geweest van de Twentse economie. Toen vanaf 1965 de textielsector in elkaar zakte bleek dit dan ook desastreuus voor Twente: tachtig procent van de beroepsbevolking was immers werkzaam binnen deze industrie. Sindsdien kent Twente geen duidelijke economische drager.

Wel is de industriesector nog altijd groot in Twente, zeker in vergelijking met Nederland. Ruim 18 procent van de Twentse beroepsbevolking is werkzaam in de industrie, tegen 12 procent landelijk. De gunstige ligging van Twente ten opzichte van het achterland heeft er ook toe geleid dat de handelssector groot is. Na deze twee sectoren is de gezondheidszorg de grootste werkverschaffer in Twente. Hieronder vallen zowel verpleging, verzorging, behandeling en revalidatie van mensen die behoefte hebben aan zorg.

Voor de zorggerichte invulling van De Twentse Basis kan dit zowel een kans als een bedreiging vormen. De kans wordt gevormd doordat expertise en faciliteiten in het gebied aanwezig zijn waar De Twentse Basis op kan inhaken of gebruik van kan maken. Daar staat echter wel tegenover dat goed moet worden gekeken naar welke producten worden aangeboden. De bedreiging wordt namelijk gevormd vanuit het feit dat de mogelijkheid bestaat dat verschillende markten al verzadigd zijn. Bovendien is kannibalisme ongewenst. Het is dan ook essentieel dat

de niche binnen de branche wordt gevonden om op die manier De Twentse Basis een meerwaarde te geven voor de omgeving en het al aanwezige zorgaanbod.

### 3.3 Opleidingen en scholing

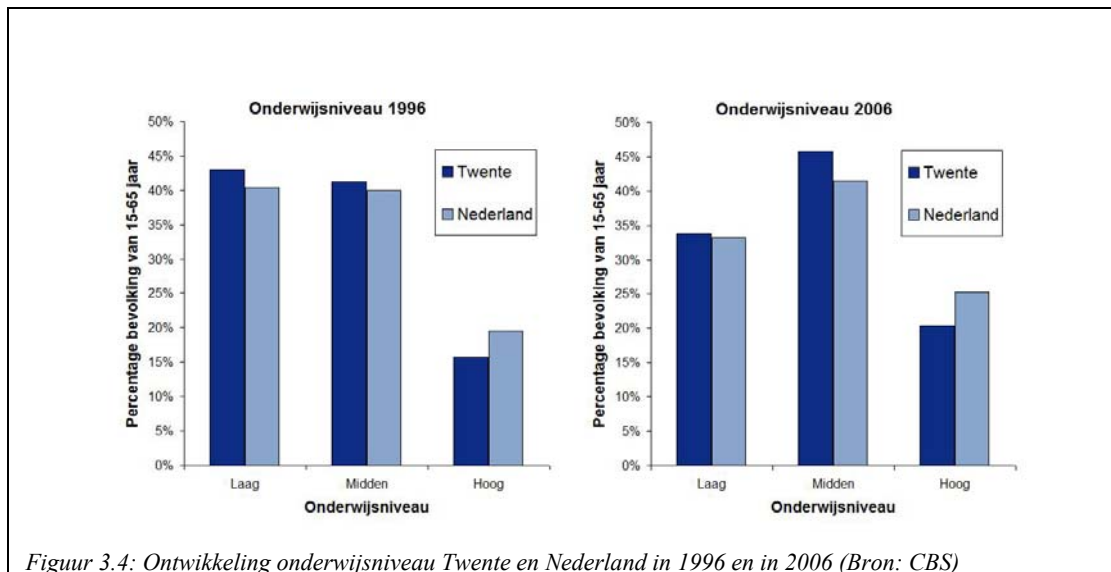
Het ROC van Twente kende in 2006 ruim 18 duizend bekostigde studenten. Bijna 6.500 studenten kozen voor een richting binnen 'technologie'. Ongeveer een derde heeft voor de richting 'economie' gekozen. De richting 'gezondheid en welzijn' kent 5.423 studenten. In vergelijking met 2004 en 2005 is dit een lichte groei. De richting 'technologie' wordt steeds populairder terwijl de interesse voor de richting 'economie' afneemt. Wat opvalt is dat binnen de richting 'technologie' meer dan de helft een leerwerktraject volgt, terwijl dit bij 'gezondheid en welzijn' maar voor een vijfde van de studenten geldt.

<b>Aantal studenten ROC van Twente</b>				
<b>sectoren</b>	<b>BOL</b>	<b>BBL</b>	<b>DtBOL</b>	<b>Totaal</b>
<b>Economie</b>	4.337	1.648	77	<b>6.062</b>
<b>Educatie (AKA, Niveau 1)</b>	164	-	-	<b>164</b>
<b>Gezondheid en Welzijn</b>	<b>4.326</b>	<b>1.079</b>	<b>18</b>	<b>5.423</b>
<b>Technologie</b>	2.985	3.346	112	<b>6.443</b>
<b>Totaal</b>	11.812	6.073	207	<b>18.092</b>

*Tabel 3.1: Aantal studenten ROC Twente (Bron: POWI monitor 2007)*

Jaarlijks ontvangen ongeveer 6.000 studenten van het ROC hun diploma. Ongeveer 30% van de studenten doet de richting 'gezondheid en welzijn', dus jaarlijks studeren ongeveer 1.800 studenten af in deze richting.

Naast het ROC is de Technische Universiteit een belangrijke opleidingsplaats in Twente. Deze maakt een groei door qua aantal studenten. Hiervoor zijn echter vooral de gedragswetenschappen verantwoordelijk. Het aantal technische studenten neemt iets af. Wel heeft de universiteit zich voorgenomen hier het speerpunt van te maken. De universiteit is ook populair bij de oosterburen. De Universiteit Twente kent geen medische faculteit, maar wel een technische faculteit die is gericht op medische toepassingen.



Figuur 3.4: Ontwikkeling onderwijsniveau Twente en Nederland in 1996 en in 2006 (Bron: CBS)

Wat betreft scholing en opleiding zijn niet alleen de studenten van belang. Daarom is in bovenstaande tabel het opleidingsniveau van de gehele bevolking opgenomen. In deze tabel is te zien dat het opleidingsniveau in Twente tussen 1996 en 2006 op alle niveaus is toegenomen. Midden vormt nu de grootste groep en het aantal laag opgeleiden is duidelijk afgenomen. Maar ook is duidelijk te zien dat het niveau nog steeds achterblijft bij het gemiddelde in Nederland. Het is nu dus zaak de ingezette trend door te zetten door de hoger opgeleiden zoveel mogelijk in de regio te houden door het aanbieden van het juiste werk op het juiste niveau.

### 3.4 Verbrede Landbouw en biomassa

Twente kent buiten het stedelijk gebied met haar industrie vooral een agrarisch landschap. Ook rond De Twentse Basis is het boerenland duidelijk aanwezig. Deze landelijke sfeer hoort echt bij Twente en is één van haar kernkwaliteiten. Daarom vinden we het belangrijk ook wat dieper in te gaan op de ontwikkelingen binnen het agrarisch bedrijf.

Het agrarische bedrijf staat onder druk. Het bedrijf kan vaak alleen winstgevend zijn met een intensieve bedrijfsvoering. Daarnaast is de landbouwsubsidie toch ook nog vaak broodnodig om rendabel te kunnen opereren. Het aantal bedrijven binnen de land- en tuinbouw tot 2005 is dan ook afgenomen, terwijl tegelijkertijd het gemiddeld areaal van een bedrijf is toegenomen<sup>3</sup>.

In 2006 is het aantal bedrijven in de land- en tuinbouw niet verder afgenomen. Wel is het gemiddeld areaal per bedrijf verder toegenomen. Vanaf 2005 zijn veel landbouwprijzen namelijk weer gestegen. Vooral de graanprijs is in 2007 flink gestegen, maar ook voor runderproducten, zuivel- en eierproducten is de prijs aangetrokken<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> CBS Bio-monitor, 2006

<sup>4</sup> LEI agrarische prijzen, 2008



Al met al kan de boer weer wat beter boeren. Grote intensieve agrarische bedrijven sluiten niet geheel goed aan bij DTB. Maar er zijn andere ontwikkelingen binnen de agrarische sector die dit wel doen. Één van die ontwikkelingen is de opkomst van streekproducten. Lekker en gezond eten wordt in Nederland steeds belangrijker. Huishoudens en restaurants hechten steeds meer aan verse unieke producten, waarbij identiteit een belangrijke rol speelt. De rol die vers en gezond eten speelt zien we ook terug in het groeiende marktaandeel biologische producten<sup>5</sup>.

Ook in Twente wordt de ontwikkeling van streekproducten serieus opgepakt. Twente kent nu zelfs zijn eigen wijn. In Twente is ook reeds de Stichting 'Van Twentse Groond' actief op het gebied van samenwerking, promotie en kwaliteitsgarantie. De ontwikkeling van streekproducten en duurzaam boeren sluit zeer goed aan bij de uitgangspunten van De Twentse Basis. DTB en de boeren zullen elkaar dan ook op dit terrein kunnen vinden.

De biologische landbouw wordt ook steeds populairder. Het aantal biologische land- en tuinbouw bedrijven is in Overijssel tussen 1998 en 2004 meer dan verdubbeld: van 23 naar 54 biologische bedrijven<sup>6</sup>.

Naast de ontwikkeling van streekproducten sluit ook de trend van verbrede landbouw goed aan bij DTB. Verbrede landbouw houdt in dat naast de kernactiviteit van het boeren, boeren ook nog inkomsten krijgen middels andere activiteiten, zoals arrangementen als boerengolf, lekker eten, een winkeltje met streekproducten of een boerencamping. Verbrede landbouw komt niet zozeer steeds vaker voor maar vindt er duidelijk wel een verschuiving plaats in het soort aanbod. Was de traditionele verbrede landbouw gericht op de stalling van caravans en de verkoop van de eigen producten aan de boerderij, tegenwoordig is het vaker agrotourisme en aanbod van zorg<sup>7</sup>.

In Twente bestaan reeds 30 zorgboerderijen<sup>8</sup>. De meeste hiervan bevinden zich rond Nijverdal en Rijssen en rond Ootmarsum. In zijn totaliteit is het aantal bedrijven met verbrede landbouw afgenomen<sup>9</sup>. Maar verbrede landbouw is wel de manier om het traditionele boerenbedrijf met haar unieke landschapselementen levensvatbaar te houden zonder dat overal intensieve landbouw moet worden gecreëerd. Verbrede landbouw sluit dus niet alleen goed aan bij de invulling van DTB maar ook bij het instandhouden van de boerenlanderijen in de omgeving, die vanwege DTB op meer klanten voor bijvoorbeeld agrotourisme kunnen rekenen.

Ook de duurzame energieproductie op het agrarisch bedrijf is toegenomen. Hieronder valt ook biomassa. Biomassa gaat een steeds belangrijkere rol spelen in het kader van beheer en behoud van natuur en duurzame inrichting van het landschap en de economie. Bij de uitvoering van al deze werkzaamheden komen flinke hoeveelheden plantaardig materiaal vrij. Dit vrijgekomen plantaardig materiaal wordt opgeslagen in omvangrijke depots in het gebied. Voor dit plantaardige materiaal is op dit moment nog geen bestemming gevonden. Dat is een probleem, want de hoeveelheid biomassa uit de Nederlandse natuurgebieden zal alleen maar toenemen.

'Biomassa' is de vakterm voor organisch materiaal. En dat biedt kansen, want in toenemende mate wordt gezocht naar vormen van duurzame energie. Het vervangen van fossiele

---

<sup>5</sup> CBS *Bio-monitor*, 2006

<sup>6</sup> CBS [www.prv-overijssel.nl](http://www.prv-overijssel.nl)

<sup>7</sup> CBS *Verbrede landbouw*

<sup>8</sup> [www.zorgboeren.nl](http://www.zorgboeren.nl)

<sup>9</sup> CBS *Verbrede landbouw*

brandstoffen door windenergie, waterkracht, zonne-energie en energie gewonnen uit biomassa is een belangrijk speerpunt binnen het streven naar een duurzame energievoorziening. Immers, het kabinet heeft zich in het werkprogramma 'Nieuwe energie voor het klimaat: schoon en zuinig' verplicht tot een aandeel van 20 procent duurzame energie in 2020. De ambitie is om 200 PetaJoule (PJ) hiervan te realiseren op basis van het gebruik van biomassa<sup>10</sup>.

Het ministerie van LNV heeft deze uitdaging opgepakt en de binnenlandse biomassastromen geïnventariseerd. De restproducten van het afplaggen zijn hierbij nog niet meegenomen. De optimale toepassing van dit specifieke type biomassa is nog onderwerp van onderzoek. Maar toch, de beschikbare hoeveelheid energie uit biomassa is alleen al in de huidige situatie 32,2 PJ. Met deze hoeveelheid energie kan ongeveer acht procent van de Nederlandse huishoudens van energie worden voorzien. Deze hoeveelheid energie is vergelijkbaar met ongeveer een miljard kubieke meter aardgas.

Biomassa kan ook op DTB een belangrijke rol vervullen. Één van de uitgangspunten is immers het zoveel mogelijk vasthouden aan het concept 'cradle to cradle'. In Twente komt het organisch restproduct vooral uit het onderhoud van de houtwallen. Deze lijken zeer geschikt om te gebruiken voor duurzame energie. De markt staat op het punt de biomassa op te pakken. Heden is het echter nog zo dat het restproduct vaak alleen wordt opgeslagen in depots en nog niet wordt omgezet. De precieze rol van de kansen voor biomassa en specifiek rond het gebied van De Twentse Basis zal de komende vijf jaar moeten uitkristalliseren.

Behalve de zorgboerderijen en het gebruik maken van biomassa voor duurzame energie lijkt de landbouw in eerste instantie niet van toepassing op DTB. Echter de verbrede landbouw in de vorm van agrotourisme en de ontwikkeling van het streekproduct is zeer van toepassing op de boeren rondom DTB. DTB sluit ook zeer goed aan bij deze ontwikkelingen. Daarmee maakt DTB niet alleen contact met haar directe omgeving, maar biedt het ook nog kansen voor zowel de ondernemers op DTB en de boeren in de omgeving.

### **3.5 Conclusie**

Al met al zal DTB prima aansluiten bij deze ontwikkelingen. De bedrijven die op DTB gevestigd zullen zijn, zullen werk aanbieden op het niveau van de alumni en sluiten goed aan bij het vakgebied van grote groepen studenten. Het kan ook nog veel stageplekken opleveren. De bedrijven op DTB zullen niet alleen werknemers op ROC niveau nodig hebben, maar ook hoger opgeleiden en veel fysiotherapeuten. DTB staat op deze wijze in verbinding met de omgeving en kan de afgestudeerden in de regio houden.

---

<sup>10</sup> LNV 2008 *Nieuwe energie voor het klimaat: schoon en zuinig*

## 4 Strategie van De Twentse Basis

### 4.1 Groen karakter versus Randstad

Het is reeds eerder gezegd: wil Twente concurreren met de Randstad dan moet het een andere koers varen dan de Randstad. In marketingtermen zou het zelfs wenselijk zijn om zich tegen de Randstad af te zetten. Dat is hier uiteraard niet aan de orde. Wat wel aan de orde is, is dat datgene wat in de Randstad is verdwenen in Twente nog in ruime mate aanwezig is: rust, ruimte, een waardevol en herkenbaar landschap, menselijke maat, vriendelijkheid en veiligheid. Een grote groene long zoals DTB versterkt deze kwaliteiten alleen maar.

Het groene karakter zal worden gewaardeerd, zeker gezien de locatie van DTB tussen Hengelo, Enschede en Oldenzaal in. Deze waardering komt tot uiting in de woningwaarde van huizen in het groen. Hier hebben verschillende partijen onderzoek naar gedaan, in zowel binnen- als buitenland. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de waardering van mensen voor groene en blauwe structuren in de omgeving tot uiting komt in de waarde van een woning. Woningen in een groene omgeving kosten significant meer dan vergelijkbare woningen in een niet-groene omgeving.

Al in 1997 deed Luttik<sup>11</sup> onderzoek naar het prijsverhogend effect van een bosrijke omgeving op woningen. Zij kwam tot de conclusie dat ongeacht het type woning een bosrijke omgeving 6-12% meerwaarde gaf aan de woningen. Ook Bervaes (2006)<sup>12</sup> zag een waardetoevoeging ontstaan als gevolg van groen in de omgeving. Wagteveld (2007)<sup>13</sup> voegde verschillende studies uit binnen- en buitenland samen, om daarmee tot één kental te komen. Afhankelijk van de aard en de verschijningsvorm van het groen, van de fysieke en ruimtelijke kenmerken van het stedelijk gebied en van de sociale en economische kenmerken van de huizenbezitter wordt een waardetoevoeging van 10 tot 20 procent geconstateerd als gevolg van water en groen in de omgeving van een huis. DTB zal dankzij het groene, toegankelijke karakter deze meerwaarde behouden en zelfs uitbreiden.

### 4.2 Groen karakter en woonklimaat

Het stijgen van de woningwaarde is niet het enige voordeel van het groen op De Twentse Basis. Juist het groen kan worden ingezet in de slag om bijvoorbeeld de hoogopgeleide medewerkers. Dat is een betere troef dan menigeen misschien verwacht. Zo is bekend dat het woongedrag en het vrije tijdsgedrag van bèta's in hoge mate wordt bepaald door de aanwezigheid van natuur en landschap, met name kapitale landschappen. Bèta's hiken, kanoën, lopen marathon, de vakanties worden gehouden in verre landen in tenten... En het klopt: alle onderzoeksinstituten waarin bèta's de tonen zetten, liggen in een groene omgeving. Dit in tegenstelling tot het woon- en leefgedrag van de alfa's die vooral de culturele voorzieningen in de grote steden opzoeken.

---

<sup>11</sup> Luttik, J., M. Zijlstra (1997). *Woongenot heeft een prijs, Het waardeverhogend effect van een groene en waterrijke omgeving op de huizenprijs. Rapport 562*. DLO-Staring Centrum, Wageningen

<sup>12</sup> Bervaes, J.C.A.M., J. Vreke (2004). *De invloed van groen en water op de transactiepreizen van woningen. Alterra-rapport 959*. Wageningen

<sup>13</sup> Wagteveld, T. (2007) *De waarde van groen en water bij woningbouw, Een onderzoek naar de financiële aspecten van groen en water bij de ontwikkeling van nieuwe woonmilieu's* Amsterdam School of Real Estate, Veenendaal

Door een juiste positionering kan de regio deze kenniswerkers (de bèta's dus) naar zich toetrekken.

Een groene omgeving vinden burgers – jong of oud - sowieso belangrijk. Dit komt uit verschillende onderzoeken naar voren. Uit een onderzoek van Trendbox in 2005 is gebleken dat het niet alleen jongeren van Groen Front zijn die zich zorgen maken over de achteruitgang van de natuur in Nederland<sup>14</sup>. Uit dit onderzoek bleek dat alle jongeren zich méér zorgen maken over natuur en milieu dan over het terrorisme. Ongeveer 65% van de ondervraagde jongeren vond dat te veel natuur uit Nederland verdwijnt. Daarmee stond 'natuur' als thema na zorgen over de economie tweede op de lijst van hun prioriteiten.

Maar het zijn niet alleen de jongeren die belang hechten aan natuur. In 2004 deed het NIPO in opdracht van Natuurmonumenten een groot onderzoek naar het belang van natuur- en landschapsbescherming. Maar liefst 96% van de Nederlanders gaf in dit onderzoek aan natuur en milieu belangrijk te vinden.<sup>15</sup> Natuur stond op de vijfde plaats van maatschappelijke onderwerpen.

Daarmee scoorde het thema hoger dan onderwerpen als sociale uitkeringen, bereikbaarheid via de weg en allochtonenbeleid. De werkwijze was als volgt: de respondenten werd gevraagd een score van 1 tot 10 toe te kennen aan deze dertien maatschappelijke onderwerpen. Bescherming van de natuur en milieu scoorde een 7,9. Alleen gezondheidszorg (8,8), onderwijs (8,6), veiligheid (8,4) en werkgelegenheid (8,3) scoorden hoger. Alle andere onderwerpen scoorden lager dan natuur en milieu: sociale uitkeringen (7,4), bereikbaarheid via de weg (7,3), openbaar vervoer (7,3), allochtonenbeleid (6,4), ontwikkelingssamenwerking (6,1), stadsvernieuwing (6,1) en defensie (5,5).

Maar er is meer. Bewoners geven niet alleen aan dat ze zich zorgen maken over natuur in het algemeen, maar ook aan welke natuur ze behoefte hebben. Zo blijkt uit onderzoek van Alterra dat ongeveer 40% van de Nederlanders vindt dat zich te weinig bossen in de woonomgeving bevinden.<sup>16</sup> In de Randstad, de Zuid-Hollandse eilanden, Zeeland, West-Brabant en Noord-Nederland geldt dat zelfs voor meer dan 60% van de inwoners.

Uit projecten als Groen in en om de Stad (GIOS) blijkt dat het belang van groen steeds vaker door de politiek wordt erkend. Het is echter opvallend dat er nog steeds een kloof is met burgers. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de overheid nog altijd niet veel geld over heeft voor de ontwikkeling van natuur. Slechts 0,3% van de begroting is hiervoor gereserveerd in Nederland<sup>17</sup>.

De mensen in Twente zijn in ieder geval wel redelijk tevreden met de hoeveelheid bos in de omgeving. Dit moet natuurlijk wel worden behouden. Dit zegt niets over de toegankelijkheid, terwijl bekend is dat er vooral behoefte is aan toegankelijk groen.

---

<sup>14</sup> Trendbox, 2005, *Young Mentality Onderzoek*

<sup>15</sup> Onderzoek uitgevoerd door het NIPO in opdracht van Natuurmonumenten, 2004

<sup>16</sup> Website Natuurplanbureau, op basis van onderzoek van Alterra

<sup>17</sup> Rijksbegroting 2007.

Het groen is één van de kernkwaliteiten van Twente en blijkt dus zowel direct betekenis te hebben voor haar burgers als economische betekenis te hebben. Bovendien is het van belang voor DTB omdat het groen één van de punten met aantrekkingskracht is.

Groen trekt niet alleen bèta's aan en zorgt niet alleen voor een fijnere leefomgeving, het draagt zelfs bij aan een goede gezondheid. Patiënten met veel pijn die daarvoor sterke pijnstillers slikken blijken bijvoorbeeld met uitzicht op groen in een week significant minder pijnstillers te hoeven slikken dan vergelijkbare patiënten die uitzicht hebben op een muur<sup>18</sup>. Dit effect geldt vooral de tweede tot de vijfde dag. Ook is bekend dat in wijken met veel groen 15% minder overgewicht bij kinderen voorkomt. Dat alles pleit voor gezondheidsinstellingen in een groene omgeving: dat heeft toegevoegde waarde.

Daarnaast heeft groen ook een positieve werking op het concentratievermogen. Voor een onderzoek hebben ze drie groepen op verschillende wijze laten ontspannen en ze vervolgens dezelfde tekst met fouten gegeven met de opdracht de fouten eruit te halen. De groep die de natuur in was geweest scoorde veruit het beste. Het is niet voor niets dat de kenniswerkers van groen houden, maar groen is dus ook belangrijk voor scholen.

Een relatief nieuw als maatschappelijk ervaren probleem is die van luchtvervuiling door CO<sub>2</sub> en fijn stof. In een industriële omgeving als Twente is luchtvervuiling aanwezig. Dit speelt in Twente echter niet zoveel omdat daar groen is die de vervuiling opslaat. Bomen en struiken vangen fijn stof en CO<sub>2</sub> op. Daarmee draagt groen nogmaals bij aan de volksgezondheid en is De Twentse Basis een groene long voor de regio.

### **4.3 Innovatie en kennisinfrastructuur**

De Twentse Basis wil niet alleen de groene omgeving behouden, maar vooral ook benutten. Dit gebeurt door instellingen en bedrijven te stichten op het terrein die gebruik maken van het groen. Hierbij wordt in het bijzonder ingezet op de zorg. De zorgsector kan optimaal gebruik maken van de recuperatieve mogelijkheden die groen bezit. Daarnaast is zorg een belangrijke aanjager van innovatie en kennisstructuren.

De innovaties die binnen de zorgsector plaatsvinden worden vanuit twee richtingen gestuurd, die elkaar versterken. Ten eerste is er altijd behoefte aan betere zorg. Op het moment dat de ene kwaal effectief kan worden behandeld, zal er meer aandacht komen voor kwalen die eerder voor lief werden genomen. Daardoor blijft de zorgsector zich altijd verbeteren.

Op het moment dat er een bepaalde standaard is bereikt voor wat betreft de aangeboden zorg, is het niet meer mogelijk hier concessies aan te doen. Zo zal het ethisch niet geaccepteerd worden dat de zorg die mogelijk kan worden aangeboden niet wordt aangeboden. Nu de bevolking toeneemt en verouderd (zie hoofdstuk 5) wordt de zorgvraag groter, terwijl iedereen de beste zorg verlangt. Hierdoor bestaat er de noodzaak om tot een efficiëntere zorg te komen, waar zodoende ook de nodige innovaties voor nodig zijn.

Technologische ontwikkelingen zijn vanuit bovenstaande ontwikkelingsrichtingen dan ook nodig. De afgelopen jaren heeft het programma "Zorg en Technologie" plaatsgevonden in

---

<sup>18</sup> Ulrich, 1884, *Science*

Twente. Dit programma was erop gericht te onderzoeken welke mogelijkheden er bestaan om deze verbinding binnen Twente mogelijk te maken. Van hieruit zijn structuren ontstaan waarbinnen innovatieve ideeën op dit gebied de mogelijkheid krijgen om gerealiseerd te worden. Op deze manier is er een netwerk ontstaan met daarin verbindingen tussen de verschillende zorgcentra en instanties als de Universiteit Twente (UT).

Op de UT is de opleiding Technische Geneeskunde een jonge studie, waarbinnen de “interesse voor biologie en andere exacte vakken wordt omgezet in het bedenken en toepassen van concrete, hypermoderne medische technologie.”<sup>19</sup> Deze bachelor valt verder aan te vullen met de master Technical Medicine. Hiermee richt de UT zijn pijlen rechtstreeks op de innovatieve behoefte in de zorg.

Daarnaast bevindt zich binnen de UT één van de meest prominente onderzoeksinstituten ter wereld op het gebied van de nanotechnologie. De nanotechnologie richt zich op de ontwikkeling van technische toepassingen die doorgaans kleiner zijn dan 100 nanometer (0,00001 millimeter). Binnen deze tak van wetenschap valt een wereld te winnen. Juist ook binnen de zorg worden de ontwikkelingen hierin met veel aandacht gevolgd, omdat binnen deze sector de toepassing van de technologieën zeer goed mogelijk is.

De Twentse Basis zal een hoogwaardig zorgcentrum worden, waarbinnen ruimte bestaat voor de ontwikkeling van nieuwe ideeën en waarbij de innovatie niet zozeer wordt afgewacht, maar waarbij wordt bijgedragen aan een snelle toepassing van de innovatieve ideeën die vanuit de UT worden verzorgd. Een samenwerking met de UT zal voor alle partijen een winsituatie betekenen, en zodoende ook zeker worden gezocht.

#### **4.4 Grensoverschrijdende strategie**

Grenzen zijn harder dan mensen vaak willen toegeven. Ook in Twente werd al decennia hard gewerkt aan het opzetten van grensoverschrijdende samenwerking in de vorm van een Euregio. Veel Twentenaren zijn al in Duitsland gaan wonen vanwege de goedkopere huizen. Aan de andere kant is te zien dat de populairste talencursus in het westen van Duitsland het Nederlands is en niet Engels of Spaans.

Ook voor hun zorg gaan veel Twentenaren naar Duitsland. De afwezigheid van wachtlijsten binnen de Duitse zorg leidt ertoe dat de grens niet meer die drempel vormt die het ooit was. Bovendien is de zorg minstens zo betaalbaar, en de kwaliteit minstens zo goed.

Voor bepaalde specialistische behandelingen zijn private instellingen populair, zoals voor scoliose. Maar ook de totale bodyscan, die tot onlangs niet in Nederland mocht worden aangeboden, is populair. Aan de andere kant zijn de ziekenhuizen aan de Duitse zijde van de grens over het algemeen minder specialistisch. Met deze wetenschap en de wetenschap dat vanaf 1 januari 2009 verplicht dezelfde zorg binnen alle EU landen kan worden genuttigd - zonder dat vooraf toestemming moet worden gevraagd aan de zorgverzekeraar - is een strategie ook samenwerking te zoeken met zorgaanbieders aan de andere kant van de grens.

---

<sup>19</sup> <http://www.tnw.utwente.nl/tg/>

Tot slot ligt vlak over de grens ook een vliegveld. Flughafen Munster-Osnabruck (FMO) werd in 1966 opgericht, maar ontwikkelt zich sinds 1988, toen de nieuwe passagiershal werd gerealiseerd, langzaam maar zeker tot een volwaardig commercieel vliegveld. In 1990 werd de nieuwe toren in gebruik genomen, in 1995 de nieuwe terminal, en in 2001 een nieuwe tweede terminal. In 2004 werd toestemming gegeven voor het verlengen van de landingsbaan, waardoor het vliegveld geschikt werd voor grotere vluchten. Tussen 1988 en 2008 groeide het aantal passagiers van ruim 200.000 tot 1,6 miljoen. Ook voor de transportsector worden de nodige voorzieningen getroffen, met de realisatie van een businesspark. De mogelijkheden hiervoor zijn in 2006 gepresenteerd en goedgekeurd.

Een vliegveld in Twente zal direct de concurrentie aan moeten gaan met onder meer dit vliegveld. Dit terwijl FMO een duidelijke voorsprong heeft op een nog te realiseren vliegveld in Twente. Vandaar dat het verstandiger en interessanter lijkt om niet de concurrentie te zoeken, maar juist de samenwerking. De Twentse Basis kan de samenwerking met dit vliegveld aangaan, doordat het op zorg en recreatie is gericht en daardoor arrangementen kan aanbieden met FMO.



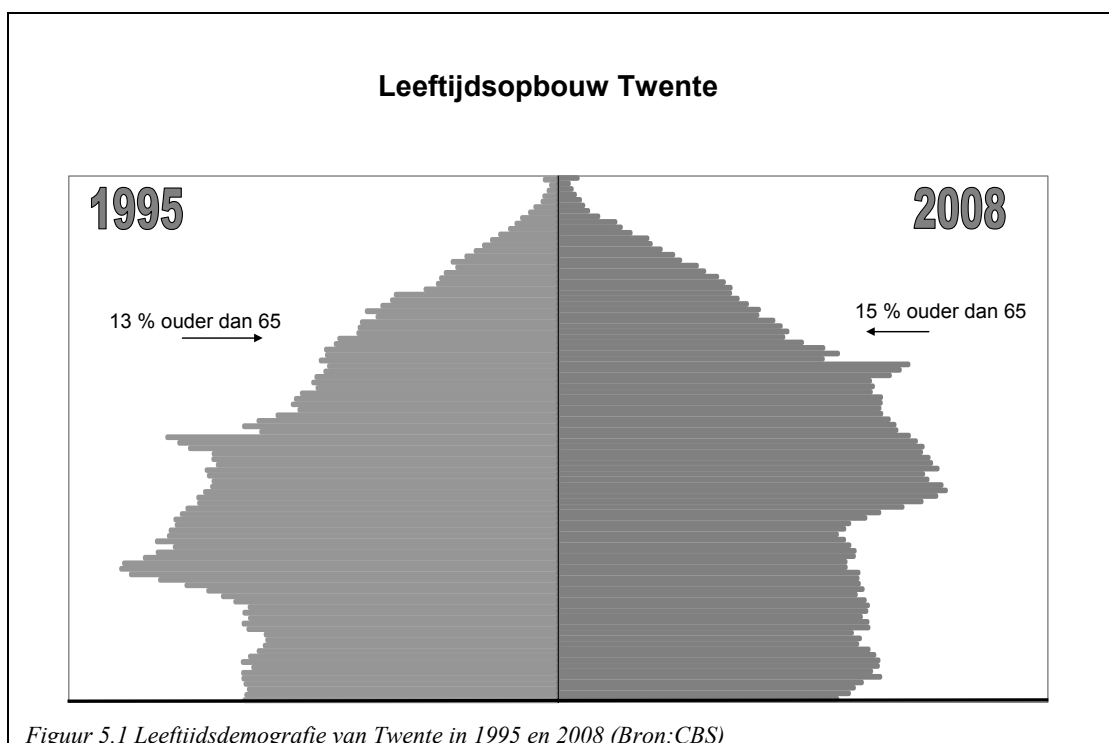
## 5 De markt voor De Twentse Basis

### 5.1 Inleiding

DTB is - simpel gezegd - te beschouwen als één groot zorglandgoed, waarbij 'zorg' niet traditioneel dient te worden ingevuld, maar zowel cure & care als wellness en recreatie omvat. In combinatie met deze voorzieningen kunnen ook bepaalde woonvormen worden aangehouden. Zoals al is aangegeven is het nadrukkelijk de bedoeling dat DTB nieuwe werkgelegenheid creëert, geen gebruik maakt van overheidssubsidies en rendeert. Het is dan ook zeer belangrijk dat wordt nagegaan of de voorgestelde dragers voor DTB wel de perspectieven voor groei en ontwikkeling bieden om deze ambities waar te maken. Concreet wordt ingegaan op groeiende markten en nieuwe kansen. Daarom zal in de volgende hoofdstukken vooral worden ingegaan op de maatschappelijke trends die kansen bieden voor zorg, wellness en recreatie en op te verwachten groeiperspectieven.

### 5.2 Vergrijzing en toename van de zorg

Net als in de rest van Nederland is ook in Twente de vergrijzing van de bevolking een dominante maatschappelijke trend. Figuur 5.1 geeft een beeld van de vergrijzing in Twente. Op de verticale as wordt de leeftijd weergegeven en op de horizontale as het aantal mensen binnen die leeftijd. In deze zogenaamde 'bevolkingspiramide' is de vergrijzing goed te zien. De babyboomers, zoals de generatie die geboren is tussen 1945 en 1955 ook wel genoemd wordt, worden gevormd door de bult aan weerszijden van de piramide. Langzaam maar zeker verschuift deze bult richting de pensioensgerechtigde leeftijd van 65 jaar. Omdat het aantal jongeren achterblijft, zal de gemiddelde leeftijd stijgen.





De groep geboren tussen 1940-54 gaat de komende jaren met pensioen. Deze groep heeft dus veel vrije tijd. Ook heeft deze groep veel geld. Nog nooit eerder heeft een gemiddelde oudere vijftiger of zestiger over zoveel geld beschikt. Ze zijn ook bereid grotere afstanden te overbruggen voor een speciale beleving en/of voor een gebied met een eigen identiteit. De groep die is geboren tussen 1955-1964 heeft een relatief hoog opleidingsniveau en bestaat veelal uit tweeverdieners. Er is veel geld aanwezig, maar deze mensen hebben weinig tijd. Ze hebben een grote kans op welvaartsziektes (stress, burnout, overgewicht) met als gevolg veel belangstelling voor alle vormen van wellness. De groep die is geboren tussen 1965-1980 zal waarschijnlijk minder tijd en geld hebben. Ze hebben een goed salaris en zijn hoog opgeleid, maar het leven is mede door de vergrijzing duurder geworden. De aandacht voor persoonlijke ontwikkeling zal waarschijnlijk blijven. De traditionele levensloop is voorbij. Er zijn steeds meer tweeverdieners en alleenstaanden.

Wanneer men over de vergrijzing praat, is dit vaak in negatieve termen: het is te duur, de krapte op de arbeidsmarkt zal groeien, de zorgvraag zal enorm stijgen. De stijgende zorgvraag biedt echter ook mogelijkheden voor instellingen en bedrijven die juist van deze vraag afhankelijk zijn. Dit heeft een tweetal gevolgen die te linken zijn aan DTB. Ten eerste hebben mensen die de pensioengerechtigde leeftijd bereiken meer vrije tijd, en daardoor zal de vraag naar recreatieve voorzieningen in de omgeving toenemen. DTB kan op deze verwachte groeiende behoefte inspringen. Ten tweede hebben oudere mensen een hogere zorgbehoefte. De demografische situatie werkt wat dit betreft in het voordeel van DTB.

### **5.3 Ontwikkelingen en toekomstperspectieven zorgsector**

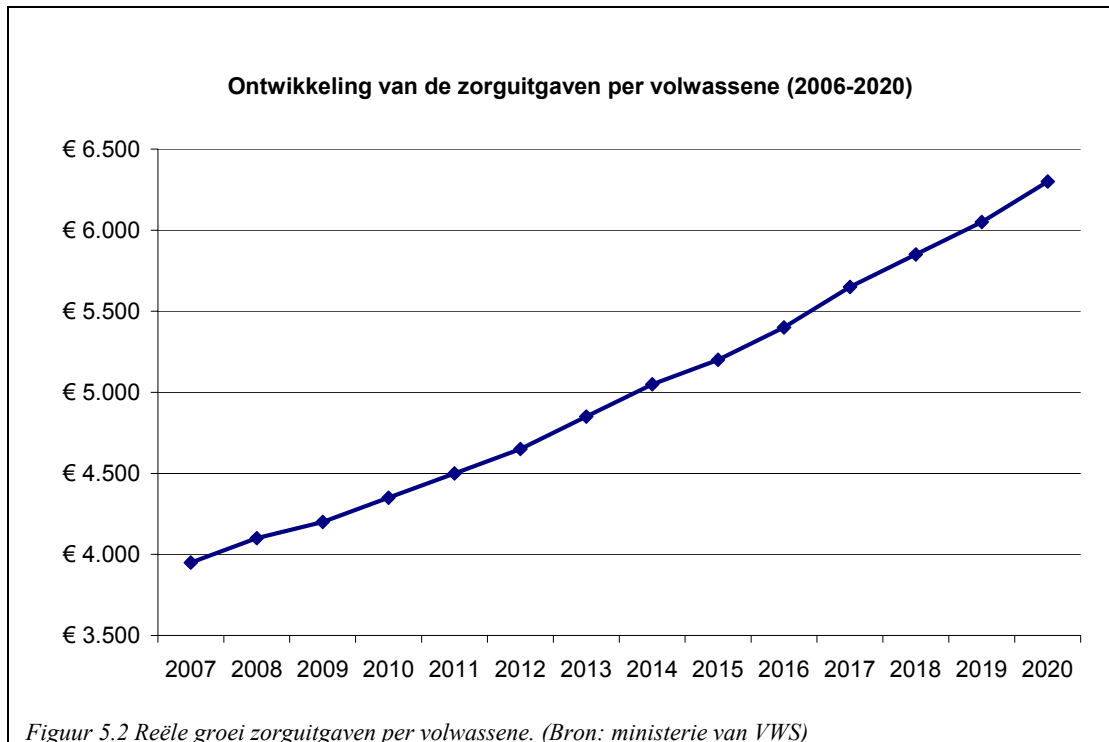
De zorg laat zich onderverdelen in de twee categorieën: de gezondheidszorg (cure) en de welzijnszorg (care). De cure is gericht op het gezond maken van mensen, terwijl de care is gericht op het gezond houden en verzorgen van mensen. Op DTB zullen beide vormen van zorg aanwezig zijn. Binnen de zorg hebben zich verder de afgelopen jaren de nodige veranderingen voorgedaan. Onder invloed van trends en verwachte trends aangaande onder meer de demografische setting van Nederland is het beleid omtrent de zorg de afgelopen jaren gewijzigd. De overheid trekt zich terug, en schept hiermee ruimte voor marktpartijen.

Voor de totale zorg geldt dat zowel landelijk als specifiek in Twente een hogere zorgvraag wordt verwacht. Dit heeft een aantal oorzaken. De meest bepalende hiervan is de vergrijzing. Omdat het aantal ouderen in Nederland zal toenemen en omdat ouderen over het algemeen een hogere zorgbehoefte hebben, zal de vraag naar zorg de komende jaren stijgen. Daarnaast wordt de zorgvraag echter ook vergroot door de stijgende welvaart en de medisch-technologische ontwikkelingen, die meer behandelingen mogelijk maken. Daarnaast neemt naar alle waarschijnlijkheid ook de zorgbehoefte van de jeugd de komende jaren toe, zowel binnen de somatische als de geestelijke gezondheidszorg.

In “Een scenario voor de zorguitgaven 2008-2011” van het CPB<sup>20</sup> wordt een beeld geschetst van onder meer de toekomstige zorgvraag en van de prijsontwikkelingen binnen de markt. De verwachting is dat de prijzen binnen de zorg jaarlijks zullen stijgen met gemiddeld 5,5%. Ongeveer de helft hiervan wordt veroorzaakt door de groeiende vraag naar zorg, welke wordt veroorzaakt door de bevolkingsgroei, de vergrijzing, de verbeterde kwaliteit van zorg, de

<sup>20</sup> Douven, Ligthart, Mannaerts, Woittiez (2006) *Een scenario voor de zorguitgaven*, CPB Den Haag

technologische vooruitgang en de stijging van de welvaart. De andere helft wordt veroorzaakt door het aanbod van zorg, waarbij de prijzen harder stijgen dan volgens het landelijk inflatiecijfer. Al met al wordt geconcludeerd dat de zorguitgaven van Nederlanders de komende jaren fors zullen stijgen. Dit blijkt ook uit onderstaande figuur, ontleend aan "Niet van later zorg" van het ministerie van VWS.<sup>21</sup>



Een voorziening in de zorgbehoefte in Twente is niet alleen afhankelijk van de vraag naar zorg, maar is daarnaast afhankelijk van de manier waarop het aanbod is georganiseerd. De afgelopen jaren is veel veranderd om de zorgsector competitiever en marktgerichter te maken. Ziekenhuizen en zorginstellingen zijn gebonden aan prestatiecontracten, de zorgverzekeringen zijn grotendeels geprivatiseerd en binnen de thuiszorg is ruimte gecreëerd voor commerciële partijen. Daarnaast zijn delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) vervangen door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), wat gevolgen heeft voor de financiering van verschillende zorgactiviteiten. Ongeacht het succes of falen van deze maatregelen dienen deze te worden meegenomen in een analyse van de zorgmarkt. Deze zorgmarkt bestaat uit verschillende onderdelen die hier aan de orde zullen komen.

### Ouderenzorg

Van oudsher bestaan er verschillende vormen van opvang van ouderen. Zij kunnen in hun thuissituatie worden geholpen, binnen een verzorgingshuis en binnen een verpleeghuis. De hulp binnen de thuissituatie is een vorm die steeds populairder wordt en wordt ingevuld door verschillende thuiszorginstellingen. Deze trend, waarbij ouderen steeds meer buiten instellingen zorg ontvangen, wordt extramuralisering genoemd.

<sup>21</sup> VWS (2007) *Niet van later zorg* Ministerie van Volksgezondheid, welzijn en sport, Den Haag

De trend naar extramuralisering doet de zorgbehoefte binnen instellingen relatief dalen. Dit wil echter niet zeggen dat de vraag naar deze instellingen afneemt. Doordat de absolute vraag naar deze vormen van zorg toeneemt, is de verwachting dat de vraag naar verzorging of verpleging binnen tehuizen licht zal stijgen. Bovendien verwachten enkele experts dat extramuralisering vanuit kostenooptpunt niet is vol te houden.

Daarbij geldt wel dat het onderscheid tussen verpleeghuis en verzorgingshuis steeds meer aan het vervagen is. Binnen deze vorm van gezondheidszorg hebben de afgelopen jaren veel fusies plaatsgevonden, om op die manier de efficiency binnen de instellingen te vergroten. Bovendien wordt hierbij getracht, middels kleinere huisvesting binnen een zorgcomplex, om de zorg specifiek en klantgericht aan te bieden. Opvallend is hierbij dat deze trend zich landelijker sterker voordoet dan in de Regio Twente. Op dit moment bestaan er vraagtekens of de kleinschalige opvang van ouderen in de toekomst betaalbaar blijft en of er voldoende faciliteiten kunnen worden gerealiseerd. Een innovatief alternatief dat in ruimte en prijs voldoet aan de behoefte van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en toch de nodige zorg te ontvangen kan zich ontwikkelen tot een interessante niche.

### **Psychische gezondheid**

Het aantal patiënten binnen de geestelijke gezondheidszorg stijgt landelijk explosief. In vier jaar tijd is het aantal patiënten met 41 procent toegenomen. Waar in het verleden geesteszieke patiënten op grote complexen in een bosrijke omgeving werden opgevangen, lijkt er tegenwoordig een tendens te bestaan waarbij juist de stedelijke omgeving wordt gezien als het milieu waarin patiënten het best kunnen worden behandeld. Hierbij geldt als uitgangspunt dat juist het contact met de maatschappij bij zal dragen aan de genezing van verschillende vormen van psychisch lijden. Aan de andere kant blijft gelden dat een groene omgeving rust creëert.

De extramuralisering van zorg vindt ook binnen de geestelijke gezondheidszorg plaats. Doordat de zorg niet alleen meer binnen de muren van de kliniek wordt gegeven maar juist ook daarbuiten, blijft het contact van de patiënt met de maatschappij bestaan. Langdurige opvang en consult vindt vaak nog altijd in het groene buitengebied plaats. Juist de locatie van De Twentse Basis als groene ruimte in een stedelijke driehoek biedt uitgelezen mogelijkheden om hier kwalitatieve, effectieve en klantgerichte zorg aan te bieden.

Dat de vraag naar geestelijke gezondheidszorg zo explosief is gestegen komt niet zozeer doordat mensen ongelukkiger zijn geworden. De verbetering van de bereikbaarheid, de verbetering van de behandelmethoden en het verdwijnen van het taboe op deze vorm van zorg gelden als aanwijsbare redenen voor de groei. Dit duidt op een structurele stijging, die niet wordt ingegeven door de tijdsgeest of een bepaalde vorm van epidemie. De verwachting is dat de vraag naar geestelijke gezondheidszorg de komende jaren verder zal stijgen.

### **Residentiële behandeling en ambulante zorg**

Binnen dit cluster valt specifiek de zorg zoals die wordt aangeboden door artsen, medisch specialisten en poliklinieken, waarbij geldt dat dit zowel zonder opname als met opname van de patiënt kan plaatsvinden. Het is deze branche die in het bijzonder profiteert van technologische ontwikkelingen in de zorg. De afgelopen decennia hebben zich hier dan ook vele innovaties voorgedaan. De behandeling van patiënten is in kwaliteit en effectiviteit explosief toegenomen.

Het heeft er tevens toe geleid dat de standaard van gezondheid is gestegen. Dit wil zeggen dat, doordat veel meer kwalen genezen kunnen worden, andere kwalen meer aandacht krijgen in de behandeling. Hierdoor is de vraag niet zonder meer afgenomen. Verdere innovaties blijven nog altijd tot de mogelijkheden behoren, aangezien de fysieke behandeling van mensen nog niet optimaal is. Juist voor Twente bestaat hierin een kans. De Universiteit Twente kan een belangrijke rol spelen tussen deze branche en de technologische mogelijkheden die hierin kunnen worden benut.

Het aanbod van ziekenhuizen en ambulante zorg wordt in Twente geboden door Medisch Spectrum Twente. Medisch Spectrum Twente heeft op dit moment drie algemene ziekenhuizen en twee poliklinische praktijken, verspreid over Twente. Op dit moment wordt er gebouwd aan een centrum voor de ziekenhuiszorg speciaal voor vrouwen en kinderen. De huidige faciliteiten lijken goed te presteren. Vanuit de prestatie-indicatoren van de Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen krijgt het Medisch Spectrum Twente zowel voor poliklinische als voor klinische behandeling een gemiddeld rapportcijfer van 7,8. In hoeverre aan de vraag nu en in de toekomst naar deze vormen van zorg wordt voldaan is vooralsnog onduidelijk.

Daarnaast is gebleken dat vanuit Twente deze vorm van zorg vaak in Duitsland wordt gezocht. Daar zijn de wachttijsten voor verschillende behandelingen vaak korter, en is de kwaliteit van de zorg ook goed. Bovendien is de afstand vanuit Twente naar Duitse zorginstellingen doorgaans te overzien. De zorgverzekering betaalt doorgaans ook voor ziektekosten die in het buitenland worden gemaakt, waardoor dit geen belemmering vormt voor mensen die een behandeling willen ondergaan.

Het is van belang hier ook stil te staan bij de zorgtak die toch vooral gericht is op het laten bewegen van mensen, de revalidatiezorg. Revalidatie als behandeling richt zich op het voorkomen, terugbrengen en genezen van te verwachten gevolgen voor mensen met een blijvend lichamelijk letsel of een functionele beperking. Dit kan plaatsvinden na een operatie, maar ook chronisch zieken kunnen baat hebben bij deze vorm van zorg. In Twente bevinden zich verschillende grote instellingen die hierop gericht zijn, waarvan Het Roessingh in Enschede de grootste is.

Juist doordat vanuit Twente veel mensen in Duitsland worden behandeld is het van belang goede revalidatiemogelijkheden in Twente te bieden. Voor de snelle behandeling kan dan immers Duitsland worden opgezocht, maar voor het herstel wordt het Twentse land opgezocht. De Twentse Basis is uitermate geschikt voor het bieden van revalidatiemogelijkheden. Het groene karakter van de Basis en de gunstige ligging ten opzichte van de drie kernen (Enschede, Hengelo en Oldenzaal) bieden voldoende mogelijkheden om unieke faciliteiten mogelijk te maken. Bovendien is hier een verbinding met de Universiteit Twente mogelijk, die vanuit de technische behoefte binnen deze branche zowel een bijdrage aan de branche kan leveren als gefaciliteerd kan worden in praktische uitingsvormen van de daar ontwikkelde technieken.

### **Cosmetische geneeskunde**

Over de stand van de cosmetische geneeskunde in Nederland is relatief weinig bekend. Wel is bekend dat deze markt sterk groeit. Binnen deze branche vallen verschillende ingrepen, zoals plastische ingrepen, tandheelkundige correcties, liposuctie, ooglaseren, reconstructie- en botox-behandelingen.

Omdat het aanbod wordt gereguleerd vanuit de overheid groeit de markt minder sterk dan op basis van de groeiende vraag mag worden verwacht. Dit heeft ertoe geleid dat er veel geld omgaat in deze branche, waar vooral commerciële instellingen in opereren. Een verdere groei van de markt wordt verwacht.

### **Synergie effecten**

Het samenbrengen van deze verschillende soorten zorg op één terrein heeft een aantal voordelen. Deze voordelen worden hier kort weergegeven.

Ten eerste geldt dat er binnen de gezondheidszorg reeds een fusiegolf plaatsvindt tussen verschillende instellingen uit verschillende zorgbranches. Waar dergelijke gefuseerde instellingen kosten en moeite steken in het afstemmen van de verschillende divisies, is het voor De Twentse Basis mogelijk de structuur meteen goed neer te zetten. Hierdoor ontstaan kostenvoordelen, doordat efficiënter en effectiever zorg kan worden geboden.

De verschillende branches hebben allen behoeften aan bepaalde faciliteiten, zoals bijvoorbeeld een zorghotel, een verblijfplaats voor familie en vrienden, laboratoria en een rustgevende omgeving. Dit laatste is van essentieel belang. Juist de groene omgeving creëert rust en ruimte. Dit zijn twee omgevingskenmerken waar verschillende typen zorginstellingen bij gebaat zijn. Door de zorginstellingen op één terrein te plaatsen is het mogelijk om die faciliteiten te creëren waarvan alle instellingen gebruik kunnen maken. Hierdoor treden schaalvoordelen op die kostenbesparend zullen werken en additionele inkomsten genereren.

## **5.4 Ontwikkelingen en toekomstperspectieven wellness-sector**

Wellness is hot. Op de TV, in de supermarkt en via de zorgverzekeraars is iedereen de term wellness tegengekomen. Maar wat is het eigenlijk? In het Engels behelst het gezondheid. De term is een combinatie van wellbeing en fitness. Het label wordt op steeds meer producten geplakt. Wellness heeft in ieder geval te maken met welbevinden en welzijn. Onthaasting, ontspanning, gemak en een goed gevoel zijn kernbegrippen binnen de wellness. Wellness is zowel actief als passief bezig zijn met gezondheid. Het gaat hierbij om 'care' en niet om 'cure' en is dus niet van toepassing op het beter maken van mensen maar op het voorkomen van ziekte of ongemak. Binnen de bedrijfssector wellness bevinden zich fitnesscentra, solarium, sauna's, badhuizen, beautyfarms, thermische baden, massagesalons, afslankstudio's e.d. In deze paragraaf wordt de behoefte aan wellness bekeken.

### **Ontwikkelingen in de samenleving**

De wellness-trend vindt grofweg plaats sinds de jaren '70. Een belangrijke ontwikkeling is het individualisme. Personen kiezen hun eigen identiteit en levensstijl. Gezondheid speelt hierin een belangrijke rol. Al jaren staat gezondheid als belangrijkste waarde bovenaan de lijst, nog voor veiligheid. En dit is zoals gezegd ook te zien in de supermarkt. Van alle frisdranken zijn light-producten aanwezig. Sommige merken bestaan zelfs alleen maar in de lightvorm. Gewoon boter bestaat haast niet meer. Alles heeft te maken met gezondheid en het één is nog beter voor je dan het andere. Als naar de tijdschriften wordt gekeken hebben steeds meer tijdschriften te maken met lifestyle en gezondheid.

Wat opvalt is dat ook meer mannen persoonlijke verzorging en gezondheid belangrijk vinden. Van de mannen geeft 73% aan dat zij persoonlijke verzorging belangrijk vinden tegenover 72% van de vrouwen. Uit nationaal saunaonderzoek blijkt ook dat mannen net zo graag naar de sauna gaan als vrouwen. Een andere trend is dat luxe voor iedereen is. Iedereen verwent zichzelf. Ook lagere inkomens geven geld uit aan luxe, waar bij de hogere inkomens is te zien dat ze steeds vaker voor professionele kwaliteit gaan. Dit alles moet wel snel gebeuren. Mensen hebben weinig tijd tegenwoordig en eisen in de spaarzame vrije tijd kwaliteit. Het zelf indelen van de kostbare tijd heeft er waarschijnlijk aan bijgedragen dat fitness nu een van de populairste sporten in Nederland is. Daarnaast is er niet alleen meer aandacht voor persoonlijke verzorging en gezondheid, maar is er ook een groeiende behoefte vanuit de ontwikkeling van welvaartsziekten als burn-out en overgewicht.

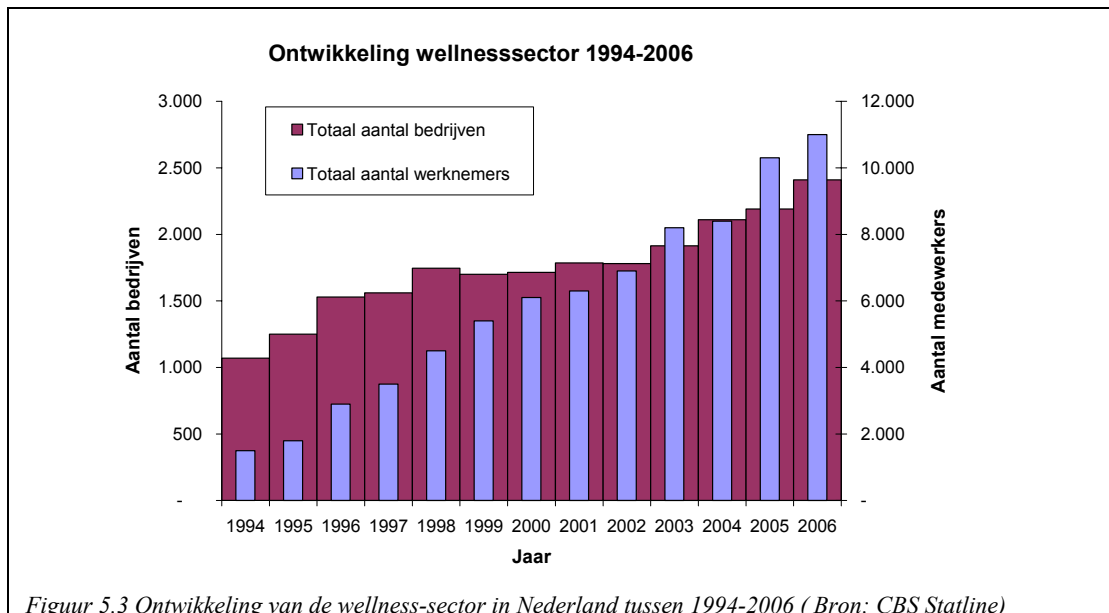
Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat consumenten op zoek zijn naar eenvoud, traditie en een gevoel van veiligheid. Binnen het individuele bestaan zijn ze op zoek naar het gemeenschapsgevoel. Consumenten hebben behoefte aan intensere ervaringen en zijn bereid meer te experimenteren. De klanten willen niet alleen het product, maar een beleving. Binnen de wellness-sector vindt dan ook een synergie plaats tussen de inspanningskant (fitness) en de ontspanningskant (sauna, e.d.). Steeds meer grote fitnesscentra hebben ook een saunagedeelte. De verwachting is dat dit over vijftien jaar bij alle grotere fitnesscentra het geval is. Toch besteden de klanten hier relatief weinig tijd aan. Bovendien doen ze dit vaak in de buurt van hun woning of werk.

De kleinere sauna's ondervinden hier dan ook steeds meer concurrentie. Een andere ontwikkeling is dat personen echt een dagje uitgaan of zelfs een korte wellnessvakantie opnemen. In een groter wellnesscentrum verblijven de klanten ruim 6 uur. Hiervoor willen ze veel faciliteiten hebben en persoonlijke aandacht krijgen. Ze willen een belevenis. Dit soort wellness-arrangementen worden steeds vaker aangeboden. Ook ontstaan er steeds meer grote wellnesscentra. Op dit moment zijn er concrete plannen om grote centra te bouwen bij Epe (Veluwse Bron) en het Lauwersmeer (Lauwershage). Deze zouden ieder ongeveer 200 banen creëren. In de Haarlemmermeer willen ze zelfs het grootste centrum van de wereld bouwen met saunavarianten uit de hele wereld.

### **De sector in cijfers**

Zoals genoemd is wellness van toepassing op zowel inspanning (fitness) als ontspanning (sauna's, e.d.). Het aantal bedrijven gericht op ontspanning is sinds 1993 met bijna 350% toegenomen (zie figuur 5.3). De ondernemingen zijn de laatste jaren ook steeds groter geworden. Sinds het jaar 2000 zijn er bedrijven met meer dan 50 medewerkers, sinds 2005 zelfs bedrijven met meer dan 100 medewerkers. In totaal werkten er in 1993 nog 1500 werknemers in deze sector. In 2006 waren dit 11.000 arbeidsplaatsen.





Uit eigen inventarisatie bij de kamers van koophandel is gebleken dat bijna 6000 bedrijven onder de noemer wellness vallen. Hierbij zijn ook bijna 1200 bedrijven meegeteld die wellness niet als hoofdactiviteit hebben. Ongeveer een kwart (1627 bedrijven) betreft een fitnesscentrum. Bijna 6% van de bedrijven uit de wellnesssector is gevestigd in Overijssel (352 bedrijven). Dit zijn relatief meer fitnesscentra en iets minder sauna's en dergelijke. Hiervan is 55% in Twente gevestigd (192 bedrijven).

Het creëren van wellness op De Twentse Basis houdt een zeker gevaar in. In de omgeving van het terrein liggen al verschillende grote gerenommeerde instellingen, zoals het kuuroord in Bad Bentheim. Dichterbij ligt een hotel met verschillende wellness-voorzieningen en een golfbaan. Het vestigen van een groot wellnesscentrum ligt dan ook niet echt voor de hand. Als wellness-activiteiten worden ontplooid op het terrein dan moet worden gekeken naar speciale niches en unieke producten die aansluiten bij de andere activiteiten op het terrein. De wellness-voorzieningen zullen echter wel degelijk aanwezig zijn binnen andere instellingen op De Twentse Basis.

## 5.5 Ontwikkelingen toekomstperspectieven recreatie- en toeristensector

Toerisme en recreatie vormen eigenlijk geen eigen sector, maar bestaan uit delen van andere sectoren. Uit de Satellietrekenenig (SRT) van het CBS blijkt dat toerisme en recreatie in Nederland goed is voor 3% van het Bruto Binnenlands Product. Dit cijfer is tussen 2001 en 2006 stabiel gebleven. Nederlandse en buitenlandse toeristen gaven in 2006 samen 33,2 miljard euro uit in Nederland (buitenlanders 6,4 miljard). Daarmee is de sector van belang in Nederland.

Maar de sector is vooral ook van belang omdat zij arbeidsintensief is. Bovendien is op veel plaatsen te zien dat de sector spectaculair groeit. Door de sterke groei wordt de sector door velen gezien als een remedie tegen economische stagnatie die het gevolg is van krimp in de werkgelegenheid in de productiesectoren, zoals landbouw en industrie. De sector bood in 2006

werk aan circa 190.000 mensen en telde ruim 37 duizend ondernemingen. Hiervan behoort 90% tot het kleinbedrijf.

<b>Bedrijvendynamiek</b>					
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Aantal startende bedrijven</b>	5.042	5.199	6.075	6.828	7.368
<b>Aantal overige oprichtingen</b>	3.064	3.105	3.438	3.608	3.858
<b>Aantal opheffingen</b>	5.144	5.880	6.030	5.766	6.189
<b>Saldo</b>	<b>2.962</b>	<b>2.424</b>	<b>3.483</b>	<b>4.670</b>	<b>5.037</b>

*Tabel 5.1: Bedrijvendynamiek toerisme en recreatie (Bron: CBS 2008)*

De totale omzet van de sector horeca en recreatie is in 2006 17,2 miljard Euro. Ten opzichte van 2005 is dit een flinke stijging. De verwachting voor 2007 is een groei van 4,8%. De stijging van de laatste jaren komt vooral door prijsstijgingen. Vooral 2002 (toen de euro werd ingevoerd) heeft daaraan bijgedragen met een prijsstijging van 4,5 %. Binnen de horeca was dit zelfs bijna 7 %.

<b>Omzetmutaties</b>			
	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Waardemutatie</b>	2,4	5,0	4,8
<b>Volumemutatie</b>	0,6	2,9	2,6
<b>Prijsmutatie</b>	1,9	2,1	2,2

*Tabel 5.2: Omzetmutaties toerisme en recreatie (Bron: CBS 2008)*

Uit onderzoek van de Kamer van Koophandel en Rabobank blijkt dat de prestaties van de sector in de eerste helft van 2007 zo goed waren dat zij de verwachtingen hebben overtroffen. Ook voor 2008 zijn de vooruitzichten gunstig. De grootste stijgers in omzet zijn de hotels, restaurants en kleine eetwarenverstrekkers. Niet alleen de horeca maar ook de recreatiebedrijven laten goede resultaten zien. Het aantal banen in de vrijetijdseconomie (lees horeca en recreatie) neemt nog steeds toe.

Binnen Overijssel levert recreatie en toerisme als geheel al meer werkgelegenheid op dan bijvoorbeeld sectoren als financiële dienstverlening of landbouw en visserij. In Twente hangt één op de zestien arbeidsplaatsen samen met de sector toerisme en recreatie (6,3%). Dit is dus een substantiële bijdragen aan de werkgelegenheid in de regio. Ruim 15 duizend mensen werken in Twente binnen recreatie en toerisme<sup>22</sup>.

Twente is voor de recreatie en toerisme in Overijssel belangrijk. Ruim de helft van de accommodaties binnen Overijssel ligt in Twente. Het grootste deel hiervan 43% bestaat uit campings. Toch zijn er in vergelijking met andere delen in Overijssel ook veel hotels in Twente. De 110 hotels vormen 57% van het aantal hotels in Overijssel. Het aantal slaapplekken bedraagt

<sup>22</sup> GOBT (2006) *Tendrapport Toerisme & Recreatie*



een kleine 14% van het totaal in Twente. De helft van alle bungalowparken in Overijssel ligt in Twente, namelijk 38. Zij vormen 11% van de totaal aantal accommodaties. een vergelijkbaar deel is groepsaccommodaties (13%), 53% van heel Overijssel<sup>23</sup>.

Recreatie en toerisme is uiteraard afhankelijk van vakantiegangers en dagrecreatie. Uit onderzoek van Continu Vakantie Onderzoek (CVO) is gebleken dat in 2006 het aantal binnenlandse toeristische vakanties in Overijssel ongeveer gelijk is gebleken in vergelijking met 2005, maar dat het aantal overnachtingen met 3% afnam. Met andere woorden de vakanties werden iets korter. In totaal hebben Nederlanders in 2006 1.254.000 toeristische vakanties in Overijssel doorgebracht. Dit komt neer op 6,6 miljoen overnachtingen. Daarnaast zijn er ook nog bijna 2,2 miljoen nachten op een vaste standplaats geteld. Hoewel het aantal overnachtingen licht is gedaald, zijn de bestedingen juist gestegen en wel met 12%. Opvallend is dat de besteding per dag per persoon in Overijssel met 15% is toegenomen, terwijl de landelijke stijging slechts 2% bedroeg. De dagelijkse bestedingen per persoon komen hiermee ongeveer op het niveau van het gemiddelde in Nederland (27 euro p.p.p.d.) nadat het jaren onder het landelijk gemiddelde lag<sup>24</sup>.

De trend is dat het aantal binnenlandse toeristische vakanties in Overijssel de laatste jaren stabiel is geweest en een licht stijgende trend laat zien. Het aantal overnachtingen is sinds 2002 echter met 3% gedaald. In Twente zijn in 2006 ongeveer evenveel toeristische vakanties doorgebracht als in 2005, terwijl het aantal overnachtingen met 10% is toegenomen. In tegenstelling tot de trend in de rest van Overijssel is de binnenlandse toerist in Twente juist langer gebleven. Daarentegen zijn de bestedingen per persoon per dag met twee euro afgenomen, maar dit is nog altijd hoger dan in de rest van Overijssel. Al met al zijn de totale bestedingen t.o.v. 2005 met 2% toegenomen. Bijna 90% van de vakantiegangers in Twente gaat maximaal een week (2005)<sup>25</sup>.

Naast de vakanties werden er in 2005 bijna 57 miljoen dagtochten gemaakt met bestemming Overijssel. Deze cijfers zijn niet specifiek bekend voor Twente. De meeste (81%) dagtochten vinden plaats binnen 20 kilometer van de woonplaats. Afgaande op het aantal inwoners in Twente (ruim 600 duizend) en het feit dat de gemiddelde Oostnederlander gemiddeld 56 dagtochten per jaar maakt zou dit betekenen dat de Tukkers jaarlijks ongeveer 34,5 miljoen dagtochten maken en binnen Twente 33,7 miljoen dagtochten plaatsvinden<sup>26</sup>.

Het grootste deel van de Nederlandse bestedingen komt sowieso van dagrecreanten (53%). Dit cijfer is nog hoger als alleen wordt gekeken naar de Nederlandse toerist. Dan komt 65% van de inkomsten uit dagtoerisme. Als de mensen die onderweg naar het buitenland zijn niet worden meegerekend is dit zelfs 79%. De inkomsten door buitenlandse toeristen worden uiteraard vooral gedaan tijdens meerdaagse vakanties (90%)<sup>27</sup>.

Tot zover recreatie en toerisme in cijfers. Deze tonen een positieve ontwikkeling. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat toerisme en recreatie over het algemeen afhankelijk is van het economisch tij. Hierbij lijken uitgaven aan de onderdelen cultuur, sport en recreatie het meeste

<sup>23</sup> GOBT (2006) *Trendrapport Toerisme & Recreatie*

<sup>24</sup> idem

<sup>25</sup> idem

<sup>26</sup> idem

<sup>27</sup> idem

last te hebben ondervonden van de economische periode tussen 2002 en 2004. Naast het economische tij is toerisme en recreatie ook afhankelijk van het weer. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de meeste bestedingen in de periode tussen mei en augustus worden gedaan. Binnen het toerisme en recreatie vormt de kwaliteit van het personeel een aandachtspunt. Er is meer behoefte aan goed opgeleide vakmensen. Bovendien werken relatief veel jongeren in de sector die vaak niet blijven hangen. Maar een vijfde is ouder dan 40 jaar<sup>28</sup>.

De sector recreatie en toerisme is ook aan het veranderen. De vraag verandert namelijk. In paragraaf 3.2 was al te zien dat het aantal ouderen de komende jaren zal stijgen. Maar niet alleen hun aantal stijgt, maar ook hun welvaart. De ouderen van de toekomst worden relatief rijk oud. Dit betekent dat er een groep mensen aankomt die niet alleen meer vrije tijd hebben te besteden, maar hierin ook geld te besteden hebben. Deze ontwikkeling heeft met zich mee gebracht dat de vraag van vooral ouderen naar kwaliteit binnen de recreatiesector de komende jaren verder toe zal nemen. Hierop zal de vraag moeten worden aangepast waarbij de producten zoveel mogelijk moeten worden afgestemd. Dé oudere bestaat namelijk niet. Het verschil in behoefte tussen een persoon van 65 en een persoon van 85 zal net zo verschillen als tussen een 15 jarige en een 35 jarige. Wel is het mogelijk structuren te creëren waarbinnen verschillende mogelijkheden bestaan voor de verschillende leeftijdscategorieën.

Tot nu lijkt de behoefte voor deze groep komen te liggen op vitaliteit, gezondheid, ontspanning, meer luxe voorzieningen en comfortabele en aangepaste accommodaties. Maar ook speciale zorg en toch genieten al is niet alles mogelijk meer wordt belangrijker. Dit sluit aan bij de bredere ontwikkeling in de samenleving waar verantwoord bewegen, goede en gezonde voeding en ontspanning steeds belangrijker worden. Alles wat te maken heeft met ontspanning, genot en een goed gevoel wint sterk aan populariteit. Door drukte die mensen ervaren, ontstaat er steeds meer behoefte aan rust en ontspanning als tegenwicht voor het drukke leven, waarbij vakantie wordt gezien als medicijn tegen stress en vermoeidheid.

Voor Twente lijkt het verstandig om deze trend te volgen aangezien dat een relatief groot deel van de bezoekers van Twente reeds bestaat uit stellen van 55 jaar en ouder, namelijk ruim een derde van de bezoekers, terwijl het landelijk gemiddelde op 23% ligt. Het aandeel met gezinnen met (ook) jonge kinderen blijft juist achter<sup>29</sup>.

Binnen toerisme en recreatie is nog een belangrijke ontwikkeling gaande die voor heel veel producten geldt maar van levensbelang is voor producten binnen recreatie en toerisme. Ze willen geen doorsnee product maar een uniek product met een eigen ervaring en beleving. Daar willen ze dan best een eindje voor om rijden en ook nog wat meer voor betalen. Een kopje koffie thuis is lang niet zo spannend als in een café, laat staan op het San Marcoplein in Venetië. Daar betalen ze dan ook rustig 7 euro voor.

Dat de consumenten meer keuzes maken moet de ondernemers niet in paniek brengen en ze moeten als burens vooral niet elkaar kapot concurreren maar samenwerken. Samen kunnen ze unieke arrangementen naar voren brengen en een totaal concept aanbieden dat uiteindelijk tot meer rendement leidt. In de regio moet worden samengewerkt en het is dus bijvoorbeeld voor Twente niet verstandig de randstad na te doen. Ze moeten juist gebruik maken van hun unieke

---

<sup>28</sup> Rabobank 2008 *Cijfers en Trends*

<sup>29</sup> GOBT (2006) *Tendrapport Toerisme & Recreatie*

kwaliteiten, hetgeen hun onderscheidt van andere gebieden, hun eigen verhaal vertellen. Dergelijke kenmerken kunnen dan ook als merk in de markt worden gezet.

De toeristische organisaties in Twente hebben er inmiddels voor gekozen zich te profileren als 'het landgoed van Nederland', de regio in Nederland waar de kwaliteit van het (land)leven voorop staat. Het landschap met de vele landgoederen kent haar eigen kwaliteiten. Hierbij hoort een eigen cultuur van 'noaberschap' en ook landelijke recreatiemogelijkheden met veel aandacht voor bijvoorbeeld de paardensport en golfsport. De steden maken hier integraal deel van uit en moeten meer zichtbaar worden. Een ander belevingsvoordeel dat Twente heeft en meer moet uitbuiten is het dat het in de grensstreek ligt. Een grens oversteken met fiets, paard of wandelend, golfend is een beleving an sich.

Deze invulling sluit aan goed aan bij het beeld wat de Nederlanders van Twente hebben en blijkt ook nodig te zijn. De grondhouding van de Nederlanders ten opzichte van Twente is positief, maar het beeld van de regio is eenzijdig. Ze denken vooral aan rust en boeren en associëren Twente vooral met natuur, bos, groen, de (mooie) omgeving en de hiermee samenhangende rust en ruimte. Dit blijkt ook terug te komen in de belangrijkste redenen voor een bezoek aan Twente waarbij eveneens de natuur, het landschap en de ruimte worden genoemd. Een beeldmerk voor Twente is ook nodig want de Nederlander vindt het gebied weinig dynamisch, weinig bruisend en slecht bereikbaar (psychologisch ver weg). Twente onderscheidt zich bijvoorbeeld niet veel van Drenthe en de Achterhoek (58% was deze mening toegedaan)<sup>30</sup>.

Toerisme en recreatie is ook nog belangrijk voor de leefbaarheid binnen een regio. Uit een onderzoek in enkele toeristische plaatsen in Nederland blijkt dat inwoners en bedrijven in deze plaatsen in het algemeen vinden dat toerisme bijdraagt aan de gezelligheid en levendigheid van hun woon- werkomgeving. In sommige dorpen zorgt het toerisme er ook voor dat supermarkten blijven bestaan.

## **5.6 Ontwikkelingen woningmarkt**

Op DTB komt waarschijnlijk ook woningbouw. Dit is in alle plannen, ook buiten DTB, reeds opgenomen. Daarom is het verstandig even in te gaan op de ontwikkeling van de woningmarkt.

De gemiddelde woningwaarde in Twente is tussen 2001 en 2006 met 20,8% gestegen van 159,4 duizend Euro naar 192,5 duizend Euro. De stijging is een 0,5 % minder dan gemiddeld in Nederland. De gemiddelde woningwaarde is wel een stuk lager dan in Nederland, namelijk 18%. Als verder wordt gekeken is te zien dat in 2007 ten opzichte van 2006 17% meer vrijstaande woningen zijn verkocht. Ook hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn populair. De vraag naar tussenwoningen en vooral naar appartementen was een stuk minder vraag<sup>31</sup>.

Over heel 2006 was een lichte stijging van de vraag naar dure koopwoningen (250.000 - 350.000 Euro) waarneembaar. Echter, aan het eind van 2006 daalde de vraag licht. Hetzelfde beeld is te zien bij de zeer dure woningen (meer dan 350.000 Euro). De vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen blijft groot. Ook de vraag naar twee-onder-een-kapwoningen en

<sup>30</sup> GOBT (2006) *Tendrapport Toerisme & Recreatie*

<sup>31</sup> Regio Twente 2007 *Twentse Woningmarktbarometer*

hokwoningen is groot. Wat betreft het huursegment is de vraag naar duurdere en zeer duurdere huurwoningen afgenomen<sup>32</sup>.

Wat opvalt, is dat makelaars de vraag naar vrijstaande koopwoningen een stuk kleiner inschatten dan gemeenten en projectontwikkelaars. Corporaties constateren dat het aanbod van dure huurwoningen de vraag overtreft, terwijl de gemeenten het omgekeerde constateren. Volgens makelaars is de omzetsnelheid van nieuwbouw twee-onder-een-kapwoningen, hoek- en vrijstaande woningen verbeterd. Deze mening is ook de bouwers en de projectontwikkelaars toegedaan, behalve voor de vrijstaande woningen. Voor deze beschouwen zij de omzetsnelheid als matig. Volgens de makelaars is de vraag naar koopwoningen voor senioren toegenomen. De gemeenten schatten deze vraag nog veel hoger in<sup>33</sup>.

Een algemene ontwikkeling in Nederland is dat steeds meer mensen een tweede of derde (vakantie)huis hebben. Cijfers zijn hierover niet openbaar, maar duidelijk is volgens Rabobank en NIPO dat dit een sterk groeiende markt is en deze trend zich blijft doorzetten.

## **5.7 Conclusies**

Het is duidelijk dat voor DTB in de markt goede perspectieven bestaan. De recreatie/toeristen sector is de grootste en snelste groeiende sector ter wereld en ook de gezondheidszorg groeit bovengemiddeld. Verder is duidelijk dat DTB goed aansluit bij de maatschappelijke trend van vergrijzing en de toenemende aandacht voor gezondheid en wellness. Daarmee is duidelijk dat vanuit de markt gezien een keuze voor DTB meer dan te rechtvaardigen is. Te meer daar bedrijven en instellingen die in deze sectoren werkzaam zijn, baat hebben bij een groene omgeving.

---

<sup>32</sup> Regio Twente 2007 *Twentse Woningmarktbarometer*

<sup>33</sup> idem

## **6 Uitwerking business case: kosten**

### **6.1 Inleiding**

De kost gaat voor de baat uit. Dat is hier natuurlijk niet anders. De grond met opstal is op dit moment van de dienst Domeinen. De grond zal van eigenaar wisselen. Het ministerie van Financiën, waaronder de dienst valt, heeft 20 miljoen betaald aan het ministerie van Defensie maar wil hier ruim het dubbele voor terugzien. Daar bovenop moeten de proceskosten ook worden terugverdiend met de verkoop van de grond. Verschillende onderdelen hebben invloed op de grondprijs. De grondmarkt, de 'functie' van de grond, maar ook bijvoorbeeld de kosten voor sanering, sloop, hergebruik e.d. Daarnaast moet de infrastructuur worden aangepast en ook het beheer van natuur en landschap worden meegewogen. DTB zal één nieuwe eigenaar van het gehele terrein krijgen (zie hoofdstuk 8 voor het organisatiemodel). Deze eigenaar verpacht het terrein op haar beurt aan de ondernemers. De pachtprijs wordt ondermeer bepaald op basis van de grondprijs. Al deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan de orde.

### **6.2 Kosten aankoop**

Op het terrein van de oude vliegbasis krijgen verschillende investeerders de kans om diverse faciliteiten te realiseren en te exploiteren. Aan de hand van bovenstaande marktverkenning wordt het mogelijk om een inschatting te maken van de faciliteiten die, in samenhang met elkaar en met de omgeving, een rendabele exploitatie van het terrein mogelijk maken. De te realiseren faciliteiten vallen daarbij uiteen in een drietal categorieën, waarvoor verschillende grondtarieven gelden. Voor elk van deze categorieën wordt aangegeven welke structuren worden gecreëerd en wat het grondgebruik zal zijn.

#### **A. Zorgfaciliteiten**

Voor de zorgfaciliteiten in de Twentse Basis zijn als basis de grondprijzen gebruikt zoals die door de overheid worden geadviseerd. Voor de zorginstellingen wordt zodoende EUR 200 per m<sup>2</sup> gehanteerd. De volgende bedrijfs-elementen in het plan de Twentse Basis worden als zorgfaciliteit bestempeld:

- 1) Plastische chirurgie
- 2) Sport Medisch Centrum
- 3) Zorghotel
- 4) Vakantiehuizen voor minder valide mensen
- 5) Cultureel creatief medisch centrum
- 6) Zakelijk medisch centrum
- 7) Oncologisch medisch centrum

#### **B. Overige bestemmingen niet commercieel**

In de Nota Grondprijsbeleid en grondprijzen 2005 wordt grond ten behoeve van niet commerciële bestemmingen onderverdeeld in:

- **Maatschappelijke functies algemeen.** Hierbij gaat het om grond ten behoeve van onder meer kerken, scholen, ziekenhuizen, verpleegtehuizen, sporthallen en zwembaden.
- **Sportbestemmingen en overige recreatieve doeleinden.** Grond ten behoeve van ondermeer sportvelden, golfbanen, recreatieplassen en picknickplaatsen.

Bij zowel de maatschappelijke functies in het algemeen als bij de sportbestemming is het uitgangspunt om de grondprijs te baseren op de kostprijs. De kostprijs dient dus tevens als gegeven te worden beschouwd. De richtprijs in 2005 (gebaseerd op de algemene gemiddelde uitgifteprijs) is door de gemeente Enschede voor de functie maatschappelijk algemeen gesteld op EUR 120 tot EUR 150 per m<sup>2</sup> en voor de functie sportbestemmingen en overige recreatieve doeleinden op EUR 50 tot EUR 70 per m<sup>2</sup>.

De volgende bedrijfselementen in het plan de Twentse Basis worden als maatschappelijk algemeen bestempeld:

1. Bezoekerscentrum
2. Zorgboerderij
3. Paardenkliniek
4. Cultureel creatief medisch centrum

En de volgende als Sportbestemming en overige recreatieve doeleinden

1. Manege
2. Camping

### **C. Woningbouw**

Op de Zuidkamp is binnen de Twentse Basis ruimte voor het realiseren van woningen. De waarde in het vrije economische verkeer van woningen wordt bepaald door externe factoren als vraag- en aanbod, conjunctuur en rentestand. Zoals tevens in de Nota te lezen valt is dat de waarde van een nieuwbouwwoning ongeveer gelijk is aan de waarde in het vrije economische verkeer van een bestaande woning gecorrigeerd met verbouwingskosten en andere verschillen. Prijscorrecties ten gevolge van een overspannen of een ontspannen markt zijn per definitie in de waarde in het vrije economische verkeer verdisconteerd. Van dit gegeven wordt gebruik gemaakt bij het vaststellen van de gemeente grondprijzen. Gemeente Enschede hanteert marktconforme grondprijzen op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode.

Hierbij wordt differentiatie gemaakt naar woningtype en ligging. In de Twentse Basis zijn in totaal 176 woningen gepland. Deze 176 woningen vallen in de vrije sector en zijn bestempeld als 'woningbouw commercieel'.

De grondprijzen die als basis worden gehanteerd bij de Twentse Basis zijn een gemiddelde van de richtprijzen als gehanteerd in de Nota Grondprijnsbeleid 2005. Tevens wordt net als bij de commerciële bedrijvigheid gewerkt met de maximale invulling gezien de ligging van de woningen. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de grondprijs voor een woning 2 onder 1 kap EUR 240 per m<sup>2</sup> zijn en voor de woningen vrijstaand EUR 283 per m<sup>2</sup> kan worden gevraagd.

## Pachtprijzen

Aan de hand van het grondgebruik van de faciliteiten en de grondprijzen die per onderneming gelden wordt bepaald welke prijzen voor de pacht worden betaald. De pacht geldt voor een periode van 50 jaar. Een overzicht van de inkomsten uit pacht wordt gegeven in figuur 6.1.

Bestemming	Grondwaarden	Percentage	Erfpacht	Extra		Erfpacht	Totaal
				Extra voor	afgerond		
		van geheel	woningbouw			afgerond	
<i>(alles in EUR)</i>							
Vakantiehuizen minder valide	20.000.000	13%	11.595.510			11.000.000	11.000.000
Camping	2.800.000	2%	1.623.371			1.500.000	1.500.000
Bezoekerscentrum	25.000	0%	14.494			-	-
Manege	1.000.000	1%	579.776			500.000	500.000
Zorghotel	20.000.000	13%	11.595.510			10.000.000	10.000.000
Sport-medisch centrum	44.000.000	29%	25.510.122			23.000.000	23.000.000
Zorgboerderij (3x)	13.500.000	9%	7.826.969			6.800.000	6.800.000
Museum	-	0%	-			300.000	300.000
Cultureel creatief medisch centrum	3.000.000	2%	1.739.327			1.500.000	1.500.000
Paardenkliniek	4.800.000	3%	2.782.922			2.400.000	2.400.000
Plastische chirurgie	2.000.000	1%	1.159.551			1.000.000	1.000.000
Zakelijk medisch centrum	2.000.000	1%	1.159.551			1.000.000	1.000.000
Oncologisch medisch centrum	4.000.000	3%	2.319.102			2.000.000	2.000.000
Woningen; vrijstaand	24.338.000	16%	14.110.576	7.055.288	7.000.000	12.000.000	19.000.000
Woningen; 2 onder 1 kap	10.320.000	7%	5.983.283	2.991.642	3.000.000	5.000.000	8.000.000
<b>Totaal</b>	<b>151.783.000</b>	<b>100%</b>	<b>88.000.066</b>	<b>10.046.930</b>	<b>10.000.000</b>	<b>78.000.000</b>	<b>88.000.000</b>

Tabel 6.1: Erfpachtwarde De Twentse Basis

## 6.3 Kosten sanering

De luchthaven is sinds WOII in gebruik geweest als militaire basis. Dit betekent dat naast vervuiling die bij luchtvaart onvermijdelijk is, ook typisch militair afval op het terrein is te vinden. Voordat het terrein commercieel in gebruik kan worden genomen, ongeacht de invulling, zal het terrein eerst moeten worden schoongemaakt. Dit brengt natuurlijk kosten met zich mee. Deze hoeven in principe niet in de businesscase te worden meegenomen omdat de grond schoon wordt opgeleverd, maar zal uiteraard wel via verrekening in de grondprijs terugkomen op de balans. In de invulling van de Twentse Basis wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande structuren en zullen ook delen die geen functie krijgen zoveel mogelijk intact worden gelaten. Op deze manier worden de sloop en saneringskosten gedrukt. Uit ervaringen op onder andere luchthaven Soesterberg is het saneren van een landingsbaan een prijzige aangelegenheid gebleken. Natuurlijk zal wel aan alle milieueisen moeten worden voldaan.

Het zoveel mogelijk intact houden van bestaande structuren draagt niet alleen bij aan kostenbesparing, maar maakt wezenlijk deel uit van de beleving van het terrein. De oude functie moet duidelijk zichtbaar blijven.

## 6.4 Nieuwe investeringen infrastructuur



In de huidige situatie bestaat de infrastructuur rond het vliegveld uit vijf wegen die de verbinding met de snelwegen vormen. Vanaf de A1 aan de noordzijde van het vliegveld de vliegveldstraat en de zandsteenweg. Aan de oostzijde vanaf de N733 de Oude Deventerweg en Noordergrensweg. Vanaf de zuidkant is er nog de Weerseloseweg. Op het terrein zelf ligt een rondweg en de bestaande landingsbanen. Daarnaast zijn er kleine wegen richting verschillende gebouwen. De infrastructuur neemt ongeveer 50 ha in beslag, waarvan de start- en landingsbanen 34 ha innemen. De rest van het wegennet betreft ongeveer 20 kilometer.

Ook voor de wegen geldt dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur. Waar nodig zal echter een nieuwe weg worden aangelegd die wel in het landschap past. In principe worden geen wegen gesloopt ook al krijgen ze geen functie in het gebied. Slopen gebeurt alleen wanneer nodig. Ook hier bespaart het niet alleen kosten, maar maken bijvoorbeeld de landingsbanen ook expliciet deel uit van de beleving.,

De kosten die hiermee gemoeid zijn hangen af van de staat van de weg. Op dit moment is daar geen goed zicht op. Wel is geconstateerd dat in de vliegtuigvarianten in 2004 is uitgegaan van 4 miljoen Euro, te dragen door de overheid. Hierbij werd uitgegaan van 2,5 ha nieuwe infrastructuur, sloop van 11,2 ha en het handhaven van 46,4 hectaren.

Op de Twentse basis zal minder worden gesloopt en minder nieuw worden gebouwd. De kosten zullen daarom een stuk lager uitkomen. Een inschatting is dat ongeveer 0,7 ha nieuwe infrastructuur nodig is.

Naast de gele infrastructuur bestaat ook nog de blauwe infrastructuur. Dit houdt in zoveel mogelijk herstel van de natuurlijke waterloop met als belangrijkste element twee beken over het terrein. Deze plannen komen van het waterschap (en andere groene organisaties) en is ook een taak van het waterschap. Het is daarom niet minder redelijk dat de investering voor het terugbrengen van de beken ook door deze organisatie(s) worden gedragen.

Waarschijnlijk zullen de bestaande structuren obstakels vormen voor het verloop van de beken. Dit kan worden opgelost met kleine kunstwerken. Wat precies nodig is, dient nader te worden onderzocht.

## **6.5 Beheer natuur en landschap**

Binnen de Twentse Basis blijft natuur en landschap een prominente rol spelen. De instellingen die zich vestigen op de Basis zijn in hun productie afhankelijk van de groen/blauwe omgeving. De zorg van de rustgevende eigenschap van groen, de paardenhouderij van de recreatieve mogelijkheden in het groen, net als de andere recreatieve structuren en de technisch/creatieve sector vanwege de behoefte van bèta's om zich te vestigen in het groen. Deze afhankelijkheid zorgt er aan de ene kant voor dat het groen behouden blijft: de afhankelijkheid zorgt voor een duidelijke aanmoediging van de instellingen om het groen te behouden.

Dankzij de aanwezigheid van groen en blauw is het mogelijk een rendabele exploitatie van de Twentse Basis te creëren. Het is dan ook niet meer dan logisch dat de gebruikers van het groen ook meebetalen aan het beheer en onderhoud van ditzelfde groen. Zij zijn immers ruimschoots gebaat bij de kwaliteit van de groene ruimte.



Het onderhoud wordt (hoogstwaarschijnlijk) uitgevoerd door Landschap Overijssel en Waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap zal de oude bekenstructuur op het terrein terugbrengen. Bovendien zal door deze twee organisaties het contact worden gezocht met het omliggende landschap, om daarmee de recreatieve verbindingen te leggen die nodig zijn om de Twentse Basis te ontsluiten.

## **7 Uitwerking business case: baten**

### **7.1 Inleiding**

Op basis van al het in het vorige hoofdstuk besprokene is een inrichtingsvisie voor De Twentse Basis ontstaan. De precieze indeling van het De Twentse Basis staat hier echter nog niet mee vast. In dit hoofdstuk worden de elementen aangedragen die een plek krijgen op De Twentse Basis. Een exacte locatie is hiermee nog niet toegewezen. Het is hierin nog altijd de ambitie dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur. De verschillende bedrijven vallen onder te verdelen in twee clusters, namelijk zorg en recreatie. De wellness voorzieningen zijn geïncorporeerd binnen deze clusters. Voor De Twentse Basis zijn de wellness voorzieningen van groot belang als aanvulling op de andere voorzieningen. Maar aangezien de wellness voorzieningen niet op zich zelf staan heeft wellness geen eigen cluster gekregen.

In dit model worden, verdeeld over vijf clusters, de volgend elementen opgenomen:

#### **A. Zorg**

- Sport Medisch Centrum
- Cultureel creatief medisch centrum
- Privé kliniek voor plastische chirurgie
- Zorghotel
- Drie zorgboerderijen
- Oncologisch medisch centrum
- Zakelijk Medisch centrum

#### **B. Recreatie**

- Camping
- Hippisch centrum
  - Paardenkliniek
  - Manege
- Vakantiehuizen voor minder valide mensen

#### **C. Overig**

- Luchtvaartmuseum
- Bezoekerscentrum

#### **D. Woningbouw**

- Woningbouw

#### **E. Natuur en landschap**

- Ontwikkeling bekenstelsel
- Ontwikkeling natuur en landschap
- Drinkwaterwinning

In de volgende paragrafen zullen alle elementen kort worden beschreven zullen ondermeer de resultatenrekeningen voor de eerste vier jaar worden getoond, waarin ondermeer het rendement

en de opbrengsten worden weergegeven. De basisgegevens komen vooral van de MKB-sektorenrekeningen. Zoals gesteld wordt rekening gehouden met de oppervlakte van de bedrijfsvoering om de grootte van het bedrijf te bepalen. De grootte van het bedrijf heeft uiteraard invloed op de kosten en opbrengsten. De verschillende elementen zullen per cluster worden gesproken. Als alle elementen zijn doorgerekend wordt de balans opgemaakt.

## **7.2 A. Zorg**

### **7.2.1 Sport Medisch Centrum**

Binnen het Sport Medisch Centrum worden verschillende activiteiten ontplooid op het gebied van sport en revalidatie. De activiteiten richten zich op zorg, wellness en recreatie binnen één instituut. De clustering van faciliteiten maakt een interne spillover mogelijk. De faciliteiten kunnen voor diverse doeleinden worden toegepast, waardoor een constante benutting mogelijk is.

De zorg binnen dit centrum gaat zich richten op chronisch zieken en de reparatiezorg. Het is deze zorgpoot die is gericht op de fysieke ontwikkeling van patiënten. Niet alleen de hoogwaardige faciliteiten in dit centrum zullen bijdragen aan het herstel van patiënten, maar ook de natuurlijke omgeving biedt hier uitstekende mogelijkheden voor. Het is aangetoond dat mensen sneller herstellen in een groene omgeving. Bovendien zal een revalidatie direct in de natuur een meerwaarde geven aan het aangeboden product.

De TU Twente kan binnen het revalidatiecentrum een rol krijgen. Vooral op het gebied van de ontwikkeling van protheses, dus binnen de reparatiezorg, of bij het ontwikkelen van technische hulpmiddelen voor chronisch zieken is er een rol weggelegd voor de TU. Hierbij doet zich een win-win situatie voor: de TU krijgt een centrum waarin het nieuwe ideeën in de praktijk kan toepassen, terwijl het centrum met nieuwe producten de klanten kan helpen. De andere ondernemingen die op het terrein aanwezig zijn bieden voldoende raakvlak en ondersteuning om schaalvoordelen te doen plaatsvinden.

De rust en de sportieve mogelijkheden die in de natuur worden geboden zal het ook voor (top)sporters een aantrekkelijke omgeving maken om zich klaar te stomen voor een carrière of een nieuw seizoen. Hiervoor worden hoogwaardige faciliteiten gecreëerd naar het voorbeeld van Papendal nabij Arnhem. Deze afdeling wordt vormgegeven door een sportzaal, een trainingszaal, een krachthok, een fitnesszaal en een sauna-afdeling. Daarnaast biedt het complex onderdak aan een restaurant dat zich in het menu speciaal richt op de sporters. Zo is er een wielrennersmenu (met vooral pasta), een hardlopermenu, een turnmenu (vetarm) en een krachtpatsermenu (juist veel calorieën).

Binnen de kliniek wordt een dermatologische afdeling opgericht. Deze afdeling is gespecialiseerd in de behandeling van huidaandoeningen als psoriasis en eczeem. Verschillende soorten huidaandoeningen kunnen tegenwoordig steeds beter worden behandeld. Een van oudsher populaire plek voor huidpatiënten om te herstellen is de Dode Zee. Het zoute water werkt zuiverend en helend. Voor deze kliniek is het mogelijk om in luxe wellness ook behandeling te bieden gebruikmakende van het zout van Boekelo. Hiermee wordt het Boekelose

Bad, dat vroeger nationale faam had, op De Twentse Basis weer gerealiseerd, speciaal gericht op de behandeling van huidziekten.

Daarnaast worden ook buiten faciliteiten gecreëerd. Deze worden zoveel mogelijk ingebed in de natuurlijke omgeving. Zo worden hardlooproutes in het bos uitgezet, wordt een hardloopbaan neergelegd en een sportveld ontworpen. Doordat de routes zijn aangesloten op een breder netwerk van paden in de omgeving hoeft de sporter zich niet te beperken tot de paden op het complex.

Voor het creëren van deze faciliteiten is 22 hectare gereserveerd. Dit betreft deels de bestaande opstallen die ruimte kunnen bieden voor sportactiviteiten. De verschillende gebouwen die aanwezig zijn zullen een prima mogelijkheid bieden om een aantal functies van het centrum te herbergen. Hierbij zal wel een renovatieslag nodig zijn.

De faciliteiten krijgen een hoogwaardig karakter. Luxe speelt een grote rol. Naast de hierboven weergegeven invulling zal er dus ruimte zijn voor baden, sauna's en een zwembad.

Het sportmedisch centrum wordt groot opgezet, en is groot in zijn potentie. Naar verwachting worden er hier 450 fte gecreëerd. Dit zal op verschillende opleidingsniveaus zijn, zowel hoog als laag.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	22
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Onbekend
<b>Verwacht aantal fte</b>	450
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader vast te stellen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Sport Medisch Centrum				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	22.281	25.706	30.008	35.085
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>22.281</b>	<b>25.706</b>	<b>30.008</b>	<b>35.085</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	1.880	2.169	2.532	2.961
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>20.401</b>	<b>23.537</b>	<b>27.475</b>	<b>32.124</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	92%	92%	92%	92%
Loonsom	18.929	19.497	20.082	20.684
Afschrijvingen	995	1.115	1.235	1.355
Energiekosten	195	225	263	307
Overige verbruikskosten	3.976	4.096	4.219	4.345
Belastingen minus subsidies	32	33	34	35
Overige lasten - baten	202-	208-	214-	221-
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>23.926</b>	<b>24.758</b>	<b>25.618</b>	<b>26.506</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>3.525-</b>	<b>1.221-</b>	<b>1.857</b>	<b>5.618</b>
<i>EBIT-Marge</i>	-16%	-5%	6%	16%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	2.378	2.449	2.523	2.599
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>5.903-</b>	<b>3.671-</b>	<b>666-</b>	<b>3.020</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	0	725
<b>Nettowinst</b>	<b>5.903-</b>	<b>3.671-</b>	<b>666-</b>	<b>2.295</b>
<i>Nettowinst</i>	-26%	-14%	-2%	7%

Tabel 7.1: Resultatenrekening Sport Medisch Centrum

### Uitwerking exploitatie

De inkomsten van het Sport Medisch Centrum zijn afkomstig vanuit verschillende bronnen. Ten eerste zal de reparatiegeneeskunde inkomsten hebben uit consulten, de verkoop van prothesen en het aanbieden van fysiotherapie en andere begeleiding. De financiering zal vooral komen van de zorgverzekeraars. Een tweede inkomstenbron wordt gevormd door particulieren die sporten op het complex. Dit zullen vooral inkomsten zijn uit abonnementen. Sporters sluiten een contract met de instelling om beperkt of onbeperkt gebruik te kunnen maken van de faciliteiten. Ten derde komen inkomsten uit de geboden catering op het complex. Een vierde bron van

inkomsten is het medegebruik van de wellness faciliteiten door de andere instellingen op het terrein.

De kosten voor de aanleg van het centrum bedragen 36 miljoen euro. De erfpacht is gebaseerd op een grondprijs van 200 euro per vierkante meter en bedraagt 23 miljoen euro. De kosten die worden gemaakt voor de bouw van het centrum worden afgeschreven over een periode van 40 jaar. De kosten voor de grond vallen onder "saldo betaalde interest", en zijn jaarlijks 4,1% van de totale kosten met een jaarlijkse groei van 3%.

De verwachting is dat de omzet in vier jaar zal groeien tot 35 miljoen euro. In het derde jaar is er nog een klein verlies te verwachten. De inkomsten worden vooral verkregen van klanten die revalideren op het complex. De hoogwaardige sportfaciliteiten werken faciliterend voor de zorgvoorziening, maar weet ook los daarvan inkomsten te genereren. De jaarlijkse inkomsten uit de horeca-activiteiten die worden aangeboden worden geschat op ongeveer 1,2 miljoen euro per jaar.

### **7.2.2 Cultureel creatief medisch centrum**

Het cultureel creatief medisch centrum richt zich specifiek op de creatieve sector. Deze sector wordt via verschillende wegen in diverse behoefte voorzien. Zowel in de zorgvraag als in de vraag naar ruimte waarin de artistieke kwaliteiten tot uiting kunnen komen wordt binnen dit complex voorzien.

Muzikanten wringen zich in de beoefening van hun beroep in veel moeilijke bochten. Denk bijvoorbeeld aan de houding van een vioolspeler. Door elke bewegingsdeskundige zal een dergelijke houding onmiddellijk als ongezond worden bestempeld. Hoewel de term RSI (repetitive strain injury) vooral bekend staat als een 'muisarm' doordat binnen de ICT de aandoening veel voorkomt, waren het daarvoor juist al muzikanten die hier last van hadden. Vaak hebben ze last van de pols, de elleboog en de schouders. De repetitieve, zware belasting van deze kwetsbare gewrichten leidt simpelweg tot pijn.

Deze bewegingen vormen in veel gevallen wel de basis van het maken van muziek. Vandaar dat het zaak is de klachten te verminderen of beter nog, te voorkomen. Hier zijn verschillende mogelijkheden voor. Fysiotherapie en manuele therapie zijn hierin therapieën die zich richten op pijnbestrijding. Ter voorkoming van deze aandoeningen zijn onder meer de Alexandertherapie en de Feldenkrais beschikbaar. Deze zijn gericht op het voorkomen van de aandoening door de spierbelasting te visualiseren, begrijpen en daarmee overbelasting te voorkomen. De verschillende vormen van zorg worden binnen deze instellingen aangeboden.

Daarnaast wordt er binnen het centrum ook ruimte gecreëerd voor ateliers. Het tekort hieraan in de omgeving in Enschede, Hengelo en Oldenzaal kan hier prima gedicht worden. Hierbij wordt ingezet op differentiatie voor ruimten en voor type kunst. Hierdoor ontstaat een gemêleerd gezelschap met een aantrekkelijke, inspirerende sfeer.

Ook hier geldt dat juist de natuurlijke omgeving een inspiratie kan vormen, tot rust in de therapieruimten, en tot genialiteit voor in de ateliers. Daarnaast bieden de andere zorginstellingen die op het terrein aanwezig zijn kansen voor het cultureel creatief medisch centrum tot samenwerking en schaalvoordelen.

Het gehele complex wordt gerealiseerd op twee hectare grond. Hierbij wordt alleen gebruikt gemaakt van bestaande gebouwen. Voor de ateliers geldt dat juist zij gedijen in een 'bohemienne' omgeving. De authentieke sfeer met een sterk imago van De Twentse Basis vormt de ideale locatie voor deze aanjagers van 'gentrification'.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	2
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	30
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen



Geprognosticeerde resultatenrekeningen Cultureel creatief medisch centrum				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	1.391,2	1.525,8	1.660,5	1.869,8
Inkoopwaarde handelsomzet	66,2	72,6	79,0	88,9
<b>Totale opbrengst</b>	<b>1.457,3</b>	<b>1.598,4</b>	<b>1.739,4</b>	<b>1.958,7</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	475,6	521,6	567,6	639,2
Inkoopwaarde handelsomzet	66,2	72,6	79,0	88,9
Voorraadvorming	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bruto-marge</b>	<b>915,6</b>	<b>1.004,2</b>	<b>1.092,8</b>	<b>1.230,6</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	62,83%	62,83%	62,83%	62,83%
Loonsom	908,1	935,4	963,4	992,3
Afschrijvingen	13,7	14,9	16,1	17,3
Energiekosten	3,7	4,1	4,5	5,0
Overige verbruikskosten	18,9	10,3	10,6	10,9
Belastingen minus subsidies	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Overige lasten - baten	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,7)
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>943,6</b>	<b>963,8</b>	<b>993,7</b>	<b>1.024,6</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>(28,0)</b>	<b>40,4</b>	<b>99,1</b>	<b>205,9</b>
<i>EBIT-Marge</i>	-2%	3%	6%	11%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	82,0	84,5	87,0	89,6
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>(110,0)</b>	<b>(44,0)</b>	<b>12,1</b>	<b>116,3</b>
Vennootschapsbelasting	0,0	0,0	2,9	27,9
<b>Nettowinst</b>	<b>(110,0)</b>	<b>(44,0)</b>	<b>9,2</b>	<b>88,4</b>
<i>Nettowinst</i>	-8%	-3%	1%	5%

Tabel 7.2: Resultatenrekening Cultureel creatief medisch centrum

### Uitwerking exploitatie

De ateliers zullen in beheer zijn van de organisatie van het centrum, en worden aan de kunstenaars en cultural creatives verhuurd. Hier worden zodoende inkomsten uit verkregen. Hierbij wordt uitgegaan van een huuropbrengst van 30 euro per vierkante meter, conform het advies "Ateliers als instrument van kunstbeleid" uit 2005. Daarnaast worden vanuit de

verschillende diensten die worden geboden in het kader van de zorg voor onder meer muzikanten inkomsten gegenereerd. In totaal valt een omzet van 2 miljoen euro na 3 jaar te verwachten. Hierbij wordt 10.000 vierkante meter atelierruimte aangeboden, met een bezettingsgraad oplopend van 80% in het eerste jaar tot 100% in het derde jaar. De inkomsten uit (fysio)therapie zijn bepaald op een capaciteit van 260 klanten per dag (ook groepssessies), 230 dagen per jaar en 35 euro per consult. De bezettingsgraad van deze capaciteit loopt van 55% in het eerste jaar tot 75% na 4 jaar.

De erfpacht is gebaseerd op een grondprijs van 150 euro per vierkante meter en bedraagt 1,5 miljoen euro. Het renoveren van de bestaande gebouwen en deze gebruiksklaar maken voor de nieuwe functie kost de instelling 500.000 euro. Dit wordt over een periode van 40 jaar afgeschreven. Uiteindelijk kan de instelling in 4 jaar een bescheiden nettowinst realiseren. Het maatschappelijk belang van deze instelling staat echter voorop, namelijk het creëren van betaalbare ruimten voor kunstenaars.

### 7.2.3 Privé kliniek voor plastische chirurgie

De plastische chirurgie is een branche die wereldwijd sterk in opkomst is, en zo ook in Nederland. Steeds meer klinieken vestigen zich in Nederland, maar vaak staan deze klinieken los van andere zorgfaciliteiten. Op De Twentse Basis wordt de plastische chirurgie opgenomen in het bredere aanbod. De luxe die het gebied wenst uit te stralen en de mogelijkheden die omringende faciliteiten bieden zullen zorgen voor voldoende vraag naar de producten die hier worden aangeboden.

Hierbij bestaat de mogelijkheid tot het creëren van arrangementen, met het zorghotel of het vakantiepark (waarbinnen het herstel mogelijk is) en met het Sport Medisch Centrum (waarbij na bijvoorbeeld een liposuctie sportieve nazorg wordt geboden om datgene wat is weggezogen ook weg te houden).

De plastische chirurgie is te realiseren binnen de bestaande gebouwen. Hierbij moet worden gedacht aan een gebouw dat op zichzelf staat en een zekere allure met zich meebrengt. De producten die worden aangeboden variëren van tandcorrecties tot kleine chirurgische ingrepen tot omvangrijke verbouwoperaties. De kliniek zal beslag leggen op 1 hectare grond.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	1
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	50
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Plastische chirurgie				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	1.875	2.374	2.902	3.906
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>1.875</b>	<b>2.374</b>	<b>2.902</b>	<b>3.906</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	158	200	245	329
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>1.717</b>	<b>2.174</b>	<b>2.657</b>	<b>3.577</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	92%	92%	92%	92%
Loonsom	1.672	1.722	1.774	1.827
Afschrijvingen	307	364	421	478
Energiekosten	17	22	27	36
Overige verbruikskosten	300	309	318	328
Belastingen minus subsidies	3	3	4	4
Overige lasten - baten	(17)	(17)	(18)	(18)
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>2.283</b>	<b>2.403</b>	<b>2.525</b>	<b>2.654</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>(566)</b>	<b>(229)</b>	<b>132</b>	<b>923</b>
<i>EBIT-Marge</i>	-30%	-10%	5%	24%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	451	465	478	493
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>(1.017)</b>	<b>(693)</b>	<b>(347)</b>	<b>431</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	0	103
<b>Nettowinst</b>	<b>(1.017)</b>	<b>(693)</b>	<b>(347)</b>	<b>327</b>
<i>Nettowinst</i>	-54%	-29%	-12%	8%

Tabel 7.3: Resultatenrekeningen Plastische chirurgie

### Uitwerking exploitatie

De inkomsten van de plastische chirurgie zullen komen uit het geld dat wordt betaald voor de behandelingen. Dit kan deels geld zijn van de zorgverzekeraars, en deels zal dit privaat geld zijn. Er wordt ingezet op 900 tot 1575 behandelingen per jaar, waardoor er na vier jaar een omzet bestaat van bijna 4 miljoen euro. Omdat de rendementen binnen deze branche relatief hoog zijn is het mogelijk om een nettowinst te behalen van ruim 300.000 euro, ongeveer 8%.

De erfpacht is gebaseerd op een grondprijs van 200 euro per vierkante meter en bedraagt 1 miljoen euro. In totaal zal 10.000 vierkante meter nodig zijn. Het realiseren van het complex

kost ongeveer 10 miljoen euro, een bedrag dat in 40 jaar wordt afgeschreven, waardoor de financiële lasten jaarlijks ongeveer 500.000 euro bedragen.

#### 7.2.4 **Zorghotel**

Het zorghotel biedt zowel luxe faciliteiten voor zorgbehoefteigenen die niet in een ziekenhuis wensen te verblijven als plekken voor familieleden. De luxe die in deze voorziening voorradig is moet leiden tot een hoge bezetting van het hotel. Verzorging en verpleging zijn voorradig in het hotel, terwijl de inrichting vooral niet hierop is gericht. Huiselijkheid en Gemutlichkeit moeten zorgen voor een prettige sfeer.

Het zorghotel beantwoordt aan de vraag naar hoogwaardige zorg. Zorg die wordt geboden in een niet-zorg omgeving. Naast zorg voor patiënten wordt er ruimte geboden voor familie en vrienden van mensen die zorg gebruiken op het terrein. Hiermee ontstaat er de mogelijkheid om naasten te ondersteunen tijdens hun verblijf op de Basis in een aantrekkelijke, natuurlijke en luxe omgeving.

Naast verblijfsaccommodatie is er een luxe restaurant gevestigd in het hotel. Daarnaast biedt het een portal naar de verschillende zorginstellingen op het terrein, en een verbinding naar de recreatieve structuren die op het terrein aanwezig zijn.

Met de realisatie van het zorghotel zullen 75 fte worden gecreëerd, voor verschillende disciplines, vooral op (V)MBO-niveau. Dit gebeurt op een oppervlakte van 10 hectare. Dit betreft de hierboven beschreven activiteiten en een areaal hieromheen, om directe, toegespitste uitloop te creëren. De faciliteiten kunnen mogelijk worden gerealiseerd in bestaande gebouwen, maar mogelijk is het noodzakelijk om de faciliteiten nieuw te creëren.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	10
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	75
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Zorghotel				
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
EUR ' 000	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Omzet	3.219	3.679	4.139	5.059
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>3.219</b>	<b>3.679</b>	<b>4.139</b>	<b>5.059</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	271	310	349	427
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>2.948</b>	<b>3.369</b>	<b>3.790</b>	<b>4.632</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	92%	92%	92%	92%
Loonsom	1.781	1.835	1.890	1.946
Afschrijvingen	328	357	385	414
Energiekosten	30	34	38	47
Overige verbruikskosten	250	258	265	273
Belastingen minus subsidies	2	2	2	2
Overige lasten - baten	10-	10-	11-	11-
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>2.381</b>	<b>2.475</b>	<b>2.570</b>	<b>2.671</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>567</b>	<b>894</b>	<b>1.220</b>	<b>1.961</b>
<i>EBIT-Marge</i>	18%	24%	29%	39%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	902	929	957	986
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>335-</b>	<b>35-</b>	<b>263</b>	<b>975</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	63	234
<b>Nettowinst</b>	<b>335-</b>	<b>35-</b>	<b>200</b>	<b>741</b>
<i>Nettowinst</i>	-10%	-1%	5%	15%

Tabel 7.4: Resultatenrekeningen Zorghotel

### Uitwerking exploitatie

Inkomsten voor het zorghotel worden verkregen vanuit de verhuur van kamers, vanuit het restaurant en vanuit de activiteiten die in de omgeving worden aangeboden. De kosten voor verblijf en zorg die patiënten maken kunnen in sommige gevallen worden vergoed vanuit de AWBZ, maar ook aanvullende pakketten van de zorgverzekeraars vergoeden soms het verblijf

in een zorghotel. Bovendien is het mogelijk om contracten te sluiten met de zorgverzekeraars. Het restaurant zal deels benut worden vanuit een verblijfsarrangement, en deels vanuit de 'losse verkoop'. Op basis van deze verschillende inkomsten wordt verwacht dat er een omzet wordt gerealiseerd binnen vier jaar van 5 miljoen euro.

De erfpacht is gebaseerd op een grondprijs van 200 euro per vierkante meter en bedraagt 10 miljoen euro, voor een terrein van 10 hectaren. Realiseren van het zorghotel kost 12 miljoen euro, een bedrag dat in 40 jaar wordt afgeschreven, waardoor de financiële lasten jaarlijks bijna 1 miljoen euro bedragen.

### **7.2.5 Drie zorgboerderijen**

De markt voor zorgboerderijen is de afgelopen jaren verzadigd geraakt. Het aanbod is groot, terwijl de behoefte voor zorg binnen alternatieve vormen nog altijd aanwezig is. Aan de ene kant toont dit de populariteit aan van het concept. De landelijke rust wordt gecombineerd met het bieden van een dagbesteding voor verschillende doelgroepen. Bovendien geeft dit een extra inkomstenbron voor de boer. Tot voor kort bestond er een ernstige behoefte vanuit het boerenwezen naar deze extra inkomsten.

Sinds kort zit de traditionele landbouw in de lift. De groeiende vraag op de wereldmarkt leidt tot steeds hogere prijzen voor verschillende landbouwgewassen. Hiermee neemt de rentabiliteit van de traditionele landbouw toe, en verdwijnt de prikkel voor verbrede landbouwactiviteiten deels.

Binnen De Twentse Basis wordt het voordeel van de landelijke rust gepakt, maar richten de activiteiten zich in eerste instantie op het verlenen van zorg. De bedoeling is dat zorginstellingen op het terrein op kleinschalig niveau alternatieve vormen van zorg aan kunnen bieden waarbij gebruik wordt gemaakt van het omringende landschap en de natuur. Hierbij dienen eventueel mogelijkheden te bestaan ook de hippische faciliteiten binnen het zorgprogramma te betrekken, en dat vanuit de instellingen medewerking wordt verleend aan het beheer van de natuur. De in de tabel genoemde waarden betreffen waarden voor het realiseren van drie zorgboerderijen.

Deze drie zorgboerderijen hebben elk een andere doelgroep voor ogen. Een eerste doelgroep die wordt aangesproken is die van licht dementerende ouderen. Zij hebben over het algemeen een stuk zorg nodig, maar hebben daarnaast juist een dagactiviteit nodig om niet in een sociaal isolement te vallen. Binnen de zorgboerderij wordt deze activiteit geboden, in de vorm van een theetuin. Voor recreanten in het gebied worden hiermee faciliteiten gecreëerd waarbij de exploitatie wordt uitgevoerd door deze groep patiënten. Binnen de theetuin worden ook veel streekproducten aangeboden van omliggende boerderijen. Hiermee wordt een stuk verzorging, dagbesteding, ontspanning voor recreanten en omzetmarkt voor boeren in één gecreëerd.

Een tweede doelgroep is autistische jongeren. Zij hebben behoefte aan een prikkelvrije omgeving. De natuur en het platteland vormen een dergelijke omgeving. Daarnaast kan deze groep jongeren worden ingezet om te participeren in het beheer en onderhoud van de natuur en het verzamelen van biomassa. Ook hiermee ontstaat een voor De Twentse Basis en voor de jongeren een nuttige dagbesteding.

Op de derde zorgboerderij is plaats voor personen met een (dreigende) burn-out. De woonzorgboerderij vormt een ontspanningsoord waar mensen in een ander ritme dan ze gewend zijn, dicht bij de natuur, de kans krijgen om weer tot zichzelf te komen. Hierbij is het zaak om de doelgroep te richten op alleenstaande mensen die zich in de WAO bevinden, omdat het mogelijk daarvoor de combinatie wonen en zorg aan te bieden. De groep kan participeren binnen de hippische faciliteiten die op het terrein aanwezig zijn. Een deel van de cliënten zal een 'doorverwijzing' zijn van de personen die binnenkomen in het zakelijk-medisch centrum. De verbinding met deze instelling zal dan ook hecht zijn.

Per zorgboerderij wordt een ruimte gereserveerd van twee hectare. Hierop bevinden zich verblijfsruimten, werkplekken, opslagruimte en buitenruimte. De zorgboerderij voor dementerende ouderen heeft daarnaast mogelijkheden voor het ontvangen van gasten. In totaal zullen op de drie bedrijven 33 personen op fulltime basis aan de slag kunnen. Deze banen bevinden zich grotendeels op (V)MBO-niveau en binnen de sector verzorging.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	6
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	33
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen



Geprognosticeerde resultatenrekeningen zorgboerderij (3x)				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	1.710,0	1.802,1	1.894,5	2.014,5
Inkoopwaarde handelsomzet	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>1.710,0</b>	<b>1.802,1</b>	<b>1.894,5</b>	<b>2.014,5</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	93,4	98,4	103,4	110,0
Inkoopwaarde handelsomzet	0,0	0,0	0,0	0,0
Voorraadvorming	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bruto-marge</b>	<b>1.616,6</b>	<b>1.703,7</b>	<b>1.791,1</b>	<b>1.904,5</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	94,54%	94,54%	94,54%	94,54%
Loonsom	1.094,5	1.127,4	1.161,2	1.196,0
Afschrijvingen	88,8	90,0	91,3	92,5
Energiekosten	22,3	23,5	24,7	26,3
Overige verbruikskosten	100,0	103,0	106,1	109,3
Belastingen minus subsidies	(7,0)	(7,2)	(7,4)	(7,7)
Overige lasten - baten	(3,5)	(3,6)	(3,7)	(3,8)
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>1.295,1</b>	<b>1.333,1</b>	<b>1.372,1</b>	<b>1.412,6</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>321,6</b>	<b>370,6</b>	<b>419,0</b>	<b>491,8</b>
<i>EBIT-Marge</i>	19%	21%	22%	24%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	422,3	435,0	448,0	461,5
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>(100,7)</b>	<b>(64,3)</b>	<b>(29,1)</b>	<b>30,4</b>
Vennootschapsbelasting	0,0	0,0	0,0	7,3
<b>Nettowinst</b>	<b>(100,7)</b>	<b>(64,3)</b>	<b>(29,1)</b>	<b>23,1</b>
<i>Nettowinst</i>	-5,9%	-3,6%	-1,5%	1,1%

Tabel 7.5: Resultatenrekeningen Zorgboerderijen

### Uitwerking exploitatie

De inkomsten van de zorgboerderijen verschillen per type. Wel zal elk van de instellingen geld ontvangen van de cliënten die daar aanwezig zijn. Dit kan zijn in de vorm van een PGB of vanuit de AWBZ. Ook is het mogelijk dat zorgverzekeraars de kosten van zorg voor hun rekening nemen. Daarnaast worden er inkomsten verkregen vanuit de ontplooiende activiteiten. Dit is een vergoeding voor beheer en onderhoud van de natuur, voor activiteiten binnen het

hippisch centrum en de inkomsten die verkregen worden vanuit de theetuin. In totaal zal er op de drie boerderijen uiteindelijk een omzet ontstaan van 2 miljoen euro.

Ondanks dat de boerderijen geen landbouw als hoofdtaak kennen maar zorg, zal de waarde van de grond niet geheel naar zorg worden gerekend. Dit betekent dat de erfpacht is gebaseerd op een grondprijs van 150 euro per vierkante meter, in totaal bijna 7 miljoen euro. De jaarlijkse rentelasten komen daarmee uit op ongeveer 450.000 euro per jaar.

De complexen worden zoveel mogelijk in bestaande gebouwen gehuisvest, waardoor de kosten voor het realiseren van deze instellingen relatief laag zijn. In totaal zal er een investering nodig zijn van 3,5 miljoen euro.

Er zal een capaciteit zijn van 80 cliënten totaal voor de drie boerderijen. Deze wordt niet volledig benut. In het eerste jaar zullen er 50 cliënten aanwezig zijn, in het vierde jaar 60. Vanaf het vierde jaar kan een bescheiden positief rendement worden behaald. De nettowinst bedraagt in het vierde jaar 23.000 euro.

### 7.2.6 Oncologisch medisch centrum

De oncologische geneeskunde is de tak die zich in het bijzonder richt op kankerpatiënten. Op dit moment bestaan er in Nederland een tweetal centra die zijn gespecialiseerd in de behandeling van kanker, in Rotterdam en in Amsterdam. Een speciaal behandelcentrum op De Twentse Basis zou een aanwinst betekenen voor de regio, waarbij verschillende ziekenhuizen in de (wijde) omtrek samen kunnen werken om op die manier vakkundige, hoogwaardige behandeling mogelijk te maken op verschillende terreinen.

Deze verschillende terreinen beslaan de verzorging, verpleging, behandeling en revalidatie van kankerpatiënten. Het betreft de radiologie, pathologie, nucleaire geneeskunde, chirurgie, radiotherapie enz. Doordat het centrum zich puur richt op kanker ontstaat er een specialistisch centrum waarin automatisch ruimte ontstaat voor innovatie en verbeterde behandelmethoden. Ook onderzoek zal een wezenlijk onderdeel van het centrum vormen. Ook hier geldt dat de groene omgeving een asset is voor het centrum.

Dit centrum wordt gecreëerd op twee hectare. Omdat de behandelingen met technisch hoogwaardige apparatuur moet plaatsvinden en er specifieke eisen worden gesteld aan de ruimten is het onwaarschijnlijk dat er gebruik kan worden gemaakt van de bestaande gebouwen. In dit centrum wordt direct 97 fte gecreëerd van (V)MBO tot WO niveau. Met het oog op de vele specialisten die nodig zullen zijn, lijkt dit wellicht weinig fte. Daarbij moet echter wel worden bedacht dat de specialisten niet voltijds in dienst zijn.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	2
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Nee
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	97
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Oncologisch medisch centrum				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	3.900	4.504	5.150	5.999
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>3.900</b>	<b>4.504</b>	<b>5.150</b>	<b>5.999</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	329	380	434	506
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>3.571</b>	<b>4.124</b>	<b>4.715</b>	<b>5.493</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	92%	92%	92%	92%
Loonsom	3.371	3.472	3.576	3.683
Afschrijvingen	246	342	438	534
Energiekosten	36	42	47	55
Overige verbruikskosten	300	309	318	328
Belastingen minus subsidies	3	3	4	4
Overige lasten - baten	17-	17-	18-	18-
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>3.939</b>	<b>4.151</b>	<b>4.366</b>	<b>4.586</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>368-</b>	<b>27-</b>	<b>350</b>	<b>907</b>
<i>EBIT-Marge</i>	-9%	-1%	7%	15%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	328	338	348	358
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>696-</b>	<b>365-</b>	<b>2</b>	<b>549</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	0	132
<b>Nettowinst</b>	<b>696-</b>	<b>365-</b>	<b>1</b>	<b>417</b>
<i>Nettowinst</i>	-18%	-8%	0%	7%

Tabel 7.6: Resultatenrekeningen Oncologisch medisch centrum

### Uitwerking exploitatie

Het oncologisch medisch centrum zal zowel cure als care bieden voor kankerpatiënten. Het zijn deze typen zorg die de inkomsten vormen van het centrum. Op het centrum werken ongeveer 100 mensen, vooral op hoog en middelbaar niveau. De totale loonkosten komen daarmee neer op 3,7 miljoen euro per jaar. De investeringen in gebouwen en duurzame goederen zijn het

eerste jaar vrij hoog, waardoor in veertig jaar tijd 6 miljoen euro wordt afgeschreven. Daarnaast zijn ook de kosten voor inventaris en de overige bedrijfsmiddelen relatief hoog en hierdoor het totale niveau van de afschrijvingen. De erfpacht van twee hectare grond is gebaseerd op een grondprijs van 200 euro per vierkante meter en bedraagt 2 miljoen euro. Naar verwachting zal het centrum in drie jaar break-even kunnen produceren.

### 7.2.7 Zakelijk medisch centrum

De Twentse Basis richt zich deels op het creëren van ontspanning en afleiding voor de hardwerkende mens. Toch zal dit niet voor iedereen zijn weggelegd. Sommige mensen werken nu eenmaal liever dan dat ze ontspanning zoeken, leven op de stress en zien het nemen van rust vooral als afleiding van datgene wat belangrijk is. Om deze doelgroep tegemoet te komen wordt er op De Twentse Basis ook een zakelijk medisch centrum opgericht.

Binnen dit centrum worden ten eerste mensen met een burnout geholpen. Een burnout is een 'aandoening' die het gevolg is van een lange periode van aanhoudende stress. Jarenlange spanning ontaait zich hierbij in vermoeidheid, terugtrekking, onevenwichtigheid, vermindering van prestaties, emotionele afvlakking, lichamelijke klachten, depressie en angst. Het aantal mensen met een burnout diagnose is de afgelopen decennia gestaag gestegen. Landelijk zitten 2,5 miljoen mensen in een risicofase. De behandeling van burnout patiënten in de rustgevende natuur van het Twentse land zal dan ook zeker een markt hebben.

Naast het behandelen van een burnout worden er hier cursussen aangeboden voor het voorkomen van een burnout. Met het ontwikkelen van deze cursusruimten ontstaat ook de mogelijkheid om voor andere bedrijven verhuurt mogelijk te maken van congres- en cursusruimten.

Het zorghotel kan mogelijk voorzien in de catering van de congreszalen. Daarnaast zullen de faciliteiten die binnen het Sport Medisch Centrum worden aangeboden op het gebied van sport en wellness ook voor dit centrum bruikbaar zijn.

Binnen het centrum worden 12 fte's gerealiseerd. Hierbij is het goed mogelijk om gebruik te maken van de huidige gebouwen, die worden aangepast naar de nieuwe gebruiksvorm. De arbeidsplaatsen zullen vooral op HBO en WO niveau liggen.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	1
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	12
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Zakelijk medisch centrum				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	611	687	817	909
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>611</b>	<b>687</b>	<b>817</b>	<b>909</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	45	51	60	67
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>566</b>	<b>636</b>	<b>756</b>	<b>842</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	1	1	1	1
Loonsom	295	304	313	322
Afschrijvingen	51	52	53	54
Energiekosten	24	7	8	9
Overige verbruikskosten	110	123	147	163
Belastingen minus subsidies	3	3	4	4
Overige lasten - baten	(17)	(17)	(18)	(18)
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>466</b>	<b>472</b>	<b>507</b>	<b>534</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>100</b>	<b>164</b>	<b>249</b>	<b>308</b>
<i>EBIT-Marge</i>	0	0	0	0
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	123	127	130	134
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>(23)</b>	<b>37</b>	<b>119</b>	<b>173</b>
Vennootschapsbelasting	0	9	29	42
<b>Nettowinst</b>	<b>(23)</b>	<b>28</b>	<b>90</b>	<b>132</b>
<i>Nettowinst</i>	-4%	4%	11%	14%

Tabel 7.7: Resultatenrekeningen Zakelijk medisch centrum

### Uitwerking exploitatie

Jaarlijks worden er binnen het zakelijk medisch centrum uiteindelijk 3500 a 3750 behandelingen volbracht, tegen 220 euro per behandeling. Daarnaast worden er workshops georganiseerd en wordt er zaalruimte verhuurd. Het zakelijk medisch centrum wordt gerealiseerd op 1 hectare

grond met een erfpacht van 1 miljoen gebaseerd op een grondprijs van 200 euro per vierkante meter. De investering die gedaan moet worden in gebouwen en dergelijke bedraagt 2 miljoen euro. Na 4 jaar zal hiermee een nettorendement worden behaald van 14%. Omdat na vier jaar het zakelijk medisch centrum zijn volledig potentieel nog niet heeft behaald is het mogelijk om door te groeien naar een nog hoger rendement.

## 7.3 B. Recreatie

### 7.3.1 Camping

Passend in de het gebied valt te denken aan de realisatie van een natuurgerichte camping, waar duurzaamheid centraal staat. Daarbij wordt gedacht aan het gebruik van streekproducten en biologische producten. Landschappelijke inpassingen is ten eerste wenselijk. Het voorbeeld dat hier voor ogen moeten worden gehouden is camping de Roos in Ommen.

Met deze camping wordt de verbinding gelegd met de landschappelijke omgeving. De paardenhouderij die in het gebied aanwezig zal zijn zorgt voor diverse vormen van recreatie, maar de camping moet ook andere toeristen trekken. Hierbij valt te denken aan wandelaars, fietsers, hikers en dergelijke. Natuurlijk kan de camping ook paardenliefhebbers faciliteren. Het kamperen met je paard is hierin uniek, waarbij het mogelijk is met je eigen paard op vakantie te gaan en daarbij gebruik te maken van de stallen die binnen het hippisch centrum bestaan. De aanwezigheid van de camping zal uitstralen naar de omgeving. Niet alleen De Twentse Basis profiteert, maar ook de middenstand, de stadskernen en de boerderijen in de directe omgeving zullen gebaat zijn bij de aanwezigheid van voldoende recreatie en toerisme op de Basis.

De camping zal in totaal 4 hectare land beslaan. Het is hierbij mogelijk gebruik te maken van de bestaande gebouwen op het terrein. Voor de militairen die op het terrein aanwezig zijn geweest zijn veel faciliteiten nodig geweest die nu kunnen worden aangewend voor recreatief gebruik. Hierbij valt te denken aan een keuken, kantine, sanitair en dergelijke. Het gebruik van deze voorzieningen zal bijdragen aan de beleving van de gasten, en mogelijk zelfs mensen trekken die voor deze voorzieningen naar de camping komen (waarbij het mogelijk is een legertent te huren). Met deze camping worden 5 fulltime arbeidsplaatsen gecreëerd. Hierbij is gecorrigeerd voor seizoensinvloeden, waardoor in de zomer meer mensen zullen werken en in de winter minder.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	4
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	5
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen camping				
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
EUR ' 000	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Omzet	302	340	416	491
Inkoopwaarde handelsomzet	35	39	48	56
<b>Totale opbrengst</b>	<b>337</b>	<b>379</b>	<b>463</b>	<b>548</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	30	34	42	49
Inkoopwaarde handelsomzet	35	39	48	56
Voorraadvorming	1	2	2	2
<b>Bruto-marge</b>	<b>273</b>	<b>307</b>	<b>376</b>	<b>444</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	81%	81%	81%	81%
Loonsom	113	117	120	124
Afschrijvingen	25	37	49	62
Energiekosten	18	21	25	30
Overige verbruikskosten	10	10	11	11
Belastingen minus subsidies	14	15	15	16
Overige lasten - baten	7	7	8	8
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>188</b>	<b>207</b>	<b>228</b>	<b>250</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>85</b>	<b>101</b>	<b>148</b>	<b>194</b>
<i>EBIT-Marge</i>	25%	27%	32%	36%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	82,0	84,5	87,0	89,6
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>61</b>	<b>105</b>
Vennootschapsbelasting	1	4	15	25
<b>Nettowinst</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>46</b>	<b>80</b>
<i>Nettowinst</i>	0,8%	3,3%	10,0%	14,6%

Tabel 7.8: Resultatenrekeningen Camping

Voor de exploitatiebegroting van de camping is rekening gehouden met de aanschaf van grond en het aanpassen van de huidige opstallen (sanitaire voorzieningen, restaurant, recreatiehal e.d.) om deze geschikt te maken voor de ongetwijfeld hogere eisen van recreanten en toeristen. De



erfpacht is gebaseerd op de grondprijs voor recreatieve voorzieningen van 70 euro per vierkante meter en bedraagt 1,5 miljoen euro voor 4 hectare. Dit wordt gefinancierd met geleend geld, waardoor de rentelasten van de exploitant van de camping 4,1% van dit bedrag zullen bedragen. Dit komt in het eerste jaar neer op 82 duizend euro. Verwacht wordt dat deze lasten jaarlijks met 3% zullen stijgen.

De investeringen in gebouwen en het gebruiksklaar maken van het terrein bedragen 600 duizend euro. Dit wordt in een periode van 40 jaar afgeschreven. Deze kosten zijn te vinden onder afschrijvingen. De kosten stijgen over de jaren, doordat de kosten voor de inventaris toenemen.

Jaarlijks zal ook de populariteit van de camping toenemen, en daarmee de bezettingsgraad. Het totaal aantal plaatsen bedraagt 300, maar niet alle plaatsen zullen het gehele jaar worden bezet. Integendeel. In het eerste jaar wordt ingezet op een bezettingsgraad van 8%. Dit zal naar verwachting oplopen tot ongeveer 13%.

Vanaf het eerste jaar wordt het break even point van de camping bereikt. Na vier jaar wordt een nettowinst van bijna 15% verwacht.

### **7.3.2 Het hippisch centrum**

Zoals in de vorige hoofdstukken reeds is aangegeven is de hippische sport één van de grootste sporten in Nederland, waar jaarlijks meer dan een miljard euro in omgaat. In Twente is de populariteit van deze sport zo mogelijk nog groter dan in de rest van Nederland. Daarom wordt op De Twentse Basis, ook ten behoeve van de (natuur)recreatie, een hoogwaardig paardencentrum gecreëerd.

De exploitatie van het hippisch centrum wordt door twee partijen gevoerd. In het centrum zal een paardenkliniek aanwezig zijn en een manege. De exploitatie van deze twee bedrijven wordt afzonderlijk weergegeven.

#### **7.3.2.1 Paardenkliniek**

Binnen de paardenkliniek staat hoogwaardige zorg voor toppaarden centraal. Want niet alleen voor recreatief gebruik worden paarden gebruikt, het vormt een volwaardige sport waar vele miljoenen in omgaan. Nederland heeft een grote naam binnen deze sport. Ook Twente wordt binnen de topsport zeer ruim vertegenwoordigd, met de springruiters Jeroen Dubbeldam en de familie Schröder.

Op De Twentse Basis bestaat de mogelijkheid voor topruiters en toppaarden om in topconditie te komen. Aan de ene kant worden hoogwaardige trainingsfaciliteiten ontwikkeld voor zowel paard als ruiter. Maar vooral zullen er faciliteiten ontstaan voor geblesseerde of zieke paarden. Deze krijgen hier een behandeling op stand. Niet alleen zal dit aantrekkingskracht hebben vanuit Twente. Ook in Duitsland, en dan in het bijzonder in de grensstreek, wordt veel gereden. Ook daar zal de behoefte naar deze paardenkliniek bestaan, en zal zodoende een vraag bestaan naar de aangeboden diensten.

De paardenkliniek zal op 4 hectare grond worden gerealiseerd, inclusief buitenfaciliteiten. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen. Met deze kliniek zullen 20 banen worden gecreëerd, voornamelijk van hoog niveau (HBO +).

<b>Benodigd aantal hectare</b>	4
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	20
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Paardenkliniek				
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4
EUR ' 000	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Omzet	2.040	2.168	2.299	2.555
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>2.040</b>	<b>2.168</b>	<b>2.299</b>	<b>2.555</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	191	203	215	240
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>1.849</b>	<b>1.965</b>	<b>2.083</b>	<b>2.315</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	91%	91%	91%	91%
Loonsom	975	1.004	1.034	1.065
Afschrijvingen	139	153	168	182
Energiekosten	109	113	116	120
Overige verbruikskosten	356	367	378	389
Belastingen minus subsidies	9	10	10	10
Overige lasten - baten	10	11	11	11
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>1.599</b>	<b>1.657</b>	<b>1.716</b>	<b>1.777</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>250</b>	<b>308</b>	<b>367</b>	<b>538</b>
<i>EBIT-Marge</i>	12%	14%	16%	21%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	303	313	322	332
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>54-</b>	<b>5-</b>	<b>45</b>	<b>207</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	11	50
<b>Nettowinst</b>	<b>54-</b>	<b>5-</b>	<b>34</b>	<b>157</b>
<i>Nettowinst</i>	-3%	0%	1%	6%

Tabel 7.9: Resultatenrekeningen Paardenkliniek

### Uitwerking exploitatie

De paardenkliniek verkrijgt zijn inkomsten uit de behandeling van (top)paarden. Dit betekent dat er chirurgische ingrepen plaatsvinden, kleine behandelingen maar ook het in (top)conditie brengen van (wedstrijd)paarden. De behandelingen leveren uiteindelijk jaarlijks ongeveer 2,5 miljoen euro op.

De grootste kosten zitten in de loonsom, met 20 banen op middelbaar tot hoog niveau. Het grondgebruik is relatief gering, met vier hectare, en hele grote investeringen in het vastgoed zijn niet nodig. De kosten in afschrijvingen en rentelasten zijn dus relatief laag. Doordat ook hier vooral een dienst wordt aangeboden zijn de inkoopwaarden voor grond- en hulpstoffen laag. Het geheel leidt ertoe dat er na drie jaar voor het eerst een bescheiden winst wordt gemaakt.

### 7.3.2.2 *Manege*

De manege maakt het hippisch centrum compleet. In de paardenkliniek wordt vooral ingezet op de topsporters, in het drafcentrum wordt deze topsport aangeboden aan het publiek, en in de manege wordt de paardensport aan het brede publiek beleefbaar gemaakt. Op de manege is het mogelijk lessen te nemen en geldt als uitvalbasis voor ritten in de omgeving.

Door middel van arrangementen met de camping, het vakantiepark en het Sport Medisch Centrum ontstaat de vraag. Daarnaast zal een gedeelte van de vraag uit de directe omgeving ontstaan. Op het terrein staan een aantal gebouwen die perfect dienst zouden kunnen doen als overdekte bak, zoals de hangars die op het terrein aanwezig zijn.

Vanuit de manege worden zogezegd verschillende routes uitgezet in de directe omgeving. Hierbij wordt uiteindelijk aansluiting gevonden op de al aanwezige ruiterspaarden in de provincie. Voor de stallen en de manegefaciliteiten is 2 hectare nodig. Hierbij worden 5 fte gecreëerd, vooral op laag en middelbaar niveau.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	2
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Ja
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	5
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen Manege				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	331	367	406	449
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
<b>Totale opbrengst</b>	<b>331</b>	<b>367</b>	<b>406</b>	<b>449</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	43	48	53	58
Inkoopwaarde handelsomzet	0	0	0	0
Voorraadvorming	1	1	1	1
<b>Bruto-marge</b>	<b>289</b>	<b>320</b>	<b>355</b>	<b>392</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	87%	87%	87%	87%
Loonsom	160	165	170	175
Afschrijvingen	51	51	51	51
Energiekosten	6	7	7	8
Overige verbruikskosten	25	26	27	27
Belastingen minus subsidies	1	1	1	1
Overige lasten - baten	4-	4-	5-	5-
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>239</b>	<b>245</b>	<b>252</b>	<b>258</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>103</b>	<b>134</b>
<i>EBIT-Marge</i>	15%	20%	25%	30%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	103	106	109	112
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>53-</b>	<b>31-</b>	<b>6-</b>	<b>22</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	0	5
<b>Nettowinst</b>	<b>53-</b>	<b>31-</b>	<b>6-</b>	<b>16</b>
<i>Nettowinst</i>	-16%	-8%	-1%	4%

Tabel 7.10: Resultatenrekeningen Manege

### Uitwerking exploitatie

De manege heeft zowel een binnenbak als een buitenbak. Voor de binnenbak kan prima een bestaande hangar worden gebruikt. Dit geeft extra sfeer aan de hangar en is een optimale vorm van hergebruik van deze grote ruimte. De kosten worden hiermee ook enigszins laag gehouden. Voor het verwezenlijken van de manege is een bedrag van 2 miljoen euro gemoeid. Dit zijn de kosten voor het verwerven en het aanleggen van de faciliteiten en de aanschaf van paarden, pony's en materialen. De erfpacht is gebaseerd op de grondprijs voor recreatieve voorzieningen en bedraagt 500 duizend euro voor 2 hectare. Dit is puur de ruimte voor de bakken en enkele stallen. Veel faciliteiten zullen gedeeld kunnen worden met de andere twee poten van het hippisch centrum.

Het merendeel van de kosten wordt dan ook gevormd door de kosten voor personeel. Deze vijf arbeidsplaatsen kosten jaarlijks ongeveer 175.000 euro. Dit betreft één baan op hoog niveau en vier op laag niveau. De baten zitten in de abonnementen die mensen kunnen afsluiten met het complex. Zij krijgen hiervoor rijlessen aangeboden. Daarnaast zijn er inkomsten vanuit de organisatie van paardrijdtochten, verhuur van stallen en verhuur van paarden. In totaal bedragen deze inkomsten jaarlijks gemiddeld ongeveer 350.000 euro. De verwachting is dat de manege vanaf het vierde jaar kan renderen.

### 7.3.3 Vakantiehuizen minder validen

Op vakantie gaan is voor minder validen vaak minder vanzelfsprekend dan voor anderen. Het is belangrijk dat de faciliteiten zijn aangepast naar de bijzondere behoeften. Bovendien zal het in sommige gevallen nodig zijn om de juiste zorg binnen handbereik te hebben.

Nederland zal als vakantieland de komende jaren naar verwachting steeds populairder worden. Dit gebeurt onder meer onder invloed van het klimaat. Doordat landen rondom de Middellandse zee te warm worden om nog relaxed vakantie te vieren, en omdat Nederland bereikbaar wordt voor landen ver weg en daarnaast nog een enigszins gematigd klimaat heeft, zal de populariteit toenemen. Door vakantieruimte te bieden voor minder validen worden die vliegen geslagen: ten eerste wordt er iets gecreëerd waarvan het aanbod laag is, zeker in de omgeving, ten tweede wordt ingezet op een doelgroep die groeiende is vanuit de vergrijzing, maar ook op een doelgroep die groeiende is vanuit de vragende behoefte naar vakanties in Nederland.

Op De Twentse Basis wordt de link tussen zorgverlening en recreatie gelegd middels een vakantiehuizencomplex voor minder valide mensen. Hiervoor geldt dat alle huisjes en faciliteiten op zijn minst rolstoelvriendelijk zijn, maar vooral praktisch en comfortabel.

Elke woning staat op een kavel van een kleine 1.000 m<sup>2</sup>, opdat in alle rust van de vakantie kan worden genoten. In de nabijheid van de woningen zijn alle (luxe) voorzieningen als zwembad en sauna aanwezig. Hierbij wordt een synergie gezocht met de andere instellingen op De Twentse Basis.

De arbeidsplaatsen die worden gecreëerd zijn vooral op (V)MBO niveau, zowel voor wat betreft de verzorging als voor de werknemers met een horecafunctie. In totaal zal het vakantiepark 75 fte creëren.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	10
<b>Mogelijk hergebruik bestaande gebouwen</b>	Nee
<b>Inzet publieke middelen</b>	Nee
<b>Verwacht aantal fte</b>	75
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

Geprognosticeerde resultatenrekeningen vakantiehuizen voor minder validen				
EUR ' 000	Jaar 1 Prognose	Jaar 2 Prognose	Jaar 3 Prognose	Jaar 4 Prognose
Omzet	5.703	6.844	7.414	9.125
Inkoopwaarde handelsomzet	380	456	494	608
<b>Totale opbrengst</b>	<b>6.083</b>	<b>7.300</b>	<b>7.908</b>	<b>9.733</b>
Inkoopwaarde grond- en hulpstoffen	828	993	1.076	1.324
Inkoopwaarde handelsomzet	380	456	494	608
Voorraadvorming	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>4.875</b>	<b>5.851</b>	<b>6.338</b>	<b>7.801</b>
<i>Bruto-marge in %</i>	80%	80%	80%	80%
Loonsom	2.345	2.415	2.487	2.562
Afschrijvingen	713	814	914	1.015
Energiekosten	313	376	407	501
Overige verbruikskosten	1.000	1.030	1.061	1.093
Belastingen minus subsidies	292	301	310	319
Overige lasten - baten	97-	100-	103-	106-
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>4.565</b>	<b>4.835</b>	<b>5.076</b>	<b>5.383</b>
<b>EBIT (bruto marge - bedrijfskosten)</b>	<b>310</b>	<b>1.016</b>	<b>1.262</b>	<b>2.418</b>
<i>EBIT-Marge</i>	5%	14%	16%	25%
Saldo betaalde interest (financiële lasten)	1.456	1.499	1.544	1.590
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>1.145-</b>	<b>483-</b>	<b>282-</b>	<b>827</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	0	199
<b>Nettowinst</b>	<b>1.145-</b>	<b>483-</b>	<b>282-</b>	<b>629</b>
<i>Nettowinst</i>	-19%	-7%	-4%	6%

Tabel 7.11: Resultatenrekeningen Vakantiepark minder validen

### Uitwerking exploitatie

Op de 10 hectare grond zullen in totaal 125 vakantiehuysjes verrijzen met een uitloopgebied van nog eens 10 hectare. Nu zullen deze huysjes niet het gehele jaar door worden verhuurd. Voor het eerste jaar wordt ingezet op een dekkingspercentage van 50%, groeiende naar 80% in het vierde jaar. Inkomsten worden verkregen uit de verhuur van de huysjes, maar ook uit de verdere exploitatie van het park. De arrangementen met het hippisch centrum kunnen geld opleveren, maar vooral ook de horeca die op het terrein aanwezig is zal aanvullende inkomsten genereren. De totale omzet bedraagt jaarlijks 6 tot een kleine 10 miljoen euro.

De huisjes worden gerealiseerd op 10 hectare grond. De erfpacht van 11 miljoen euro is gebaseerd op een grondprijs van 200 euro per vierkante meter. Hierdoor zijn de jaarlijkse rentelasten van het park bijna 1,5 miljoen euro. De bouw van de woningen en de rest van het complex wordt begroot op 24,5 miljoen euro. Dit bedrag wordt over een periode van 40 jaar afgeschreven. De loonsom bedraagt jaarlijks 2,3 miljoen euro, uitgaande van 75 fte op vooral lager en middelbaar niveau. De verwachting op basis van deze cijfers is dat het complex het vierde jaar winst zal maken.

## **7.4 C. Overig**

### **7.4.1 Luchtvaartmuseum**

De historie van De Twentse Basis dient levend te worden gehouden. Het is lange tijd een belangrijk terrein geweest voor Twente en voor Nederland. Binnen het militair luchtvaartmuseum wordt deze historie beleefbaar gemaakt. Naast een overzicht van de historie van de militaire luchtvaart worden rondritten over de basis aangeboden waarbij wordt stilgestaan bij de structuren die nog aanwezig zijn. Zo wordt de toren gebruikt om uitleg te geven over de luchtverkeersleiding, worden oude vliegtuigen geshowd in de hangars enzovoorts. Hierbij worden vier arbeidsplaatsen gecreëerd.

Voor het luchtvaartmuseum is geen exploitatiebegroting opgesteld. Dit omdat het geen commerciële invulling zal krijgen. Vanuit de inkomsten van het museum vindt het onderhoud aan de museumstukken plaats, de expositiestukken worden zowel in en als rondom het museum getoond. Het is waarschijnlijk dat voor het luchtvaartmuseum geen sluitende begroting te realiseren is, om deze reden zullen andere partijen bij moeten dragen aan het museum. Dit kan een overheid zijn, maar ook de bedrijven zijn die zich hebben gevestigd op De Twentse Basis. Deze partijen zijn in veel gevallen gebaat bij de aanwezigheid van het museum en bij onderhoud van de militaire cultuurhistorische structuren.

### **7.4.2 Bezoekerscentrum**

In het bezoekerscentrum is alle informatie over De Twentse Basis beschikbaar. De nieuwsgierige bezoeker kan in het centrum, onder het genot van een drankje en een snack, alles te weten te komen van het centrum en de 'bezoekers' die een van de instellingen gaat bezoeken kan hier op weg worden geholpen. Het bezoekerscentrum kan echt gezien worden als visitekaartje van De Twentse Basis. Hiervoor is één gebouw nodig, en worden twee arbeidsplaatsen gecreëerd.

Ook hier geldt dat het hier geen commerciële instelling betreft. Voor de recreatieve faciliteiten op het terrein en in de omgeving geldt het bezoekerscentrum als het centrale punt. Hier zijn verschillende toeristische folders en routes te verkrijgen, worden streekproducten vanuit de omgeving aangeboden en worden de recreatieve faciliteiten op het terrein aan de man gebracht. Het bezoekerscentrum is gericht op de bezoekers van het zorghotel, van de vakantiehuizen en op recreanten vanuit de omgeving. Hier wordt ingezet op een kostendekkende exploitatie.



In principe is de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor het Bezoekerscentrum. Omdat alle ondernemers baat zullen hebben van het bezoekerscentrum kan een bijdrage worden gevraagd aan de ondernemers op het terrein.

## 7.5 D. Woningbouw

Van het voormalig militair terrein zijn verschillende, wat buiten het centrum liggende terreinen, aangewezen als ruimten waar woningen gaan worden gebouwd.

Kamp Overmaat (ca 1,5 ha) bestaat uit een kantoorgebouw en een legeringsgebouw. Deze functie kan voor de gebouwen behouden blijven (utiliteit/kantoorfunctie). Daarnaast kunnen 4 woningen worden ontwikkeld in dit deelgebied. De Zuidkamp maakt momenteel onderdeel uit van het plan 't Vaneker, waarvoor de planologische procedures gaande zijn. Er is voor de Zuidkamp uitgegaan van de ontwikkeling van ruim 47 ha tot een luxe woongebied. Totaal kunnen 160 woningen worden ontwikkeld, waarvan een deel kan worden herontwikkeld op het bestaande vastgoed. Ook het Prins Bernhardpark (ca 10 ha) zou volgen bestaande plannen kunnen worden ontwikkeld tot woonmilieu bestaande uit 12 woningen. In dit programma is de inpassing van de bestaande woningen opgenomen.

In totaal gaat het dus om 176 woningen. Van deze woningen worden 86 vrijstaande woningen gebouwd met een kavel oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Tevens komen er 86 2 onder 1 kap woningen en 4 woningen op Kamp Overmaat. In totaal zal de exploitatie van de grond een erfpacht opbrengen van 27 miljoen euro.

<b>Benodigd aantal hectare</b>	57 (bebouwd)
<b>Faciliteit/bebouwing aanwezig</b>	Nee
<b>Inzet publieke middelen</b>	Ja (infrastructuur)
<b>Verwacht aantal fte</b>	0 (tijdelijke impuls voor de bouw, maar geen structurele werkgelegenheid)
<b>Verwachte opbrengst eenmalig</b>	EUR 27 miljoen
<b>Deelnemende (commerciële) partij</b>	Nader in te vullen

De 12 woningen op in het Bernhardpark kunnen een bijzondere invulling krijgen. Hier worden woningen gerealiseerd onder het principe "Wonen bij je paard". Dit zijn woningen met daarbij stalruimte, waardoor zowel plek wordt geboden aan mensen als aan paarden. Dit past binnen de ambitie om het aangeboden op de Basis zoveel mogelijk met elkaar te verbinden. Deze in Nederland nieuwe vorm van wonen wordt op beperkte schaal al toegepast, en is daarin succesvol gebleken. Ruim 900.000 inwoners van Nederland maken regelmatig de gang naar de manege of boerderij om daar de paardensport te beoefenen. Vooral het rijkere segment van Nederland zal behoefte hebben aan een eigen paard onder zijn eigen dak. Met deze woningen wordt in deze behoefte voorzien.

## **7.6 E. Natuur en Landschap**

### **7.6.1 Ontwikkeling natuur en landschap**

Het plaatsen van nieuwe faciliteiten op het terrein, het gebruiken van oude gebouwen en de sloop van weer andere gebouwen leidt ertoe dat een visie moet worden ontwikkeld voor de totale inrichting van het park. Zoals reeds aangegeven zijn natuur en landschap de centrale functies van De Twentse Basis. Deze functies worden vervolgens gebruikt door de instellingen die actief zijn op de basis. De aanwezigheid, beleefbaarheid en de kwaliteit van natuur en landschap zijn daarmee van evident belang voor de ondernemingen die op het terrein aanwezig zijn. Hiermee zijn natuur en landschap van groot economisch belang, en ze dienen ook als zodanig te worden behandeld.

De aanleg van groene structuren is één, dit in samenhang met de omgeving doen twee, en vervolgens het onderhoud drie. Voor elk van deze voorwaarden geldt dat een partij moet worden gekozen die ervaring en know-how heeft, zowel voor wat betreft natuur en landschap als binnen Twente. Het Overijssels Landschap lijkt hierin een goede partij om verantwoordelijkheid te dragen voor de natuur op De Twentse Basis. Zij hebben een rijke ervaring met het onderhoud van natuurgebieden, met het onderhoud van specifieke landschapselementen en zijn op grote schaal actief binnen Overijssel en Twente. Het is echter van belang een grotere partij verantwoordelijk te maken voor de totale afstemming van het gebied. Hierbij is Staatsbosbeheer (SBB) een goede partij. De mogelijke complexe situatie is er één die SBB aan zal kunnen. In het organisatiemodel wordt verder ingegaan op de gewenste constructie.

Het beheer en onderhoud van natuur en landschap betreft alle gronden die geen commerciële invulling krijgen. Hierbij is het mogelijk de EHS over het terrein te herstellen en robuuste natuur te creëren. Het is hierbij wel van belang de natuur beleefbaar te maken, aangezien de afhankelijkheid van de ondernemingen op beleefbaarheid is gericht.

### **7.6.2 Ontwikkeling en herstel beekstelsel**

Het terrein van De Twentse Basis bevindt zich tussen een stuwwal in het oosten en een oud beekdalenlandschap in het oosten. Ten behoeve van het vliegveld is het terrein een besloten landschap geworden met uitgestrekte bebossing. Omdat het vliegveld hoe dan ook droog diende te blijven werd het terrein ontkoppeld van het natuurlijke watersysteem. De ambitie voor De Twentse Basis is om de beken weer te terug te brengen in het landschap. Het waterschap (waterschap Regge en Dinkel) en Natuurmonumenten zijn hier warm voorstander van. Bovendien geeft het water een extra belevingsmogelijkheid, een extra type natuur voor het gebied, waardoor de natuur en hogere 'waarde' krijgt.

De precieze kosten voor een dergelijk beekstelsel ontbreken nog. Deze worden verder onderzocht. In principe zijn Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en het waterschap de grootste kostendragers. Omdat het voor de beleving op het terrein een aanwinst is, kan een bijdragen uit het gebiedsfonds (zie hoofdstuk 9) worden verwacht. De kosten kunnen wellicht ook worden gedragen door inkomsten uit drinkwaterwinning en zandwinning. Beide mogelijkheden worden verder onderzocht. Ook hebben reeds partijen interesse getoond.

## 7.7 Conclusie

De ondernemingen die zich vestigen op De Twentse Basis maken gebruik van het groen/blauwe casco en ontlenen zodoende een meerwaarde hieruit. Ook de cultuurhistorie die op het terrein aanwezig is creëert een stuk omzet voor de ondernemingen. Elk van de ondernemingen anticipeert op (verschillende) maatschappelijke behoeften en biedt aanknopingspunten voor of wordt gerealiseerd in het verlengde van hetgeen het Twentse land reeds te bieden heeft. Hiermee vormt De Twentse Basis in zichzelf een meerwaarde.

In de bijlagen worden alle hierboven gepresenteerde getallen uitgebreid verantwoord. Hieronder worden omzet en nettowinst in één tabel samengevat.

Overzicht voor ondernemers								
In EUR '000								
	Omzet	Netto winst	Omzet	Netto winst	Omzet	Netto winst	Omzet	Netto winst
Bestemming	Jaar 1	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 4
Vakantiehuisen minder valide	6.083	-1.145	7.300	-483	7.908	-282	9.733	629
Camping	337	3	379	12	463	46	548	80
Bezoekerscentrum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Manege	331	-53	367	-31	406	-6	449	16
Zorghotel	3.219	-335	3.679	-35	4.139	200	5.059	741
Sport-medisch centrum	22.281	-5.903	25.706	-3.671	30.008	-666	35.085	2.295
Zorgboerderij (3x)	1.710	-101	1.802	-64	1.895	-29	2.014	23
Museum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Cultureel creatief medisch centrum	1.457	-110	1.598	-44	1.739	9	1.959	88
Paardenkliniek	2.040	-54	2.168	-5	2.299	34	2.555	157
Plastische chirurgie	1.875	-1.017	2.374	-693	2.902	-347	3.906	327
Zakelijk medisch centrum	611	-23	687	28	817	90	909	132
Oncologisch medisch centrum	3.900	-696	4.504	-365	5.150	1	5.999	417
Woningen; vrijstaand	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Woningen; 2 onder 1 kap	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>43.846</b>	<b>-9.434</b>	<b>50.565</b>	<b>-5.350</b>	<b>57.725</b>	<b>-948</b>	<b>68.217</b>	<b>4.906</b>

Tabel 7.12: Overzicht omzet en winst Twentse Basis

De Twentse basis zal een totale omzet kennen na vier jaar van bijna ongeveer 70 miljoen euro. Het netto resultaat dat vanuit deze omzet wordt behaald bedraagt naar schatting 5 miljoen euro.

## 8 Organisatiemodel

De Twentse Basis in zijn geheel dient een basis te vormen voor de verschillende bedrijven die zich daar vestigen. Deze bedrijven zijn afhankelijk van de structuren die op het terrein aanwezig zijn. Dit betreft de infrastructuur, maar ook de aanwezigheid van de natuur. Verschillende zaken dienen te worden aangelegd en onderhouden, teneinde deze basis van de Twentse Basis te behouden en te versterken. Om de financiering hiervan mogelijk te maken dient een financieringsplan te komen, waarbij de verschillende bedrijven die actief zijn op de Basis een bijdrage leveren aan het aanleggen en het onderhoud van de infrastructuur en de natuur. Hierbij is het eerst van belang te achterhalen welke kosten moeten worden gemaakt, om vervolgens te bepalen welke bedrijven hier in welke mate aan bijdragen.

Eén van de uitgangspunten is integrale gebiedsontwikkeling met één plan, één begroting en één uitvoeringsorganisatie. Dit heeft uiteraard consequenties voor het organisatiemodel. Hierbij speelt ook de eis van het Ministerie van Financiën een belangrijke rol. Het beheer en de kosten hiervoor, de benodigde opbrengst voor het ministerie en de ontwikkeling van het gebied hebben allemaal met elkaar te maken. Ze zijn ook allen belangrijk voor het slagen van DTB. Een andere belangrijke eis voor het slagen van DTB is dat het gebied duidelijk een groen en blauw gebied blijft. Het kan dus niet zo zijn dat over een paar jaar de helft van het gebied alsnog wordt volgebouwd.

Om dit te garanderen is het zaak het gehele gebied te doen toekomen aan Staatsbosbeheer. Deze krijgt het bloot eigendom van de grond. Op deze manier kan DTB op een verantwoorde manier worden ontwikkeld. Staatsbosbeheer staat garant voor behoud van de groene landschappelijke en cultuurhistorische waarde en het gebied blijft in handen van een (semi-) gouvernementele organisatie zodat de basis ook daadwerkelijk haar kernkwaliteit blijft behouden en het gebied later niet alsnog wordt volgebouwd.

Staatsbosbeheer is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, maar kan de uitvoering, zoals wel gebruikelijk, overgeven aan een andere natuurorganisatie. Daarbij wordt met name gedacht aan Landschap Overijssel die in deze regio de meeste gronden reeds in beheer heeft.

De financiering van de kosten wordt georganiseerd vanuit een gebiedsfonds. Dit fonds draagt zorg voor kwaliteit en kwantiteit van de aanwezige voorzieningen. Dit betreft zodoende aanleg, beheer en onderhoud van wegen en van natuur binnen de Twentse Basis. De ondernemingen op De Twentse Basis hebben een nog nader te bepalen zeggenschap over het fonds. Zij dragen immers bij aan de gelden die beschikbaar zijn in dit fonds.

Het geldbedrag is een gedeelte van de erfpacht die de verschillende ondernemingen op DTB betalen. Via de erfpacht krijgen ze het recht van opstal gedurende een periode van 50 jaar. De totale inkomsten hieruit bedragen 88 miljoen euro, waarmee in eerste instantie de grondoverdracht van het Ministerie van Financiën naar Staatsbosbeheer wordt gefinancierd. Hiervoor is een bedrag van 70 miljoen euro gereserveerd. Het spreekt voor zich dat deze middelen in overleg met het ministerie ook kan worden ingezet voor versterking van de economische structuur van de regio. Van het overige geld zullen een aantal investeringen worden gefinancierd, zoals een stuk sanering en aanleg van de infrastructuur. Hiervoor is een bedrag van 5 miljoen euro beschikbaar. Eenzelfde bedrag is beschikbaar voor eventuele onvoorziene uitgaven. Zodoende blijft 8 miljoen euro over, welk geld zal worden gebruikt om het beheer en onderhoud van natuur en landschap te financieren.

Balans De Twentse Basis			
In EUR ' 000			
Opbrengsten		Kosten	
Erfpacht	88.000	Grondaankoop	70.000
		Beheer en Onderhoud	8.000
		Sanering	5.000
		Onvoorzien	5.000
<b>Totaal</b>	<b>88.000</b>	<b>Totaal</b>	<b>88.000</b>

Tabel 8.1: Balans gronden De Twentse Basis

Via deze constructie betalen de ondernemingen voor het gebruik van de grond en wordt gegarandeerd dat het gebied goed wordt onderhouden. De ondernemingen zijn allemaal afhankelijk van de groen/blauwe ruimte, waardoor een bijdrage van deze ondernemingen verantwoord is. De Typisch Twentse landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten maken immers onderdeel uit van het werkkapitaal en zijn een publiekstrekker. Zonder deze unieke omgeving is de kans groot dat het concept van DTB niet werkt en veel klanten wegblijven.

Voor alle duidelijkheid, het beheer en onderhoud dat uit het fonds wordt gefinancierd behelst in principale het 'gemeenschappelijk deel' van de Twentse Basis<sup>34</sup>. Het terrein waar de ondernemingen het recht van opstal verkrijgen is iedere ondernemer verantwoordelijk voor het eigen onderhoud. Het wordt de ondernemers aangeraden het beheer en onderhoud van het deel waar ze het recht op opstal op hebben ook onder te brengen in het fonds. Dit is echter aan de ondernemers. De zorgboerderijen helpen zoals gesteld ook mee aan het onderhoud.

Dit wat betreft het beheer en onderhoud. DTB moet natuurlijk eerst worden ontwikkeld. De erfenis van de militaire basis is weliswaar een mooi groene omgeving inclusief cultuurhistorische elementen met veel mogelijkheden om het gebied passend te ontwikkelen waarbij de cultuurhistorie en de groene omgeving als werkkapitaal dienen en als extra stimulans voor een succesvolle aanpak gelden, maar de erfenis houdt echter ook in dat het terrein vervuild is door munitie en gebruik als luchthaven. Dit betekent dat er moet worden gesaneerd. Hiervoor is onder andere Domeinen verantwoordelijk.

Vervolgens zou het terrein klaar moeten worden gemaakt voor gebruik en inrichting. Dit betekent renoveren en klaarmaken van bestaande gebouwen voor gebruik. Maar ook sloop van bestaande gebouwen. Verder moet de infrastructuur eventueel worden aangepast en zal ook het

<sup>34</sup> Voor het beheer en onderhoud van de groene ruimte is bepaald dat een gedeelte van het geld van de erfpacht in een gebiedsfonds wordt gestopt. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 18 miljoen euro. 8 miljoen van dit bedrag wordt geormerkt voor het Beheer en Onderhoud van de groene ruimte. Hierbij zijn de netto contant waarden genomen van Groen beheer a 208 euro per hectare en van Terrein onderhoud a 196 euro per hectare.

landschappelijke element onder handen worden genomen zoals aanleg van beken etc. Uitgangspunt is wel om zoveel als mogelijk te laten staan om kosten te besparen.

## 9 Economische effecten

De Twentse Basis zal een wezenlijke impuls geven aan de economie van Twente. Alleen al in directe werkgelegenheid ontstaan ruim 800 fulltime arbeidsplaatsen, op verschillende niveaus. Er wordt jaarlijks ruim 63,6 miljoen euro omgezet. En dit alles met behoud van de natuur, het herstel van de oude beken en zonder de overlast van een lawaaiig vliegveld.

### 9.1 Werkgelegenheidseffecten

Niet alleen wordt er direct werkgelegenheid gecreëerd, maar ook indirect. Vanuit De Twentse Basis vindt een zogeheten spin-off plaats naar andere, reeds bestaande sectoren in de omgeving van de Basis. Toeleveringsbanden en uitbesteding van activiteiten zijn op iedere bedrijfstak van toepassing, waardoor bij vestiging van nieuwe bedrijfstakken ook in andere bedrijfstakken werkgelegenheid wordt gecreëerd. De werkgelegenheid die bij andere bedrijfstakken ontstaat heet de indirecte werkgelegenheid van de bedrijfstak. Voor elke economische activiteit geldt dat er indirecte werkgelegenheid bestaat, in verschillende mate. In tabel 9.1 wordt weergegeven wat de verwachte spin-off is voor de verschillende instellingen die zich vestigen op de Basis.

Overzicht oppervlakte functioneel en directe en indirecte werkgelegenheid						
Bestemming	Oppervlakte in ha.	Fte laag	Fte	Fte	Totaal fte	Indirecte fte
			midden	hoog	direct	
Sport medisch centrum	22	95	180	200	475	245
Cultureel creatief medisch centrum	2	10	19	1	30	58
Plastische chirurgie	1	16	16	18	50	60
Zorghotel	10	35	35	5	75	110
Zorgboerderijen	9	5	25	3	33	35
Oncologisch medisch centrum	2	15	40	42	97	105
Zakelijk medisch centrum	1	8	1	1	10	37
	-	-	-	-	-	0
Camping	4	5	-	-	5	14
Paardenkliniek	4	2	-	18	20	85
Manege	2	4	-	1	5	22
Vakantiehuisen minder validen	10	15	50	10	75	122
	-	-	-	-	-	0
Luchtvaartmuseum	<1	3	-	1	4	8
Bezoekerscentrum	<1	2	-	-	2	10
	-	-	-	-	-	0
Woningbouw	59	-	-	-	-	49
						0
Overig						165
<b>Totaal</b>	<b>125</b>	<b>194</b>	<b>366</b>	<b>300</b>	<b>881</b>	<b>1.125</b>

Tabel 9.1: Indirecte werkgelegenheidscreatie a.g.v. De Twentse Basis

De directe werkgelegenheid van 881 fte die worden gecreëerd zijn permanent. Daarnaast ontstaat ook tijdelijke werkgelegenheid. De nieuwe natuur moet immers worden aangepast, de verschillende instellingen moeten gebouwd worden, enz. Hiervoor moet gebouwd, geploegd, gemaaid en=’

b gegraven worden. Het is belangrijk te realiseren dat deze werkgelegenheid in bovenstaand verhaal niet is meegenomen. De indirecte werkgelegenheid bestaat uit 1125 fte. Daarmee komt de totale werkgelegenheidsgroei op 2.006 fte!

## 9.2 Effecten instellingen DTB op onroerend goed

Uit veel verschillende onderzoeken (o.a. Luttik, zie hst 4.1) is gebleken dat een groene omgeving van een woning een meerwaarde geeft aan deze woningen. Hierbij geldt dat toegankelijk bosrijk groen meer invloed heeft dan ontoegankelijk landbouwgrond, maar beide hebben een positieve uitwerking op de woningwaarde die kan oplopen van 4 tot wel 30 procent. Aan de andere kant heeft een vliegveld natuurlijk een negatieve invloed op de woningwaarde. Als DTB wordt ontwikkeld heeft dit een positieve invloed op de woningwaarde. Het groen wordt immers toegankelijker en er is genoeg geld gereserveerd om nieuwe natuurlijke elementen toe te voegen en vooral goed te beheren.

Aan de andere kant zou met de komst van veel burgerluchtvaart de aantrekkelijkheid van het groen verminderen en natuurlijk het directe woonmilieu worden verminderd door onder andere geluidsoverlast. De keuze heeft dus invloed op het vermogen van burgers. Het is interessant om te zien om hoeveel geld dit gaat. Uit de literatuur is gebleken dat het aannemelijk is dat met DTB als invulling de waarde van bestaande woningen in de omgeving gemiddeld met 5% zullen stijgen. Als voor een vliegvariant wordt gekozen zal de woningwaarde met 5% dalen. De keuze maakt dus wel 10 % uit.

<b>Bestaande Woningwaarde verbonden aan DTB</b>						
<i>in EUR '000</i>	<b>Gemeente</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Woning waarde</b>	<b>WOZ totaal</b>	<b>5% waarde</b>	
	Zwaverthoek	Hengelo	530	175	92.750	4.638
	Anninks-Nijhofshoek	Hengelo	985	225	221.625	11.081
	Groot Driene-Zuid	Hengelo	1.055	235	247.925	12.396
	Groot Driene-Noord	Hengelo	1.630	127	207.010	10.351
	Verspreide huizen Driene	Hengelo	110	472	51.920	2.596
	Dorp Lonneker	Enschede	740	243	179.820	8.991
	Buurtschap Lonneker-West	Enschede	395	364	143.780	7.189
	Drienveld-U.T.	Enschede	125	530	66.250	3.313
	Zuid Berghuizen	Oldenzaal	1.660	167	277.220	13.861
	Industrieterrein-Oostpoort	Oldenzaal	100	272	27.200	1.360
	Zuidwest	Oldenzaal	110	360	39.600	1.980
	<b>Totaal</b>			<b>1.555.100</b>	<b>2 x</b>	<b>77.755</b>

Tabel 9.2: Bestaande woningwaarde verbonden aan DTB (CBS)

In tabel 9.1 is de gezamenlijke huidige woningwaarde van de woningen in de omgeving per buurt uitgerekend. Hiervoor is de WOZ als basis genomen. De totale waarde volgens de WOZ



komt uit op 1,5 miljard Euro. Vijf procent hiervan is bijna 78 miljoen Euro. DTB zou dus een extra vermogen van bijna 78 miljoen Euro opleveren terwijl bij een vliegveld met veel burgerluchtvaart dit bedrag aan vermogen zal vervliegen.

Dit gaat om geld van particulieren, maar de overheid heft ook belastingen die gerelateerd zijn aan de woningwaarde. De gemeenten ontvangen bijvoorbeeld ozb. Voor Hengelo, Enschede en Oldenzaal gaat het hier om respectievelijk 42, 26 en 16 duizend euro aan extra of minder inkomsten per jaar.

Dan is er ook nog de overdrachtsbelasting die wordt betaald bij de koop van een bestaande woning. Deze is 6% van de koopsom. Gemiddeld verandert een woning in Nederland een keer in de zeven jaar van eigenaar. Als we dit cijfer ook aanhouden voor Twente heeft na de invulling van DTB de overheid een extra jaarlijkse opbrengst uit de overdrachtsbelasting van 666 duizend Euro. Bij een vliegveld met burgerluchtvaart ontvangt de overheid dit bedrag niet en moet ze ook nog eens eenzelfde bedrag toeleggen.

Samenvattend staat er dus voor particulieren 2 x 77,8 miljoen Euro aan vermogen op het spel, voor de gemeente jaarlijks 2 x 84 duizend euro aan ozb en voor de centrale overheid jaarlijks 2 x 666 duizend Euro aan overdrachtsbelasting. En dan hebben we de invloed op nieuwbouw nog geen eens meegerekend.

Deze invloed is namelijk aanzienlijk. Het is te verwachten dat de te bouwen woningen een stuk minder aantrekkelijk zijn om in te wonen in de buurt van een vliegveld met burgerluchtvaart. Dit brengt aan de ene kant hogere bouwkosten met zich mee omdat de woningen extra goed geïsoleerd moeten zijn en aan de andere kant een lagere waarde van de woningen. Als er zoals binnen DTB 172 woningen in het luxe segment worden gebouwd, scheelt dit al snel 5 tot 10 miljoen euro.

De gemeente heeft reeds 3 miljoen euro in het vliegveld gestoken om een eventuele doorstart mogelijk te maken. Om dan toch voor DTB te kiezen als gemeente Enschede lijkt dan weggegooid geld. Bovenstaande laat echter zien dat niets minder waar is. Juist kiezen voor burgerluchtvaart is kapitaalvernietiging.

## **10 Ruimtelijke inrichting**

### **10.1 Verweving**

Het is niet de bedoeling hier exact aan te geven welke voorzieningen op welke plaatsen dienen te worden gesitueerd. Het zal duidelijk zijn dat het zwaartepunt van DTB ligt op de bestaande bebouwing. Maar andere instellingen zullen juist verspreid komen te liggen in het gebied, teneinde zo veel mogelijk te integreren in de groene ruimte. Maar ook ervoor te zorgen dat zij optimaal gebruik maken van de groene omgeving. Iets wat niet mogelijk is als alles bij elkaar wordt geclusterd.

Tegen deze achtergrond is het belangrijk dat het gebied in het groen wordt aangelegd: het hele gebied is één groenzone en wordt onderdeel van de EHS. Zij het onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de economische activiteiten die hier plaatsvinden mogelijk blijven. Het is dus de bedoeling dat het gebied in één hand wordt ontwikkeld. Op dat de ruimtelijke samenhang behouden blijft. Eenheid in de groenstructuur en aansluiting op de regionale natuur vormen de peilers onder de ruimtelijke inrichting van de Twentse Basis.

### **10.2 Synergie-effecten**

Het samenbrengen van deze verschillende soorten zorg op één terrein heeft een aantal voordelen. Deze voordelen worden hier kort weergegeven. Ten eerste geldt dat binnen de gezondheidszorg er reeds een fusiegolf plaatsvindt tussen verschillende instellingen uit verschillende zorgbranches. Waar dergelijke gefuseerde instellingen kosten en moeite steken in het afstemmen van de verschillende divisies, is het voor De Twentse Basis mogelijk de structuur meteen goed neer te zetten. Hierdoor ontstaan kostenvoordelen, doordat efficiënter en effectiever zorg kan worden geboden.

De verschillende branches hebben allen behoeften aan bepaalde faciliteiten, zoals bijvoorbeeld een zorghotel, een verblijfplaats voor familie en vrienden, laboratoria en een rustgevende omgeving. Door de zorginstellingen op één terrein te plaatsen is het mogelijk om deze faciliteiten te creëren waarvan alle instellingen gebruik kunnen maken. Hierdoor treden schaalvoordelen op die kostenbesparend zullen werken en additionele inkomsten genereren.

## **11 Aanbevelingen en vervolgstappen**

Het is belangrijk dat meer duidelijkheid ontstaat over het vervolgtraject. Het lijkt wenselijk dat de gronden worden overgedragen aan Staatsbosbeheer en dat vervolgens onderhandelingen worden gestart met de mogelijke deelnemers.

Ook is het mogelijk dat een open tender wordt uitgeschreven waarbij allianties van partijen kunnen komen met een voorstel voor de aankoop. Dat zou dan voor het gehele project moeten gelden. Voorkomen moet dan vooral worden dat de overheden de krenten uit de pap vissen door de woningbouw voor hun rekening te nemen, waarmee de noodzaak tot verdere verdichte inrichting en bebouwing van de resterende groene ruimte bestaat.

## **A Lijst met geïnterviewden**

Dhr. Prof. Dr. J.J. Rasker:	Universiteit Twente.
Dhr. Prof. Dr. A. van der Meiden:	Emeritus hoogleraar Godsdienst. Twente kenner.
Mw. N. Verzijl, telefonisch:	Gemeente Enschede, economische zaken.
Mw. M.T. Tomasini:	Variya
Dhr. Prof. D. Feil:	Stichting Lonneker land
Mw. J. de Vries:	Stichting Stimuland
Dhr. Drs. J.W. de Jong:	Salland verzekeringen
Dhr. G.G.J. van Kessel:	Livio
Dhr. Prof Dr. H. Kingma:	Medisch Spectrum Twente
Dhr. Drs. M.J.P. Schmidt:	Streekziekenhuis Winterswijk

Afgezien van het gesprek met mevrouw Verzijl hebben alle interviews face-to-face plaatsgevonden. Behalve de hierboven genoemde personen hebben we Arie-Willem Beijl van Vliegwielt Twente Maatschappij gesproken. Hieronder volgt per interview een kort verslag, waarin in de eerste plaats naar voren komt wat voor de totstandkoming van deze *business case* relevant is. Hierbij worden de partijen met wie we in overleg zijn niet bij name genoemd.

## **B Gebruikte literatuur**

- ACM/DHV, 2004, Vliegveld Twente Management summary, - 210904-III.doc,  
<http://twentenetwerkstad.plushosting.nl/downloads/docs/Onderzoek%20KvK%20burgerluchtvaart%20EAT.pdf>
- Amkreutz, J., 2005, *Haalbaarheid Herontwikkeling Vliegbasis Twente. Kansen voor Enschede Airport Twente*, Gemeente Enschede
- Bosma, K.; Tuitert, R., 2006, *Masterclass Vastgoed*, Twijnstra Gudde
- Buck Consultants International, 2006, *Nadere Uitwerking Mogelijkheden en Gevolgen komst Harrahs Entertainment naar en Ontwikkeling Wellness Boulevard in Zuid Limburg*
- Burg, T. van der, 2006, *Een evaluatie van het rapport 'Haalbaarheid Herontwikkeling Vliegbasis Twente' van Advanced Decision Systems Airinfra*
- Campen, C. van, 2006, *Wat is Welzijn Tegenwoordig Nog?*,  
[http://www.scp.nl/zorg/publicaties/gelukessays/cretien2006\\_-\\_wat\\_is\\_welzijn.pdf](http://www.scp.nl/zorg/publicaties/gelukessays/cretien2006_-_wat_is_welzijn.pdf)
- CBS, 2008, *Toerisme in Macro-economisch Perspectief, 2001-2006, Satellietrekening Toerisme*, Centraal Bureau voor de Statistiek
- Custers, T.; Arah 1, O.A.; Klazinga, N.S., 2007, *Is There a Business Case for Quality in the Netherlands? A Critical Analysis of the Recent Reforms of the Health Care System*, Health Policy, 82: 226-239
- Dröge, A.; Smeets, R., 2008, *Diversiteit van Zorghotels Vereist Gedegen Onderzoek. De Bouwstenen voor een Beter Business Plan*, Zorgconsult
- DSOB, 2008, *Vier Jaar Actieprogramma Zorg + Technologie. Meer Werkgelegenheid, Beter Imago*, Gemeente Enschede
- Durlinger, B.L.J.M., 2008, *Sturen op Duurzame Kosteneffectiviteit 'Wie Kaasschaaft Houdt Alleen Korst Over'*, Zorgconsult
- Eysackers, E., 2005, *Indirecte Werkgelegenheidseffecten: Beter Niet Onderschatten*, Over-Werk, Tijdschrift voor het Steunpunt WAV, 1: 158-163
- Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme, 2006, *Trendrapport Toerisme & Recreatie Twente*
- Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme, *Gelderland en Overijssel in Cijfers*,  
[http://www.gobt.nl/index.php?modulen=&pagina\\_inhoudid=79&submenu=76&subsubmenu=80](http://www.gobt.nl/index.php?modulen=&pagina_inhoudid=79&submenu=76&subsubmenu=80), 22 april 2008
- Gemeente Enschede, 2005, *Nota Grondprijnsbeleid en Grondprijzen*, Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer, Cluster Grondbedrijf
- Gemeente Wassenaar, *Toekomst voor Draf- en Renbaan Duindigt en Omgeving, Gebiedsvisie*,  
<http://83.149.77.208/Smartsite.shtml?id=65225>, 22 april 2008
- Gordijn, H.; Hoorn, A. van; Schuur, J.; Borsboom-van Beurden, J., 2005, *Verkenning Regionale Luchthavens*, NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau
- Haan, A.J. de, 2003, *Lonnekerberg*
- Lampert, M.; Lelij, B. van der; Janssens, M., 2005, *De Zorgklant van Morgen: Wensen en Behoeften in een Veranderende Samenleving*, Motivaction International bv
- Medinova, 2008, *Prijzlijst Plastische Chirurgie*, [http://www.medinova.com/download/content/080314prijzlijst\\_plastisch\\_webversie\\_zonder\\_BTW-tekst\\_def.pdf](http://www.medinova.com/download/content/080314prijzlijst_plastisch_webversie_zonder_BTW-tekst_def.pdf)

- Medisch Spectrum Twente, 2007, *Standaardprijslijst voor Niet Gecontracteerde Zorg DBC's B-Segment Dermatologie Medisch Spectrum Twente per 1 januari 2007 (versie 07-01)*, <http://www.mstwente.nl/onzeorganisatie/DBC/prijslijst/dermaprijslijstngzmstvs.pdf>
- Middelkoop, M. van; R. Abma, R.; Bruls, E.J.; Gijsbertse-Lanting, J.H., 2003, *Recreatie op Leeftijd. Literatuuronderzoek naar het Recreatiepatroon van Ouderen*, Stichting Recreatie, Kennis- en Innovatiecentrum
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2008, *Niet van Later Zorg*
- Oostenbrink, J.B.; Rutten, F.F.H., 2006, *Cost Assessment and Price Setting of Inpatient Care in the Netherlands. The DBC Case-Mix System*, Health Care Management Science, 9: 287-294
- Provincie Overijssel, 2007, *Werken in Twente*, POWI monitor
- Rabobank, 2007, *Rabobank Cijfers en Trends: Apothekers/Drogisterijen/Gezondheidszorg/ Huisartsen/ Woningbouw/Woningcorporaties*, oktober
- Ravelli, D.P., 2006, *Deinstitutionalisation of Mental Health Care in the Netherlands: Towards an Integrative Approach*, International Journal of Integrated Care, 6: 1-11
- Regio Twente, 2007, *Twentse Woningmarktbarometer*, [http://www.regiotwente.nl/images/stories/leefomgeving/wonen/twentse\\_woningmarktbarometer\\_dec-06.pdf](http://www.regiotwente.nl/images/stories/leefomgeving/wonen/twentse_woningmarktbarometer_dec-06.pdf), januari
- Resultatenrekeningen MKB sectoren, [http://data.ondernemerschap.nl/WebIntegraal/Toelichtingen/Resultatenrekening\\_MER.htm](http://data.ondernemerschap.nl/WebIntegraal/Toelichtingen/Resultatenrekening_MER.htm), 22 april 2008
- SenterNovem, 2008, *Life Sciences en Gezondheid Zit in de Lift*, [http://www.senternovem.nl/mmfiles/samenvatting%20LSGrapport\\_tcm24-262070.doc](http://www.senternovem.nl/mmfiles/samenvatting%20LSGrapport_tcm24-262070.doc), 14 april
- Stolk, E.A.; Rutten, F.F.H., 2005, *The "Health Benefit Basket" in the Netherlands*, European Journal of Health Economics, 6: 553-557
- Stolp, S.; Meyer, G., 2008, *'Excercises de Style' voor GGz-aanbieders. Voor welke klanten kiest u?*, Zorgconsult
- Ulrich, R.S., 1984, *'View through a window may influence recovery from surgery'*, Science 224, p420-421
- Vereniging Nederlandse Gemeenten/Sectorraad Paarden, 2006, *Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening, Handreiking voor de Praktijk*
- Visueel, 2005, *"Fantastisch wat er in Kievitsveld Gaat Gebeuren" Epe Enthousiast over Plannen*, RGV Holding B.V., 3
- ZKA Leisureconsultants; Urban Unlimited; Universiteit van Tilburg, 2005, *Heerlijkheid Heuvelland. Nieuwe Markten en Allianties voor Toerisme in het Heuvelland*, Provincie Limburg, N.V. Industriebank LIOF