

Memo

aan [REDACTED]
van [REDACTED]
betreft rapportage WFC
datum 16 december 2014

Geachte [REDACTED]

Aan PPM Oost is gevraagd om een advies aan de Provincie op te stellen met betrekking tot de mogelijkheden die er zijn om revolverend aan het World Food Center in Ede bij te dragen. In dit advies moeten de volgende vragen beantwoord zijn:

- 1) Is het mogelijk om het WFC in Ede te realiseren door dit als overheid op een revolverende wijze te ondersteunen?
- 2) Welke vormen van ondersteuning (lening, participatie en dergelijke) zijn in dit kader mogelijk en wat zijn de voor- en nadelen van deze mogelijkheden?
- 3) Zou een revolverende ondersteuning van het WFC vanuit het bestaande kader en middelen van PPM Oost kunnen;

Deze opdracht is in samenwerking met de gemeente Ede, Green Real Estate en een door de provincie aangestelde planeconoom uitgevoerd. Op jouw verzoek geef ik middels dit memo mijn bevindingen weer.

Tijdens de gesprekken die met de betrokken partijen zijn gevoerd is duidelijk geworden dat WFC - of dit nu WFC Development (verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het vastgoed op de campus en het WFC Experience Center) of WFC Operations (verantwoordelijk voor de exploitatie van het WFC Experience Center) is - op zoek is naar subsidies om een onrendabele top weg te nemen. Een onrendabele top waarvan het bestaan ervan wel aannemelijk is gemaakt in de gesprekken die zijn gevoerd en de informatie die is verschaft maar waarvan nog niet duidelijk is hoe groot die dan is en binnen welke tijdshorizon die onrendabele top moet worden gezien. Het antwoord op de eerste vraag moet derhalve nee zijn. Revolverende middelen passen dus per definitie niet bij de vraag die er ligt. Vraag 2 en 3 zijn daarmee overbodig.

Daarbij moet ik de kanttekening maken dat in de opdracht naar mij toe revolverendheid is gedefinieerd als *financiële* revolverendheid. De directe financiële revolverendheid van subsidie an sich is per definitie nul. Indirect ligt dat waarschijnlijk veel genuanceerder. In de vele rapporten die zijn verschenen (waaronder het rapport 'Economische effecten World Food Center Ede, d.d. mei 2014 van Buck Consultants International) wordt een beeld geschetst dat de realisatie van het WFC Experience

Center en de WFC Campus tot grote positieve financiële effecten kan leiden. Deze effecten vallen buiten de scope van het advies dat mij gevraagd is.

Naast bovenstaande conclusie schets ik hieronder een aantal van mijn bevindingen zoals ik die heb ervaren tijdens het proces dat wij hebben doorlopen.

Hoewel het WFC op conceptueel vlak al langere tijd loopt, bevindt het initiatief zich op financieringsvlak nog in een beginfase. Belangrijke stukken van de puzzel ontbreken nog zoals de staatssteunpositie, duidelijkheid over het commitment bij het bedrijfsleven en het inzicht in de volledige businesscase van de investeerder. Om met dat laatste te beginnen: het is de vraag binnen welke tijdshorizon de businesscase (en dus een eventuele onrendabele top) moet worden gezien.

Tot op heden hebben wij alleen de businesscase gezien op basis van de eerste jaren met de aanloopverliezen, maar niet de investeringscase over de gehele periode van 30 jaar. Alleen op basis van de totale businesscase is te bepalen in hoeverre een eventuele bijdrage - al dan niet revolverend - vanuit publieke middelen gerechtvaardigd is.

De relatie tussen de exploitatie van de campus, de exploitatie van het WFC Experience Center en de gemeentelijke grondexploitatie is nog niet voldoende inzichtelijk gemaakt. Een succesvol WFC Experience Center zal de ontwikkeling van het vastgoed op de campus en dus de uitgifte van bouwrijpe grond in de gemeentelijke grondexploitatie positief beïnvloeden. Deze onderlinge relatie is een onderdeel van de voorwaarden/spelregels waaronder wellicht wel een eventuele bijdrage vanuit de Provincie wordt verstrekt.

Ik stel dan ook voor om met de betrokkenen vanuit de integrale businesscase te komen tot een set aan spelregels waaronder een eventuele bijdrage vanuit de provincie bepaald en vastgesteld kan worden. Mijn voorstel is dat hierbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de provinciale bijdrage niet hoger mag zijn dan strikt noodzakelijk en dat de provincie zou moeten meeprofiteren van het succes van de ontwikkeling.

Hopelijk heb ik je hiermee voldoende kunnen informeren en kunnen we de opdracht als afgesloten beschouwen. In het licht van de huidige stand van zaken en het belang vanuit PPM Oost perspectief van de totstandkoming van het WFC zou ik graag met jou in contact willen blijven en verneem ik of jij een rol voor PPM Oost ziet weggelegd in eventueel te nemen vervolgstappen.