

Investerings en beleggingen in Oost-Nederland

Beknopte projectbeschrijving t.b.v. informatievoorziening voor institutionele beleggers op verzoek van het Ministerie van Economische Zaken

1. Naam project

World Food Center (WFC)

2. Gegevens projecteigenaar

Gemeente Ede, Stichting WFC en Green Real Estate werken in een samenwerkingsverband aan de haalbaarheidsstudie.

Gemeente Ede:

- [REDACTED] concerndirecteur/opdrachtgever
- [REDACTED] projectleider

Green Real Estate/WFC Development:

- [REDACTED]

Stichting World Food Center:

- [REDACTED]

3. Projectpartners: welke projectpartners en andere investeerders zijn betrokken bij het project?

Naam bedrijf / organisatie:

1) Stichting World Food Centers (initiatiefnemer van het idee voor een World Food Center). Bij de Stichting WFC is een groot aantal (toonaangevende) bedrijven uit de Agrofood&Tuinbouw sector aangehaakt

2) Green Real Estate / WFC Development (is betrokken als ontwikkelende belegger).

3) De gemeente werkt samen de volgende partners, de gemeente Wageningen, de Wageningen UR, de provincie Gelderland, Oost NV, Regio FoodValley en Stichting Food Valley.

☐ Publiek:

☐ Privaat:

☐ Publiek-privaat:

4. Doel

- Doelstelling van WFC is het op een duurzame manier bijdragen aan verbetering van de kwaliteit, de hoeveelheid en de beschikbaarheid van voedsel in de wereld door middel van het ontwikkelen en in stand houden van een internationaal netwerk van World Food Centers. Het eerste WFC komt in Nederland (WFC-NL). De beoogde locatie is het voormalige kazerneterrein Maurits Zuid. WFC-NL moet het centrum van Food Valley Nederland worden. Ten behoeve van de uitbouw tot een internationaal netwerk bestaan reeds diverse contacten waaronder die met de Davis University in California USA.
- Realiseren van een World Food Center, een platform voor bedrijfsleven, overheden en consumenten met als doel kennis over voeding, gezondheid en duurzaamheid te verspreiden. Doelstellingen WFC-NL zijn:
 - a. Het WFC-NL moet hét internationale visitekaartje worden van de Nederlandse Topsectoren Agrofood&Tuinbouw en het maatschappelijke draagvlak voor de Topsectoren verbeteren;
 - b. Bijdragen aan een gebalanceerde discussie over en verbetering van de grote uitdagingen op het gebied van de voedingsketen wereldwijd: kwaliteit, kwantiteit en bereikbaarheid;
 - c. Een plek zijn die "iconisch" is, waar je op een uitdagende, inspirerende en interactieve manier van alles kunt beleven over voedsel.
- Het realiseren van een gebiedsontwikkeling met internationale allure voor bedrijven en kennisinstellingen in de agrofood- en tuinbouwsector. Focus ligt daarbij om Business-to-Consumer (B2C) en Business-to-Business. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van het internationale vestigingsmilieu voor bedrijven in de Regio FoodValley.

5. Projectomschrijving, beschrijf beknopt de aard en inhoud van het project

World Food Center Nederland (WFC-NL) wordt een ontmoetingsplek voor kennisinstellingen, bedrijfsleven, overheden en consumenten met als doel kennis over voeding, gezondheid en duurzaamheid te verspreiden. Het WFC-NL moet hét internationale visitekaartje worden van de Nederlandse Topsectoren Agrofood&Tuinbouw. Zie ook (www.worldfoodcenters.com). Het WFC

heeft als missie bezoekers en gebruikers te inspireren en te betrekken bij persoonlijke en mondiale voedselkwesties. Dat kan door belevenissen ("experiences") te bieden en betrokken partijen te verbinden op een unieke en neutrale locatie, waar zij hun kennis en ervaringen delen met bezoekers.

Het WFC-NL krijgt een plek in de omgeving van intercitystation Ede-Wageningen op het voormalige kazerneterrein Maurits Zuid (25 ha). Het WFC-NL dient tevens als vliegwiel voor het realiseren van een gebiedsontwikkeling met internationale allure voor bedrijven en kennisinstellingen in de agrofood- en tuinbouwsector (Business-to-Business en Business-to-Consumer).

Tussen de gemeente Ede, Stichting WFC en Green Real Estate is een intentieovereenkomst gesloten. Partijen gaan een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de financieel-economische en ruimtelijk-planologische haalbaarheid van het WFC en de gebiedsontwikkeling. De volgende producten zijn hiervan onderdeel:

- conceptuele uitwerking van het WFC. Dit gebeurt door de Stichting WFC;
- opstellen business case voor de exploitatie van het WFC;
- stedenbouwkundig plan/strategie voor de ontwikkeling van het gebied inclusief locatiekeuze WFC;
- een vastgoed- en grondexploitatie;
- een planologische haalbaarheidsanalyse;
- inventarisatie van de mogelijkheden voor (Europese) subsidies.

6. Meerjarensценario qua realisatie, beschrijf de start-en doorlooptijd van het project

Na een positief besluit van de drie partijen (gemeente, Stichting WFC en Green RE) – naar verwachting 2014 - wordt een gezamenlijk plan van aanpak opgesteld voor het vervolg. De gemeente zal afspraken maken met Green RE over de verdere ontwikkeling van het gebied en uitgifte van vastgoed en gronden. Er zal een exploitant worden gezocht voor het WFC. De verwachting is dat de ontwikkeling van het gebied in fasen zal plaatsvinden. De planning is op dit moment dat in 2017 het WFC wordt geopend. De gebiedsontwikkeling zal een langere doorlooptijd hebben.

7. Benodigd budget. Geef aan welke partijen financieren en welk bedrag gevraagd wordt voor aanvullende financiering van institutionele beleggers

De gemeente Ede is eigenaar van het kazerneterrein en zal investeren in de gebiedsontwikkeling van het kazerneterrein en de aanleg van infrastructuur buiten het plangebied (ontsluitingsweg vanaf de A12). Daarnaast is de integrale vernieuwing van het intercitystation voorzien door NS, ProRail en gemeente (investeringen van Rijk, provincie en gemeente met een omvang van 110 miljoen).

Green Real Estate treedt op als ontwikkelde belegger. Green Real Estate is voornemens een deel van het te realiseren vastgoed in belegging te nemen en daarnaast de integrale ontwikkelopgave ter hand te nemen.

Bij het WFC gaat het (op basis van een globale schatting) om een investeringsvolume van ca. 50 tot 70 miljoen euro. Bij de omliggende gebiedsontwikkeling gaat het om een drie tot viervoud daarvan.

8. Financieringshorizon en rendement voor financiers: Business case

WFC bestaat uit meerdere onderdelen. Voor deze onderdelen zullen uiteenlopende financiële uitgangspunten gelden, zoals betreffende rendement, risico, financieringsvorm, etc. De financiering van de haalbaarheidsfase is geregeld. De haalbaarheidsanalyse zal naar verwachting het eerste kwartaal van 2014 gereed zijn en zal voorzien zijn van een uitgebereide financiële paragraaf. Naar verwachting zal het onderdeel Experience Center gericht op Business-to-Consumer (B2C) te kampen krijgen met een onrendabele top. De overige projectonderdelen zullen op basis van marktconforme uitgangspunten worden ontwikkeld en gerealiseerd.

9. Onderbouwing gedetailleerde business case. Zijn alle relevante documenten voor een uiteindelijke beoordeling compleet en beschikbaar?

Na de afronding van de haalbaarheidsstudie, naar verwachting het eerste kwartaal van 2014, zijn de relevante documenten beschikbaar.