

Memo tbv gesprek [REDACTED] en [REDACTED] 29 april

De haalbaarheid van het WFC wordt onderzocht. Huidige uitkomst is dat wanneer het bedrijfsleven jaarlijks ruim 5 miljoen bijdraagt en de overheden de initiele bouwkosten subsidieren (met in totaal 15 miljoen) het WFC haalbaar wordt (conform de Alternatieve Businesscase van feb 2014). De gemeente wil graag weten wat ze van ons kan verwachten in financiële ondersteuning van het WFC. In het bidbook (dec 2012) hebben we aangegeven dat we een dergelijk verzoek positief benaderen indien er een onrendabele top bleef, nadat het bedrijfsleven haar werk had gedaan.

De initiële bouwkosten van het WFC bestaan uit ca. 16 miljoen gebouw, ca. 16 miljoen Experience en kosten voor het buitenterrein en plankosten (ca 10 miljoen). In totaal 42 miljoen.

Momenteel wordt een ronde gedaan bij het bedrijfsleven over hun bijdrage. Eind maart met een brede bijeenkomst en nu meer individuele gesprekken met CEO's. Ook voor het Topteam Agro Food is een presentatie gegeven. Men staat er positief tegenover. FrieslandCampina heeft ook ideeën om er meer mee te doen (m.b.t. de melkketen).

De gemeente Ede en Green Real Estate willen voor de zomer tot een Go / No-go besluit komen. Dan willen ze zicht hebben om de haalbaarheid. Wanneer op dat moment er geen enkel uitzicht is op het gefinancierd krijgen van initiele bouwkosten met overheidsbijdragen betekent dit dat men uitkomt op een No-go.

Op dit moment zijn nog veel zaken onduidelijk. Wij hebben nog geen zicht op wat de gemeente Ede in financiële zin doet. Uitgangspunt voor de gemeente is de grondprijs zoals geprognoseerd was voor de woningbouw. We weten ook nog niet hoe Green Real Estate met haar rendementseis omgaat (normaal 8%, nu lager of juist hoger gezien de te ruime kantorenmarkt in Ede?). En in welke mate de plankosten worden gedragen of verdisconteerd. Momenteel wordt tussen de gemeente en Green Real Estate hier over gesproken. Ook wordt gedacht aan een PPS constructie van Gemeente, Green Real Estate, WUR en alvast een paar bedrijven om het WFC verder te ontwikkelen ("zwaan-kleef-aan" voor bedrijven). Dit is een verhoef om bedrijven mee te krijgen en zou voor 1 juli opgericht moeten zijn.

Wij hebben nog geen zicht op de financiële samenhang van het WFC met de GREX voor de Eco-campus waar de spin-off van het WFC moet landen. Dat moet een hoogwaardige ontwikkeling worden waar dus ook hogere opbrengsten uit te behalen zouden moeten zijn. Hoe die geldstromen lopen is ons nog onduidelijk.

Ook hebben wij geen goed zicht op de risico's. Wat gebeurd er bij lagere bezoeksantallen, bij een tragere verkoop van de bedrijfsgroden er om heen of als bedrijven na een aantal jaren toch hun jaarlijkse bijdrage niet continueren. De gemeente zal al wel meer zicht hebben hierop maar ook niet compleet.

Omdat de investering voor het WFC niet in onze coalitie periode te verwachten waren en zijn, hebben we de gelden t.b.v. het PP T&I besteed en gereserveerd aan concretere projecten die wel in deze periode worden uitgevoerd. Ook bij de investeringsimpulse was dit een belangrijk criterium.

Er is een subsidiescan uitgevoerd (door PNO, samen met Ede, WUR en Provincie) waar EFRO en POP3 als meest kansrijk naar voren kwamen. Daar moeten ook geen wonderen van verwacht worden, het kan dan gaan om de gebiedsontwikkeling (niet het gebouw). Daarnaast zouden milieu investeringsaftrek t.b.v. het gebouw een mogelijkheid zijn. Verder zouden planvoorbereidingskosten (die we deels al vergoeden) en straks (als het gebouw er staat) activiteiten in aanmerking kunnen komen voor subsidies.

Op dit moment is ook onduidelijk welke mogelijkheden overheden hebben om financieel aan het WFC bij te dragen i.v.m. staatssteun. Eerdere ervaringen leren dat dit knap lastig kan zijn. Er is inmiddels wel een overleg met een interne jurist gepland om dit te bespreken. Uitkomst zou kunnen zijn dat het veel meer voor de hand ligt om als overheid op te treden als een bedrijf en daarmee revolverend een eventuele bijdrage te leveren

_____ heeft ook het ministerie EZ (_____ waren beide bewindspersoon op defensie) de vraag voorgelegd. 24 april is gesproken met _____ van EZ met Ede, inclusief _____ van LAGroup [Leisure & Arts consulting m.b.t. de businesscase] en _____ van Green Real Estate. Er is vooral gesproken over het proces, de oprichting van de PPS, de mate waarin het bedrijfsleven is aangesloten en minder over de businesscase. EZ heeft daar nog verschillende vragen over. Daartoe zal Geer Schakel van LAGroup binnenkort naar het ministerie afreizen. EZ vond de businesscase nog maar half af. En het Rijk heeft hier niet zo maar een potje met geld voor. Als EZ al besluit bij te dragen wordt gedacht aan garantstellingen en EFRO (waar de mogelijkheden beperkt van zijn).

Conclusie

- Nu (voor de zomer) niks doen betekend dat het een No-go wordt.
- Om dit te voorkomen is een zeker commitment van Ede en de provincie nodig.
- We zullen nog verder moeten verkennen wat voor type bijdrage het meeste draagvlak heeft (revolverend of subsidie) en wat regelgeving technisch het best past.
- Voor dat we ons commiteren moet er een gedeelde risicoanalyse, goed inzicht in de totale kosten en opbrengsten van het WFC en de GREX voor de Eco-campus, de financiële relaties met de andere projecten binnen de Veluwe Poort waar we in zitten (Parklaan, Station, Akoesticum) zijn. Zodat we ook kunnen komen tot het juiste bedrag om later niet weer te moeten bijspringen (zoals bij Rijnboog) voor een nieuwe financieel gat.
- Revolverende inzet van middelen. Dit zal een aparte constructie moeten worden (zoals bij provincie Limburg [innatoren] of Delft [incubator]).

Verder is het goed om terug melden over de eerdere actie m.b.t. de pensioenfondsen.