



Aan : Kerngroep revolverendheid, 26 januari 2015
Onderwerp : World Food Center
Van : [REDACTED]

Beste Kerngroep,

Graag wil ik jullie een vraag voorleggen over World Food Center (WFC).

Wat is het WFC?

Het WFC Experience Center (ca. 8000m² BVO) beoogt een innovatieve broedplaats te worden voor de agrofood- en tuinbouwsector, vooral gericht op consumenten. De sector kan zich in een aantrekkelijke setting profileren met innovaties t.a.v. voedsel(ingrediënten), voedselveiligheid en duurzaamheid. Daarnaast zijn er plannen voor een WFC Campus, een vestigingsplaats voor bedrijven met praktijkgericht onderzoek & innovatie, bedrijven gericht op andere bedrijven (B2B) en op consumenten (B2C) in de foodsector, onderwijs & training en ruimte voor crossovers. De campus krijgt een omvang van ca. 130.000m² BVO (in een gebied van ca. 20 ha). Ook komt er ruimte voor horeca en detailhandel in het concept "World of foods".
<http://www.worldfoodcenters.com/foodexperiencecenter/wat-is-wfc>

Raakvlakken met ons beleid

- Het WFC heeft betrekking op het topsectorenbeleid voor de ArgoFood.
- Het realiseren van het WFC Experience Center en de WFC Campus leidt tot herkenbare economische effecten. In totaal gaat het om 2.800 tot 3700 fte bij volledige opname. Daarnaast zorgt het project voor indirecte werkgelegenheid van ca. 1.800 tot 2.350 fte bij toeleveranciers en tijdelijke werkgelegenheid in de omvang van 680 tot 800 fte in de bouwsector (BUCK juli 2014). 1100 tot 1500 is netto/additioneel.
- Het WFC ligt in het sleutelproject Veluwe Poort, maakt deels gebruik van de bestaande kazernes en zal een toevoeging betekenen t.o.v. de regionale programmering bedrijventerreinen (ca. 3 ha) en de hoeveelheid kantoren en detailhandel.
- Tevens zal het (in de maximale versie van de campus) een vermindering betekenen van de woningbouwopgave in Ede met ca. 700 woningen.
- Ook vormt het WFC een toeristische bestemming en zal het een vervoersstroom van ca. 330.000 bezoekers per jaar genereren die straks gebruik maken van de Parklaan en het nieuwe station Ede-Wageningen.
- Het WFC ligt naast het Natura 2000 gebied de Veluwe.

Advies over haalbaarheid

De Stuurgroep WFC (gemeente Ede, Green Real Estate en de St. WFC) heeft het advies over de haalbaarheidsstudie afgerond (d.d. 18 september 2014). Hun conclusie is dat het WFC haalbaar is, indien het bedrijfsleven jaarlijks participeert voor 4,75 miljoen euro en er een initiële funding (door overheden en de investeringsmaatschappij & ontwikkelaar Green Real Estate) van 23,5 miljoen euro komt. Met dit laatste bedrag worden de totale investeringskosten (van 47 miljoen) gehalveerd en daarmee de financieringslasten in de business case fors lager. Ook de WFC campus is haalbaar en heeft, zegt het advies, voldoende marktkansen.

Daarnaast is er onderzoek uitgevoerd naar subsidiemogelijkheden. Dat advies (door PNO) geeft aan dat er wel mogelijkheden zijn, maar vooral voor activiteiten indien het gebouw er al staat.

De gemeente Ede heeft het advies besproken in B&W en de Raad. De gemeenteraad heeft 11 december 2014 ingestemd met een uitvoeringsgericht vervolgtraject en heeft 5 miljoen vrij gemaakt als gemeentelijke bijdrage aan het WFC (zie persbericht).

Vraag aan ons

De gemeente vraagt nu wat wij (en het Rijk) willen doen voor de initiële funding. Voor Gelderland kan voor de volgende bestuursperiode gedacht worden aan eenzelfde bedrag als de gemeente (gemeente ziet liever een nog hoger bedrag). Aan die bijdrage zouden een aantal voorwaarden verbonden moeten worden.

Afgelopen jaar hebben we hierover extern planeconomisch advies gevraagd. Daarnaast hebben we PPM Oost gevraagd te kijken of het (deels) revolverende zou kunnen. Beide adviezen zijn bijgevoegd.

Uitgangspunten/situatie

Bedrijven moeten eerst in actie komen/bijdrage leveren

Wij doen mee als het nodig is: onrendabel top (bepaald maximum en als anderen meedoen)

De cijfers zijn nu nog erg globaal

WFC Development en gemeente zijn trekkende partij, wij meer ondersteunend

Opbrengst vermogen zit in de campus die los is gekoppeld van de experience

Grote vraag: hoe houden we onze bijdrage zo laag als nodig.

Ideeën

Optie 1: lening die we kwijtschelden als voldaan is aan voorwaarden.

Optie 2: subsidie met terugbetalingseisen indien de experience (en?) campus goed renderen.

Vraag aan jullie

Welke financieringsconstructie past hier het beste bij en wat zijn de voorwaarden waaronder wij meedoen?