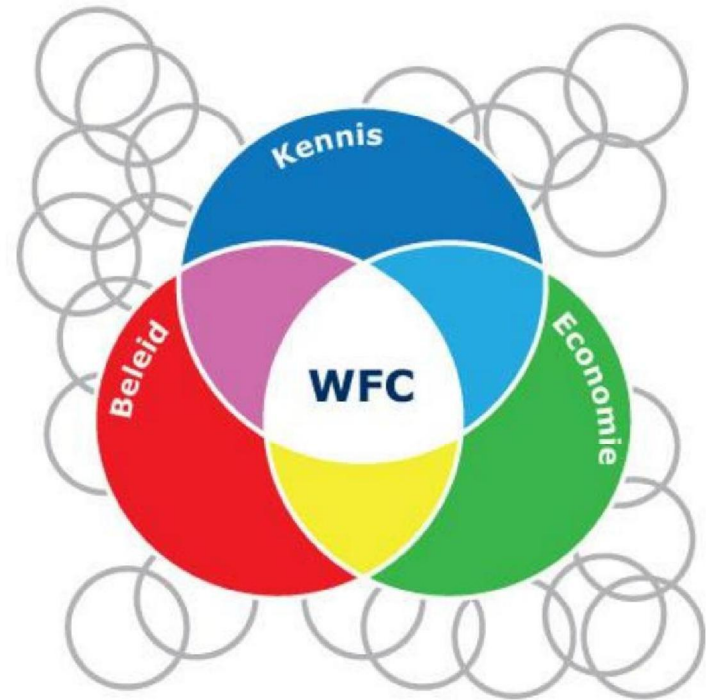


WFC Development BV

Toelichting business case WFC Experience

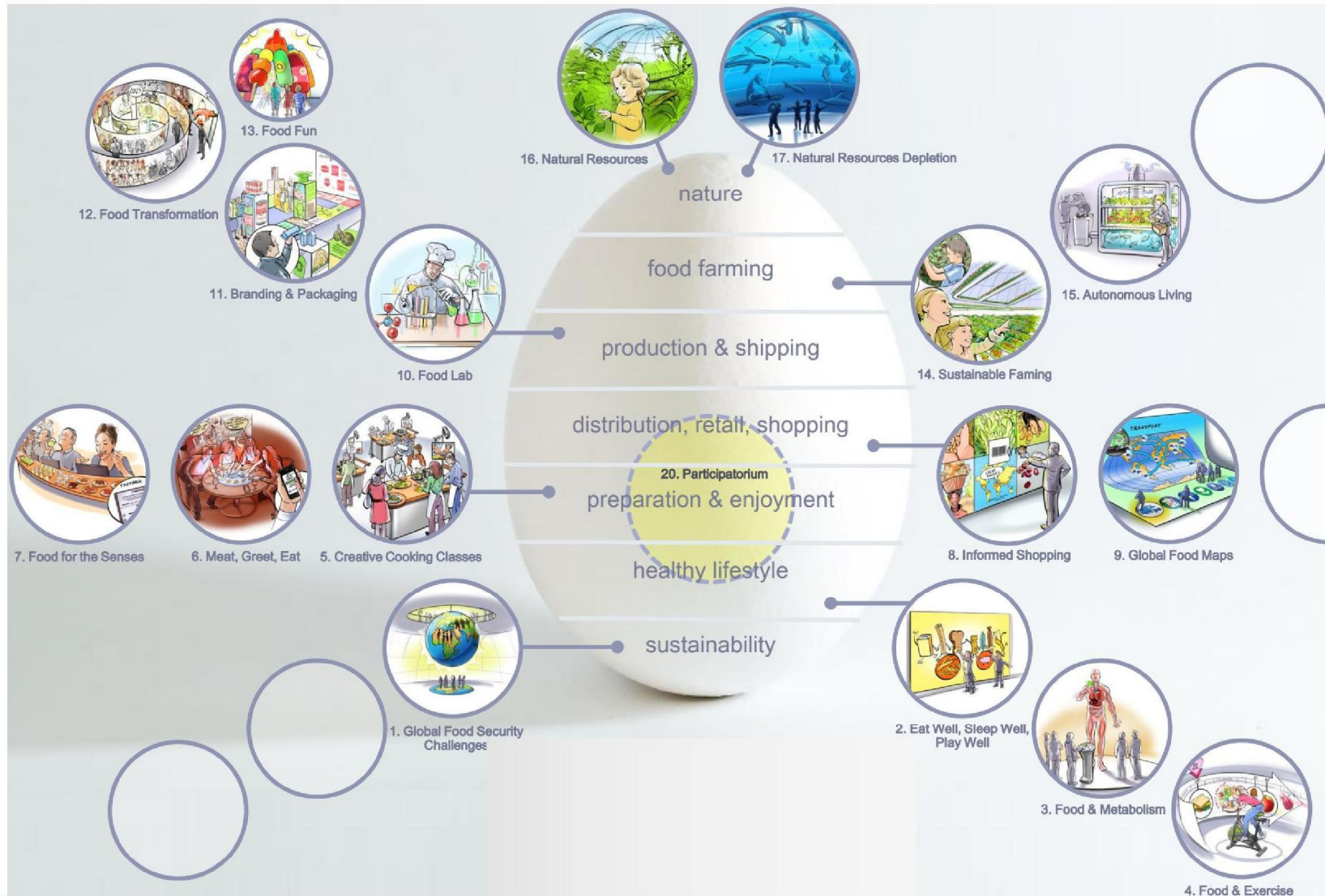


6 november 2014
2013-066 PR 06.03

Wat is de WFC Experience

“(...) een plek met internationale allure, waar iedereen kan ondervinden wat de kracht is van de totale Nederlandse Foodsector. Met de voedselwaarde-keten als rode draad doet de WFC-bezoeker Food-gerelateerde ervaringen op. Op unieke wijze is de voedselwaardeketen te zien, proeven, ruiken, voelen én te horen in WFC Nederland: een goede stap naar een meer gezonde, welvarende en duurzame samenleving.”

Experience – eerste uitwerking van het idee



Programma Experience

Programma	m2
Experience	6.125
Evenementenhal (hergebruik kazerne)	1.500
Totaal m2 bvo	7.625
Buitengebied bij Experience (m2 grondoppervlak)	30.000

Bron: WFC haalbaarheidsstudie 06-11-2013, Philips, Bruns, XPEX, Northern Light
Aanpassingen in overleg projectgroep CULD, XPEX, LAgrouP

Investeren en funding Experience

WFC EXPERIENCE CENTER			<i>in €1.000</i>
INVESTERINGSRAMING FASE 1			
Kostengroepen			
Grondkosten	3 ha	€	5.000
Opstallkosten Experiences c.a.	6.125 m2	€	15.900
Kosten Grond en Opstellen		€	20.900
Inrichtingskosten Evenementenhal	1.500 m2	€	1.300
Inrichtingskosten Buitengebied	3 ha	€	7.000
Inrichtingskosten Experiences c.a.	6.125 m2	€	15.700
Vorbereidingskosten		€	2.000
Kosten Inrichting en Vorbereiding		€	26.000
Totaal		€	46.900
Initiele Funding Inrichting & Vorbereiding		€	23.450-
Totaal netto		€	23.450

Exploitatie Experience

Jaar 5	(x € 1.000)
Omzet bezoekers	5.440
Directe uitgaven Experience	8.087
Exploitiresultaat (EBITDA)	-2.647
Huur OG casco	1.272
Afschrijvingen interieur c.a.	2.600
Rekenrente invest. excl. casco	1.550
Kapitaallasten	5.422
Verlaging door initiële funding	-3.518
Kapitaallasten verlaagd	1.905
Nettoresultaat Experience	-4.551
Omzet bedrijfsleven (*)	4.750
Saldo Experience	199

Bron exploitatie: raming projectgroep LAgrouP, XPEX; business case 16 februari 2014

Bron huur OG: raming investeringen nieuwbouw XPEX, CULD, LAgrouP; BAR 8%

(*) Bijvoorbeeld in de vorm van financiële sponsoring, memberships, natura

Vergelijking WFC met enkele experiences

Vergelijking experiences	bezoekaantal	entreprijs (*)
Heineken Experience, Amsterdam	610.000	€ 18,00
NEMO, Amsterdam	550.000	€ 15,00
Klimahaus, Bremen (D)	550.000	€ 15,00
Themapark Archeon, Alphen a.d. Rijn	310.000	€ 17,50
Naturalis Biodiversity Center, Leiden	305.000	€ 12,00
Deltapark Neeltje Jans, Vrouwenpolder	300.000	€ 22,00
WFC Experience, Ede (**)	250.000	€ 12,00
Corpus Experience, Oegstgeest	230.000	€ 17,75
Beeld & Geluid Experience, Hilversum	225.000	€ 15,00

(*) Prijzen 2014 voor individuele volwassen bezoeker, betaling aan de kassa

(**) WFC exclusief 80.000 bezoeken evenementen buitenterrein en eventhal

Schaal en bezoekaantallen

Klimahaus Bremen	19.000 m ²	800.000
NEMO	12.000 m ²	550.000
Beeld & Geluid Experience	10.000 m ²	250.000
WFC Experience (*)	6.100 m ²	250.000
groot thermencomplex	6.000 m ²	250.000
Anne Frank Huis	2.000 m ²	1.000.000
een gemiddelde AH	1.500 m ²	500.000

(*) WFC exclusief events buitengedeelte en 1.500 m² eventhal (80.000 bezoeken)

Specificatie bezoekaantallen en bestedingen

BEZOEKEN (*)

Aantal bezoeken experience	250.000
Aantal bezoeken workshops	PM
Aantal bezoeken evenementen	80.000
Totaal bezoeken experience	330.000

(*) evenementen outdoor en kazerne

GEMIDDELDE BESTEDING PER BEZOEK EXPERIENCE

€

Gem. entreeopbrengst per bezoek	8,50
Gem. horecaopbrengst per bezoek	5,00
Gem. winkelopbrengst per bezoek	3,00
Gem. parkeeropbrengst per bezoek	1,50
Totaal gem. besteding bezoeker experience	18,00

Gem. besteding workshops per deelnemer	PM
Gem. besteding evenementen per bezoeker	8,00

Specificatie omzet

OMZET

€ .000

Entreegelden	2.125
Horeca (1)	1.250
Winkel	750
Parkeren (2)	375
Locatieverhuur	300
Evenementen	640
Overig	-
Totaal omzet	5.440

(1) Horeca bezoekerscatering via pachtovereenkomst met variabele afdracht 10% van de omzet

(2) Uitgaande van € 7,50 incl. btw dagtarief parkeren per auto; kick-back WFC € 1,- excl. btw per auto

Specificatie exploitatiekosten, inkoop, personeel

ALLE EXPLOITATIEKOSTEN

€ .000

Inkoopkosten on site	2.307
Personeelskosten on site	2.300
Overige expl.kosten on site	3.480
Totaal exploitatiekosten on site	8.087

INKOOPKOSTEN

€ .000

Horeca	1.125
Winkel	338
Parkeren	300
Evenementen	544
inkoop totaal on site	2.307

PERSONEEL

Aantal FTE's	40
Gemiddelde loonsom per FTE (x € 1,-)	57.500
Gemiddelde omzet per FTE (x € 1,-)	136.000
Personeelskosten on site (x € 1,-)	2.300.000

Specificatie overige exploitatiekosten

OVERIGE EXPLOITATIEKOSTEN

€ .000

Huisvesting - beveiliging en schoonmaak	191
Huisvesting - zakelijke lasten	84
Huisvesting - energie en water	191
Huisvesting - onderhoud O.G.	965
Website, ict, beheer databases	300
Programmeringskosten out of pocket	400
Ticketing netto kosten	400
Marketing & PR on site	550
WFC Conceptontwikkeling	100
Overig	300
overige exploitatiekosten	3.480

Over LAgrouP

LAgrouP is een adviesbureau in de volle breedte van de vrijetijds- en cultuursector, opgericht in 1997. Een vooraanstaande specialistische speler in deze sector in Nederland. Door onze jarenlange ervaring kennen we veel succesvolle projecten in binnen- en buitenland en hebben we vergelijkingsmateriaal om te kunnen zien waar uw kansen maar ook uw risico's liggen. Door de oprechte interesse in en passie voor uw vakgebied is LAgrouP een goed ingevoerde gesprekspartner. Interessante, innovatieve projecten krijgen onze serieuze aandacht.

LAgrouP adviseert over toerisme & recreatie, kunst & cultuur, hotellerie & horeca, leisure, sport & wellness en de congres-, beurs- & eventensector. We werken in opdracht van overheden, brancheorganisaties, projectontwikkelaars, ondernemers en individuele instellingen. Opdrachten variëren van marketingvraagstukken, concept- en beleidsontwikkeling, organisatievraagstukken tot impact- en haalbaarheidsstudies. Naast onze website LAgrouP.nl is er ook onze weblog LABlog.nl over stedelijke en gebiedsontwikkeling.

L A g r o u p
Leisure & Arts Consulting

LAgroup bv

Postbus 1558
1000 BN Amsterdam

T +31 (0)20 550 20 20

consult@LAGroup.nl
www.LAGroup.nl
www.LAblog.nl