

To: [REDACTED]@ gelderland.nl; [REDACTED]@ppmoost.nl]  
From: [REDACTED] Rekenruimte  
Sent: Mon 8/25/2014 10:18:38 AM  
Subject: overleg morgen  
Received: Mon 8/25/2014 10:18:46 AM

Beste [REDACTED]

Ik heb de reactie van de gemeente gelezen. Daar komen geen echte nieuwe inzichten uit. Zij zijn vooral aanvullingen.

Vanochtend een overleg gehad met [REDACTED]. Wij concluderen het volgende:

De centrale vraag blijft: De provinciale bijdrage mag niet hoger zijn dan strikt noodzakelijk. Hoe komen wij tot het bepalen van dit bedrag en hoe voorkomen wij dat achteraf geconcludeerd wordt dat de bijdrage niet terecht was? De provincie zou moeten meeprofiten van een succes van de ontwikkeling. Daarnaast speelt natuurlijk het voorkomen van staatssteun als een belangrijke voorwaarde waaronder een bijdrage wordt verleend.

In de huidige vraag om een provinciale bijdrage is nog onvoldoende aan de orde gekomen onder welke voorwaarden/spelregels de provincie een mogelijke financiële bijdrage kan leveren. De huidige globale cijfers geven wel een beeld dat de ontwikkeling van het WFC experience center niet zonder een bijdrage gerealiseerd kan worden, maar dit is een moment opname, de cijfers zijn nog zeer globaal en er is nog geen relatie gelegd met de exploitatie van de campus en de gemeentelijke grondexploitatie.

Zoals eerder gezegd. Deze drie exploitaties (campus, gemeentelijke grondexploitatie en WFC-experience) hebben invloed op elkaar. Een succesvol 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 moet onderdeel zijn van de spelregels waaronder een bijdrage wordt verstrekt.

Wij stellen dan ook voor om dinsdag afspraken te maken hoe wij komen tot een verbeterde businesscase en een set van spelregels waaronder een bijdrage bepaald en vastgesteld kan worden.

paar spelregels zijn bijvoorbeeld:

- een bijdrage zal gekoppeld zijn aan een minimale termijn van instandhouding van het experiencecenter
- de hoogte van de maximale bijdrage wordt allereerst bepaald op basis van een verder uitgewerkte businesscase
- gedurende een nog nader te bepalen periode (bijvoorbeeld 15 jaar) wordt er gerapporteerd over de voortgang. Positieve afwijkingen hebben invloed op de definitieve bepaling van de hoogte van de bijdrage. In feite een vorm van nacalculatie die kan leiden tot correctie op de hoogte van de provinciale bijdrage.
- Ook de voortgang van de gemeentelijke exploitatie en de exploitatie van de campus worden hierbij betrokken.

Kortom: Dat er op dit moment behoefte is aan een bijdrage voor de ontwikkeling van het experiencecenter is helder. De huidige cijfers tonen dit ook aan. De provincie zou echter niet een eenmalige bijdrage moeten bepalen op basis van deze momentopname. Om de hoogte te kunnen bepalen moeten afspraken worden gemaakt. Daarnaast moeten er spelregels komen die mede gaan bepalen onder welke voorwaarden de bijdrage wordt gegeven. Dit is mede noodzakelijk vanwege staatssteun. De provincie profiteert ons inziens met een eenmalige bijdrage zonder voorwaarden te weinig van een succes over bijvoorbeeld 15 jaar. Zij zou met deze spelregels ook mee kunnen sturen aan het succes.

Wij hebben ook nog een vraag: Bij het aspect staatssteun komt ook aan de orde op welke wijze de huidige partners dit project hebben verworven? Is er een vorm van openbare aanbesteding aan vooraf gegaan?

Als antwoord op je vragen:

- Het rendement waarmee gerekend wordt is tussen de 7 en 8%. Dus marktconform. Andere rendementen hebben natuurlijk grote invloed op de cijfers. Zou onderdeel moeten zijn van een uit te werken risico/kansen analyse en spelregels.
- Het zelfde geldt voor de rente in de gemeentelijke grondexploitatie. Die is nu marktconform, maar wijzigingen in de rente heeft grote effecten.
- Nacalculatie zou onderdeel moeten zijn van de spelregels. Mijn voorstel zou zijn: De hoogte van een mogelijke bijdrage bepalen op basis van een verdiepingsslag en een kansen/risicoanalyse en in de spelregels afspraken over nacalculatie opnemen.
- Een logische bijdrage is volgens mij onderdeel van de verdiepingsslag en de kansen/risico-analyse. Nu moeilijk te bepalen. Vraagt enig rekenwerk.

Tot morgen.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]  
partner/planeconoom

0000000541

██████████@BureauRekenruimte.nl  
t. 033 461 ██████████  
m. 06 ██████████  
KvK Zwolle 05063418  
www.bureaurekenruimte.nl

# bureau rekenruimte

financiële strategie bij gebiedsontwikkeling