

Onderwerp: voorzet voor mail naar Ede

Ter voorbereiding op de bijeenkomst van 10 juli heeft de provincie inzicht gekregen in de gemeentelijke grondexploitatie. Dit inzicht geeft een goed beeld van de gemeentelijke grondexploitatie. Voor een totaalplaatje is het noodzakelijk om ook inzicht te verkrijgen in de businesscase van de WFC. Dit inzicht moet het in ieder geval mogelijk maken om het onderstaande tabelletje te kunnen invullen en de bedragen te kunnen beoordelen.

(bedragen excl BTW en prijspeil heden)

	WFC	campus
Aantal m2 bvo	8.000 m2 bvo plus buitenruimte (3 hectare) Invulling bestaande kazerneterreinen met WFC gelieerd programma.	142.000 m2 bvo
Verwachte kosten - buiten - grondkosten - bouw/inrichtingskosten	7,0 5,0 35,0 (16,0/19,0)	n.v.t. (t.l.v. de gemeentelijk voorlopige grex) 200 euro per m2 bvo en erfpacht
Verwachte inkomsten - huur/entree	<ul style="list-style-type: none"> De inkomsten bestaan uit de entreegelden, horeca, winkel, parkeren en locatieverhuur. In totaal wordt ingeschat dat jaarlijks € 5,4 miljoen aan inkomsten kan worden gegenereerd. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat het Agrofoodbedrijfsleven jaarlijks voor € 4,75 miljoen participeert in het WFC. De jaarlijkse exploitatielasten kunnen worden teruggebracht als de initiële investeringen in de experiences/inrichting worden gefund door partijen. Ervan uitgaande dat de investeringskosten (circa € 47 miljoen) voor de helft kunnen worden teruggebracht (€ 23,5 miljoen) door financiële bijdragen van partijen en (Europese) subsidies is sprake van een sluitende exploitatie. 	De totale vastgoedbeleggingswaarde die gerealiseerd wordt in het campus wordt door Green/WFC Development ingeschat op circa 300 miljoen.
Saldo (NCW)	Bovenstaande uitgangspunten leiden tot een sluitende exploitatie.	Het saldo van de voorlopige grondexploitatie voor het WFC sluit met de huidige inzichten op 7,5 miljoen negatief. Voor dit negatieve saldo is dekking.

Het totaal van de beide saldi geeft een inzicht in de totale haalbaarheid van het plan.