

### 3. Business case WFC Experience Center

De haalbaarheid van het WFC wordt in belangrijke mate bepaald door de exploitatiemogelijkheden van het WFC Experience Center. Door het leisure consultancy bedrijf LAgroun zijn de investeringskosten en de jaarlijkse inkomsten en kosten globaal in beeld gebracht.

#### Investeringskosten

In de tabel 2.1 worden de investeringskosten van het WFC Experience Center inclusief buitenterreinen/trapakkers aangegeven. Het iconische gebouw heeft een vloeroppervlak van circa 6.000 m<sup>2</sup> bvo. Het oppervlak van de buitenterreinen bedraagt circa 5,5 hectare. De evenementenhal van 1.500 m<sup>2</sup> bvo is vooralsnog ondergebracht in de Mauritskazerne.

De totale investeringskosten zijn geraamd op circa € 47 miljoen, waarvan € 21 miljoen voor gebouw en grond en € 26 miljoen voor de experiences/inrichting in het gebouw en op de buitenterreinen.

Tabel Investeringskosten WFC (LAgroun 2014)

WFC EXPERIENCE CENTER			in €1.000
INVESTERINGSRAMING FASE 1			
Kostengroepen			
Grondkosten	3 ha	€	5.000
Opstallkosten Experiences c.a.	6.125 m <sup>2</sup>	€	15.900
Kosten Grond en Opstellen		€	20.900
Inrichtingskosten Evenementenhal	1.500 m <sup>2</sup>	€	1.300
Inrichtingskosten Buitengebied	3 ha	€	7.000
Inrichtingskosten Experiences c.a.	6.125 m <sup>2</sup>	€	15.700
Voorbereidingskosten		€	2.000
Kosten Inrichting en Voorbereiding		€	26.000
Totaal		€	46.900
Initiele Funding Inrichting & Voorbereiding		€	23.450-
Totaal netto		€	23.450

Bron: alternatieve Business Case 16-02-2014

#### Exploitatie

De jaarlijkse inkomsten en kosten zijn globaal in beeld gebracht:

- Uitgangspunt is circa 250.000 bezoekers per jaar en 80.000 evenementenbezoekers.
- De belangrijkste kostenposten zijn de afschrijvingen van de investeringen in de experiences/inrichting, de personeelskosten, huur en onderhoud van het gebouw en marketingkosten. In totaal bedragen de jaarlijkse exploitatiekosten circa € 10 miljoen per jaar.
- 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.

Tabel Exploitatieraming WFC (LAgroun 2014)

WFC EXPERIENCE CENTER					
in €1.000					
EXPLOITATIERAMING FASE 1	Zonder		Met		
Jaar 5	Initiele Funding		Initiele Funding		Verschil
Omzet Bezoekers *	€ 5.440		€ 5.440		
Omzet Bedrijven **	€ 4.750		€ 4.750		
Omzet Off Site	PM		PM		
Exploitatiekosten	€ 8.087-		€ 8.087-		
EBITDA	€ 2.103		€ 2.103		€ -
Erpacht Grond	€ 250		€ 250		
Huur Opstallen	€ 1.272		€ 1.272		
Grond en Opstallen	€ 1.522		€ 1.522		€ -
Afschrijving	€ 2.600	10% * 26,00 mln	€ 255	10% * 2,55 mln	€ 2.345
Rente investering	€ 1.300	5% * 26,00 mln	€ 128	5% * 2,55 mln	€ 1.172
Kapitaallasten ***	€ 3.900		€ 383		€ 3.517
Netto resultaat	€ 3.319-		€ 198		€ 3.517

\* Aantal bezoeken:

Experiences 250.000

Evenementen 80.000

Totaal 330.000

\*\* nader te specificeren

\*\*\* betreft Inrichting en Voorbereiding

Bron: alternatieve Business Case 16-02-2014