



Bijdrage PDE, WFC, Oordeelsvorming 14 december 2017
VVD Stef van der Klok

Voorzitter,

VVD Ede is groot voorstander van de realisatie van het WFC. Wij onderschrijven de visie dat WFC Ede als foodstad versterkt en het een impuls is voor onze lokale economie en sociale maatschappelijke structuur (denk aan voedseducatie).

In december 2014 heeft VVD een amendement ingediend, dat raadsbreed werd gesteund, voor het reserveren van 5 miljoen voor het WFC. Belangrijke randvoorwaarden waren:

- Een structurele exploitatiebijdrage van 4,75 miljoen van het bedrijfsleven
- Een eenmalige toezegging van € 18,5 miljoen van andere overheden en fondsen
- Periodieke rapportage aan de raad
- Bij overschrijding van 1,5 jaar voor de PPS-fase consultatie van de raad over verlenging
- Vaststelling van de definitieve business case, voorzien van een risico-inventarisatie

Er is de afgelopen 3 jaar hard gewerkt door de portefeuillehouder en het ambtenarenapparaat om e.e.a. tot stand te brengen. We stellen vast dat de tijdlijn sterk is overschreden en dat er nog steeds geen definitieve- en sluitende businesscase is.

Milestones in het project zijn *wel* dat de Provincie zich inmiddels heeft gecommitteerd voor 15 miljoen en dat regio FoodValley is opgenomen in het landelijke regeerakkoord. Maar van het bedrijfsleven in de agrofoodsector is nog geen commitment. *Wel interesse blijven we horen, maar dat is niet voldoende.* Ook heeft inmiddels een marktonderzoek plaatsgevonden door BRC en een doorrekening van de exploitatie door LDP. Zij hebben een positief advies afgegeven over het concept.

Grote zorgen baart VVD Ede echter dat er nog steeds geen sluitende businesscase is. Het duurt te lang en dat is meestal geen goed teken.

Het vraagstuk van de businesscase kent drie dimensies:

- De grondexploitatie van 28 hectare (raming opbrengst in de MPG)
- De realisatie van WFC (totale investering in gebouw en inrichting)

- De exploitatie van het WFC

Er is een sterke samenhang met elkaar. De investering voor de ontwikkelaar hangt samen met grondopbrengsten die de gemeente wil realiseren. Deze maken onderdeel uit van de totale investering in WFC. De daaruit vloeiende kapitaalslasten voor het WFC moeten echter weer gedragen kunnen worden door haar exploitatie.

Uit het onderzoek van adviesbureau LDP blijkt dat in **jaar 4** een EBITDA (het operationele resultaat) wordt begroot van 24% van de omzet en als toereikend wordt beschouwd. Daaruit leid ik af dat in de jaren daarvoor deze marge niet wordt gehaald. In hoeverre is rekening gehouden in de investering van 45 miljoen met aanloopverliezen?

In het stukken van de raadsadviseur wordt aangegeven dat er geen jaarlijkse bijdrage nodig is in de exploitatie (ik neem aan dat hier het bedrijfsleven wordt bedoeld) mits de eenmalige investering gefinancierd is, aldus de gemeente. Is dit geen wishful thinking?

Van begin af aan is duidelijk dat het WFC met haar investering een grote onrendabele top kent in haar investering van 45 miljoen. Onze gemeente en Provincie dragen éénmalig 20 miljoen bij, maar dan ontstaan er nog steeds kapitaalslasten over 25 miljoen. Naar wij begrijpen wordt de EBITDA in de exploitatie van WFC berekend op ca. 1 miljoen. Hierin zit een begrenzing wat zij maximaal kan dragen aan huurlasten.

De huuropbrengst is echter weer van belang voor de ontwikkelaar om een externe financiering aan te trekken en die is niet toereikend om alle financieringslasten te dekken. Wij denken dat dit ergens ophoudt bij 7,5 miljoen. *Er is dan nog steeds een financieringstekort van 17,5 miljoen?*

Dit zal als risicodragend kapitaal ingebracht moeten worden. Wie gaat dit doen? de projectontwikkelaar? Ooit zal zij haar rendement willen pakken. Wordt dit dan gecompenseerd in de grondexploitatie van het omliggend gebied van WFC? Betekent dit dan dat het WFC-gebouw steeds kleiner wordt en meer gebouwd gaat worden in het omliggende gebied. Het lijkt er wel op want als we de plannen mogen geloven gaan er ook huizen gebouwd worden (150 wooneenheden) en een hotel- en congrescentrum.

Voorzitter wij hebben grote moeite als fractie dat wij minimaal worden geïnformeerd door het college. Tijden lopen uit en angstvallig wordt ons financiële informatie onthouden. Kaders schuiven ongemerkt op zonder dat de raad echt hierin vooraf wordt meegenomen (zie ons amendement van 2014) *en* er hangt een groot mistgordijn over de financiële haalbaarheid. Wij eisen als fractie duidelijkheid en overwegen een motie hiertoe in te dienen. Als er een financieel knelpunt is willen wij dat nu weten.

Wij zijn benieuwd naar de reactie van de portefeuillehouder, maar ook naar de opvatting van andere fracties. Vz, dank u wel.