

**Onderwerp**

Investeringsbesluit voor de realisatie van het Innovatiepaviljoen

Gedeputeerde Staten stellen voor

1. Beslispunten

1. in te stemmen met het risicodragend ontwikkelen van het Innovatiepaviljoen en daartoe het investeringskrediet te verhogen (zoals opgenomen in de geheime bijlage 1 'Bedragen behorend bij Statenvoorstel Investeringsbesluit Innovatiepaviljoen') en een risicoreservering in het weerstandsvermogen op te nemen voor het Innovatiepaviljoen van € 1,0 miljoen.

2. De door Gedeputeerde Staten op grond van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 Provinciewet, op de bijlagen behorend bij dit voorstel opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

2. Doelstelling programmabegroting

Dit onderwerp past binnen het programma 'Gebiedsontwikkeling', programmaonderdeel 7.3. Zuidelijk Flevoland. Doel (2015-2019): De kansen die de Floriade biedt voor het versterken van de Flevolandse kenniseconomie op het gebied van AgroFood & Tuinbouw zijn benut.

3. Eerdere behandeling

In de perspectiefnota 2014-2018 is door Provinciale Staten besloten om voor de bouw van de fysieke ontmoetingsplaats (het paviljoen) een investeringskrediet van € 1,0 miljoen beschikbaar te stellen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de exploitatie van het Innovatiepaviljoen sluitend zal zijn en dat het gebouw na de Floriade in 2023 tegen minimaal de dan nog resterende boekwaarde verkocht wordt. Voor het bepalen van het effect op de provinciale begroting werd uitgegaan van een exploitatie-periode van 10 jaar en een interne rekenrente van 4%. Dit resulteerde in een verwachte last van € 700.000 voor de totale exploitatieperiode. Voor de dekking van deze kapitaallasten is binnen de reserve strategische projecten een oormerk gemaakt voor € 70.000 per jaar gedurende 10 jaar, oftewel € 700.000. Het ontwerp, de exacte locatie en de planologie van het gebied (zoals de omvang van standaardkavels) waren in 2014 nog onbekend.

4. Bevoegdheden PS en doel behandeling

Uw Staten zijn bevoegd om het krediet voor de bouw van de Innovatiepaviljoen in het kader van het programma Floriade Werkt! vast te stellen.

5. Verdere behandeling PS

Vanuit het programma Floriade Werkt! wordt u halfjaarlijks geïnformeerd over de uitvoering van afspraken en activiteiten die opgenomen zijn in het Uitvoeringsprogramma Floriade of die daaruit voortvloeien. De realisatie van het Innovatiepaviljoen is hier onderdeel van. Daarnaast wordt u binnen de reguliere P&C-cyclus geïnformeerd over de voortgang van de bestedingen.

6. Korte toelichting op voorstel

Provinciale Staten

13 december 2017

Agendapunt

9a

Lelystad

26 september 2017

Registratienummer

2103637

Inlichtingen

H. Koning

Afdeling/Bureau

GE

Portefeuillehouder

Appelman, J.N.J.

Commissie Economie

22 november 2017

De Floriade is niet alleen een worldexpo in 2022, het is vooral een middel om onze kenniseconomie structureel te versterken. Met de realisatie van een Flevo Campus op het Floriadeterrein krijgt Almere een kennis hub voor wetenschappelijk én toegepast onderzoek op het gebied van metropolitane voedselvraagstukken. Almere is een logische plek voor deze kennis hub, omdat Almere op het scharnierpunt ligt van de Metropoolregio Amsterdam en het grootschalig agrarisch productiegebied van Flevoland. Met de bouw van een paviljoen kan de provincie gastheer én aanjager zijn. Inmiddels heeft de Aeres Group het voornemen uitgesproken (onder een aantal voorwaarden) om al vóór 2022 een nieuw schoolgebouw voor de Aeres Hogeschool in Almere te openen, pal naast het Innovatiepaviljoen. Met de gemeente wordt gesproken over de aankoop van de daarvoor benodigde kavels. De gemeente Almere reserveert daarnaast nog een aantal kavels voor de verdere campusontwikkeling. Het provinciale Innovatiepaviljoen, te bouwen in 2018 en te openen in 2019, is daarmee het eerste gebouw in een campusontwikkeling. Door het paviljoen in gebruik te geven aan een community van kennisinstellingen en ondernemers die zich verbonden voelen met metropolitane voedselvraagstukken (aansluitend op het Floriade-thema Feeding the City) wordt een broedplaats en demonstratiecentrum gecreëerd. Waar aanvankelijk gedacht werd aan een fysieke werkplaats met laboratorium- en kweekruimten, wordt inmiddels de nadruk gelegd op werk-, ontmoetings- en vergaderplekken, aangezien de school met die werkplaats-functies sneller dan eerder gedacht naast het paviljoen wordt gerealiseerd. Het doel is om van de Flevo Campus innovaties aan te jagen, om deze in Flevoland te valideren en valoriseren en zo economische spin-off te realiseren voor Flevoland. Voor de innovaties die in de kennis hub worden ontwikkeld, kan heel Flevoland de proeftuin zijn vanuit de optiek van de opgave 'landbouw: meerdere smaken'.

Drie fasen van gebruik

Vanaf de oplevering in 2019 tot 2022 kunnen ondernemers en kennisinstellingen verbonden met het voedselvraagstuk werkplekken in het Innovatiepaviljoen huren om elkaar te ontmoeten en innovaties verder te ontwikkelen. De Aeres Group heeft de intentie uitgesproken om een aantal werkplekken in het paviljoen te huren. Binnen het economisch programma 'Floriade Werkt!' is daarnaast geld gereserveerd waarmee de provincie zelf kan borgen dat het paviljoen wordt gevuld met activiteiten (€ 1 mln. voor drie challenges en € 1 mln. voor de Nadere Regel). Ook partijen als de BV Floriade en de Flevo Campus organisatie kijken met belangstelling naar de mogelijkheden die het paviljoen de komende jaren biedt.

Tijdens de Floriade in 2022 zal dit gebouw het Flevolandse paviljoen zijn, waar de provincie haar gastheerschap kan tonen en waar aan Flevolandse ondernemers, kennisinstellingen en medeoverheden een podium kan worden geboden om innovaties aan het internationaal publiek te tonen en zowel nationaal als internationaal zaken te doen. Flevolandse bedrijven die zich wel willen presenteren op de expo, maar niet gedurende zes maanden in een eigen paviljoen, kunnen er voor kiezen om gedurende een korte periode in ons paviljoen te presenteren.

Na de Floriade wordt het gebouw onderdeel van de Flevo Campus en zal daarmee ruimte aan ondernemers en kennisinstellingen bieden om zich in Almere te vestigen en innovaties langdurig te presenteren. Uitgangspunt is dat de provincie het gebouw dan zal verkopen aan een derde partij die het pand binnen de functie van de Flevo Campus gaat exploiteren.

Op weg naar realisatie

Sinds 2014 heeft de provincie Flevoland stappen genomen om de realisatie van het Innovatiepaviljoen voor te bereiden. Inmiddels zijn zowel het ontwerp voor het Innovatiepaviljoen als de berekening van de bijhorende benodigde investering opgesteld. In het ontwerp is rekening gehouden met het toekomstige gebruik, de doelgroepen, de uitstraling en er zal gebruik gemaakt worden van innovatieve oplossingen. Deze stukken hebben de basis gevormd voor de omgevingsvergunning-aanvraag bij de gemeente Almere. Deze vergunning is inmiddels verleend.

Daarnaast zijn de onderhandelingen over de exacte locatie en kavelgrootte afgesloten en zijn de planologische spelregels van het gebied door de gemeente Almere inzichtelijk gemaakt.

De volgende stap richting realisatie is de aanbesteding van de bouw en het onderhoud voor 2x5 jaar. Om het Innovatiepaviljoen te mogen aanbesteden, is een krediet voor grondaankoop, bouwkosten, adviseurs en overige kosten nodig.

Uit de actuele berekeningen voor de realisatie van het Innovatiepaviljoen blijkt dat het beschikbare krediet uit 2014 niet toereikend is om over te kunnen gaan tot het bouwen van het paviljoen: de realisatie is duurder dan € 1 mln. Het effect van een hoger krediet op de exploitatie van de provincie wordt echter gedempt door een aantal andere ontwikkelingen. Zo is door het verloop in tijd de exploitatieperiode verkort naar 4 jaar en is de jaarlijkse toerekening van de interne rekenrente aan de kapitaallasten vervallen. Hierdoor ontstaat een nieuwe berekening voor de financiële impact op de begroting die duidelijk maakt het benodigde krediet weliswaar hoger uitvalt, maar dat de nieuwe totale kapitaallasten binnen de eerdere begroting van de kapitaallasten blijven.

Na de aanbesteding van de bouw zal via een tweede aanbestedingsprocedure een exploitant worden gezocht. Deze exploitant moet zorgen dat het paviljoen bruist van activiteiten. In het paviljoen kan ook horeca gevestigd worden. In deze aanbesteding zal de positie van de provincie worden geborgd, zowel in de making of-periode als tijdens de worldexpo zelf.

Risicobeheersing

Het bouwen en exploiteren van een Innovatiepaviljoen is niet zonder risico's. Zeker gelet op het feit dat de provincie haar nek uitsteekt door het eerste paviljoen voor de Floriade en het eerste gebouw voor een Flevo Campus ontwikkeling te realiseren. Daarom is er bij de voorbereiding van dit besluit veel aandacht besteed aan mogelijke risico's en aan beheersmaatregelen. Hieronder wordt een aantal risico's benoemd.

Bouwkosten

Op basis van het ontwerp van het gebouw is een kostenraming gemaakt. In een second opinion heeft een ander bureau nogmaals een begroting gemaakt. De verschillen tussen beide ramingen waren gering, terwijl de uitwerking van het ontwerp een paar stappen verder was. Op basis van deze tweede begroting is besloten een aantal bezuinigingen door te voeren om meer marge te creëren voor de investeringskosten en de exploitatie.

BTW

Voorts is juridisch advies ingewonnen om inzichtelijk te maken of er sprake is van een BTW nadeel en hoe groot het nadeel kan zijn. Wanneer de gebruikers van het gebouw bestaan uit overheden die niet BTW belast kunnen verhuren c.q. organisaties die huren waar geen BTW aan kan worden doorbelast, is er een risico dat de BTW over de investering niet volledig kan worden verrekend. Het advies heeft geresulteerd in het inzicht dat dit nadeel slechts deels van toepassing is en voor een deel ten laste kan worden gebracht van het BTW compensatiefonds.

Innovatie

Het is de ambitie dat een gebouw wordt gerealiseerd dat het verhaal van Flevoland vertelt (Zuiderzeegeschiedenis, liggen beneden NAP) en innovaties bevat op het gebied van duurzaam en circulair bouwen. In de Omgevingsvergunningaanvraag zijn deze innovaties nog niet geconcretiseerd, omdat we juist marktpartijen willen prikkelen om met innovatieve oplossingen te komen. Die innovatiekracht moet in de aanbesteding naar boven komen. Met de wetenschap dat momenteel sprake is van een gespannen bouwmarkt, wordt gekozen voor een meervoudig onderhandse aanbesteding plus een kostenvergoeding voor de inschrijvende partijen. Daaraan voorafgaand worden/zijn potentiële aannemers (aannemers die bewezen hebben duurzaamheid in hun DNA te hebben en als bedrijfspolicy uitdragen) gebeld en gevraagd naar mogelijkheden in

capaciteit en belang om in te schrijven. Zo wordt de kans verhoogd dat de aannemers met innovatiekracht geïnteresseerd zijn. Om de kwaliteit te waarborgen, wordt inschrijvers sterk aanbevolen de werkzaamheden met het huidige ontwerpteam voort te zetten. Er moet een consortium van partijen ontstaan dat duurzaamheid in het hart draagt. Het winnende consortium moet garanties afgeven op de innovaties die in het paviljoen gerealiseerd worden. Het onderhoud van het paviljoen wordt eveneens voor 2 perioden van 5 jaar bij het winnende consortium ondergebracht.

Huurinkomsten

De omvang van de kapitaallasten wordt straks bepaald door de totale kosten aan bouw, installaties, terrein, indirecte en onvoorziene kosten. De inkomsten bestaan vooral uit huurinkomsten. Het saldo van de opbrengsten en de lasten blijft binnen het in de reserve strategische projecten geormerkte bedrag van € 700.000. De ruimte die hierdoor ontstaat, wordt als buffer gebruikt wanneer andere tegenvallers zich voordoen. Hierbij kan worden gedacht aan een lagere huurprijs dan voorzien, meer leegstand dan voorzien c.q. minder interesse voor huur van het paviljoen.

Gespannen markt

Daar waar inschrijvingen veel hoger uitvallen dan geraamd waarbij de exploitatie in het geding komt, biedt het aanbestedingsdocument de mogelijkheid de aanbesteding nietig te verklaren. Risico's die ontstaan als gevolg van een verschil in boekwaarde en marktwaarde op het moment van oplevering c.q. het moment van verkoop, worden ondervangen door een reservering te maken. Voor een juiste en actuele inschatting van de marktwaarde is opdracht gegeven aan een erkend taxateur. De uitkomsten van de taxatie komen eind september. De taxatie vindt plaats op basis van het definitief ontwerp waarop de omgevingsvergunning is verleend en de bouwvergunning is aangevraagd. De taxatie wordt geactualiseerd bij oplevering van het paviljoen.

Zodra duidelijk is welke partij de bouw van het paviljoen voor haar rekening neemt, wordt ook de exploitatie van het paviljoen aanbesteed. Hiervoor worden consortia uitgenodigd, die net als de bouwende aannemers, kenbaar hebben gemaakt tijd te hebben en meer dan enthousiast raken om het paviljoen te mogen inrichten en exploiteren. Van hen wordt gevraagd de investering volledig zelf terug te verdienen in de periode dat het paviljoen hen ter beschikking staat.

Tijdens het aanbestedingsproces worden marktpartijen uitgedaagd om een voorstel te doen. Deze voorstellen worden beoordeeld op grond van de beste prijs-/kwaliteitsverhouding. Door informatie over financiële uitgangspunten en berekeningen openbaar inzichtelijk te maken zou de aanbesteding voor de provincie nadelig beïnvloed kunnen worden. Hierdoor is door Gedeputeerde Staten op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur artikel 10 lid 1 sub c besloten om de bijlagen (achterliggende informatie en berekeningen) geheim te verklaren. De onderbouwende berekeningen kunnen bij de griffie van 10 november 2017 tot 13 december 2017 ingezien worden.

7. Beoogd effect

Met het krediet voor het Innovatiepaviljoen wordt de daadwerkelijke realisatie van het gebouw mogelijk gemaakt.

8. Argumenten

1.1 *Het Innovatiepaviljoen is onderdeel van het uitvoeringsprogramma Floriade*

In het kader van het economisch programma Floriade Werkt! is afgesproken dat de provincie tijdens de making of periode (2019 tot 2022) een fysiek innovatiepaviljoen realiseert en faciliteert, waar de provincie als gastheer aan bedrijven en instellingen een podium biedt om te netwerken en te experimenteren. Dit wordt een:

- demonstratiecentrum van state-of-the-art innovaties van (inter-) nationale betekenis
- broedplaats van nieuwe ideeën
- presentatieruimte voor nieuwe ontwikkelingen
- ontmoetingsplaats voor bedrijven en instellingen

Om deze ambitie te realiseren, is een investering in de realisatie van het Innovatiepaviljoen noodzakelijk.

1.2 *Met de investering kan een gebouw met innovatieve oplossingen gerealiseerd worden*

Het Innovatiepaviljoen staat in het teken van innovatie. In de making of periode biedt het gebouw bedrijven en instellingen een podium om tot innovatieve oplossingen voor de AgroFood sector te komen. Tijdens de Floriade wordt het gebouw als Flevolands paviljoen gebruikt waarin Flevolandse innovaties aan het internationale publiek getoond worden. Het bouwen van het Innovatiepaviljoen met de integratie van nieuwe, innovatieve technologieën en oplossingen dient daarmee als inspiratie voor nieuwe innovaties én als boegbeeld voor de Flevolandse economie. Om dit doel te bereiken is voor toonaangevend ontwerp gekozen dat innovaties integreert, maar daardoor ook een hogere investering vraagt.

1.3 *Door de wijziging in de financiële verwerking en door duidelijkheid over kosten voor de grond en de bouw kan voor het geormerkte bedrag van € 700.000 een hogere investering gedekt worden*

Sinds 2014 is verder gewerkt aan het ontwerp van het Innovatiepaviljoen en zijn de kosten voor het beoogde ontwerp duidelijk geworden. Door de ontwikkelingen rondom het Floriadeterrein is de exploitatieperiode verkort en door een wijziging van de toerekening van de interne rekenrente is de berekening uit 2014 verouderd. Door een actualisatie van de berekening van de investeringskosten is duidelijk geworden dat een hogere investering gedurende de periode van 2018 (start bouw) tot en met 2022 niet leidt tot hogere kapitaallasten, ten opzichte van de berekening uit 2014. Zie voor een uitwerking hiervan bijlage 2 'Toelichting financiële aspecten investeringsvoorstel Innovatiepaviljoen'.

1.4 *De bouw en de exploitatie van het Innovatiepaviljoen brengen risico's met zich mee die afgedekt dienen te worden*

Eén van de uitgangspunten is dat het gebouw na afloop van de Floriade verkocht zal worden, minimaal tegen de dan geldende boekwaarde. Door het verhogen van het krediet zal bij ingebruikname van het gebouw een hogere boekwaarde ontstaan dan in 2014 was ingeschat. Daardoor neemt het risico op een afwaardering wegens een te lage verkoopprijs in 2023 toe. Daarnaast is er kans dat bij ingebruikname blijkt dat de marktwaarde van het gebouw lager is dan de gemaakte kosten voor de bouw, waardoor al op dat moment een afwaardering plaats zal moeten vinden. Zie ook hiervoor beschreven risicobeheermaatregelen en bijlage 2 bij deze nota voor een toelichting en berekening. Voorgesteld wordt om een risicoreservering te vormen binnen de het weerstandsvermogen voor het risico op een boekverlies of lagere marktwaarde. Dit is vooruitlopend op de resultaten in de zomernota 2017, waarin voorgesteld wordt om het saldo te doteren aan de algemene reserve waardoor de weerstandscapaciteit toe zal nemen.

Na oplevering (verwacht 2019) wordt het Innovatiepaviljoen in gebruik genomen. Het uitgangspunt voor de exploitatie is dat dit kostenneutraal plaatsvindt. Voor de wijze van exploiteren vinden nog onderzoeken en onderhandelingen plaats. Er bestaat een risico dat de exploitatie toch niet budgetneutraal plaats kan vinden doordat de baten tegen vallen door

leegstand, of doordat de kosten van beheer hoger blijken dan geraamd. Daarom wordt voorgesteld om het verschil tussen het in de reserve geormerkte bedrag van € 700.000 en de nieuw berekende lagere kapitaallasten te benutten om eventuele exploitatietekorten tot en met 2022 af te dekken. Daarmee is het bedrag van € 700.000 taakstellend voor het saldo van de baten en de lasten van de bouw en de exploitatie.

2.1 Door de geheimhouding op de bijlagen te bekrachtigen, wordt het aanbestedingsproces voor de provincie niet nadelig beïnvloed

De onderbouwende berekeningen voor zowel de investering als exploitatiekosten als de risicoreservering bevatten vertrouwelijke informatie over de financiën van de provincie. Tijdens het aanbestedingsproces worden marktpartijen uitgedaagd om een voorstel te doen. Deze voorstellen worden beoordeeld op grond van de beste prijs-/kwaliteitsverhouding. Door informatie over financiële uitgangspunten en berekeningen openbaar inzichtelijk te maken, zou de aanbesteding voor de provincie nadelig beïnvloed kunnen worden. Daarom wordt op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur artikel 10 lid 2 sub b gevraagd om te besluiten tot bekrachtiging van de geheimhouding van de bijlagen (achterliggende informatie en berekeningen) tot na oplevering van het Innovatiepaviljoen.

9. Kanttekeningen

Zie opmerkingen over de risicobeheersing.

10. Bijlagen

Naam stuk:	eDocs nummer:	Bijgevoegd of periode ter inzage
Bijlage 1 Bedragen behorend bij investeringsvoorstel Innovatiewerkplaats	2117418	Niet openbaar, ligt bij griffie ter inzage tot 13 december 2017
Bijlage 2 Toelichting financiële aspecten investeringsvoorstel Innovatiewerkplaats	2117435	Niet openbaar, ligt bij griffie ter inzage tot 13 december 2017