

**Onderwerp**

Toelichting op de exploitatie van het Innovatiepaviljoen

Registratienummer

2162972

Datum

7 december 2017

Auteur

I. Janszen

Afdeling/Bureau

GE

Kern mededeling:

De leden van de commissie Economie hebben in de vergadering van 22 november jl. verzocht om meer inzicht te bieden in de wijze waarop de exploitatie van het innovatiepaviljoen uitgevoerd zal worden. In deze mededeling wordt dit inzicht geboden aan de hand van de volgende onderwerpen;

1. Aanbesteding bouw en planning
2. Aanbesteding van de exploitatie
3. Exploitatiekosten

Daarnaast is gevraagd om geïnformeerd te worden over lopende rechtszaken.

Openbaarheid

Openbaar

Mededeling:**1 Aanbesteding bouw en planning**

De aanbesteding van de bouw kan starten na het kredietbesluit door PS op 13 december 2017. De aanbesteding wordt meervoudig onderhands gedaan voor de inschrijvende partijen. De inschrijvende partijen zijn aannemers die bewezen hebben duurzaamheid in hun DNA te hebben, dat als bedrijfspolicy uitdragen en kenbaar hebben gemaakt geïnteresseerd te zijn in het bouwen van het paviljoen. Het winnende consortium moet garanties afgeven op de innovaties die in het paviljoen gerealiseerd worden. Daarom wordt ook het onderhoud van het paviljoen bij het winnende consortium ondergebracht. De huidige planning ziet er als volgt uit:

Portefeuillehouder

Appelman, J.N.J.

Ter kennisname aan PS en burgerleden

	Onderdeel	Streefdatum
1.	Verzenden aanbestedingsdocument met bijlagen	december 2017
2.	Uiterste termijn voor het indienen van vragen en opmerkingen over het aanbestedingsdocument en bijlagen	februari 2018
3.	Uiterste termijn verzenden Nota van Inlichtingen door de provincie Flevoland aan de Inschrijvers	februari 2018
4.	Uiterste termijn indiening inschrijvingen	maart 2018
5.	Presentatie van de inschrijvingen door de inschrijvers	maart 2018
6.	Beoordeling inschrijvingen door beoordelingscommissie provincie Flevoland	april 2018
7.	Ambtelijk akkoord op 'Preferred Bidder' / Beoogd opdrachtnemer	april 2018
8.	Gunningsbeslissing door provincie Flevoland	mei 2018
9.	Ondertekening Overeenkomst (gunning)	In overleg met begunstigde nader te bepalen
10.	Start project	Direct na gunning

De geplande start bouw is 1 augustus 2018. Geplande opleveringsdatum is derde kwartaal 2019.



2 Aanbesteding exploitatie

2.1 Keuze voor mogelijke faciliterende partijen

Zodra de gunning van de bouw rond is, zal ook de exploitatie van het paviljoen aanbesteed worden. Hiervoor zijn in de loop van 2017 diverse verkennende gesprekken gevoerd met potentiële exploitanten. Ook hier geldt met exploitanten die bewezen hebben duurzaamheid in hun DNA te hebben, dat als bedrijfspolicy uitdragen en kenbaar hebben gemaakt geïnteresseerd te zijn in de exploitatie van het paviljoen. Alle de partijen hebben kenbaar gemaakt interesse te hebben in de exploitatie van het Innovatiepaviljoen. De facilitaire partijen worden uitgedaagd om kostendekkend de exploitatie van het paviljoen voor hun rekening te nemen voor in ieder geval 2 fasen: de periode vóór de Floriade en ten tijde van de Floriade. Welke rol zij willen/kunnen spelen in de fase na de Floriade staat nog open. Dit is afhankelijk van het succes dat zij hebben geboekt in de voorafgaande periode en de voorgenomen verkoop van het paviljoen.

De Wet Markt & Overheid schrijft voor dat wij marktconforme huurprijzen moeten rekenen. Uit ingewonnen vastgoedadviezen blijkt dat in dit geval een kale huur van € 150/m² als marktconform wordt gezien. Een vergoeding voor de exploitatie komt boven op de kale huurprijs.

2.2 Impact voor de exploitant

In de aanbesteding voor de exploitatie wordt gevraagd om een beeldkwaliteitsplan voor de inrichting van het pand met financiële onderbouwing te maken. Het is aan de exploitant, ter goedkeuring van de opdrachtgever én potentiële huurders, welke kwaliteit wordt geboden. De benodigde investering is in dit geval voor rekening en risico van de exploitant. Het Innovatiepaviljoen moet zodanig ingericht worden dat het in gebruik genomen kan worden als expositie-, werk-, representatie- en vergaderruimte. Hierbij zijn verschillende kwaliteitsniveaus denkbaar. Als we kijken naar referenties, dan variëren de inrichtingskosten van € 300 tot € 750 per m². Aangezien de exploitatieperiode in eerste instantie kort is (tot en met 2022), moet de exploitant deze investering in korte tijd terugverdienen via een opslag op de kale huur. Bij de bovenkant qua kwaliteitsniveau (€ 750/m²) bedraagt de totale investering voor de exploitant € 735.000. Als hij dit in 4 jaar tegen 4% wil afschrijven, bedraagt de opslag op de kale huur € 287. Bij een investering van € 300 per m² is dat € 115 opslag op de kale huur. De exploitant moet bij de aanbesteding aangeven hoe hij de kosten zal doorbelasten. Denk hierbij aan basiskosten en bijkomende kosten voor extra services, het aangaan van abonnementen, verhuur van ruimte aan derden met een percentage van de omzet (bv. de keuken), maar mogelijk ook lease constructies (van bijvoorbeeld meubilair).

De kans op een succesvolle aanbesteding van de exploitatie wordt hoger naarmate meer verhuur gegarandeerd kan worden. Daarom zijn wij al in deze fase in gesprek met een aantal partijen die daarvoor belangstelling hebben.

2.3 Potentiële afnemers of huurders

Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de Aeres Hogeschool over de afname van een aantal vaste en flexplekken. Hiervoor is een concept huurintentieverklaring opgesteld. Ondertekening van deze overeenkomst is echter op dit moment prematuur, niet alleen omdat het paviljoen nog niet gerealiseerd is, maar ook omdat Aeres nog in overleg is met de gemeente over aankoop van een perceel voor de realisatie van het eigen schoolgebouw en de relatie in m² tussen dat schoolgebouw en ons paviljoen zich nog moet uitkristalliseren. Wij zien daarnaast een aantal andere potentiële geïnteresseerden:

- De Floriade BV
- De Veldacademie
- TNO
- AMS Institute (Advanced Metropolitan Solutions Institute)
- Flevolandse Businessclub
- Het Rijk
- Flevolandse gemeenten.



Het heeft de voorkeur om, in het licht van B2B activiteiten, ook het bedrijfsleven te enthousiasmeren om gebruik te gaan maken van het innovatiepaviljoen. De provincie kan dit deels zelf stimuleren via de budgetten voor de challenges en de Nadere Regel. Zo hebben we winnaars van de eerste challenge een voucher gekregen die zij vóór of tijdens de Floriade kunnen inzetten voor het gebruik van het paviljoen. Ondernemers kunnen ook aanspraak maken op € 1 mln. uit de Nadere Regel. Dit bedrag is beschikbaar gesteld om ons paviljoen te vullen met ondernemersactiviteiten.

3 Exploitatiekosten

Uitgaande van situatie zoals hierboven beschreven, laat tabel 2 zien wat de verwachte jaarlijkse kosten voor de provincie zijn. Dit overzicht laat zien dat het exploitatiesaldo in de periode van 2019 t/m 2023, ook bij nul procent verhuur, blijft binnen de geormerkte kapitaallasten van € 700.000 in de reserve strategische projecten. Hoe meer m2 verhuurd worden, hoe verder we binnen het beschikbare budget blijven. Bij 10% verhuur is de kale huuropbrengst in deze periode ongeveer € 40.000, dus bij 20% verhuur is de opbrengst ca. € 80.000, bij 50% € 200.000 enz. De verwachte opbrengst van verhuur van werkplekken aan de Aeres Hogeschool en vanuit de challenges is al goed voor € 25.000 per jaar, dus ca. € 100.000 in deze periode.

Onderdeel	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Kapitaallasten	0	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-400.000
Exploitatiekosten	-22.500	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-202.500
Kosten	Totaal kosten	-22.500	-145.000	-145.000	-145.000	-602.500

tabel 1 - Kosten in de periode t/m 2023 (bedragen in €)

Juridische procedures

Voor de realisatie van het Innovatiepaviljoen heeft de provincie in juli 2017 van de gemeente Almere een omgevingsvergunning gekregen, waarbij toestemming is verleend om in afwijking van het huidige bestemmingsplan het paviljoen te realiseren. Tegen deze omgevingsvergunning heeft de buurman, de jachthaven, beroep ingesteld. Er is geen schorsing gevraagd, waarmee de vergunning in werking is. Wij hebben nog geen bericht van de rechtbank ontvangen wanneer de beroepsprocedure wordt behandeld, maar wij gaan ervan uit dat dit het geval is voordat wij in augustus 2018 met de bouw willen starten.

Daarnaast heeft de gemeente op 23 oktober 2017 aan de provincie afzonderlijk vergunning gegeven om te bouwen. Deze vergunning is in werking getreden, maar er staat nog wel gedurende zes weken de mogelijkheid open om bezwaar te maken. Wij hebben nog niet van de gemeente gehoord of van deze gelegenheid gebruik is gemaakt.

De eigenaar van de jachthaven heeft ook beroep ingesteld tegen het nieuwe bestemmingsplan voor de Floriade. Tevens heeft hij via een spoedprocedure schorsing gevraagd. Dit schorsingsverzoek is in november 2017 door de Raad van State afgewezen. Hierdoor kan de gemeente Almere voortgaan met de werkzaamheden, waaronder het bouwrijp maken van het gebied waarin ook de kavel voor het Innovatiepaviljoen ligt. Verwacht wordt dat uitspraak in de beroepsprocedure wordt gedaan voordat de bouw van het paviljoen start.