

RIS.3977



Atalanta

Centrumontwikkeling dierenpark-theater Emmen

**FINANCIEEL
MEERJAREN-PERSPECTIEF
ATALANTA**

Projectbureau Atalanta
versie 12 november 2009
vastgesteld door B&W 12 november 2009

INHOUD

Hoofdstuk 1: Indicatieve meerjaren investeringsplanning Atalanta	2
Hoofdstuk 2: Risicoprofiel dekking gemeentelijke investeringen Atalanta	6

Hoofdstuk 1: Indicatieve meerjaren investeringsplanning Atalanta

De indicatieve meerjaren investeringsplanning Atalanta (hierna de investeringsplanning) betreft een uitwerking van de in het raadsvoorstel van 18 december 2008 opgenomen investeringen en dekking van investeringen naar jaarschijven om op deze wijze meer inzicht te krijgen in de planning van de financiering en de dekking van de investeringen van het Atalanta-project. De ramingen van de investeringen naar jaarschijven betreft een globale inschatting door de verantwoordelijke projectleiders op basis van de totaalplanning.

Aangezien gedetailleerdere en verder uitgewerkte investeringsplanningen pas beschikbaar zullen zijn bij aanvang van de realisatiefase wordt nu volstaan met een globale inschatting op basis van het indicatieve financiële kader in het raadsvoorstel van 18 december 2008. Naarmate het project vordert en we dichterbij de realisatiefase komen zal de investeringsplanning nader worden gedetailleerd en gespecificeerd. Op dit moment heeft de investeringsplanning nog een globaal en richtinggevend karakter. De meerjaren investeringsplanning Atalanta wordt binnen het projectbureau Atalanta echter continu geactualiseerd en bijgewerkt.

In de voorbereidingsfase is het belangrijk om bij de verdere uitwerking van het project Atalanta de vrijheid te houden om te kunnen schuiven met investeringen en dekkingen over de jaarschijven en tevens om nog te kunnen schuiven met de inzet van dekkingsmiddelen over de verschillende deelprojecten binnen Atalanta.

De (voorlopige) indicatieve dekking van de gemeentelijke investeringen Atalanta, zoals opgenomen in de indicatieve meerjaren investerings- en dekkingsramingen Atalanta, is niet voor alle posten / bronnen even hard. In het risicoprofiel dekking gemeentelijke investeringen Atalanta wordt de hardheid van de dekking in beeld gebracht.

De volgende uitgangspunten, zoals door het college van B&W vastgesteld, zijn gehanteerd voor het opstellen van de investeringsplanning:

Investeringsramingen:

1. De indicatieve investeringsbedragen, op basis van het raadsbesluit van 18 december 2008, betreffen globale financiële richtbedragen (kader) gebaseerd op het prijspeil 1-1-2008, exclusief financieringskosten en exclusief BTW. Het raadsbesluit van 18 december 2008 wordt als financieel kader gehanteerd voor de gemeentelijke inzet.
2. De investeringsramingen, op basis van het raadsbesluit van 18 december 2008, betreft investeringsramingen inclusief 15% onvoorzien.
3. In de investeringsramingen, op basis van het raadsbesluit van 18 december 2008, is rekening gehouden met het toe te rekenen deel van de proces- en voorbereidingskosten Atalanta 2009 en verder, voor zover deze voorbereidings- en proceskosten Atalanta niet ten laste van de gemeentelijke exploitatie gebracht kunnen worden.

Indexering:

4. De investeringsramingen op basis van prijspeil 1-1-2008 zijn niet geïndexeerd. Door het college van B&W is aangegeven dat de indexering / inflatie op "nihil" moet worden gesteld, aangezien de inflatie op dit moment erg laag is en de aanbestedingsresultaten de laatste tijd, mede vanwege de huidige kredietcrisis gunstig uitvallen.

Financieringskosten:

5. De financieringskosten tot het moment van ingebruikname, betreffende de rentekosten tijdens de bouw, worden verantwoord in de gemeentelijke exploitatie en gedekt uit de binnen de gemeentelijke exploitatie geraamde budgetten in relatie tot Atalanta.
Vanaf het moment van ingebruikname komen de kapitaalslasten (rente en afschrijving) die voortvloeien uit de betreffende investering ten laste van de gemeentelijke exploitatie.
6. Voor de berekening van de financieringskosten wordt voor 2009 en toekomstige jaren gebruik gemaakt van het gemeentelijke rente-omslagpercentage van op dit moment 4,5%. De financieringskosten worden berekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende boekjaar. Met rentekosten over de in de loop van het boekjaar gedane investeringen wordt hier verder geen rekening gehouden. Deze rentekosten zullen opgevangen moeten worden binnen de reguliere gemeentelijke exploitatie.
7. De financieringskosten worden berekend over het bedrag van de investering, minus de ontvangen subsidies en bijdragen van derden en minus de inzet van eigen gemeentelijke middelen (uit reserves). De financieringslasten worden derhalve berekend over de te financieren "netto" investering.
8. Voor wat betreft de berekening van de financieringskosten ten aanzien van de verplaatsingskostenvergoeding aan DPE van € 65,5 miljoen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de betaling van de gemeente aan DPE het investeringsritme van DPE volgt.

Kapitaallasten:

9. Voor de bepaling van de kapitaallasten en de dekking van de kapitaallasten in het kader van het project Atalanta is het uitgangspunt gehanteerd, dat alle investeringen op deelprojecten binnen Atalanta (Tunnel, infrastructuur, plein, theater, parkeergarages, etc.) in 40 jaar worden afgeschreven. Deze afschrijvingstermijnen passen binnen het afschrijvingsbeleid van de gemeente Emmen, zoals vastgelegd in de nota activabeleid. Voor de parkeergarages, Wereld van ontmoeting en het theater is uitgegaan van annuïtaire afschrijving; voor alle andere investeringen is uitgegaan van lineaire afschrijving. Voor de bepaling van de kapitaallasten is gerekend met een rentepercentage van 4,5%. Dit betreft het huidige rente-omslagpercentage, zoals dit binnen de gemeente Emmen wordt gehanteerd.

Dekking / financiering:

10. Voor de bepaling van de dekking / financiering, wordt er van uitgegaan dat de inzet van eigen gemeentelijke middelen (uit reserves) en de ontvangst van subsidies en bijdragen van derden een gelijk verloop kennen met de investeringen waarop deze middelen en bijdragen betrekking hebben. Deze middelen en bijdragen worden daarom verhoudingsgewijs in het zelfde jaar als opbrengst verantwoord als in het jaar waarin de kosten worden gemaakt.
Op basis van dit uitgangspunt blijven de financieringskosten zo laag mogelijk. Mocht dit uitgangspunt in werkelijkheid niet gerealiseerd kunnen worden dan leidt dit tot (veel) hogere financieringskosten voor de gemeente.
11. Met betrekking tot de parkeergarage(s) wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de kapitaallasten die voortvloeien uit de stichting van de parkeergarage(s) (investering door gemeente) voor 100% worden gedekt uit de opbrengsten parkeerexploitatie. Er wordt nog onderzocht of een deel van de investeringen in parkeergarages toegerekend kan worden aan de ruimtelijke invulling van het gebied en mogelijk (deels) gedekt kan worden uit subsidies en bijdragen.
12. Met betrekking tot de Wereld van Ontmoeting wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de kapitaallasten, die voortvloeien uit de stichting van de Wereld van Ontmoeting (investering door gemeente), volledig worden gedekt uit de huuropbrengst die DPE betaalt aan de gemeente voor de huur van de wereld van Ontmoeting (WvO).

13. Met betrekking tot de stichting van het Theater wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bekostiging van het gebouw voor wat betreft het aandeel van het Theater hierin, wordt gedekt door de gemeente. Daarnaast zal de gemeente subsidiëren in de onrendabele top van het culturele programma van het Theater in relatie tot de vereisten vanuit de gemeente in dit kader.
14. Alle beschikbare budgetten (inclusief die voor kapitaallasten) in de gemeentelijke exploitatie 2009 en volgende jaren in relatie tot Atalanta zullen worden aangewend voor de realisatie van het Atalanta-project. De geraamde budgetten voor culturele programmering zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

De beschikbare budgetten binnen de gemeentelijke exploitatie zullen worden ingezet voor de dekking van kapitaallasten, financieringskosten tijdens de bouw (rente over de boekwaarde van de investeringen per 1 januari) en proces- en voorbereidingskosten Atalanta (voor zover deze kosten niet geactiveerd kunnen worden).

In het kader van de egalisatie van overschotten en tekorten op deze exploitatiebudgetten wordt de raad voorgesteld een bestemmingsreserve Atalanta in te stellen.

15. Subsidies en bijdragen worden in de investeringsplanning in 2 kolommen gepresenteerd; namelijk "te verkrijgen" en "te verwerven".

De "te verkrijgen" subsidies en bijdragen betreft subsidies en bijdragen die als specifiek benoemde subsidie zijn opgenomen in de dekking van het project. Deze dekking is niet in alle gevallen even hard. In het risicoprofiel wordt de hardheid van de dekking in beeld gebracht. De "te verkrijgen" subsidies en bijdragen uit de investeringsplanning betreffen de subsidies, die in het risicoprofiel zijn opgenomen als subsidies onder de kolommen "Geen risico", "Beperkt risico", "Redelijk risico" en "Hoog risico".

De "te verwerven" subsidies en bijdragen betreft subsidies en bijdragen waarvoor nog geen specifieke dekking is aan te geven en waarvoor de dekking nog gevonden dient te worden. De "te verwerven" subsidies en bijdragen uit de investeringsplanning betreffen de posten die in het risicoprofiel zijn opgenomen onder de kolom "Nog te verwerven".

Indicatieve meerjaren investeringsplanning Atalanta

Meerjarenramming Investerings Atalanta (Indicatief)	Derden	Gemeente	Datum gereed	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Verbinding Tunnel Hondsrugweg Bijkomende infra-werken Parkeergarage 1 Parkeergarage 2 Plein		45,0 12,0 15,5 11,5 12,0	31-12-12 31-12-13 30-06-10 31-12-13 31-12-13	0,5 7,5	2,5 1,0 8,0	30,0 4,5 1,0 1,0	12,0 4,5 5,5 3,0	2,0 5,0 8,0				45,0 12,0 15,5 11,5 12,0
<u>Overige bereikbaarheid</u> Boermarkweg (14 mln.) en aansluiting N34 (1 mln.)		15,0	31-12-15					1,0	7,0	7,0		15,0
<u>Centrum-West</u> Theater Wereld v.d. Ontmoeting Inbreng BW Traverse Sinds 2010 (DPE)	150,0	40,0 20,0 4,0	31-12-13 31-12-13 31-12-13	0,5 0,3	2,1 1,1	13,3 6,7	13,4 6,6	10,7 5,3 4,0				40,0 20,0 4,0
<u>Locatie Hoofdstraat (grondexploitatie)</u> Verplaatsingsverg. DPE Bouwrijp maken Vastgoed door derden	50,0	65,5 20,0	1-07-14 31-12-16	1,5	2,9	12,0	25,0	22,3	1,8 5,0	10,0	5,0	65,5 20,0
<u>Locatie Muzeval (grondexploitatie)</u> Bouwrijp maken Vastgoed door derden	7,0	1,0	31-12-16						0,3	0,5	0,2	1,0
Totaal investeringen * <i>excl. indexering en financieringskosten</i>	207,0	261,5		10,3	17,6	68,5	70,0	58,3	14,1	17,5	5,2	261,5

* Bedragen zijn exclusief BTW en gebaseerd op het prijspeil 1-1-2008

Totaaloverzicht (voorlopige) dekking deelprojecten Atalanta (indicatief)	Derden	Gemeente Investering	Gemeente Indexering	Gemeente Totaal investering	Gemeente Reserves	Subsidies en bijdragen te verkrijgen	Subsidies en bijdragen te verwerven	Gemeente uit exploitatie grondexpl.	Gemeente uit exploitatie parkeerexpl.	Gemeente uit exploitatie vastgoedexpl.	Gemeente dekking kap.lsth.	Totaal
Verbinding Tunnel Hondsrugweg Bijkomende infra-werken Parkeergarage 1 Parkeergarage 2 Plein		45,0 12,0 15,5 11,5 12,0	- - - - -	45,0 12,0 15,5 11,5 12,0	3,5	30,0	0,8 0,1				10,7 11,9	45,0 12,0 15,5 11,5 12,0
<u>Overige bereikbaarheid</u> Boermarkweg (14 mln.) en aansluiting N34 (1 mln.)		15,0	-	15,0	1,2	10,0	0,2				3,6	15,0
<u>Centrum-West</u> Theater Wereld v.d. Ontmoeting Inbreng boekwaarde traverse Sinds 2010 (DPE)	150,0	40,0 20,0 4,0	- - -	40,0 20,0 4,0		2,0	0,0			20,0 4,0	38,0	40,0 20,0 4,0
<u>Locatie Hoofdstraat (grondexploitatie)</u> Verplaatsingsverg. DPE Bouwrijp maken Vastgoed door derden	50,0	65,5 20,0	- -	65,5 20,0	17,0	30,9	17,6		20,0			65,5 20,0
<u>Locatie Muzeval (grondexploitatie)</u> Bouwrijp maken Vastgoed door derden	7,0	1,0	-	1,0					1,0			1,0
Totaal investeringen	207,0	261,5		261,5	21,7	84,9	18,7		21,0	24,0	64,2	261,5

Hoofdstuk 2: Risicoprofiel dekking gemeentelijke investeringen Atalanta

Ten aanzien van de totale dekking / financiering van het project Atalanta is, op basis van het indicatieve financiële kader van het project Atalanta uit het raadsvoorstel van 18 december 2008, een risicoprofiel opgesteld. Per dekkingsmiddel / financieringsbron is hierin aangegeven hoe hoog het risico / de onzekerheid ten aanzien van de realisatie van de betreffende dekking / financiering is. De dekking van de gemeentelijke investeringen Atalanta is in dit risicoprofiel gepresenteerd naar risicocategorieën.

Als uitgangspunt voor de indeling van dekkingsmiddelen in risicocategorieën worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Geen risico:
Indicaties voor indeling van dekkingsmiddelen in de categorie “geen risico” zijn:
 - Inzet van eigen gemeentelijke middelen waar reeds besluitvorming over plaats heeft gevonden (beschikbaar in begroting, besluiten tot aanwending van reserves, etc.)
 - Subsidiegelden / bijdragen van derden die reeds zijn toegekend (schriftelijk / beschikking)
 - Dekking uit exploitaties, waarbij een zeer hoge mate van zekerheid bestaat omtrent de realisatie van de kostendekkende exploitatie (o.b.v. besluitvorming / afgesloten contracten, etc.)
2. Beperkt risico:
Indicaties voor indeling van dekkingsmiddelen in de categorie “beperkt risico” zijn:
 - Voorgenomen inzet van eigen gemeentelijke middelen waar nog formele besluitvorming over plaats dient te vinden, maar waar in principe wel ruimte voor is en waar informeel wel reeds overeenstemming over bestaat.
 - Subsidiegelden / bijdragen van derden die reeds zijn toegezegd, maar nog niet formeel zijn toegekend.
 - Dekking uit exploitaties, waarbij een grote mate van zekerheid bestaat omtrent de realisatie van de kostendekkende exploitatie (o.b.v. diepgaand onderzoek, gedegen onderbouwde calculaties, etc.)
3. Redelijk risico:
Indicaties voor indeling van dekkingsmiddelen in de categorie “redelijk risico” zijn:
 - Subsidiegelden / bijdragen van derden die een redelijk kans hebben om binnengehaald te worden, maar nog niet formeel zijn toegezegd.
 - Dekking uit exploitaties, waarbij een redelijke mate van zekerheid bestaat omtrent de realisatie van de kostendekkende exploitatie (o.b.v. globaal onderzoek, uitgevoerde calculaties, etc.)
4. Hoog risico:
Indicaties voor indeling van dekkingsmiddelen in de categorie “hoog risico” zijn:
 - Subsidiegelden / bijdragen van derden die mogelijk binnengehaald kunnen worden, maar waarvoor nog geen indicatie te geven is of deze middelen ook verkregen zullen gaan worden. Er hebben echter wel al de nodige acties plaatsgevonden en Atalanta staat in ieder geval op de agenda van de subsidiegever.
 - Verwachte dekking uit exploitaties, waarbij nog onvoldoende zekerheid bestaat omtrent de realiteit van de kostendekkende exploitatie.
5. Nog te verwerven middelen:
 - Bij nog te verwerven middelen dient de dekking nog gevonden te worden. Waar mogelijk wordt bij nog te verwerven middelen reeds een richting aangegeven, waaruit de dekking / financiering mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden.

Risicoprofiel dekking gemeentelijke investeringen Atalanta

Risicoprofiel dekking investeringen Atalanta	Investeringen derden in mln.	Investeringen gemeente in mln.	Financiering Geen risico (is gedekt)		Financiering Beperkt risico		Financiering Hoog risico		Financiering Nog te verwerven bedrag in mln.	Totaal in mln.
			bedrag in mln.	financier sub-totaal	bedrag in mln.	financier sub-totaal	bedrag in mln.	financier sub-totaal		
Proceskosten Atalanta (projectbureau Atalanta)		pm								
<u>Verbinding (investeringsproject / infrastructuur)</u> Tunnel Hondsrugweg		45,0	14,2	Gem. middelen	30,0	Subsidie			0,8	45,0
Bijkomende Infra (busstation, Westerstr. Westermeschestr.)		12,0	11,9	Gem. middelen					0,1	12,0
Parkeergarage 1		15,5								15,5
Parkeergarage 2		11,5			4,0	Subsidie				11,5
Plein		12,0								12,0
<u>Overige bereikbaarheid (investeringsproject / infrastructuur)</u> Boermarkeweg (14 mln.) en aansluiting N34 (1 mln.)		15,0	4,8	Gem. middelen	10,0	Subsidie			0,2	15,0
<u>Centrum-West</u> Theater		40,0			2,0	Subsidie				40,0
Wereld v. d. Ontmoeting		20,0								20,0
Inbreng boekwaarde traverse Sinds 2010 (DPE)	150,0	4,0								4,0
<u>Locatie Hoofdstraat (grondexploitatie)</u> Verplaatsingsverg. DPE		65,5	15,0	Gem. middelen	2,0	Gem. middelen			17,6	65,5
Bouwwijk maken Vastgoed door derden (private investeringen)	50,0	20,0			10,0	Subsidie				20,0
<u>Locatie Muzeval (grondexploitatie)</u> Bouwwijk maken Vastgoed door derden (private investeringen)	7,0	1,0								1,0
TOTAAL	207,0	261,5	83,9		58,0		84,5	16,4	18,7	261,5