

Toetsing gestelde kaders

DPE Next

Gemeente Emmen

2 maart 2012

Opgesteld door:



HOLLAND VAN GIJZEN
ADVOCATEN EN NOTARISSEN

**ABC • MANAGEMENT GROEP**
Bouwmanagers en adviseurs

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage betreffende de toetsing van de door de Gemeenteraad gestelde kaders voor DPE Next opgesteld door UNO bedrijfsadviseurs in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Emmen. Dit rapport is in samenwerking met Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP en ABC Management Groep B.V. tot stand gekomen.

De rapportage is gebaseerd op de documenten zoals opgenomen in de lijst van beoordeelde documenten, de informatie die van de betrokken partijen is verkregen en het overleg met de Gemeente Emmen naar aanleiding van deze stukken. Over de rapportage heeft voorts meerdere malen overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van de Gemeente.

Deze rapportage is afgesloten op 1 maart 2012 en is gebaseerd op de tot dan toe bekende gegevens en informatie.

De bevindingen zijn het resultaat van een zelfstandige oordeelsvorming van UNO bedrijfsadviseurs, Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP en ABC Management Groep B.V. gezamenlijk over de gehele inhoud.

Deze rapportage is in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Emmen opgesteld.

UNO bedrijfsadviseurs
Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP
ABC Management Groep B.V.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Huidige structuur DPE	1
Vraagstelling	2
Deelonderwerpen	3
1 Financiële gevolgen voor het BP 7.0a als gevolg van aanpassingen financiering	3
1.1 Investerings	3
1.2 Exploitatierkening	3
1.3 Aflossingsdruk	3
1.4 Financiering bouwfase	3
2 Erfpacht	4
3 Financiële afspraken	5
3.1 Inleiding	5
3.2 (a) Rabobank rekening courant krediet A	5
3.3 (b) VolkerWessels	5
3.4 (c) Rendo	6
3.5 (d) Financial Lease	6
3.6 Financiering tbv Wereld van Ontmoeting	6
3.6.1 (e) Rabobank rekening courant krediet B tbv WvO	6
3.6.2 (f) Gemeentelening Wereld van Ontmoeting	6
3.6.3 Resumé	6
3.7 (g, h en i) Financiering Provincie	7
3.7.1 €18 miljoen RSP+ gelden	7
3.7.2 €12 miljoen extra aanvullende bijdrage	8
4 Overeenkomsten	10
4.1 Overeenkomst Aannemer VolkerWessels	10
4.2 Overeenkomst 29 februari 2012 tussen de crediteuren	12
4.3 Nog af te sluiten overeenkomsten	13
4.3.1 Samenwerkingsovereenkomst DPE-Gemeente	13
4.3.2 Overige af te sluiten overeenkomsten door de Gemeente	13
4.3.3 Overige af te sluiten overeenkomsten door de DPE	14
5 Beoordeling bezuinigingsvoorstellen	14
5.1 Inleiding	14
5.2 Voorgestelde bezuinigingen	15
5.2.1 A.0 Bouwrijp maken	15

5.2.2	B.0 Grondverzet	15
5.2.3	C.0 Waterpartijen	15
5.2.4	D.0 Infrastructuur	15
5.2.5	G.0 Wegen	16
5.2.6	K.0 Data en beveiliging	16
5.2.7	Bijkomende kosten	16
5.2.8	P.0 Ontwerp en advieskosten	16
5.2.9	R.0 Programma bureau	17
5.2.10	X.0 Onvoorzien	17
5.2.11	Y.0 Indexering	17
5.2.12	Bouwrente	17
5.3	Resumé	18
Conclusies		19
Lijst van beoordeelde documenten		23

Lijst van afkortingen

ABN AMRO	ABN AMRO Bank N.V.
BP 7.0a	Business case DPE Next 7.0a
College	College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Emmen
D+P	Draaijer + Partners
DPE	Dierenpark Emmen
DPE Next	Dierenpark Emmen Next
DPE Infra	DPE Infra B.V.
Gemeente	Gemeente Emmen
Gedeputeerde Staten	College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Drenthe
HoT	Overeenkomst op hoofdlijnen
IGO Atalanta	Integrale gebiedsontwikkeling Atalanta
Ovk crediteuren	Overeenkomst gedateerd 29 februari 2012 tussen Rabobank, VW, DPE en de Gemeente
Provinciale Staten	College van Provinciale Staten van de Provincie Drenthe
Raad	Gemeenteraad van de Gemeente Emmen
Rabobank	Coöperatieve Rabobank Emmen - Coevorden U.A.
Rendo	Rendo Duurzaam B.V.
VW	VolkerWessels Integraal B.V.
WMD	Waterleidingmaatschappij Drenthe
WvO	Wereld van Ontmoeting
WvT	Wereld van Theater

Inleiding

Op 3 oktober 2011 heeft de Gemeenteraad van Emmen ('Raad') - binnen bepaalde kaders - ingestemd met de plannen van de Dierentuin Emmen ('DPE'). Op basis van dit raadsbesluit heeft DPE verdere uitvoering gegeven aan de realisatie van het Bedrijfsplan DPE Next ('BP 7.0a'), waaronder nadere invulling van het totale financieringsvraagstuk. Het College van Burgemeester en Wethouders ('College') heeft UNO gevraagd te beoordelen in hoeverre op 1 maart 2012 aan de door de Raad gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Indien in het vervolg van deze rapportage wordt gesproken over UNO worden UNO bedrijfsadviseurs, Holland Van Gijzen Advocaten en Notarissen LLP en ABC Management Groep B.V. gezamenlijk bedoeld, tenzij expliciet is vermeld dat een van hen wordt bedoeld.

Dierenpark Emmen is een handelsnaam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Noorderdierenpark B.V. In deze rapportage zal DPE gehanteerd als afkorting voor Dierenpark Emmen.

Huidige structuur DPE

Naam	Plaats	KvK-nummer
→ St. Instandhouding Noorder Die	Emmen	41019726
 100% Dierenpark Emmen	Emmen	04005859
 100%  NDP Infra B.V.	Emmen	04061208
 100%  DPE Recreatie B.V.	Emmen	04061211

Vraagstelling

Het College heeft DPE bij brief van 16 november 2011 medegedeeld dat zij als het College pas daadwerkelijk uitvoering zal geven aan het raadsvoorstel van 3 oktober 2011 indien aan de navolgende voorwaarden is voldaan:

- De totale financiering DPE Next door middel van ondertekende contracten is vastgelegd en de financiering voor de nog in te vullen €30 miljoen aan externe financiering volledig is gerealiseerd conform de gestelde voorwaarden in het raadsbesluit van 3 oktober 2011, de kaders van het BP 7.0a en de uitgangspunten genoemd in uw brief d.d. 25 augustus 2011;
- De toekenning en beschikbaarheidstelling van de provinciale bijdragen door Provinciale Staten is gerealiseerd;
- Het investeringsbesluit gebaseerd op de gestelde kaders van het BP 7.0a door de directie en raad van commissarissen van DPE is geaccordeerd.

Het College heeft DPE bij dezelfde brief medegedeeld dat zij de voorstellen van DPE zal toetsen en vaststellen of aan de navolgende gestelde kaders is voldaan:

1. Dat er sprake is van een evenwichtige invulling van de oplossing van het financieringsvraagstuk;
2. Dat het ambitieniveau en de realisatieplanning, zoals verwoord in het BP 7.0a is gehandhaafd;
3. Dat geen kostenverhoging voor DPE Next ten opzichte van hetgeen is voorzien in het BP 7.0a heeft plaatsgevonden;
4. Dat het risicoprofiel voor de gemeente Emmen, gerelateerd aan het raadsbesluit van 3 oktober 2011, niet is verhoogd;
5. Dat de aanneemsom voor de bouw van het nieuwe park binnen de gestelde kaders van het BP 7.0a past.

Het College heeft UNO gevraagd te toetsen en te beoordelen in hoeverre aan de hierboven onder 1 tot en met 5 geciteerde kaders is voldaan door DPE.

1 Financiële gevolgen voor het BP 7.0a als gevolg van aanpassingen financiering

1.1 Investerings

Op de investeringen wordt in vergelijking met BP 7.0a voor een totaal bedrag van €6.500.000 bespaard (zie Hoofdstuk 5). Naast deze besparing is de bedoeling dat de investering in opwekinstallaties en distributie voor warmte en koude door Rendo worden verzorgd (zie paragraaf 3.4). Uitgangspunt is, dat de energieleveranties nog altijd tegen marktconforme condities kunnen worden geleverd.

1.2 Exploitatierkening

- De netto afschrijvingen (zijnde de afschrijvingen op materiële vaste activa onder aftrek van vrijval subsidies) nemen gemiddeld met €300.000-€350.000 per jaar af.
- De onderhoudskosten nemen gemiddeld met €100.000-€150.000 per jaar af.
- De kosten van erfpacht zijn ca. € 80.000 per jaar hoger.
- De rentelasten stijgen vooralsnog licht met ca. €100.000 per jaar.
- Per saldo blijft de Ebitda ongeveer op hetzelfde niveau.
- Conclusie: de rentabiliteit verbetert lichtelijk.

1.3 Aflossingsdruk

- De aflossingen op langlopende leningen waren in BP 7.0a in de eerste jaren ca. €2.250.000. In het huidige plan bedragen de jaarlijkse aflossingen in de eerste 10 jaren ca. €2.300.000. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het aflossingstempo van lening B van de Rabobank met een formele looptijd van 15 jaren in eerste instantie op 40 jaren is gebaseerd. Dit betekent dat na 15 jaar een restschuld overblijft van €4.687.500 waarover nadere afspraken met de Rabobank zullen moeten worden gemaakt.
- De liquide middelen (tegoed in rekening-courant), die zich van jaar 1 tot jaar 10 in het oorspronkelijke BP 7.0a ontwikkelen naar een niveau van ca. €24.500.000 zijn in het aangepaste plan nauwelijks lager.
- De aflossingsdruk en liquiditeitsontwikkeling ondergaan geen noemenswaardige wijzigingen.

1.4 Financiering bouwfase

- Het verloop van de investeringen verloopt min of meer gelijk aan het oorspronkelijke BP 7.0a.
- Lening A van de Rabobank staat gepland voor 2014.
- De kasinstroom als gevolg van het leasecontract ABN AMRO wordt geacht in 2014 en 2015 plaats te vinden.

- Lening Provincie en subsidies Provincie voor een totaal bedrag van €30.000.000 worden geacht als volgt ter beschikking te komen: 3^e kwartaal 2012 €9.000.000, 1^e kwartaal 2014 €6.000.000 en 1^e kwartaal 2015 €6.000.000 en 4^e kwartaal 2015 €9.000.000. Een en ander min of meer conform de gedane toezegging. (Zie paragraaf 3.7 voor uitvoerige beschrijving van de provinciale bijdragen.)
- De verwachte kasinstroom uit hoofde van de verplaatsingsvergoeding verloopt identiek aan die van BP 7.0a zijnde reeds ontvangen tot en met 2011 €8.500.000, 2012 €10.000.000, 2013 €21.000.000, 2014 €25.500.000 en 2015 €500.000. Vastlegging in een overeenkomst heeft nog niet plaatsgevonden (zie hierna paragraaf 4.3.2).
- Concluderend kan worden gesteld, dat de kasstromen in de bouwfase - op een paar kleine te verwaarlozen afwijkingen na - zodanig verlopen dat DPE tijdig aan haar verplichtingen kan voldoen.

2 Erfpacht

De gronden welke benodigd zijn op de nieuwe locatie op de Noordbargeres zijn eigendom van Waterleidingmaatschappij Drenthe ('WMD'). DPE heeft een deel van de grond reeds in erfpacht verkregen voor de bestaande uitbreiding van het dierenpark. Het grootste deel van de grond voor het nieuw te realiseren park dient nog in erfpacht te worden verkregen door DPE. WMD en DPE zijn hieromtrent op 28 februari 2012 een 'Overeenkomst op hoofdlijnen' ('HoT') overeengekomen.

De belangrijkste afspraken in de HoT zijn:

- WMD verbindt zich om de percelen, die nodig zijn voor het nieuwe dierenpark, in erfpacht te geven aan DPE;
- een deel van de "Garmining gronden" kunnen op een door DPE te bepalen moment in erfpacht worden verkregen;
- de erfpachtvoorwaarden zullen zoveel mogelijk aansluiten bij erfpachtakte uit 2002;
- de te betalen canon;
- een termijn van 50 jaar, ingaande op 1 augustus 2012.

Het is DPE uitdrukkelijk toegestaan om hypotheek te vestigen op de erfpacht om de externe financiering mogelijk te maken.

De HoT wordt aangegaan onder enkele voorwaarden, waarvan thans de volgende twee belangrijk zijn. Het ontbreken van deze voorwaarden leidt tot ontbinding van de HoT:

- uitvoering door het College aan het raadsbesluit van 3 oktober 2011; en
- Provinciale Staten van de Provincie Drenthe verstrekt een subsidie of lening van in het totaal €30.000.000 voor het project.

DPE en WMD hebben overeenstemming bereikt over alle belangrijke punten voor de erfpacht. De afspraken dienen nog nader te worden uitgewerkt en vastgelegd in de definitieve erfpachtakte met erfpachtvoorwaarden (zie paragraaf 4.3.3).

3 Financiële afspraken

3.1 Inleiding

Op grond van de scope van de opdracht is in het kader van DPE Next gekeken naar de navolgende financiële afspraken gemaakt door dan wel met DPE:

(a) Rabobank rekening courant krediet A	€7.500.000
(b) VW	€7.500.000
(c) Rendo	€3.500.000
(d) Financial Lease	€5.000.000
(e) Rabobank rekening courant krediet B tbv WvO	€7.500.000
(f) Gemeente lening tbv WvO	€3.500.000
(g) Gemeente / Provincie subsidie	€18.000.000
(h) Gemeente / Provincie subsidie	€6.000.000
(i) Gemeente / Provincie lening	€6.000.000

Hierna zal separaat worden toegelicht wat deze financiële afspraken inhouden.

3.2 (a) Rabobank rekening courant krediet A

Het voorwaardenoverzicht van de Rabobank d.d. 28 december 2011 bevat de voorwaarden op basis waarvan de Rabobank bereid is om de financiering van rekening courant krediet A (€7.500.000) en B (€7.500.000) te verstrekken. Tevens zal de Rabobank na de consolidatiedatum (uiterlijk 31 december 2016) leningen verstrekken ter vervanging van de rekening courant verhoudingen.

De belangrijkste voorwaarden voor het ten beschikking stellen van de rekening courant kredieten zijn:

- de erfpachtvoorwaarden van de WMD dienen Rabobank conveniërende te zijn;
- nadere uitwerking van de afspraken in leningsdocumentatie; en
- invulling van de overige externe financiering dient Rabobank te conveniëren.

Het is voor de Rabobank nog niet mogelijk om de rente vast te stellen voor de periode na de consolidatiedatum. DPE is daarom met de Rabobank overeengekomen dat de rente na de consolidatiedatum op dat moment markt- en cliëntconform zullen zijn.

3.3 (b) VolkerWessels

In de Raamovereenkomst garandeert VW dat een lening van €7.500.000 aan DPE wordt verstrekt en (al dan niet door tussenkomst van een leasemaatschappij) voor een bedrag van €5.000.000 installaties aan DPE worden geleased.

De lening zal worden verstrekt met in achtneming van de voorwaarden zoals uitgewerkt in het Financieringsaanbod. DPE kan pas aanspraak maken op de financiering van VW als DPE heeft aangetoond dat de overige financiële middelen van het project, waaronder de subsidies en de door Rabobank te verstrekken financiering, volledig zijn uitgeput en aan alle overige voorwaarden is voldaan. De overige voorwaarden in het Financieringsaanbod komen overeen met de voorwaarden, die door Rabobank worden gesteld voor rekening courant A.

3.4 (c) Rendo

Rendo heeft een letter of intent afgegeven met een begeleidende brief daarbij over een samenwerking tussen DPE en Rendo omtrent de realisatie en exploitatie van de energie infrastructuur en opwekinstallatie. De kosten voor de installaties worden op dit moment geschat op €3.500.000. De letter of intent en de brief van Rendo bevatten de intentie om samen te werken omtrent de installaties en het feit dat Rendo de benodigde energie voor het dierenpark aan DPE zal leveren. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat Rendo verantwoordelijk is voor de realisatie en exploitatie van de energie-infrastructuur en de energie opwekinstallaties.

VW heeft DPE per brief van 1 maart 2012 bericht dat in het geval dat Rendo - om welke reden dan ook - niet als energiepartner kan optreden, dat VW zich samen met DPE zal inspannen om een nieuwe partner te selecteren.

3.5 (d) Financial Lease

DPE heeft een term sheet ontvangen van ABNAMRO Lease, maar deze is nog niet definitief. In het kader van de uitwerking van de voorwaarden voor de financial lease hebben DPE en VW geconstateerd dat het op dit moment nog niet mogelijk is om vast te stellen welke installaties voor financial lease in aanmerking komen. In verband daarmee zijn de exacte voorwaarden van de financial lease nog niet bekend en de voorwaarden zullen nader moeten worden ingevuld, zodra duidelijk is om welke installaties het gaat.

In de Raamovereenkomst en Ovk crediteuren garandeert VW dat een financial lease van €5.000.000 ter beschikking zal worden gesteld.

3.6 Financiering tbv Wereld van Ontmoeting

3.6.1 (e) Rabobank rekening courant krediet B tbv WvO

De voorwaarden voor krediet B zijn gelijk aan de voorwaarden zoals beschreven voor krediet A met de aanvulling dat de Rabobank een borgtocht (garantie) krijgt van de Gemeente voor het geval DPE niet aan haar verplichtingen kan voldoen onder rekening courant krediet B. Na 15 jaar dient er een herfinanciering van krediet B voor een bedrag van €4.687.500 (restschuld) plaats te vinden.

3.6.2 (f) Gemeentelening Wereld van Ontmoeting

De Gemeente heeft een lening van €3.500.000,- bij Raadsbesluit van 3 oktober 2011 toegezegd aan DPE ten behoeve van de Wereld van Ontmoeting. Dit moet nog nader worden uitgewerkt met DPE.

3.6.3 Resumé

Ten behoeve van de WvO is dus - in lijn met het raadsbesluit van 3 oktober 2011 - €11.000.000 (=€7,5 (e) + €3,5 (f)) beschikbaar onder een eerste hypotheekrecht voor de Gemeente. Het aflossingsschema is gewijzigd ten opzichte van het raadsbesluit van 3 oktober 2011 (herfinanciering na 15 jaar voor krediet B (e), zie paragraaf 1.3).

3.7 (g, h en i) Financiering Provincie

3.7.1 €18 miljoen RSP+ gelden

De Provincie heeft financiële bijdrage van €40.000.000 (RSP+ gelden) toegezegd aan de Gemeente, hetgeen is vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst gemeente Emmen-provincie Drenthe' d.d. 5 juli 2010.

Bij brief van 24 februari 2012 (beschikking) heeft Gedeputeerde Staten aan de Gemeente bevestigd dat zij instemmen met een bijdrage van €20.000.000 voor DPE Next (= €18.000.000 voor DPE en €2.000.000 voor WvT), nadat het College het raadsbesluit in uitvoering heeft genomen. Aan de subsidie zijn (ondermeer) de navolgende voorwaarden verbonden:

- Gelden moeten worden ingezet tbv DPE Next (=Belevenspark, WvO en WvT) conform Raadsbesluit en BP 7.0a;
- Gelden inzetten overeenkomstig de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst (o.a. provinciale programma's zal Klimaat en energie, Kennis werkt, etc.);
- DPE Next is onderdeel van IGO Atalanta; de gehele gebiedsontwikkeling dient gerealiseerd te worden;
- €500.000 moet besteed worden aan kennis en innovatieplatform (COP);
- Specifieke doelstellingen DPE Next:
 - CO2-neutraal in de exploitatiefase;
 - 100% gebruik hernieuwbare energiebronnen;
 - Duurzaam bouwen;
- Aan de €2.000.000 subsidie ter financiering van de WvT zijn specifieke (hoofd)doelen verbonden;
- Er dient een monitoringsprogramma te worden opgesteld, alsook dient er periodiek bestuurlijk overleg te zijn;
- Plan van aanpak aspecten staatssteun dient voorafgaand te worden goedgekeurd.

UNO heeft in deze fase van het project niet kunnen constateren of aan alle voorwaarden zal worden voldaan door DPE. De voorwaarden (zoals COP en de technische eisen) zijn verankerd in de Raamovereenkomst met VW doordat VW het ontwerp moet uitwerken met inachtneming van "PvE Duurzaamheid Provincie Drenthe" en "Besluit Implementatieplan COP". Het is voor de Gemeente van cruciaal belang dat de Gemeente alle verplichtingen die haar door de Provincie worden opgelegd één op één doorlegt naar DPE.

Het 'plan van aanpak aspecten staatssteun' dient door de Provincie geaccordeerd te zijn alvorens de gelden beschikbaar worden gesteld. Dit is een ontbindende voorwaarde. De Gemeente is dit plan van aanpak -als reactie hierop inmiddels aan het opstellen. De Provincie heeft gezegd dat zij bereid is op korte termijn hierover te beslissen mits alle benodigde stukken tijdig worden aangeleverd.

Gelet op de bij de beschikking behorende voorwaarden kan de indruk ontstaan dat de gelden ook aangewend moeten worden voor de WvT, hetgeen niet geldt voor de €18.000.000. Enkel €2.000.000 is aangevraagd ten behoeve van WvT. De Gemeente heeft bij brief van 1 maart 2012 de Provincie aangeschreven en dit verduidelijkt. De Provincie heeft ambtelijk aangegeven de brief schriftelijk te zullen bevestigen. De bevestiging is nog niet ontvangen door de Gemeente.

3.7.2 €12 miljoen extra aanvullende bijdrage

Provinciale Staten heeft op 1 februari 2012 - in navolging van het voorstel van Gedeputeerde Staten van 1 december 2011 en de nadere brief van 13 januari 2012 - besloten om een extra aanvullende bijdrage van €12 miljoen aan de Gemeente te verstrekken ten behoeve van DPE Next als onderdeel van de IGO Atalanta.

Het besluit van Provinciale Staten behelst op hoofdlijnen:

- €6.000.000 subsidie (50%) overeenkomend met de subsidieverlening "verbreed" RSP;
- €6.000.000 lening (50%).

Bij brief van 24 februari 2012 (beschikking) heeft Gedeputeerde Staten aan de Gemeente bevestigd dat zij conform het besluit van Provinciale Staten instemmen met een extra bijdrage van €12.000.000, nadat het College het raadsbesluit in uitvoering heeft genomen. Aan de subsidie en lening zijn (ondermeer) de navolgende voorwaarden verbonden:

- Gelden moeten worden ingezet tbv DPE Next (=Belevenspark, WvO en WvT) conform raadsbesluit en BP 7.0a;
- Gelden inzetten overeenkomstig de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst;
- DPE Next is onderdeel van IGO Atalanta; de gehele gebiedsontwikkeling dient gerealiseerd te worden;
- Specifieke doelstellingen DPE Next:
 - CO2-neutraal in de exploitatiefase;
 - 100% gebruik hernieuwbare energiebronnen;
 - Duurzaam bouwen;
- Aan de subsidie zijn specifieke (hoofd)doelen verbonden in kader van financiering van de WvT;
- De lening dient eveneens te worden ingezet tbv WvT;
- Er dient een monitoringsprogramma te worden opgesteld, alsook dient er periodiek bestuurlijk overleg te zijn;
- Plan van aanpak aspecten staatssteun dient voorafgaand te worden goedgekeurd;
- Met betrekking tot de lening geldt specifiek:
 - 3% rentepercentage;
 - aflossingsperiode 20 jaar;
 - lening is direct opeisbaar indien project onverhoopt geen doorgang vindt.

Aan de subsidie en de lening zijn voorwaarden verbonden als gevolg waarvan de indruk kan ontstaan dat de gelden ook moeten worden aangewend voor de WvT. Dit is niet correct omdat deze gelden louter voor DPE en niet voor de WvT zijn bestemd. De Gemeente heeft bij brief van 1 maart 2012 de Provincie aangeschreven en dit verduidelijkt. De Provincie heeft ambtelijk aangegeven de brief schriftelijk te zullen bevestigen. De bevestiging is nog niet ontvangen door de Gemeente.

UNO heeft in deze fase van het project niet kunnen constateren of aan alle voorwaarden zal worden voldaan door DPE. De voorwaarden (zoals COP en de technische eisen) zijn verankerd in de Raamovereenkomst met VW doordat VW het ontwerp moet uitwerken met inachtneming van "PvE Duurzaamheid Provincie Drenthe" en "Besluit Implementatieplan COP". Het is voor de Gemeente van cruciaal belang dat de Gemeente alle verplichtingen die haar door de Provincie worden opgelegd één op één doorlegt naar DPE.

Het 'plan van aanpak aspecten staatssteun' dient door de Provincie geaccordeerd te zijn alvorens de gelden beschikbaar worden gesteld. Dit is een ontbindende voorwaarde. De Gemeente is dit plan van aanpak als reactie hierop inmiddels aan het opstellen. De Provincie heeft gezegd dat zij bereid is op korte termijn hierover te beslissen mits alle benodigde stukken tijdig worden aangeleverd.

Een subsidie is in beginsel een voorwaardelijke aanspraak op financiële middelen en is derhalve niet risicoloos omdat altijd nog achteraf getoetst wordt of aan de subsidievoorwaarden is voldaan. Dit risico is in de BP 7.0a niet gekwantificeerd.

De lening van €6.000.000 die door de Gemeente wordt ontvangen in het kader van de financiering van DPE, en die door de Gemeente wordt doorgeleend aan DPE, verhoogt in eerste instantie het totaalbedrag van de risicodragende leningen welke de Gemeente verstrekt aan DPE. Indien DPE niet in staat mocht zijn de verplichtingen uit deze lening jegens de Gemeente te kunnen voldoen, ontslaat dit de Gemeente niet van haar verplichtingen jegens de Provincie.

Om hiertoe voor de Gemeente meer zekerheden te verkrijgen is deze lening van €6.000.000 meegenomen in de overeenkomst tussen de crediteuren. Dat betekent dat ook voor deze lening als zekerheid een 1^e recht van hypotheek wordt verleend door DPE op de DPE Next (met uitzondering van de WvO). Indien het komt tot uitwinning heeft de Gemeente dezelfde rechten als VW en Rabobank. Tevens zal de gemeente pro rata meedelen in een extra aflossing op basis van de cash sweep (overtollige kasstroom) bepaling.

In de rapportage "Definitieve beoordeling Bedrijfsplan DPE Next 7.0A" van UNO van 5 september 2011 werd er rekening mee gehouden dat er eerste zekerheidsrechten voor een leningenbedrag van €30.000.000 verstrekt zouden moeten worden. Op basis van de voorliggende afspraken is een eerste zekerheidsrecht ten behoeve van externe financiering nu voor een bedrag van €21.000.000 (= €7,5 (a) + €7,5 (b) + €6 (i) miljoen) benodigd. De totale hoogte van de leningen waarvoor een eerste zekerheid wordt verstrekt is daarmee verlaagd.

Gelet op het totale bedrag waarvoor zekerheid is verschaft en de mogelijke executiewaarde van DPE Next lijkt de verwachting gerechtvaardigd dat er voldoende zekerheid is voor de terugbetaling van deze additionele lening van de Gemeente. Zekerheid hierover kan uiteraard niet gegeven worden. Desondanks lijkt het risico met betrekking tot deze lening gering.

4 Overeenkomsten

4.1 Overeenkomst Aannemer VolkerWessels

DPE¹ heeft een Raamovereenkomst gesloten met VW op 23 december 2011. Het betreft een Raamovereenkomst waarin de hoofdverplichtingen van partijen zijn vastgelegd met betrekking tot realisatie van het project DPE Next. In de Raamovereenkomst is vastgelegd hoe partijen samenwerken bij ontwerp, realisatie, onderhoud en financiering van het project. Het plan zal door VW worden uitgewerkt in een voorontwerp en een meerjarenonderhoudsplan, welke door DPE goedgekeurd moeten worden. Met de goedkeuring van het voorontwerp en meerjarenonderhoudsplan ontstaat de verplichting voor partijen om het project op die basis verder uit te werken in deelovereenkomsten (waarin de verplichtingen in detail moeten worden opgenomen). Gemotiveerde onthouding van goedkeuring van DPE kan de Raamovereenkomst doen eindigen.

In de Raamovereenkomst heeft VW gegarandeerd dat zij zorgt voor:

- een lening van €7.500.000;
- een financial lease constructie voor installaties ter waarde van €5.000.000;
- een sponsorbijdrage van €250.000.

De verplichtingen van VW in het kader van de financiering van DPE Next zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3 (Financiële afspraken).

VW heeft zich verplicht bij de door haar in te schakelen leveranciers en onderaannemers zorg te dragen voor lokale partijen, mits de vereiste kwaliteit geleverd kan worden.

Partijen zijn overeengekomen dat DPE - naast het budget van de aanneemsom zoals overeengekomen in de getekende Raamovereenkomst² - een bedrag van €10.000.000 reserveert voor de post Onvoorzien. Ten aanzien van €6.500.000 van deze €10.000.000 wordt periodiek bekeken of hiervan gelden vrij kunnen vallen. Vrijvallende bedragen worden toegevoegd aan het budget ten behoeve van extra kwaliteit, uitstraling of optimalisatie van de exploitatie van het onderhoud. DPE kan de vrijvallende bedragen ook aanwenden om de investeringen in verband met de lease te bekostigen.

¹ Contractspartij is formeel NDP Infra B.V.

² Dit bedrag is vastgelegd in de op 23 december 2011 getekende Raamovereenkomst.

In de Raamovereenkomst zijn een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen, te weten:

- College van B&W uitvoering geeft aan het raadsbesluit van 3 oktober 2011, en de daarin geregelde financiering wordt verstrekt;
- Provinciale Staten een subsidie en/of lening tot een bedrag van €30.000.000 toekent;
- DPE en WMD overeenstemming bereiken over de erfpachtovereenkomst;
- de RvC DPE goedkeuring verleent;
- het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Deze ontbindende voorwaarden kunnen tot 15 maart 2012 worden ingeroepen, en partijen kunnen de datum in onderling overleg uitstellen. DPE heeft aangegeven dat er over uitstel van deze datum in het licht van de Raadvergadering van 19 maart 2012 tussen DPE en VW is gesproken, maar dit is nog niet schriftelijk vastgelegd.

De Raad heeft in haar besluit van 3 oktober 2011 ondermeer als voorwaarden gesteld dat:

- het ambitieniveau wordt gehandhaafd zoals opgenomen in het BP 7.0a;
- de realisatieplanning wordt gehandhaafd zoals opgenomen in het BP 7.0a;
- er geen kostenverhoging ten opzichte van het BP 7.0a mag plaatsvinden, en;
- er geen verhoging van het risicoprofiel mag ontstaan.

VW heeft zich in de Raamovereenkomst gecommitteerd aan de opleverdatum in december 2015. Wat betreft het ambitieniveau dienen de thans bestaande maquette en referentiebeelden als uitgangspunt voor partijen. DPE werkt dit nader uit in een vraagspecificatie, waarna VW deze vraagspecificatie uitwerkt in een voorontwerp. VW heeft zich verplicht om het project zo te ontwerpen dat het ambitieniveau, de beleving en het unieke karakter blijft behouden. VW heeft zich aan een budget van de aanneemsom zoals overeengekomen in de getekende Raamovereenkomst (als absoluut maximum) gecommitteerd. Het budget en de opleveringsdatum staan dus niet ter discussie, zodat het van belang is dat er een goede sturing plaatsvindt op de kwaliteit teneinde ervoor te zorgen dat het ambitieniveau ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Gelet op de ten tijde van het contracteren bestaande tijdsdruk - ondermeer vanwege de besluitvorming van de Provincie die toen gepland stond - achten wij deze overeenkomst in het licht van het risicoprofiel het maximaal bereikbare voor dat moment. Dit vanwege het feit dat er op het moment van sluiten van de Raamovereenkomst nog sprake was van een groot aantal onzekere elementen, met name het feit dat het voorontwerp nog niet gereed was en is.

Uit de Raamovereenkomst blijkt dat realisatie van de energie-installatie (vooralsnog) door Rendo een separate opdracht zal zijn van DPE aan Rendo (nevenaanneming). Het is van belang dat de coördinatie tussen VW en Rendo goed wordt geregeld. De kosten voor Rendo vallen onder de exploitatiekosten en zitten niet in de vaste aanneemsom van VW. Gevolg daarvan is dat het risico voor het hoger uitvallen van de investeringskosten en energiekosten nog niet is afgedekt (omdat het commitment van Rendo nog niet definitief is). Met Rendo moeten ook nog afspraken gemaakt worden over de eigendomsverhoudingen, welke in lijn met de erfpacht moeten zijn.

Het is voor de Gemeente van belang dat zij met DPE afspraken maakt over haar rol en invloed bij het nader ontwerpen en uiteindelijk realiseren van het project. De Gemeente is immers geen contractspartij bij de Raamovereenkomst, en zij heeft evenmin een rol toebedeeld gekregen. De afspraken tussen de Gemeente en DPE adviseren wij vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst (zie hierna).

4.2 Overeenkomst 29 februari 2012 tussen de crediteuren

Bij de onderhandelingen door DPE over de externe financiering zijn partijen voorwaarden overeengekomen die niet geheel op elkaar aansluiten of niet in overeenstemming zijn met de reeds bestaande zekerheden van de Gemeente. In de Overeenkomst gedateerd op 29 februari 2012 tussen de crediteuren (hierna: "**Ovk crediteuren**") zijn afspraken gemaakt over het delen van hypotheekrecht, pandrecht op de aandelen en andere zekerheden en het uitwisselen van informatie over de financiering en eventuele gebreken in de nakoming van verplichtingen door DPE. Deze Ovk crediteuren is door alle vertegenwoordigers van partijen (zijnde DPE, VW, Gemeente en Rabobank) akkoord bevonden³ ⁴. Rabobank heeft het voorbehoud gemaakt dat zij akkoord moet hebben van de kredietcommissie, waarbij Rabobank er naar streeft dit 5 maart 2012 geregeld te hebben. Ten behoeve van de Gemeente is goedkeuring College en Raad als ontbindende voorwaarde opgenomen in de Ovk crediteuren. Daadwerkelijke ondertekening dient nog plaats te vinden.

De definitieve termsheet van VW, afgestemd op Ovk crediteuren, is door VW nog niet aangeleverd.

In verband met het feit dat de Provincie €6.000.000 als lening ter beschikking heeft gesteld (in plaats van een subsidie) heeft de Gemeente bedongen dat er zekerheid dient te worden gesteld voor de €6.000.000 lening (i)* en dat deze lening niet kan worden achtergesteld bij de overige preferente crediteuren. Dit is geaccepteerd door Rabobank en VW en derhalve deelt de Gemeente voor dit gedeelte mee in de hypothecaire zekerheid. Tevens deelt de Gemeente (pro rata) mee als DPE verplicht wordt om de overvloedige kasstroom af te lossen op de leningen van Rabobank (a) en VW (b)*.

*vorenstaande verwijzingen verwijzen naar de leningen zoals toegelicht in Hoofdstuk 3.

³ Dit akkoord hebben partijen aan elkaar per email gecommuniceerd.

⁴ DPE heeft aangegeven dat DPE en VW finaal akkoord zijn, en geen interne afstemming meer is vereist.

4.3 Nog af te sluiten overeenkomsten

4.3.1 Samenwerkingsovereenkomst DPE-Gemeente

DPE en de Gemeente zullen nog een samenwerkingsovereenkomst aangaan waarin onderlinge afspraken worden vastgelegd met betrekking tot het navolgende:

- afspraken over besluitvorming en invloed gemeente in ontwerpfase van DPE Next;
 - Toetsing van Vraagspecificatie
 - Toetsing Voorlopige ontwerp;
- afspraken over besluitvorming en invloed gemeente in de bouwfase;
- afspraken over besluitvorming en invloed gemeente in exploitatiefase;
- afspraken in kader van de door de Provincie aan de Gemeente toegekende subsidies;
- afspraken over de toetsing van de naleving van het raadsbesluit van 3 oktober 2011.

4.3.2 Overige af te sluiten overeenkomsten door de Gemeente

Door de Gemeente zullen de navolgende overeenkomsten nog moeten worden afgesloten:

- Overeenkomst in kader van verplaatsingsvergoeding DPE €65.500.000;
- Leningsovereenkomst met de Provincie voor de €6.000.000 lening, alsook leningsovereenkomst met DPE voor deze bijdrage die de Gemeente op haar beurt verstrekt aan DPE;
- Leningsovereenkomst met DPE voor €3.500.000 lening WvO;
- Overeenkomst in het kader van inbreng eigen vermogen DPE door Gemeente van €10.000.000;
- Overeenkomst vriendenaandeel €2.000.000;
- Eventuele overeenkomsten (met aanvullende en/of aangepaste afspraken) (en eventuele extra zekerheden) in het kader van:
 - Bestaande lening van €12.500.000;
 - Overbruggingskrediet €22.000.000.
- Aanneemovereenkomst aannemer WvO (gemeentelijk deel) en WvT;
- Huur- en exploitatieovereenkomst met DPE voor WvT;
- Overeenkomst overgang onderneming voor WvT
- Overeenkomst governance & structuur DPE.

Toelichting inzake overeenkomst Verplaatsingsvergoeding €65.500.000

Bij raadsbesluit van 18 december 2008 heeft de Raad ingestemd met de verplaatsingsvergoeding van €65.500.000 voor DPE. Voor de reeds uit te keren bedragen heeft DPE zekerheid gegeven middels hypotheekrecht op de huidige locatie aan de Hoofdstraat. Dit blijkt een 2^e hypotheekrecht te zijn omdat er nog een 1^e hypotheekrecht op rust. Notaris mr B.A. Schukken heeft aangegeven dat dit hypotheekrecht was gevestigd ter zekerheidstelling van een ouderdomspensioen en wezenpensioenen. Dit 1^e hypotheekrecht kan - zo geeft mr Schukken aan - worden doorgehaald omdat de pensioenen zijn vervallen en er dus ook geen vorderingen meer kunnen zijn waarvoor deze hypotheekrechten ter zekerheid dienen.

Er is tussen DPE en de Gemeente nog geen overeenkomst gesloten ten behoeve van deze verplaatsingsvergoeding. De Gemeente is in afwachting van fiscale informatie ten behoeve van het concept overeenkomst⁵. Het feit dat deze overeenkomst nog niet is afgesloten is in beginsel een risico voor DPE omdat de Raad nog een besluit dient te nemen ten aanzien van de dekking. DPE heeft voor dit risico geen ontbindende voorwaarde opgenomen in de Raamovereenkomst met VW.

4.3.3 Overige af te sluiten overeenkomsten door de DPE

Door DPE zullen de navolgende overeenkomsten nog moeten worden afgesloten:

- Erfpachtsakte met de WMD;
- Financieringsdocumentatie (leningen en zekerheden) met:
 - Rabobank;
 - VW;
 - Rendo;
 - ABN AMRO Lease of andere leasemaatschappij;
- Coördinatieovereenkomst nevenaannemers (in ieder geval met VW, Rendo, aannemer WvO/WvT en andere aannemers die rechtstreeks contracteren met DPE).

5 Beoordeling bezuinigingsvoorstellen

5.1 Inleiding

Uitgangspunt is de totaalinvestering conform BP 7.0a van €205.000.000 inclusief Theater en Wereld van Ontmoeting en exclusief BTW. Het document "*Inputmodel stichtingskosten 4a*" van 25 mei 2011 (sub. 5) geeft de opstelling van de investeringskosten op basis van PvE en BP 7.0a weer. In dit model worden de investeringen:

- middels een verdeelsleutel toebedeeld in deelprojecten. Bijvoorbeeld de verschillende 'Werelden' maar ook investeringen DPE of de investeringen van facilitaire aard;
- per verschillend projectonderdeel en separaat per onderdeel naar stichtingskostenniveau gebudgetteerd;
- per projectonderdeel totaalbudgetten aangegeven;
- met gegevens opgenomen en verdeel m.b.t. afschrijving en onderhoud.

De door DPE Next / Arcadis in overleg met VW voorgestelde bezuinigingen zijn weergegeven in "Demarcatie en taakstelling budgetraming en budgetdekking" van 28 november 2011, gew. 20 december 2011" (sub.6). Zij bedragen ca. €6.500.000 excl. BTW. De bezuinigingen hebben alleen plaatsgevonden in de kolommen van DPE Next en VW. In de investeringskolommen van WvO/WvT en WMD zijn geen bezuinigingen aangegeven.

Tijdens de beoordeling van de gegevens heeft ABC kunnen concluderen dat de investeringsramingen en de uitgangspunten een goede en gedegen opbouw te zien geven en dat deze sterk zijn verankerd in het BP 7.0a.

⁵ Deze overeenkomst is niet ter beschikking gesteld en niet meegenomen in de beoordeling.

Onderstaande bezuinigingen beoordeelt ABC daarom als realistisch en realiseerbaar. Ze vormen volgens ABC geen inbreuk op de borging van het ontwerpconcept, de duurzaamheid, de investering en de exploitatie zoals aangegeven in het BP 7.0a.

5.2 Voorgestelde bezuinigingen

5.2.1 A.0 Bouwrijp maken

Deze bezuiniging groot 5% (absoluut €71.000) is door Arcadis niet eenduidig aanwijsbaar.

De bezuiniging is gebaseerd op een hernieuwde afweging van de uit te voeren activiteiten in relatie tot bestaand terrein en te slopen onderdelen. Zo is bijvoorbeeld de sloop ter plaatse van de passage minder zwaar gebudgetteerd dan in voorgaand model.

ABC heeft zich door Arcadis en D+P verder laten informeren over deze aanpassing en is overtuigd van de redelijkheid van deze bezuiniging.

5.2.2 B.0 Grondverzet

Deze bezuiniging groot 5% (absoluut €380.000) is door Arcadis niet eenduidig aanwijsbaar.

De bezuiniging is gebaseerd op een hernieuwde afweging door DPE/Arcadis van de uit te voeren activiteiten met betrekking tot het grondverzet.

Als een voorbeeld geeft Arcadis aan dat de afwatering van hemelwater naar het Oranjekanaal vereenvoudigd is. Ook is de demarcatie van werkzaamheden voor de ontsluiting rond 'De Holdert' tussen DPE en de Gemeente inmiddels voor DPE duidelijker, waardoor deze meer gedetailleerd gecalculeerd kon worden.

ABC heeft zich mede op basis van informatie van Arcadis en D+P verder verdiept en is overtuigd van de redelijkheid van deze bezuiniging.

5.2.3 C.0 Waterpartijen

Deze bezuiniging groot 3% (absoluut €103.000) is door Arcadis niet eenduidig aanwijsbaar maar wordt volgens opgave van Arcadis wel haalbaar geacht.

Zo is er in het basisbudget rekening gehouden met zo'n 600 m¹ aan onderwaterbarrières, 2.400 m¹ kademuren en 2.100 m¹ randafwerkingen die op dit moment kunnen worden geminimaliseerd en geoptimaliseerd.

ABC heeft zich door Arcadis en D+P verder laten informeren over deze aanpassing en is overtuigd van de redelijkheid van deze bezuiniging.

5.2.4 D.0 Infrastructuur

Deze bezuiniging groot 3% (absoluut €130.000) is door Arcadis niet eenduidig aanwijsbaar.

Uit overleg met Arcadis blijkt dat de infrastructuur waarop dit basisbudget gebaseerd is eenvoudiger kan worden uitgevoerd zonder in te boeten op kwaliteit. Daarnaast kan de post voor de substructuur van de infra met een lagere eenheidsprijs worden gerealiseerd dan de eenheidsprijs zoals aangegeven in het basisbudget. Van deze bezuiniging konden wij ons tijdens de beoordeling geen duidelijk beeld vormen.

5.2.5 G.0 Wegen

De bezuiniging groot €197.000 is mede gebaseerd op het toepassen van een grotendeels uniforme afwerking van paden en wegen middels een in vele kleuren toe te passen gravelachtige zogenaamde half verharding. Hierdoor wordt aanmerkelijk in bewerkingskosten bezuinigd en is de voorgestelde bezuiniging volgens ons realistisch.

5.2.6 K.0 Data en beveiliging

De bezuiniging groot €272.500 op data en beveiliging is door Arcadis toegelicht. Deze is gebaseerd op een aanzienlijke beperking aan bewegwijzering c.a. Het ontwerp en de inzet van moderne technieken zorgt voor een natuurlijke, logische en eenduidige doorstroming van de verschillende locaties. De algemene bewegwijzering en wegaanduiding zal zich bevinden in het algemene deel van de WvO, waardoor eerder gebudgetteerde kosten niet noodzakelijk blijken te zijn. Deze algemene bewegwijzering was in de eerdere planopzet al voorzien. De voorgestelde bezuiniging vraagt aandacht in de verdere uitwerking van het ontwerp om te voorkomen dat de kosten alsnog ontstaan. Indien deze doelstelling wordt bewaakt is de voorgestelde bezuiniging volgens ons haalbaar.

5.2.7 Bijkomende kosten

Deze bezuiniging groot €419.000 is een vast percentage van bovenstaande posten. Dit percentage is gelijk aan het percentage dat is gehanteerd in het basisbudget en is daardoor een direct gevolg van bovenstaande bezuinigingen en realistisch.

5.2.8 P.0 Ontwerp en advieskosten

De bezuiniging groot €4.383.000 is op ontwerp en advieskosten is substantieel. Als gevolg van de Raamovereenkomst met VW is in overleg met DPE Next, Arcadis en D+P de inzet van begeleiding en bewaking naar beneden bijgesteld. Uitgangspunt is dat diverse werkzaamheden in de begeleiding vanuit het team van VW worden ingevuld. Deze begeleiding is onderdeel van de Raamovereenkomst met VW. Ook zal de inzet van werkzaamheden aan de maquette afnemen en is derhalve lager ingeschat.

Tevens geeft Arcadis aan dat in voorafgaande berekeningen een aantal advieskosten zowel in de onderdelen zoals bouwkosten en installatiekosten waren gecalculeerd, maar ook nog eens onderdeel van de algemene ontwerp en adviespercentages uitmaakten. Hierdoor zaten deze kosten deels dubbel in de berekening. Ontwerpkosten kunnen eveneens beperkt worden doordat de maquette als uitgangspunt leidend is en 'enkel' het technisch ontwerp noodzakelijk blijft. Dit laatste is vertaald in de kolom VW.

Vanwege de gekozen contractvorm zal de werkwijze van DPE meer vraagspecificatie gericht worden. De uitwerking van deze vraagspecificatie is tot ca. eind 2013 van toepassing en is in de deelbudgetten voor de totaalpost apart als extra posten aangegeven.

ABC heeft zich door Arcadis en D+P verder laten informeren over deze aanpassing en heeft de aangegeven redenen in het inputmodel stichtingskosten geverifieerd. Hierdoor zijn wij overtuigd van de redelijkheid van deze bezuiniging.

5.2.9 R.0 Programma bureau

Deze budgetpost resulteert in meerkosten tot en met het einde van het project. De kosten voor het projectbureau voor 2011 zijn aangeduid met €2.000.000.

De kosten programmabureau 2012 tot en met 2015 zijn daarentegen verlaagd ten gevolge van een FTE-verlaging van 2 naar 1,5. Dit resulteert in een verlaging van de kosten met €300.000.

Het saldo van de opgevoerde kosten resulteert voor dit deelbudget in extra benodigd budget groot €1.670.000. Dit extra budget is correctheidshalve in de bezuinigingskolom weergegeven en in deze totaalstelling meegenomen.

5.2.10 X.0 Onvoorzien

Het reserve onvoorzien bedrag is verlaagd met een bedrag groot €1.232.789 ofwel van 7,6% naar 6,95% van de investering. Deze verlaging van het onvoorzien bedrag is in deze fase goed te verantwoorden. Enerzijds omdat het contract met VW deels de projectrisico's afdekken, anderzijds omdat door de gevorderde uitwerking van het ontwerp inmiddels meer inzicht in dit ontwerp is dan ten tijde van de opstelling van het basisbudget.

Omdat met VW een Raamovereenkomst is afgesloten, is het reserve onvoorzien bedrag in het budgetoverzicht ook verplaatst naar de kolom van DPE. Dit is volgens ons terecht.

5.2.11 Y.0 Indexering

De bezuiniging groot €724.695 is gebaseerd op het gegeven dat de marktontwikkelingen op dit moment achter blijven bij de verwachtingen en daarmee de kosten in de nieuwe berekening lager zullen uitvallen. De verlaging van totaal ca. 6% voor de jaren 2012 tot en met 2015 is volgens ons realistisch.

5.2.12 Bouwrente

De bezuiniging groot €200.000 is gebaseerd op de inmiddels bekend zijnde rentepercentages voor de financieringen met de bank en met VW.

De cashflow zal op de laagste financieringsrente worden afgestemd, waardoor een bezuiniging in de orde van deze kan worden verwacht. Berekeningen zijn nog niet beschikbaar.

5.3 *Resumé*

Als medeopsteller van het Programma van Eisen, BP 7.0a en planningsen beschikt Arcadis, als geen ander, over inzicht in de basis en de opbouw van de verschillende posten van het basisbudget van €205.000.000. Ook D+P is in het traject tot en met de besluitvorming ten gevolge van de door hun uitgevoerde audits en onderzoeken diepgaand op de hoogte van programma en investeringen.

ABC wil graag aangeven en benadrukken dat er, gedurende deze beoordeling, op hoofdlijnen is gekeken naar de programmaonderdelen, de investeringen en alle beschikbare bijlagen van het contract met VW. ABC heeft zich hierbij door Arcadis en D+P laten informeren en overtuigen op punten waar onduidelijkheden of vragen zijn ontstaan.

Desgevraagd heeft Arcadis aan ABC aangegeven dat bovenstaande bezuinigingen allen zijn ontstaan in overleg met of met instemming van de contractpartner VW. De Raamovereenkomst wordt gesloten op basis van de kolom waarin bovenstaande bezuinigingen zijn doorgevoerd, echter met handhaving van alle uitgangspunten van het BP 7.0a. ABC is daarmee van mening dat de vastgestelde bezuinigingen op gedegen wijze verankerd zijn in het contract met VW.

Rekening houdend met de Raamovereenkomst met VW zijn de reserveringen zoals aangegeven onder reserve onvoorzien in het nieuwe overzicht vermeld in de 'kolom DPE'. ABC kan hiermee instemmen. ABC kan zich voorstellen dat dit bedrag nog verder zal worden gedefinieerd naar de resterende risico's in de uitwerking van de Raamovereenkomst.

Conclusies

Het College heeft UNO aldus gevraagd te toetsen en te beoordelen in hoeverre aan de door haar gestelde kaders is voldaan. Hieronder zal per onderdeel worden aangegeven of daaraan voldaan is.

1. Dat er sprake is van een evenwichtige invulling van de oplossing van het financieringsvraagstuk.

DPE heeft invulling gegeven aan het financieringsvraagstuk middels besparingen op de investeringen en het verkrijgen van diverse externe financieringen. Voor de externe financiering verwijzen we naar de documenten zoals beschreven in Hoofdstuk 3. Op basis van deze documenten concluderen wij dat:

- de afspraken met betrekking tot de financiering door VW en Rabobank zijn vastgelegd in termsheets op basis waarvan de financiering onder voorbehoud (Rabobank: akkoord kredietcommissie en conveniërende externe financiering, VW: definitieve termsheet afgestemd op Ovk crediteuren nog niet ontvangen) is toegezegd;
- de invulling van de financial lease is gebaseerd op de garantie van VW zoals opgenomen in de Raamovereenkomst en Overeenkomst tussen crediteuren;
- de investering door Rendo volgt uit de letter of intent waarin Rendo aangeeft een samenwerking te willen aangaan met DPE waarin Rendo verantwoordelijk is voor de realisatie en exploitatie van de energie-infrastructuur en de energie-opwekinstallaties. Rendo gaat uit van een totale investering van €3.500.000. In deze fase van het traject - waarin nog veel ontwerpwerkzaamheden uitgevoerd moet worden - kan hierover niet meer zekerheid worden verkregen. VW heeft aanvullend verklaard zich in te spannen voor een energiepartner in geval Rendo niet kan optreden.

De voorwaarden, die VW, Rabobank en de Gemeente hebben gesteld aan de verschillende leningen, zijn op elkaar afgestemd door middel van een overeenkomst tussen de crediteuren. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt tussen de financiers en DPE over het delen van het hypotheekrecht en de andere zekerheden. Zodra de definitieve erfpacht is gevestigd kunnen de zekerheden ten gunste van de financiers worden gevestigd. De overeenkomst tussen de crediteuren is akkoord bevonden door alle partijen, waarbij Rabobank het voorbehoud heeft gemaakt dat de kredietcommissie nog akkoord moet geven. Ten behoeve van de Gemeente is het voorbehoud van goedkeuring College en Raad gemaakt. De overeenkomst is nog niet ondertekend door partijen.

Met betrekking tot de provinciale bijdrage is van belang te signaleren dat de Provincie aan beschikbaarstelling van de provinciale bijdragen (zijnde €30.000.000) de voorwaarde stelt dat een 'plan van aanpak staatssteun' moet zijn goedgekeurd. Provincie heeft toegezegd dit plan op korte termijn te beoordelen, mits alle benodigde stukken tijdig zijn aangeleverd.

Wat betreft de door de Provincie gestelde voorwaarden met betrekking tot de WvT heeft de Gemeente de Provincie aangeschreven en verzocht om bevestiging dat de voorwaarden enkel gelden voor de €2.000.000 die wordt aangewend voor de WvT. Deze zaken worden ten tijde van het schrijven van deze rapportage tussen de Gemeente en Provincie nader uitgewerkt.

Indien de gelden van de Provincie van €30.000.000 - om welke reden dan ook - niet wordt verstrekt heeft dit gevolgen voor de overige financieringen (ontbindende voorwaarde Raamovereenkomst).

In dit stadium kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat partijen op hoofdlijnen tot overeenstemming zijn gekomen, maar er dus nog geen getekende finale overeenkomsten zijn. In detail moeten de afspraken nader worden uitgewerkt en vastgelegd worden door partijen.

Alles meegewogen en er van uitgaande de ingeslagen weg wordt gecontinueerd door DPE is UNO van oordeel dat er sprake is van een evenwichtige invulling van het financieringsvraagstuk.

2. Dat het ambitieniveau en de realisatieplanning, zoals verwoord in het BP 7.0a is gehandhaafd.

In de Raamovereenkomst heeft VW zich tegenover DPE verplicht dat het ambitieniveau en de realisatieplanning zoals verwoord in het BP 7.0a zal worden gehandhaafd. Dit zal door VW met DPE nader worden uitgewerkt in de vraagspecificatie en het voorontwerp, en zal dus nogmaals getoetst moeten worden voordat de daadwerkelijke uitvoering van het project kan starten. Voor de fase waar het project zich thans in bevindt kan worden gesteld dat alle wijzigingen ten opzichte van het BP 7.0a geen invloed hebben op het ambitieniveau en de realisatieplanning zoals verwoord in het BP 7.0a.

3. Dat geen kostenverhoging voor DPE Next ten opzichte van hetgeen is voorzien in het BP 7.0a heeft plaatsgevonden.

De wijzigingen in de investeringen hebben tot gevolg dat de afschrijvingskosten en onderhoudskosten lager liggen dan in BP 7.0a. De gewijzigde financieringsstructuur brengt een lichte stijging van de rentelasten met zich mee. Per saldo ligt de Ebitda fractioneel hoger dan in BP 7.0a. en verbetert de rentabiliteit lichtelijk.

4. Dat het risicoprofiel voor de gemeente Emmen, gerelateerd aan het raadsbesluit van 3 oktober 2011, niet is verhoogd.

De lening van €6.000.000 die door de Gemeente wordt ontvangen in het kader van de financiering van DPE, en die door de Gemeente wordt doorgeleend aan DPE, verhoogt in eerste instantie het totaalbedrag van de risicodragende leningen welke de Gemeente verstrekt aan DPE. Indien DPE niet in staat mocht zijn de verplichtingen uit deze lening jegens de Gemeente te kunnen voldoen, ontslaat dit de Gemeente niet van haar verplichtingen jegens de Provincie.

Om hiertoe voor de Gemeente meer zekerheden te verkrijgen is deze lening van €6.000.000 meegenomen in de overeenkomst tussen de crediteuren. Dat betekent dat ook voor deze lening als zekerheid een 1^e recht van hypotheek wordt verleend door DPE op de DPE Next (met uitzondering van de WvO). Indien het komt tot uitwinning heeft de Gemeente dezelfde rechten als VW en Rabobank. Tevens zal de gemeente pro rata meedelen in een extra aflossing op basis van de cash sweep bepaling.

In de rapportage "Definitieve beoordeling Bedrijfsplan DPE Next 7.0A" van UNO van 5 september 2011 werd er rekening mee gehouden dat er eerste zekerheidsrechten voor een leningenbedrag van €30.000.000 verstrekt zouden moeten worden. Op basis van de voorliggende afspraken is een eerste zekerheidsrecht ten behoeve van externe financiering nu voor een bedrag van €21.000.000 (= 7,5 (a) + 7,5 (b) + 6 (i) miljoen) benodigd. De totale hoogte van de leningen waarvoor een eerste zekerheid wordt verstrekt is daarmee verlaagd.

Gelet op het totale bedrag waarvoor de eerste zekerheid is verschaft en de mogelijke executiewaarde van DPE Next lijkt de verwachting gerechtvaardigd dat er voldoende zekerheid is voor de terugbetaling van deze additionele lening van de Gemeente. Zekerheid hierover kan uiteraard niet gegeven worden. Desondanks lijkt het risico met betrekking tot deze lening gering.

5. Dat de aanneemsom voor de bouw van het nieuwe park binnen de gestelde kaders van het BP 7.0a past.

DPE heeft op 23 december 2011 de Raamovereenkomst met VW gesloten. In de Raamovereenkomst zijn de hoofdverplichtingen van partijen vastgelegd en verplicht VW zich tegenover DPE dat het ambitieniveau en de realisatieplanning, zoals verwoord in het BP 7.0a zal worden gehandhaafd. In de bijlagen van de Raamovereenkomst hebben VW en DPE de investeringsopbouw en onderbouwing alsmede de bezuinigingen aangegeven en vastgesteld.



De overeenkomst zal door VW met DPE op basis van BP 7.0a, incl. bijlagen en maquette en referentiebeelden, nader worden uitgewerkt in de vraagspecificatie en het voorontwerp, en zal dus nogmaals getoetst moeten worden voordat de daadwerkelijke uitvoering van het project kan starten. In de huidige fase van het project kan vastgesteld worden dat met de aanneemsom -door vastlegging in de Raamovereenkomst - binnen de gestelde kaders van het BP 7.0a wordt gebleven.

Lijst van beoordeelde documenten

1. Business case 7.0a (=BP 7.0a) d.d. 29 augustus 2011;
2. Raadsbesluit d.d. 3 oktober 2011 "Realisatie DPE Next" (RA11.0110);
3. Brief College aan DPE d.d. 16 november 2011 inzake "Raadsbesluit realisatie DPE Next d.d. 3 oktober 2011";
4. Voorstel van Gedeputeerde Staten (met bijlagen) (2011-510) inzake extra bijdrage €12 miljoen d.d. 2 februari 2012;
5. Brief van DPE aan de Gemeente inzake voorstel bijdrage Provincie d.d. 7 december 2011;
6. Brief van de Gemeente aan Provincie inzake besluitvormingsproces d.d. 9 december 2011;
7. Brief van de Gemeente aan Provincie inzake uitstel agendering extra bijdrage d.d. 9 december 2011;
8. Brief van Gemeente aan het college van Gedeputeerde Staten d.d. 3 januari 2012;
9. Besluit van Provinciale Staten inzake extra bijdrage €12 miljoen d.d. 1 februari 2012, met voorstel van Gedeputeerde Staten (2011-510) van 1 december 2011 en de nadere brief (met bijlagen) van 13 januari 2012.
10. Beschikking Gedeputeerde Staten inzake bijdrage €20 miljoen (met bijlage provinciale subsidievoorwaarden) d.d. 24 februari 2012;
11. Beschikking Gedeputeerde Staten inzake extra bijdrage €12 miljoen (met bijlage 1 provinciale subsidievoorwaarden en bijlage 2 leningsvoorwaarden) d.d. 24 februari 2012;
12. Raamovereenkomst DPE Next tussen NDP Infra B.V. en VolkerWessels Integraal B.V. d.d. 23 december 2011;
13. Brief van Gemeente aan Provincie d.d. 1 maart 2012 inzake Toekenning middelen DPE;
14. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Emmen - provincie Drenthe' d.d. 5 juli 2010;
15. Overeenkomst op hoofdlijnen tussen de WMD en DPE d.d. 28 februari 2012;
16. Voorwaardenoverzicht van de Rabobank voor Kredietfaciliteit A van €7.500.000 en Kredietfaciliteit B van €7.500.000 d.d. 28 december 2011;
17. Termsheet voor een €7.500.000 kredietfaciliteit van VW aan DPE d.d. december 2011;
18. Non-binding term sheet van ABNAMRO Lease N.V. voor een €5.000.000 leasefaciliteit ten gunste van HOMIJ Technische Installaties B.V. en NDP Infra B.V.;
19. Letter of Intent over de energievoorziening van het dierenpark tussen VWI, Rendo Duurzaam en DPE d.d. 29 november 2011;
20. Brief van Rendo Duurzaam aan DPE d.d. 27 november 2011;
21. Brief van VW aan DPE d.d. 1 maart 2012 inzake Rendo;
22. Overeenkomst tussen de Gemeente, Rabobank, VW en DPE over de afstemming van de financieringsvoorwaarden gedateerd 29 februari 2012 (niet ondertekend);
23. Email van Notaris mr B.A. Schukken d.d. 1 maart 2012 inzake erfpacht de heer Oosting;
24. In het kader van de verplaatsingsvergoeding:
 - a. Raadsbesluit d.d. 18 december 2008;
 - b. Brief van de Gemeente aan DPE d.d. 13 november 2008;
 - c. Brief van DPE aan de Gemeente d.d. 18 november 2008;
25. Financiële Meerjaren Projectie (update versie) kenmerk "221-11-fvb bijlage finan model aan provincie".
26. "Inputmodel stichtingskosten 4a" van 25 mei 2011
27. "Demarcatie en taakstelling budgetraming en budgetdekking" van DPE Next d.d. 28 november 2011, gew. 20 december 2011"
28. Demarcatielijst (kruisjeslijst) DPE Next 16-11-2011 (bijlage 6 Businesscase)
29. Demarcatie bouwterrein grenzen
30. Overallplanning DPE Next gew. d.d. 30-11-2011 (bijlage 6 Businesscase)