

Ris. 5475

OVEREENKOMST

29 februari 2012

ONDERGETEKENDEN:

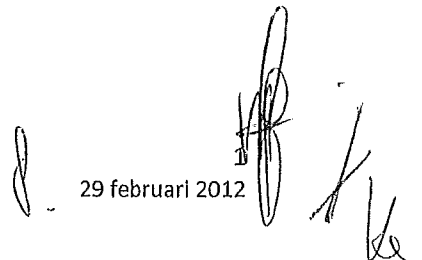
- 1) De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Emmen, gevestigd te Emmen, vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer C. Bijl, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders der Gemeente Emmen d.d. ~~06.03.12~~ verder te noemen: "de Gemeente";
 - 2) Coöperatieve Rabobank Emmen – Coevorden U.A., gevestigd te Emmen, vertegenwoordigd door ~~V.R. Kooijman~~, verder te noemen: "Rabobank";
 - 3) VolkerWessels Integraal B.V., gevestigd te Rijssen, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer M.H. Luchjenbroers, verder te noemen: "VWI";
- en
- 4) Noorderdierenpark B.V., gevestigd te Emmen, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer F.H.G. van Beers, handelend voor zichzelf en/of haar 100%-dochtervennootschap NDP INFRA B.V., verder te noemen: "NDP";

Ondergetekenden 1 t/m 3 verder ook te noemen: "de Crediteuren";

De Crediteuren en NDP verder ook te noemen: "Partijen";

OVERWEGENDE:

- A) NDP is initiator van het project DPE Next, dat – kort weergegeven – de verplaatsing omvat van het Dierenpark Emmen vanuit het centrum van Emmen ("locatie Hoofdstraat") naar de nabijgelegen Noordbargeres, een en ander conform het document "Businesscase 7.0A", aan Partijen genoegzaam bekend, verder te noemen: "het Project";
- B) Voor zover voor deze overeenkomst van belang bestaat het Project uit drie Klimaatwerelden, die geheel door en voor rekening en risico van NDP worden gerealiseerd en de zogenaamde "Wereld van de Ontmoeting", welke deels door en voor rekening en risico van de Gemeente en deels door en voor rekening en risico van NDP zal worden gerealiseerd;
- C) NDP heeft het ontwerp en de realisatie van de drie Klimaatwerelden, zoals hiervoor sub B bedoeld, opgedragen aan VWI, zulks conform de "Raamovereenkomst DPE Next" van 23 december 2011, verder te noemen: "de Raamovereenkomst". Krachtens artikel 2 en artikel 13 van de Raamovereenkomst heeft VWI zich jegens NDP verbonden om NDP een financiering te verstrekken van € 7,5 miljoen en voor een bedrag van € 5 miljoen installaties, deel uitmakend van het Project, op basis van financial lease aan NDP beschikbaar te stellen;
- D) Bij de onderhandelingen over de financiering van het Project zijn Partijen voorwaarden overeengekomen die niet geheel op elkaar aansluiten of niet in overeenstemming zijn met de reeds bestaande zekerheden van de Gemeente, alsmede door de Gemeente contractueel bedongen verplichtingen van NDP;



- E) In de bestaande situatie heeft de Gemeente een preferente positie ten opzichte van de andere Crediteuren; bovendien kan de Gemeente aan NDP het verzoek doen om extra hypothecaire zekerheid te geven;
- F) Na daartoe gevoerd overleg heeft afstemming plaatsgevonden over de voorwaarden van de financiering, zoals vastgelegd in deze overeenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK I - UITGANGSPUNTEN

Artikel 1 - Financiering van het Project

Partijen onderkennen dat de voor deze overeenkomst relevante invulling van de behoefte aan vreemd vermogen/financiering voor het Project bestaat uit de volgende onderdelen:

- a) Rabobank rekening courant krediet A € 7,5 miljoen
- b) Rabobank rekening courant krediet B (zie artikel 10) € 7,5 miljoen
- c) Gemeente (Wereld van Ontmoeting) € 3,5 miljoen
- d) VWI € 7,5 miljoen
- e) Gemeente Faciliteit (zie artikel 5) € 6,0 miljoen
- f) Rendo (zie artikel 7) € 3,5 miljoen
- g) Lease (zie artikel 8) € 5,0 miljoen

Artikel 2 – Bestaande leningen/borgtocht van de Gemeente

De Gemeente is al betrokken bij de financiering van NDP en het Project door middel van het verstrekken van de volgende leningen en borgtocht:

- a) Hypothecaire geldlening van € 12,5 miljoen, die per 1 juli 2015 zal worden omgezet in een achtergestelde lening (zie artikel 4);
- b) Borgtocht ten gunste van de Rabobank voor een krediet in rekening courant tot maximaal € 2,27 miljoen;
- c) Bevoorschotting op de verplaatsingsvergoeding van (per 31 januari 2012) € 7,6 miljoen;
- d) Overbruggingskrediet DPE 2010-2015 van maximaal € 22 miljoen, met uitstaand saldo per 31 januari 2012 van € 4.065.826,--.

Artikel 3 – Bestaande zekerheden van de Gemeente

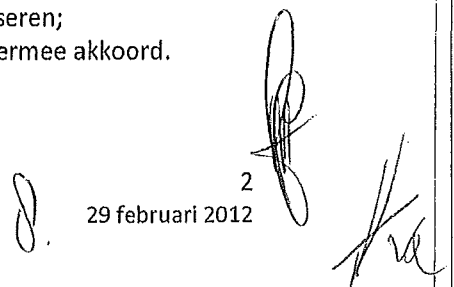
Voor het verkrijgen van de in artikel 2 genoemde leningen/borgtocht heeft NDP onder meer de volgende zekerheden gegeven aan de Gemeente:

- a) Hypotheekrechten op de locatie Hoofdstraat tot een bedrag van in totaal € 61.020.000,-- (inclusief rente en kosten);
- b) Pandrecht op alle vorderingen en activa (of recht om pand te eisen);
- c) Recht van koop voor de Gemeente van de onroerende zaken op de locatie Hoofdstraat;
- d) Positieve/negatieve hypotheekverklaring met betrekking tot de onroerende zaken aan de Noordbargeres;

Deze zekerheden zullen worden aangepast c.q. beëindigd conform het gestelde in deze overeenkomst.

Artikel 4 – Achterstelling hypothecaire lening

De Gemeente verplicht zich de achterstelling van zowel de hoofdsom als de verschuldigde rente en aflossing van de in artikel 2 sub a bedoelde lening (tot zekerheid van de nakoming waarvan een van de in artikel 3 sub a bedoelde hypotheekrechten strekt) per 1 juli 2015 te realiseren; NDP, Rabobank en VWI onderkennen dat dit niet eerder mogelijk is en gaan hiermee akkoord.



Artikel 5 – Gemeente (Provincie) Faciliteit

Voor de in artikel 1 sub e genoemde faciliteit ter hoogte van € 6,0 miljoen leent de Gemeente het benodigde bedrag van de Provincie Drenthe; de Gemeente leent dat bedrag vervolgens aan NDP.

Artikel 6 – Erfpachtrecht(en) t.b.v. het Project

De gronden onder de reeds bestaande uitbreiding van Dierenpark Emmen op de Noordbargeres zijn door NDP in 2002 in erfpacht verkregen van de N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe, verder te noemen: "WMD". De overige voor het Project (met name voor de Klimaatwerelden) benodigde gronden zal NDP van WMD in erfpacht verkrijgen op het moment en op de voorwaarden zoals vastgelegd in de tussen NDP en WMD gesloten "Overeenkomst Op Hoofdlijnen" (Heads of Terms) d.d. 28 februari 2012, verder te noemen: de "HOT" (Bijlage 1).

Over de gronden ten behoeve van de Wereld van Ontmoeting zijn separate afspraken gemaakt tussen de Gemeente en NDP.

Artikel 7 – Rendo

De Gemeente en Rabobank hebben kennis genomen van de Letter of Intent Duurzame Energie tussen Rendo, NDP en VWI d.d. 29 november 2011.

Artikel 8 – Lease

Onverminderd het gestelde in de considerans sub C en artikel 2 en artikel 13 van de Raamovereenkomst constateren partijen dat het voor NDP en VWI thans nog niet mogelijk is om vast te stellen welke installaties, deel uitmakend van het Project, voor financial lease in aanmerking komen. In verband daarmee kunnen ook de voorwaarden waaronder deze financial lease zal plaats vinden – zoals bijvoorbeeld het aantal leasetermijnen en de vereiste zekerheden – thans nog niet worden vastgesteld. NDP en VWI zullen deze voorwaarden in onderling overleg – alsmede in overleg met eventuele andere betrokken partijen – nader invullen indien en zodra duidelijk is om welke installaties het gaat. VWI zal NDP een aanbod doen voor de financial lease op basis van de waarde van de installaties, de goedgeheid van de uiteindelijke (sub)lessee en hetgeen bepaald is in de Raamovereenkomst.

HOOFDSTUK II – NIEUWE ZEKERHEDEN T.B.V. DE CREDITEUREN

Artikel 9 – Recht van eerste hypotheek t.b.v. de Crediteuren

NDP zal aan de Crediteuren een gezamenlijk recht van eerste hypotheek tot een bedrag van € 21 miljoen (vermeerderd met 35% voor rente en kosten) verlenen op het (de) erfpachtrecht(en) zoals bedoeld in artikel 6 (derhalve met uitsluiting van het DPE-gedeelte van de Wereld van Ontmoeting); deze hypotheek zal uitsluitend strekken tot zekerheid voor de betalingsverplichtingen van NDP uit hoofde van de financieringen zoals genoemd in artikel 1 sub a (inclusief de ter consolidatie van dit krediet te verstrekken lening), d en e.

Artikel 10 – Lening t.b.v. Wereld van Ontmoeting

De lening van de Rabobank zoals genoemd in artikel 1 sub b (€ 7,5 miljoen) is specifiek bestemd voor de realisatie van de Wereld van Ontmoeting. Voor deze lening verstrekt de Gemeente een borgtocht aan de Rabobank. Op het betreffende perceel zullen een recht van eerste hypotheek en eerste recht van koop ten behoeve van de Gemeente worden gevestigd.

Artikel 11 – Recht van tweede hypotheek t.b.v. de Gemeente

NDP verleent aan de Gemeente een recht van tweede hypotheek op het (de) erfpachtrecht(en) zoals bedoeld in artikel 6 (derhalve met uitsluiting van het DPE-gedeelte van de Wereld van Ontmoeting); deze hypotheek zal, zolang de andere Crediteuren nog vorderingen hebben op NDP, strekken tot

zekerheid voor alle betalingsverplichtingen van NDP jegens de Gemeente uit hoofde van en/of samenhangend met het Project, daarna voor alle vorderingen van de Gemeente op NDP.

Artikel 12 – Overnamerecht Gemeente

De Gemeente heeft het recht om de vorderingen en de daarmee verband houdende zekerheden van ieder van de andere Crediteuren op NDP over te nemen tegen betaling van de op dat moment uit hoofde van de financieringen genoemd in artikel 1a (inclusief de ter consolidatie van dit krediet te verstrekken lening) en artikel 1d door NDP aan de betreffende Crediteur verschuldigde bedragen, inclusief eventuele achterstallige rente en kosten, met dien verstande dat de Crediteuren in het geval dat de Gemeente een financiering van hen overneemt bereid zijn om af te zien van een eventuele vergoeding voor te late betaling voor een periode van maximaal drie maanden.

Artikel 13 – Uitwinning pro rata parte

Rabobank zal in de zekerheidsakten belast worden met de verantwoordelijkheid voor de uitwinning van de gezamenlijke zekerheden van de Crediteuren. De Crediteuren komen hierbij voorts overeen dat de bij de uitwinning van de in artikel 9 bedoelde eerste hypotheek te realiseren netto executie-opbrengst tussen hen zal worden verdeeld naar rato van de hoogte van de op dat moment uitstaande vorderingen uit hoofde van de financieringen genoemd in artikel 1a (inclusief de ter consolidatie van dit krediet te verstrekken lening), d en e.

Een en ander zal nader worden uitgewerkt in de akten waarin deze zekerheden worden gevestigd.

Artikel 14 – Verhouding Gemeente jegens de andere Crediteuren

De Gemeente verbindt zich jegens de andere Partijen om bij de uitoefening van haar contractuele rechten alsmede de uitwinning van de tot zekerheid van de verplichtingen van NDP jegens haar gestelde zekerheden te handelen als waren haar vorderingen achtergesteld bij de vorderingen uit hoofde van de financieringen genoemd in artikel 1a (inclusief de ter consolidatie van het krediet te verstrekken lening), d en e.

HOOFDSTUK III – PRICING / COVENANTS

Artikel 15 – Pricing lening Rabobank

Het is voor Rabobank thans nog niet mogelijk om de pricing (rente) vast te stellen inzake de in artikel 1 sub a genoemde faciliteit voor de periode na consolidatie (uiterlijk 31 december 2016). Op de Rabobank rust een inspanningsverplichting om de betreffende voorwaarden t.z.t. "markt- en cliëntconform" te doen zijn.

Artikel 16 – Cash sweep

In de documentatie voor de financieringen genoemd in artikel 1a (inclusief de ter consolidatie van het krediet te verstrekken lening), d en e wordt een bepaling opgenomen over het aanwenden van de zogenaamde overtollige kasstroom zoals bedoeld in de term sheets van de Rabobank en VWI voor verplichte extra aflossing(en) van die financieringen. Daarin zal rekening worden gehouden met de hoogte van het werkkapitaal en de voorzieningen die NDP mag aanhouden en over investeringen die NDP mag doen voordat een verplichting tot extra aflossen ontstaat.

De cash sweep komt pro rata eveneens toe aan de Gemeente .

Artikel 17 – Betrokkenheid

Rabobank en VWI zullen ieder gedurende de looptijd van de door hen verstrekte kredietfaciliteiten waarop deze overeenkomst betrekking heeft betrokken blijven bij het Project in hun hoedanigheid van wederpartij van NDP (als kredietnemer) en de Gemeente inzake alle aangelegenheden betreffende de kredietfaciliteiten. Een en ander laat de bevoegdheid van Rabobank en/of VWI

onverlet om de verstrekte financieringen op te zeggen indien zich op basis van de documentatie een opeisingsgrond voordoet.

HOOFDSTUK IV – INFORMATIEVERPLICHTINGEN / OPZEGGING

Artikel 18 – Uitwisseling van informatie

De Crediteuren zullen elkaar steeds tijdig schriftelijk alle relevante informatie verstrekken over de door elk van hen aan NDP verstrekte of te verstrekken financieringen alsmede de in dat kader gestelde of te stellen zekerheden. Iedere Crediteur zal de overige Crediteuren zo spoedig mogelijk schriftelijk informeren, indien zich een (mogelijke) opeisingsgrond voordoet van enige door hen aan NDP verstrekte financiering.

Artikel 19 – Voorafgaande informatie / overleg

Iedere Crediteur zal de overige Crediteuren schriftelijk informeren indien hij het voornemen heeft om over te gaan tot:

- a. Het opzeggen of opeisen van een financiering aan NDP;
- b. Het treffen van incassomaatregelen tegen NDP, het aangaan van dadingen of schikkingen, het verlenen van uitstel van betaling, het aanvragen van faillissement en /of het leggen van (conservatoire) beslagen ten laste van NDP;
- c. Het uitwinnen van aan hen gestelde zekerheden voor de verplichtingen van NDP;
- d. Het doen van afstand van aan hen gestelde zekerheden voor de verplichtingen van NDP;

De Crediteuren zullen in de zekerheidsakten dan wel separaat nadere afspraken maken over de uitoefening van de in dit artikel sub a t/m c genoemde rechten, waarbij de Crediteuren ernaar zullen streven om zoveel mogelijk gezamenlijk op te kunnen treden.

HOOFDSTUK V - SLOTBEPALINGEN

Artikel 20 – Behoud werking

Iedere Crediteur zal zich onthouden van alle (rechts-) handelingen die de werking van deze overeenkomst zouden kunnen belemmeren, beperken of verhinderen.

Artikel 21 – Eventuele niet-afdwingbaarheid

Is of wordt deze overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen in dat geval het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldig of onverbindend verklaarde gedeelte.

Artikel 22 – Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt door Partijen gesloten onder de bij niet vervulling ontbindende voorwaarde van goedkeuring van het College van B&W en Gemeenteraad van de Gemeente Emmen, conform het Raadsbesluit van 3 oktober 2011, Partijen genoegzaam bekend.

Artikel 23 – Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 24 – Forumkeuze

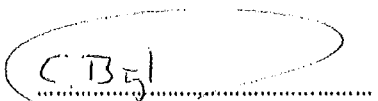
Eventuele geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst zullen door Partijen in eerste instantie worden voorgelegd aan de Rechtbank Assen.

ONDERTEKENING:

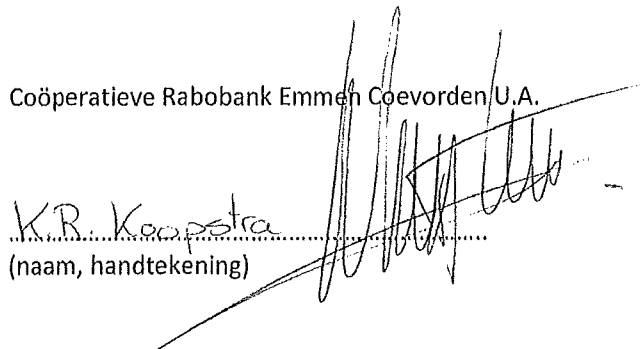
Aldus overeengekomen en ondertekend in viervoud

.....
(plaats, datum)

Gemeente Emmen


.....
(handtekening, naam)

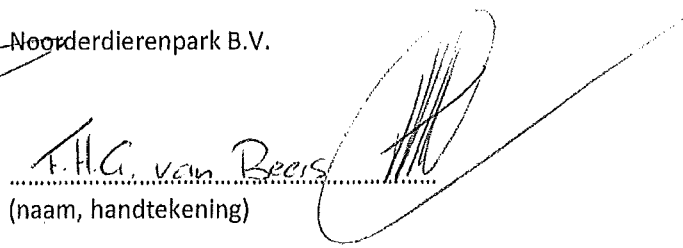
Coöperatieve Rabobank Emmen Coevorden U.A.


.....
(naam, handtekening)

VolkerWessels Integraal B.V.


.....
(naam, handtekening)

Noorderdierenpark B.V.


.....
(naam, handtekening)

