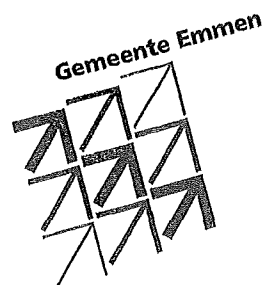


Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
Telefoon (0591) 68 55 55

Correspondentieadres:
Postbus 30001
7800 RA Emmen



Aan
het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe
Postbus 122
9400 AC ASSEN



ons kenmerk 11.266550	uw brief van/kenmerk --	bijlage(n) --	Afdeling Programmabureau Centrumvernieuwing Emmen
behandeld door G. Marissen	Telefoon (0591)68 56 03	fax (0591)68 55 99	Emmen, 03-01-2012
Onderwerp Financiering DPE Next			

Geacht College,

In het kader van de overeengekomen gezamenlijke opgave om de Integrale Gebiedsontwikkeling Atalanta (IGO Atalanta) vorm te geven is aan uw college om een extra financiële bijdrage van € 12 miljoen gevraagd. U heeft ons college verzocht om de invulling en onderbouwing van de benodigde externe financiering van DPE Next nader voor u uiteen te zetten. Allereerst spreken wij onze waardering uit voor de mogelijkheid die door u geboden wordt om te komen tot een goede besluitvorming.

De ontstaansgeschiedenis van de integrale gebiedsontwikkeling Atalanta is terug te voeren naar 2007. In 2007 is het idee ontwikkeld voor een nieuw, innovatief dierenparkconcept, met daarin opgenomen een theatervoorziening. Bij besluit van 29 november 2007 heeft de gemeenteraad ons college verzocht de plannen verder uit te werken. Op 18 december 2008 heeft de raad ingestemd met de uitwerking van de beschreven integrale gebiedsontwikkeling 'Centrumontwikkeling Dierenpark-theater Emmen' als onderdeel van de uitvoering van het Masterplan Emmen Centrum.

Business Case DPE Next 7.0a

Om te komen tot de realisatie van een volledig nieuw beLEVENpark heeft DPE een business case DPE Next 7.0a opgesteld waarvan het toekomstperspectief realistisch en dus ook haalbaar wordt geacht. In deze business case, die wij u bij brief dd. 1 november 2011 formeel hebben toegezonden, is uitgegaan van extra subsidiebatens (bijdrage) van de provincie van € 12 miljoen.

Deze business case DPE Next 7.0a is getoetst door UNO bedrijfsadviseurs. De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage dd. 5 september 2011, zoals vermeld in de bijlagen behorende bij de raadsstukken voor 3 oktober 2011. In deze rapportage wordt geconstateerd dat op de externe financiering na, waartoe nooit de bijdrage van de provincie is gerekend, de belangrijkste doelstellingen zijn gerealiseerd.

Op pagina 57 t/m 60 van de business case is onder 4.6 de totale financieringsbehoefte van DPE Next samengevat. Voor de financiering van de stichtingskosten is rekening gehouden met de subsidiebatens van de Provincie Drenthe ten bedrage van in totaal € 30 miljoen (€ 18 miljoen RSP+ en € 12 miljoen additioneel). Voor het door de gemeente te bouwen theater is daarnaast nog rekening gehouden met een bijdrage van € 2 miljoen aan RSP+ middelen voor de gemeente. Overigens werd in het raadsvoorstel van december 2010, mede gebaseerd op de second opinion van UNO bedrijfsadviseurs op de business case DPE Next 6.1, ook reeds rekening gehouden met deze subsidiemiddelen / bijdragen. Deze subsidiebatens voor het deel van DPE ten bedrage van de genoemde € 30 miljoen (bijdragen om niet) komen ten goede aan het eigen vermogen van het DPE. Op basis van dit uitgangspunt zijn ook de onderhandelingen gevoerd voor het aantrekken van extern vreemd vermogen met bouwcombinaties en banken. Voor het aantrekken van vreemd vermogen is de verkrijging van deze subsidiemiddelen (om niet), die ten goede komen aan het eigen vermogen van DPE, van groot belang c.q. noodzakelijk. Immers op basis van de door u in het Statenstuk 2011-510 voorgestelde toekenning van een deel van de gevraagde subsidie in de vorm van een lening daalt het eigen vermogen dienovereenkomstig en wordt de exploitatie verzwaaard met de rente en aflossing van het omgezette deel in een lening. Hiermee is in de business case DPE Next 7.0a geen rekening gehouden.

Als op basis van de door u geformuleerde voorwaarden eventueel te behalen voordelen en/of bezuinigingen in mindering worden gebracht op uw bijdrage (subsidie en lening) ontstaat hiermee een conflict ten opzichte van de gestelde voorwaarden door de andere financiers en ontstaat er tevens opnieuw een niet sluitende financieringsopzet DPE Next voor DPE. De financieringen door de bank en de bouwcombinatie, die uiteraard zijn gebaseerd op de business case DPE Next 7.0a met als uitgangspunt een extra subsidiebijdrage van de provincie van € 12 miljoen, lopen gevaar indien de uitgangspunten voor hen worden gewijzigd. Contractueel zijn door financiers ontbindende voorwaarden opgenomen ten aanzien van de realisatie van de financiering en bijdragen van gemeente en provincie. Wij verzoeken u daarom dringend het stellen van deze voorwaarden te heroverwegen.

In het Statenstuk 2011-510 worden voorwaarden gesteld ten aanzien van een eventuele meevaller van het project "warmtenet", die bij voorrang in mindering wordt gebracht op uw bijdrage. Wij merken hierbij op dat DPE ten behoeve van de invulling van het financieringsvraagstuk (zie hierna) een overeenkomst heeft gesloten met Rendo Duurzaam en Volker Wessels ten aanzien van duurzame energievoorziening Dierenpark Emmen. Hier zou mogelijk sprake kunnen zijn van een door u ervaren "dubbeltelling". Wij verzoeken u dringend rekening te houden met de invulling van het financieringsvraagstuk DPE Next door DPE middels de overeenkomst met Rendo Duurzaam (voor € 3,5 miljoen). Een meevaller vanuit het project "warmtenet" kan daarom niet in mindering worden gebracht op uw bijdrage.

Alle andere financieringen in de vorm van leningen zullen achtergesteld moeten zijn op de leningen van de Rabobank en de bouwcombinatie. Dit betekent dat indien de provincie een lening verstrekt aan de gemeente deze uiteindelijk ten opzichte van de overige leningen van DPE ook achtergesteld moet zijn om de overeenkomsten tussen DPE en de bank en bouwcombinatie voor de externe financiering in stand te kunnen houden. Met andere woorden: als de lening aan DPE niet achtergesteld beschikbaar komt vervalt daarmee direct de overige externe financiering. Wij verzoeken u in overleg met ons te komen tot een constructie, waarin deze achtergestelde lening vormgegeven kan worden.

Een voorlopige analyse geeft aan dat de lasten voortvloeiende uit het leningdeel ad € 6 miljoen van uw bijdrage de exploitatie wel verzwaren maar wel kunnen worden opgevangen in de exploitatie van DPE Next. Hierbij worden wel de positieve effecten van de in het vervolg van deze brief genoemde vermindering van investeringsomvang van € 6,5 miljoen teniet gedaan. Een verdere vermindering van de investeringsomvang zal ten koste gaan van het ambitieniveau en de gezonde exploitatie van het park en wordt door ons als niet realistisch beschouwd. Door UNO bedrijfsadviseurs wordt in de tussenrapportage geconstateerd dat de voorgestelde bezuinigingen realistisch en realiseerbaar zijn. Verdere bezuinigingen kunnen door UNO bedrijfsadviseurs niet worden aangegeven. Op dit punt onthouden zij zich van een oordeel.

Elke verlaging van uw bijdrage, zowel in de vorm van subsidie of lening, op grond van de aan uw bijdrage verbonden voorwaarden, is niet meer aanvullend extern te financieren door DPE, leidt tot conflicten ten opzichte van de voorwaarden van andere financiers en zal de realisering van het nieuwe park op basis van de business case DPE Next 7.0a welhaast onmogelijk maken.

In het tussentijdse memo van bevindingen van UNO bedrijfsadviseurs, dd. 3 januari 2012, wordt specifiek ingegaan op de gevolgen van de door de provincie Drenthe gestelde voorwaarden. UNO bedrijfsadviseurs concludeert dat bij handhaving van de door de provincie gestelde voorwaarden het bedrijfsplan DPE Next 7.0a met de thans voorliggende financieringsconstructie niet realiseerbaar is en dat de gestelde voorwaarden tevens strijdig zijn met de door andere financiers gestelde voorwaarden.

Externe financiering DPE Next

Bij de besluitvorming door de gemeenteraad over de business case DPE Next 6.1 in december 2010 werd, mede op basis van de adviezen van UNO bedrijfsadviseurs, uitgegaan van een totale investeringsomvang DPE Next van maximaal € 205 miljoen, inclusief het door de gemeente te realiseren Theater en de door de gemeente te realiseren Wereld van de Ontmoeting. Het vertrekpunt is derhalve € 205 miljoen. Hierbij is tevens als uitgangspunt de invulling van € 25 miljoen vreemd vermogen door bancaire financiering geformuleerd en werd uitgegaan van een deelname in het eigen vermogen van DPE Next door de NOM van € 5 miljoen.

Sinds eind 2010 zijn de omstandigheden voor bancaire financiering echter drastisch gewijzigd. De ontwikkelingen op de financiële markten maken dat de timing voor het aantrekken van vreemd vermogen van banken op dit moment buitengewoon ongunstig is. Dit geldt niet alleen voor een project als DPE Next, maar ook voor alle andere zakelijke en private initiatieven.

De NOM heeft besloten op basis van de door haar gestelde criteria geen mogelijkheden te zien om deel te nemen in het eigen vermogen van DPE Next, dan wel vreemd vermogen te verstrekken aan DPE Next.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat door DPE in het kader van het financieringsvraagstuk naar andere oplossingen moest worden gezocht.

In de aanbiedingsbrief bij de business case DPE Next 7.0a van 25 augustus 2011, de bijbehorende oplegnotitie en het bij de aanbiedingsbrief gevoegde memo investeringsritme en financieringsplanning van 26 juli 2011 is door DPE onder meer het volgende aangegeven ten aanzien van de invulling van het financieringsvraagstuk:

- De bankfinanciering ad € 30 miljoen in totaal (€ 25 miljoen extern vermogen en € 5 miljoen deelname door de NOM), is als sluitpost in de financieringsplanning opgenomen;
- Na bijstelling van het prijsniveau op basis van de laatste ontwikkelingen in de markt, komt de omvang van de stichtingskosten € 5 miljoen lager uit op een niveau van € 199,8 miljoen (afgerond € 200 miljoen). DPE geeft hierbij aan dat het extern nog te financieren bedrag daarmee is teruggebracht naar € 25 miljoen (€ 30 miljoen minus € 5 miljoen).

Zoals verwoord in het voorstel, behorende bij het raadsbesluit van 3 oktober 2011, kon volgens DPE de invulling van de externe financiering worden gevonden door middel van een combinatie van:

- Verdere bezuiniging op de stichtingskosten DPE Next.
- Financiering van een deel van de investeringen DPE Next door een bouwcombinatie, middels leningen en/of leaseconstructies.
- Bancaire financiering.

Ook uit van aannemers en banken verkregen informatie kan worden afgeleid dat in deze richting de oplossing voor het financieringsvraagstuk gevonden kan worden en dat een verlaging van de investeringssom, gelet op de marktontwikkeling, verantwoord is, waardoor de uiteindelijke externe financieringsbehoefte tot € 25 miljoen kon worden teruggebracht. UNO bedrijfsadviseurs geeft in zijn eindrapportage aan dat deze besparing gezien moet worden in het licht van het zoeken naar een oplossing van het totaal te financieren bedrag.

Wij waren van mening dat hiermee een acceptabele en realiseerbare oplossingsrichting voor het financieringsvraagstuk werd aangereikt, die door DPE in overleg met banken en bouwcombinaties nader ingevuld en uitgewerkt diende te worden.

De raad heeft in zijn besluit van 3 oktober 2011 bepaald dat middels de hiervoor genoemde oplossing een evenwichtige invulling gevonden dient te worden voor het financieringsvraagstuk van € 30 miljoen, waarbij het ambitieniveau (inhoud) gehandhaafd dient te worden, de kosten voor DPE Next niet verhoogd mogen worden ten opzichte van hetgeen hiervoor is voorzien in de business case DPE Next 7.0a en het risicoprofiel voor de gemeente Emmen, gerelateerd aan het voorliggende besluit, niet verhoogd mag worden.

In het raadsbesluit van 3 oktober 2011 is tevens voorzien in het verstrekken van een 40-jarige annuïtaire geldlening tegen 4,5 % rente, onder hypothecaire zekerheidstelling, met een recht van eerste koop, door de gemeente Emmen aan DPE ter financiering van het door DPE te realiseren deel van de Wereld van de Ontmoeting (plandeel WvdO - Entreegebied park vooralsnog bepaald op circa € 11 miljoen), dan wel hier (deels) garant voor te staan, voor zover passend binnen het geraamde investeringsbedrag voor de Wereld van de Ontmoeting van in totaal € 20 miljoen.

Hiermee komt de totale vreemd vermogensbehoefte van DPE voor de realisatie van DPE Next, zoals aangegeven in de tabel financiering in de business case DPE Next 7.0a, uit op een bedrag van € 41 miljoen (€ 30 miljoen in te vullen financieringsvraagstuk + € 11 miljoen financiering door DPE te realiseren deel van de Wereld van de Ontmoeting). Deze vreemd vermogensbehoefte van € 41 miljoen is gebaseerd op een totale investeringsomvang DPE Next, inclusief het door de gemeente te realiseren Theater en het door de gemeente te realiseren deel van de Wereld van de Ontmoeting, van € 205 miljoen.

Stand van zaken invulling financieringsvraagstuk DPE Next

Wij herhalen hier dat de bankfinanciering in de financiële opzet van de business case DPE Next 7.0a als sluitpost in de financiering is opgenomen.

Op basis van de hiervoor genoemde vreemd vermogensbehoefte van DPE voor de realisatie van DPE Next van in totaal € 41 miljoen (€ 30 miljoen + € 11 miljoen) en de laatste onderhandelingsresultaten met banken, bouwers en overige participanten is het financieringsvraagstuk DPE Next als volgt ingevuld:

1. Financiering Rabobank voor klimaatwerelden	€ 7,5 miljoen
2. Financiering Rabobank aan DPE voor WvdO	€ 7,5 miljoen
3. Financiering gemeente Emmen voor WvdO	€ 3,5 miljoen
4. Financiering Volker Wessels	€ 7,5 miljoen
5. Leaseovereenkomst ABN/AMRO	€ 5,0 miljoen
6. Financieringsaandeel Rendo	€ 3,5 miljoen
7. Vermindering van investeringsomvang	€ 6,5 miljoen
Totaal	<u>€ 41,0 miljoen</u>

Dit impliceert een door DPE gerealiseerde externe financiering van € 31 miljoen, op het investeringsvolume van € 205 miljoen.

Ad. 1 De Rabobank zal aan DPE een lening van € 7,5 miljoen, lineair met een looptijd van 15 jaar, verstrekken voor de financiering van DPE Next (klimaatwerelden). De rente van de lening is drie-maands Euribor plus een opslag van 450 basispunten. De rente wordt op het moment van consolidatie vastgesteld.

Ad 2 De Rabobank zal aan DPE een lening van € 7,5 miljoen, lineair met een looptijd van 15 jaar met een aflossingsschema op basis van 40 jaar, verstrekken voor de financiering van het door DPE te realiseren deel van de Wereld van de Ontmoeting. De rente van de lening is drie-maands Euribor plus een opslag van 150 basispunten. De rente wordt op het moment van consolidatie vastgesteld. Voor deze lening zal een gemeentelijke garantstelling worden afgegeven.

Ad 3 In het raadsbesluit van 3 oktober 2011 is een beoogde gemeentelijke financiering aan DPE voor de bouw van de Wereld van de Ontmoeting van € 11 miljoen¹ opgenomen. DPE heeft deze gemeentelijke financiering voor € 7,5 miljoen, voor de realisatie van het door DPE te bouwen deel van de Wereld van de Ontmoeting, weten om te zetten in een externe financiering van de Rabobank aan DPE. Hierdoor hoeft de gemeente nog slechts € 3,5 miljoen (€ 11 miljoen -/- € 7,5 miljoen) als lening te verstrekken voor de financiering van het door DPE te realiseren deel van de Wereld van de Ontmoeting.

Ad. 4 Volker Wessels zal een geldlening van € 7,5 miljoen, lineair met een looptijd van 15 jaar, verstrekken aan DPE. De rente van de lening is drie-maands Euribor plus een opslag van 700 basispunten. De rente wordt op het moment van oplevering vastgesteld.

Ad. 5 ABN/AMRO Lease zal, onder garantie van Volker Wessels, een bedrag van € 5 miljoen aan installaties financieren middels financial lease. De looptijd van deze leaseconstructie bedraagt 7 jaar en wordt verstrekt op basis van een annuïteit leidend tot een maandelijks leasebedrag van circa € 70.000.

Ad. 6 Op basis van de gesloten intentieovereenkomst tussen Rendo Duurzaam, Volker Wessels Integraal en Dierenpark Emmen en de bijbehorende toelichting op de intentieovereenkomst zal Rendo Duurzaam € 3,5 miljoen investeren in opwerkinstallaties, alsmede het distributiesysteem van duurzame energie en financieren. De kosten van deze investering en financiering door de Rendo zullen middels het tarief voor energie aan DPE in rekening worden gebracht. DPE heeft deze energiekosten in de business case DPE Next 7.0a opgenomen. Middels deze intentieovereenkomst wordt door DPE invulling gegeven aan de oplossing van het financieringsvraagstuk.

Ad. 7 Zoals hiervoor reeds is aangegeven zijn het investeringsvolume evenals de financiering voor DPE Next met € 5 miljoen verminderd. Dit is bij de aanbieding van de business case DPE Next 7.0a door DPE aangegeven en toegelicht in de aanbiedingsbrief en in de bij de business case DPE Next 7.0a behorende oplegnotitie. Recentelijk is door DPE gemeld dat DPE er met een uiterste inspanning in is geslaagd om voor het ontbrekende bedrag van € 1,5 miljoen een additioneel bedrag van € 1,5 miljoen aan vermindering van investeringsomvang te realiseren, die uitsluitend betrekking heeft op het terugbrengen van de in de business case DPE Next 7.0a opgenomen kosten van

¹ De precieze demarcatiegrens ten aanzien van de WvdO dient overigens nog verder uitgewerkt en ingevuld te worden. Op basis hiervan dient ook de definitieve omvang van het bedrag voor het door DPE te realiseren deel van de Wereld van de Ontmoeting nog vastgesteld te worden.

externe adviseurs. Een investeringsoptimalisatie, die derhalve het ambitieniveau niet zal aantasten.

Wij zijn van mening dat middels het bovenstaande het financieringsvraagstuk DPE Next op een adequate en verantwoorde wijze is ingevuld. Daarmee wordt voldaan aan de in het raadsbesluit van 3 oktober 2011 vermelde evenwichtige invulling van het financieringsvraagstuk door DPE.

De onderliggende stukken ter onderbouwing van de bovenstaande invulling van het financieringsvraagstuk zullen u separaat onder geheimhouding verstrekt worden. Zoals in het betreffende raadsvoorstel is aangegeven hebben wij UNO bedrijfsadviseurs ingeschakeld voor de uitvoering van een toetsing op de invulling van het financieringsvraagstuk.

UNO geeft aan dat onder voorbehoud van de bemerkingen in hun tussenrapportage kan worden gesteld, dat de voorgenomen wijze van financieren – er van uitgaande dat de door de provincie Drenthe gestelde voorwaarden ten aanzien van de ter beschikking te stellen provinciale bijdragen worden aangepast - geen noemenswaardige gevolgen heeft voor het business case DPE Next 7.0.a. Zowel wat betreft de exploitatierekening, de aflossingsdruk, de liquiditeitsontwikkeling en financiering in de bouwfase past de invulling binnen de kaders van het business case DPE Next 7.0.a

Aanvullende informatie

Met betrekking tot de externe financiering DPE Next is ook het onderstaande van belang.

In 2008 heeft de WMD ten behoeve van de realisatie van DPE Next voor € 2,7 miljoen aan gronden op de Noordbargeres aangekocht. Deze grondaankopen worden door de WMD middels de jaarlijkse erfpachtvergoeding in rekening gebracht aan DPE. DPE heeft in haar business case DPE Next 7.0a rekening gehouden met deze kosten. Daarnaast heeft de WMD nog gronden ingebracht die reeds in bezit waren van de WMD en die ook benodigd zijn voor de realisatie van DPE Next. Ook worden door de WMD gerealiseerde en gefinancierde opstallen verhuurd aan DPE ten behoeve van DPE Next.

DPE zal € 2 miljoen aan participaties uitgeven aan burgers en bedrijven in het kader van het vriendenaandeel. Deze participaties worden door de gemeente Emmen tot maximaal € 2 miljoen verdubbeld. In de business case DPE Next 7.0a is voorzichtigheidshalve vooralsnog rekening gehouden met € 1 miljoen participaties uit vriendenaandeel en € 1 miljoen verdubbelingsbijdrage van de gemeente Emmen.

DPE houdt in haar business case DPE Next 7.0a rekening met een bijdrage uit sponsoring van € 2,5 miljoen. Voor de beoogde sponsoring is een gedetailleerd fundraisingprogramma opgesteld. De eerste sponsorbijdragen zijn reeds toegezegd.

Voor het inzicht in het totaalbeeld wijzen wij u erop dat een aantal investeringen en kosten in relatie tot de realisatie van het nieuwe dierenpark, die voor rekening van de gemeente komen, buiten het investeringsvolume van € 205 miljoen (zoals opgenomen in de business case DPE Next 7.0a) vallen.

Ondermeer betreft het hier kosten met betrekking tot:

- Landschappelijke inpassing park (gemeentelijk deel)
- Herinrichting en wijziging toegang P-Zuid
- Verlengen en aanpassen Vreding
- Aanleg extra parkeerplaatsen t.b.v. DPE Next (gemeente of DPE)
- Kosten van niet meer in rekening brengen erfpacht Traverse aan DPE
- Rentekosten van de voorfinanciering DPE Next
- Rentekosten van aan DPE verstrekte achtergestelde leningen.

Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat de realisatie van DPE Next gaat geschieden door twee opdrachtgevers, te weten DPE voor de klimaatwerelden en een deel van de Wereld van de Ontmoeting en de gemeente Emmen voor het theater en ook een deel van de Wereld van de Ontmoeting. De aan de provincie gevraagde extra bijdrage van € 12 miljoen wordt ingezet voor de realisatie van de klimaatwerelden door DPE.

Met betrekking tot het Theater (gemeente) en de Wereld van de Ontmoeting (deels gemeente en deels DPE) doet zich geen financieringsvraagstuk voor, uitgaande van een provinciale bijdrage van € 2 miljoen uit RSP+-geldten voor het theater.

De in het ontwerpbesluit van Provinciale Staten opgenomen voorwaarden die zouden kunnen leiden tot vermindering van de bijdrage van de provincie (lening en subsidie van in totaal € 12 miljoen) zijn - buiten het hiervoor in deze brief gestelde - alleen al vanwege het gedeelde opdrachtgeverschap en de afzonderlijke financieringsvormen van de onderdelen praktisch niet of zeer moeilijk uitvoerbaar met alle mogelijke gevolgen voor de risicobeheersing.

Tot slot

Samenvattend verzoeken wij u op basis van bovenstaande opnieuw in overweging te nemen hoe u de middelen ter beschikking stelt (achtergesteld) en tevens verzoeken wij u dringend het stellen van voorwaarden (zoals benoemd onder de besluitpunten V en VI van het conceptbesluit behorende bij statenstuk 2011-510) te heroverwegen.

Het gaat hierbij om de volgende punten:

- *Voorwaarden (oa. m.b.t. meevallers in investeringen en financiering)*
- *Rendo / "warmtenet"*
- *Achterstelling te verstrekken lening*

Wij hopen met verstrekking van deze informatie een spoedige en adequate besluitvorming te bevorderen. Wij gaan ervan uit dat, mede gezien de urgentie van de besluitvorming voor DPE en de gemeente, besluitvorming door Provinciale Staten uiterlijk begin februari 2012 zal plaatsvinden, temeer omdat de realisering van andere projecten in het kader van de centrumontwikkeling Emmen daarvan direct afhankelijk is.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,

A.J. Mewe

de burgemeester,

C. Bijl