

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST SCHADELOOSSTELLING

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE EMMEN**, gevestigd te (7811 AP) Emmen aan het Raadhuisplein 1, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer C. Bijl, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen d.d. 17 juli 2012,
hierna te noemen: "**Gemeente**";

EN

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NOORDERDIERENPARK B.V.**, statutair gevestigd te Emmen, en kantoorhoudende te (7811 EP) Emmen aan de Hoofdstraat 18, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland onder nummer 04005859, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.H.G. van Beers, handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder, en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, en handelend ter uitvoering van een besluit d.d. van haar Raad van Commissarissen op grond van artikel 11 van haar statuten, hierna te noemen: "**NDP**";

EN

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NDP Infra B.V.**, statutair gevestigd te Emmen, en kantoorhoudende te (7811 EP) Emmen aan de Hoofdstraat 18, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland onder nummer 04061208, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Noorderdierenpark B.V., welke op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.H.G. van Beers,
hierna te noemen: "**NDP Infra**";

Iedere partij zoals hiervoor genoemd afzonderlijk ook wel aangeduid als: "**Partij**",
NDP en NDP Infra hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als: "**DPE**",
De Gemeente, NDP en NDP Infra hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als: "**Partijen**".

OVERWEGINGEN:

- De ambities van Gemeente zijn geworteld in de koers die is vastgelegd in de 'Strategienota 2020'. Het 'Masterplan Emmen Centrum 2020' (*hierna: "MEC"*), dat is vastgesteld in november 2003, beschrijft de visie op de toekomst van het centrum waarbij versterking van de stedelijke centrumfunctie de rode draad is. De economische kracht van het centrum moet worden vergroot en de centrumfuncties van de stad versterkt.
- Het huidige centrum is vooral Noord-Zuid georiënteerd. Om een goed bereikbaar én vitaal stadshart van Emmen te realiseren, is het noodzakelijk om ook de Oost-West as van het centrum te ontwikkelen.
- Een cruciaal onderdeel van de plannen is de verplaatsing van het dierenpark. DPE beschikt over ca. 13 ha grond midden in het centrum van de Gemeente Emmen aan de Hoofdstraat gelegen (*hierna: "locatie Hoofdstraat"*), waardoor Emmen in twee delen wordt opgesplitst. Deze gronden zijn dan ook essentieel om het beoogde sterke stedelijke centrum én de gewenste versterking van Oost-West-as van het centrum te kunnen realiseren. De vrijgekomen gronden midden in het centrum zullen worden ontwikkeld tot 'Mensenpark' waar architectuur en duurzaamheid de boventoon voeren teneinde de vereiste kwaliteitsimpuls te kunnen genereren.
- In vervolg op het MEC heeft de Gemeente samen met een stedenbouwkundige, de heer Ashok Bhalotra, in goed overleg met inwoners en andere belanghebbenden een toekomstvisie voor de locatie Hoofdstraat ontwikkeld. Uitkomst is een ontwikkeling waarbij het landschap wordt gekoesterd (alle 671 karakteristieke bomen worden bewaard). In het plangebied is het de bedoeling ruimte te creëren voor woningen, kantoren en (culturele en ambachtelijke) bedrijvigheid binnen een groene omgeving.
- Om de geplande centrumontwikkelingen te kunnen realiseren zijn de gronden van locatie Hoofdstraat aldus van wezenlijk belang. Gelet op de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan zou de Gemeente (uiteindelijk) de bevoegdheid hebben om tot onteigening over te gaan. In 2008 heeft de Gemeente met DPE gesprekken gevoerd over deze gedwongen bedrijfsverplaatsing om in minnelijk overleg tot overeenstemming te komen in verband met de ontwikkeling van deze plannen. Onderhandelingen zijn ondermeer gevoerd over de door de Gemeente te betalen schadeloosstelling voor de schade die DPE lijdt als gevolg van de gedwongen bedrijfsverplaatsing naar een locatie aan de rand van het centrum.
- Partijen hebben in 2008 het taxatiebureau Troostwijk ingeschakeld om de schade als gevolg van de gedwongen bedrijfsverplaatsing te taxeren. Troostwijk heeft een adviesrapport uitgebracht aan Partijen. In dit rapport is de schade die DPE lijdt als gevolg van de gedwongen bedrijfsverplaatsing door de onafhankelijke taxateur Troostwijk conform artikel 40 Onteigeningswet en de jurisprudentie bepaald op €143.000.000,-.
- Bij Raadsbesluit van 18 december 2008 (kenmerk RA08.0138) (**Bijlage 1**) heeft de Gemeente besloten dat verplaatsing van het dierenpark noodzakelijk is voor de realisatie van het MEC. De gemeenteraad van Emmen (*hierna: "Raad"*) heeft in dit Raadsbesluit opdracht gegeven het MEC uit te werken in een integrale gebiedsontwikkeling en heeft ingestemd met een financiële schadeloosstelling, alsook is opdracht gegeven om de financiële schadeloosstelling verder uit te werken.

- Bij Raadsbesluit van 28 januari 2010 (kenmerk RA10.0012) (**Bijlage 2**) is er een voorbereidingsbesluit genomen tot wijziging van het bestemmingsplan rustend op de huidige locatie van het dierenpark aan de Hoofdstraat te Emmen (kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummers 7298,9780, 9839,10058 11905). De Raad heeft op 28 juni 2012 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen met betrekking tot de locatie Hoofdstraat (**Bijlage 3**).
- Na definitieve besluitvorming door de Raad op 19 maart 2012 (kenmerk RA 12.0021) (**Bijlage 4**) wordt nu verdere uitvoering gegeven aan de plannen om de diertuin te verplaatsen. In navolging van het Raadsbesluit van 18 december 2008 (**Bijlage 1**) heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Emmen (*hierna: "College"*) op 20 maart 2012 (kenmerk BW 12.0343) (**Bijlage 5**) besloten dat diverse financiële bijdragen worden verstrekt aan DPE, en dat daarvoor onderhavige vaststellingsovereenkomst gesloten dient te worden.
- Bij de vaststelling van de schadeloosstelling hebben Partijen het adviesrapport van Troostwijk als uitgangspunt genomen. Minnelijk zijn Partijen tot overeenstemming gekomen en is afgesproken dat de Gemeente een schadeloosstelling ter beschikking stelt aan DPE bestaande uit diverse componenten (zie een overzicht verder in deze Overeenkomst) omdat de Gemeente niet in staat was de gehele schadeloosstelling a fonds perdu ter beschikking te stellen. Partijen zijn overeengekomen dat de schadeloosstelling gefaseerd betaalbaar wordt gesteld aan DPE naar mate dat de schade wordt geleden en dus in lijn met het ritme van de te betalen kosten en te plegen investeringen.
- Teneinde voornoemde centrumontwikkelingen te kunnen effectueren en ter uitvoering van voorgaande afspraken zal DPE de huidige locatie aan de Hoofdstraat leveren aan de Gemeente onder de bepalingen en bedingen zoals opgenomen in de onderhavige Overeenkomst.
- Partijen zijn gelet op het voorgaande het navolgende overeengekomen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Algemeen

1.1 Doel

- 1.1.1 Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente aan DPE een schadeloosstelling ter beschikking stelt. De schadeloosstelling bestaat uit een pakket van financiële componenten. Voor wat betreft de samenstelling van het pakket van diverse financiële componenten wordt verwezen naar artikel 2.1.1. Onderdeel van de afspraken is dat DPE de huidige locatie aan de Hoofdstraat zal verlaten en zal overdragen aan de Gemeente.
- 1.1.2 Partijen wensen de gemaakte afspraken vast te leggen in deze Vaststellings-overeenkomst Schadeloosstelling (*hierna: "Overeenkomst"*). In deze Overeenkomst zal in artikel 2 worden ingegaan op de schadeloosstelling, in artikel 3 op de levering van de locatie Hoofdstraat en tot slot volgen in artikel 4 een aantal algemene bepalingen die op de gehele rechtsverhouding van Partijen van toepassing zijn zoals in deze Overeenkomst vastgelegd.

Artikel 2 Schadeloosstelling DPE

2.1 Overzicht financiële componenten

- 2.1.1 De schadeloosstelling die ter beschikking wordt gesteld aan DPE door de Gemeente bestaat uit de navolgende financiële componenten:

I. Schadeloosstelling a Fonds Perdu	€65.500.000,-
II. Bijdrage bomen en planten	€ 5.000.000,-
III. Storting eigen vermogen:	
▪ Deelneming d.m.v. certificaten	€10.000.000,-
▪ Vriendenaandeel (maximaal)	€ 1.000.000,-
IV. Leningen:	
▪ Verlenging lopende lening (2005)	€12.500.000,-
▪ Overbruggingslening (maximaal)	€22.000.000,-
▪ Lening Wereld van Ontmoeting	€ 3.500.000,-
▪ (Provinciale) lening	€ 6.000.000,-
V. Borgtocht aan Rabobank (Wereld van Ontmoeting)	€ 7.500.000,-
VI. Bijdrage (subsidie Provincie)	€24.000.000,-
VII. Kwijtschelding erfpachtcanon Traverse / P-Zuid	€ 1.771.500,-

- 2.1.2 Partijen hebben per financiële component specifieke afspraken gemaakt welke hierna per onderdeel worden toegelicht. Daar waar de afspraken en voorwaarden (reeds) zijn vastgelegd in andere documenten wordt naar die documenten verwezen en worden die documenten als bijlage aangehecht en vormen die bijlagen een onlosmakelijk onderdeel met deze Overeenkomst. Voor een aantal financiële componenten moet nog nadere vaststelling plaatsvinden in nog op te stellen documenten. Die documenten worden na ondertekening eveneens als bijlage aan de Overeenkomst gehecht, waarna zij ook een onlosmakelijk onderdeel vormen van deze Overeenkomst.

2.1.3 NDP heeft met alle externe financiers, waaronder de gemeente, gezamenlijk afspraken gemaakt teneinde de rechten en plichten van deze externe financiers op elkaar af te stemmen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de 'Overeenkomst tussen de crediteuren' d.d. 29 februari 2012 (*hierna: "Crediteurenovereenkomst"*) (**Bijlage 6**). Partijen zijn zich ervan bewust dat, zonder instemming van de overige partijen bij de Crediteurenovereenkomst, in deze Overeenkomst niet afgeweken kan worden van hetgeen in de Crediteurenovereenkomst overeengekomen is. In dit verband wordt verwezen naar artikel 4.10 van deze Overeenkomst.

2.2 Voorwaarden betaling

2.2.1 De Gemeente stelt de schadeloosstelling bestaande uit de financiële bijdragen zoals nader omschreven in artikel 2 ter beschikking aan DPE. De Gemeente zal de ter beschikking gestelde bedragen betalen aan DPE, indien en zodra DPE aantoont dat DPE voldaan heeft aan haar verplichtingen met inachtneming van de voorwaarden uit deze Overeenkomst en andere overeenkomsten met de Gemeente die voortvloeien uit deze Overeenkomst.

2.3 Schadeloosstelling a Fonds Perdu

2.3.1 Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente €65.500.000,- betaalt aan DPE (*hierna: "Schadeloosstelling a Fonds Perdu"*).

2.3.2 Partijen komen overeen dat de Schadeloosstelling a Fonds Perdu gefaseerd betaalbaar wordt gesteld aan DPE naar mate dat de schade wordt geleden en dus in lijn met het ritme van de te betalen kosten en te plegen investeringen, gebaseerd op de door DPE opgestelde 'financieringsplanning DPE Next' d.d. 14 december 2011 op basis van het bedrijfsplan DPE Next 7.0a (zie **Bijlage 7**). De overeengekomen gefaseerde betaalbaarstelling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu is vastgelegd in **Bijlage 8: 'Schema betaalbaarstellingen Schadeloosstelling a Fonds Perdu € 65,5 miljoen'**. De voorwaarden voor betaling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu worden hierna nader uitgewerkt.

2.3.3 DPE verplicht zich de betaalbaar gestelde Schadeloosstelling a Fonds Perdu uitsluitend aan te wenden ter bestrijding van de door haar te betalen kosten alsmede te plegen investeringen, die samenhangen met de verplaatsing van de dierentuin en de realisatie van het nieuwe park op de Noordbarger Es (*hierna: "DPE Next"*).

2.3.4 De betaalbaarstelling is in het als **Bijlage 8: 'Schema betaalbaarstellingen Schadeloosstelling a Fonds Perdu € 65,5 miljoen'** toegevoegde betaalschema van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu van € 65,5 miljoen gedetailleerd uitgewerkt. De Schadeloosstelling a Fonds Perdu wordt per maand, omstreeks de 15e van elke maand, betaalbaar gesteld. De Gemeente zal de termijnen van de betaalbaarstellingen over de maanden juli 2012 tot en met december 2012 zodanig verdelen over de resterende periode van 2012 en beschikbaar stellen in 2012 dat de betaalbaarstelling tegemoet komt aan de liquiditeitsbehoefte van DPE. Wat betreft de hoogte van termijnen van de betaalbaarstellingen kan dit aldus een afwijking inhouden ten opzichte van **Bijlage 8: 'Schema betaalbaarstellingen Schadeloosstelling a Fonds Perdu € 65,5 miljoen'**, doch de totale omvang van de betaalbaarstellingen over 2012 blijft ongewijzigd. DPE dient de noodzaak tot aanpassing van de maandelijks betaalbaarstelling in 2012 aan te tonen middels een aangepast financieringsmodel DPE Next voor 2012, onderbouwd middels een liquiditeitsplanning.

- 2.3.5 DPE dient maandelijks achteraf, binnen 21 dagen na afloop van de verantwoordingsmaand, rekening en verantwoording af te leggen over de bestedingen en ontvangsten met betrekking tot DPE Next (cumulatief) in relatie tot de gefaseerde uitbetaling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu door de Gemeente, waardoor de Gemeente inzicht krijgt in de kosten en investeringen in DPE Next in relatie tot de externe financiering en de financiering door de Gemeente. DPE dient per maand rekening en verantwoording af te leggen door middel van het format dat als **Bijlage 9** is aangehecht. Deze maandelijks verantwoordingsverplichting eindigt na juridische levering van de locatie Hoofdstraat en betaling van de laatste termijn van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu aan DPE. DPE dient vervolgens nog een eindverantwoording omtrent de volledige investering DPE Next en de in het kader hiervan ontvangen financiering, bijdragen, etc. te overleggen aan de Gemeente (zie art. 2.3.7).
- 2.3.6 Jaarlijks zal DPE vóór 1 maart van het jaar volgend op het verantwoordingsjaar een accountantsverklaring van een (onafhankelijke en gecertificeerde) accountant bij de verantwoording van de bestedingen en ontvangsten voor DPE Next in relatie tot de gefaseerde uitbetaling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu door de Gemeente worden overlegd. Deze verantwoording dient eveneens te geschieden door middel van het als **Bijlage 9** aangehechte format. Uit deze accountantsverklaring moet onder meer blijken dat de betaalde gefaseerde uitbetaling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu is besteed voor de kosten en investeringen met betrekking tot de realisatie van DPE Next. De accountant moet verklaren dat de kosten, investeringen en inkomsten (waaronder tevens verstrekte financieringen) met betrekking tot DPE Next correct en volledig zijn verantwoord door DPE.
- 2.3.7 Na realisatie van DPE Next en levering van de locatie Hoofdstraat aan de Gemeente, dient DPE een eindverantwoording omtrent de volledige investering DPE Next en de in het kader hiervan ontvangen financiering, bijdragen, etc. te overleggen aan de Gemeente. Deze eindverantwoording dient eveneens te geschieden door middel van het format dat als **Bijlage 9** is aangehecht. Deze eindverantwoording DPE Next dient voorzien te zijn van een accountantsverklaring van een (onafhankelijke en gecertificeerde) accountant ziende op de totale investering en dekking van DPE Next.
- 2.3.8 Als de “netto” bestedingen (rekening houdende met de werkelijk ontvangen subsidies, bijdragen, leningen, etc. van derden – zijnde de partijen, dan wel partijen die daarvoor in de plaats treden, zoals opgenomen in het format dat als **Bijlage 9** is aangehecht - met betrekking tot de financiering van DPE Next) op enig moment lager zijn dan de van de Gemeente ontvangen uitbetalingen op de Schadeloosstelling a Fonds Perdu dan kan de fasering van de uitbetalingen volgens betaalschema op basis hiervan door de Gemeente worden aangepast (in verband met het uitgangspunt dat betaalbaarstelling pas plaats vindt nadat de kosten zijn gemaakt – in casu de schade is geleden). Hierbij zal de Gemeente rekening houden met de liquiditeitsbehoefte van DPE.
- 2.3.9 De Gemeente is gerechtigd de betaling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu op te schorten, dan wel te beëindigen indien door DPE niet volledig wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst en / of uit andere hoofde gestelde eisen en voorwaarden, zoals bijvoorbeeld voorwaarden verbonden aan de leningen of andere bijdragen. De Gemeente is verplicht alvorens de betalingen van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu op te schorten dan wel te beëindigen DPE eerst een redelijke termijn, doch maximaal een maand, te geven om haar verplichtingen alsnog na te komen. Partijen zijn verplicht een langere termijn te stellen in geval een maand onredelijk kort is gelet op de aard van de tekortkoming. De Gemeente zal DPE alsdan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte stellen.

- 2.3.10 Indien het door onvoorziene omstandigheden voor DPE noodzakelijk is eerder dan gepland en afgesproken een beroep te doen op de gefaseerde uitbetaling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu, kan DPE, bij uitzondering, hiertoe tijdig een schriftelijk gemotiveerd en onderbouwd verzoek indienen bij de Gemeente. De Gemeente zal dit verzoek beoordelen en op basis daarvan beslissen of een eerdere betaalbaarstelling van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu noodzakelijk, wenselijk en/of mogelijk is, rekeninghoudend met de liquiditeitsbehoefte van DPE en de extra rentekosten voor de Gemeente verbonden aan eerdere betaalbaarstelling.
- 2.3.11 De Gemeente heeft per 16 april 2012 reeds €7.900.000,- van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu betaald aan DPE. Voor een overzicht van de reeds verrichte betalingen wordt verwezen naar **Bijlage 10: 'Uitgekeerde bedragen Schadeloosstelling a Fonds Perdu €65,5 miljoen'**.
- 2.3.12 De Gemeente zal de verstrekte bijdragen van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu afzonderlijk in haar administratie opnemen. De Gemeente zal jaarlijks een overzicht verstrekken aan DPE van de door de Gemeente aan DPE verstrekte bedragen in het kader van de gedwongen bedrijfsverplaatsing. DPE zal de Gemeente schriftelijk berichten of het verstrekte overzicht correct is.
- 2.3.13 DPE verplicht zich om de door de Gemeente uitgekeerde bijdragen van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu - vermeerderd met de wettelijke rente voor handelstransacties gerekend vanaf het moment van betaalbaarstelling aan DPE - aan de Gemeente terug te betalen, indien de notariële levering van de locatie Hoofdstraat door DPE aan de Gemeente op basis van deze Overeenkomst geen doorgang vindt.
- 2.3.14 Op het moment van juridische levering van het Registergoed door NDP aan de Gemeente zullen de reeds uitgekeerde bedragen worden verrekend met de totaal verschuldigde Schadeloosstelling a Fonds Perdu. Partijen komen overeen dat een bedrag van €500.000,-, als laatste termijn van de Schadeloosstelling a Fonds Perdu, bij de levering beschikbaar wordt gesteld in geval DPE aan alle gestelde voorwaarden heeft voldaan (zie art. 2.3.2 en **Bijlage 8: 'Schema betaalbaarstellingen Schadeloosstelling a Fonds Perdu € 65,5 miljoen'**). Indien op het moment van levering blijkt dat er nog meer dan de hiervoor genoemde €500.000,- van de totale Schadeloosstelling a Fonds Perdu van €65.500.000,- nog niet is uitgekeerd, dient de Gemeente dit bedrag bij levering uit te keren aan DPE mits DPE aan alle gestelde voorwaarden heeft voldaan.
- 2.3.15 Bij de levering van het Registergoed zullen Partijen aan de notaris - een door beide Partijen getekende - opgave verstrekken van de reeds door de Gemeente aan DPE gedane betalingen welke in mindering worden gebracht op de verschuldigde Schadeloosstelling a Fonds Perdu. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de reeds uitgekeerde bedragen zal een (onafhankelijke en gecertificeerde) accountant door Partijen worden gevraagd hierover, na onderzoek van de administratie van beide Partijen, een oordeel te geven, aan welke oordeel Partijen zich conformeren.
- 2.4 Bijdrage bomen en planten**
- 2.4.1 In aanvulling op de Schadeloosstelling a Fonds Perdu in verband met de verplaatsing zijn Partijen overeengekomen dat de Gemeente aan DPE een bijdrage ter beschikking stelt van €5.000.000,- ten behoeve van de aanleg van bomen en planten in de nieuwe dierentuin, zijnde DPE Next.
- 2.4.2 De bijdrage bomen en planten wordt betaald in zes maandelijks termijnen van elke €833.333,33 in de maanden april 2013, mei 2013, juni 2013, april 2014, mei 2014 en juni 2014 (betaalbaar te stellen per de 15^e van de maand), mits DPE aan alle voorwaarden daarvoor heeft voldaan.

2.5 Storting eigen vermogen

- 2.5.1 De Gemeente zal DPE tussen de € 10.000.000,- en de €11.000.000,- ter beschikking stellen voor het versterken van het eigen vermogen van DPE. Dit bedrag zal ter beschikking worden gesteld in de vorm van een storting op certificaten van aandelen ter grootte van €10.000.000,- en een betaling in het kader van het vriendenaandeel van maximaal €1.000.000,- op basis van verdubbelingssystematiek.
- 2.5.2 De Gemeente zal per 1 januari 2015 voor een bedrag van € 10.000.000,- deelnemen in DPE middels de verkrijging van certificaten van aandelen in DPE.
- 2.5.3 Partijen zijn overeengekomen dat een nog op te richten Stichting Administratiekantoor Gemeente aandelen krijgt in het kapitaal van NDP en daartegenover (met medewerking van de vennootschap uitgegeven) certificaten van aandelen uitgeeft aan de Gemeente. Er zal een personele unie bestaan tussen het bestuur van de Stichting tot instandhouding van het Noorderdierenpark in Emmen (de “**Stichting**” die thans alle aandelen in het kapitaal van NDP houdt) en de Stichting Administratiekantoor Gemeente. Uitgangspunt is dat de bedoelde certificaten een nominale waarde van €10.000.000,- hebben. Aan de aan de Gemeente uitgegeven certificaten zal een winstrecht en een vergaderrecht, doch geen stemrecht worden toegekend. De Gemeente krijgt een winstrecht dat overeenkomt met het gestorte eigen vermogen van €10 miljoen in verhouding tot het eigen vermogen in de openingsbalans van DPE Next. Partijen zijn overeengekomen dat het winstrecht van de Gemeente één/vierde van het totale winstrecht bedraagt. De Stichting Administratiekantoor Gemeente krijgt namens de Gemeente één/vierde van alle stemmen in NDP.
- 2.5.4 Ten behoeve van de vrienden van NDP (*hierna: “Vrienden”*) zullen door NDP (zonder medewerking van de vennootschap uitgegeven) certificaten van aandelen uitgegeven worden aan de Vrienden. Partijen zijn overeengekomen dat een nog op te richten Stichting Administratiekantoor Vrienden de aandelen in het kapitaal van NDP krijgt, waartegenover zij aan de Vrienden certificaten van aandelen zal uitgeven. Er zal een personele unie bestaan tussen het bestuur van de Stichting en de Stichting Administratiekantoor Vrienden. NDP zorgt ervoor dat de aan de Vrienden uit te geven (certificaten van) aandelen voor een breed publiek – waaronder verstaan alle particulieren en bedrijven - toegankelijk zijn middels inschrijving. Sluitingsdatum van de inschrijving is 1 april 2015. De wijze van toewijzing van de verdubbelingsbijdrage is nader uitgewerkt in art. 2.5.5. De Gemeente zal de waarde van de aan de Vrienden uit te geven (certificaten van) aandelen verdubbelen op het moment van storting op de certificaten door de Vrienden, tot een bedrag van maximaal €1.000.000,- (derhalve gezamenlijk met het 1^e miljoen aan certificaten van aandelen waarop door Vrienden ingetekend wordt tot maximaal €2.000.000), waarbij de waarde van de verdubbeling aldus ten goede komt aan de Vrienden. Het door de Gemeente op de (certificaten van) aandelen van de Vrienden in te brengen eigen vermogen zal aangemerkt worden als agio op de aandelen in het kapitaal van NDP, welke uitsluitend geadmistreerd zal worden als agio gestort op de aan de betreffende Vrienden uitgegeven (certificaten van) aandelen. Aan de aan de Vrienden uitgegeven certificaten zal een winstrecht, doch geen vergaderrecht en geen stemrecht worden toegekend. Het winstrecht zal, door het creëren van een separate klasse van aandelen ten behoeve van de (certificaten van) aandelen van de Vrienden, op zodanige wijze vormgegeven worden dat het aan de Vrienden toekomende winstrecht pro rata overeen zal komen met het door de Vrienden én de Gemeente op de (certificaten van) aandelen van de Vrienden gestorte eigen vermogen conform de “openingsbalans” van NDP, op het moment van opening van DPE Next. Indien mocht blijken dat de inrichting van de deelname door de Vrienden als hiervoor omschreven staatssteun zou inhouden aan de certificaathouders, dan zullen Partijen in gezamenlijk overleg een gewijzigde constructie voor deelname door de Vrienden alsmede de verdubbeldingsbijdrage door de Gemeente tot maximaal €1.000.000,- uitwerken, op zodanige wijze dat dit niet afdoet aan de uitgangspunten zoals in dit artikel opgenomen. Indien mocht blijken dat een andere wijze van inrichting van de deelname door de Vrienden als hiervoor omschreven, fiscaal voordeliger is voor DPE dan wel de Vrienden, dan zullen Partijen in gezamenlijk overleg een gewijzigde

constructie voor deelname door de Vrienden alsmede de verdubbeldingsbijdrage door de Gemeente tot maximaal € 1.000.000,- uitwerken, op zodanige wijze dat dit niet afdoet aan de uitgangspunten zoals in dit artikel opgenomen

2.5.5 Bij het toewijzen van de verdubbelingsbijdrage van de Gemeente aan de certificaten van aandelen van de Vrienden (zie art. 2.5.4.) gelden de navolgende uitgangspunten:

- **Hoofregel:** De verdubbelingsbijdrage van maximaal €1.000.000,- van de Gemeente komt te allen tijde eerst ten goede aan de particulieren, waarna een eventueel resterend bedrag toegewezen kan worden aan bedrijven die zich in hebben ingeschreven als Vrienden.
- **Toewijzing particulieren:**
 - Bij inschrijvingen van particulieren met een totale waarde tot €1.000.000,- van de certificaten van aandelen komt de verdubbelingsbijdrage ten goede aan de particulieren;
 - Bij inschrijvingen van particulieren boven een totale waarde van €1.000.000,- van de certificaten van aandelen wordt de verdubbelingsbijdrage toegewezen aan de particulieren middels loting;
- **Toewijzing bedrijven:**
 - Bij inschrijvingen (van particulieren en bedrijven samen) met een totale waarde tot €1.000.000,- van de certificaten van aandelen komt de verdubbelingsbijdrage ten goede aan de particulieren en de bedrijven.
 - Bij inschrijvingen (van particulieren en bedrijven samen) boven een totale waarde van €1.000.000,- van de certificaten van aandelen wordt de verdubbelingsbijdrage eerst toegewezen aan de particulieren, waarna de resterende verdubbelingsbijdrage middels loting wordt toegewezen aan de bedrijven.

DPE zal deze uitgangspunten communiceren bij het uitschrijven van de inschrijving en hanteren bij de toewijzing van de verdubbelingsbijdrage aan de Vrienden.

2.6 Leningen

2.6.1 De Gemeente heeft DPE al enkele leningen verstrekt en zal in het kader van de uit te keren schadeloosstelling, en dus ten behoeve van verplaatsing en realisatie van DPE Next, enkele leningen ter beschikking stellen aan DPE en garant staan voor leningen van andere crediteuren. De afspraken omtrent de leningen zijn en/of worden vastgelegd in de betreffende leningsdocumentatie welke aan deze Overeenkomst worden gehecht. De zekerheidsrechten die DPE verstrekt aan de Gemeente dienen ter zekerstelling van de hoofdsom plus rente, boete, kosten, etc. Voor de volledigheid wordt hierna een overzicht gegeven van de bestaande en nader uit te werken afspraken.

2.6.2 **Verlenging lopende lening €12.500.000,-:** de Gemeente heeft op 1 juli 2005 een lening verstrekt aan NDP van €12.500.000,- (**Bijlage 11**). Deze lening is verstrekt voor een termijn die eindigt op 30 juni 2015. Partijen zijn overeengekomen dat deze lening per 1 juli 2015 als achtergestelde lening wordt verlengd tot 1 juli 2030 tegen een rentepercentage van 3,25%. DPE is verplicht de lening ineens af te lossen per 1 juli 2030, waarbij DPE de mogelijkheid wordt geboden vervoegd boetevrij af te lossen. In het kader van deze lening zal DPE een recht van tweede hypotheek verlenen aan de Gemeente op de erfpachtrechten plus opstallen van het park (thans bestaande uit drie klimaatwerelden) aan de Noordbarger Es. De voorwaarden van de verlenging zullen door Partijen nader worden vastgelegd in een allonge op de bestaande kredietovereenkomst en aan deze Overeenkomst worden gehecht als **Bijlage 12**.

- 2.6.3 **Overbruggingslening (maximaal) €22.000.000,-**: de Gemeente heeft een overbruggingskrediet DPE 2010 – 2015 ter beschikking gesteld aan NDP ter grootte van maximaal €22.000.000,- (**Bijlage 13**). Per 19 april 2012 was het uitstaand saldo op deze lening €5.206.570,-. In het kader van deze lening zal DPE een recht van tweede hypotheek verlenen aan de Gemeente op de erfpachtrechten plus opstallen van het park (thans bestaande uit drie klimaatwerelden) aan de Noordbarger Es.
- 2.6.4 In het kader van de beschikbaarstelling van het overbruggingskrediet van maximaal €22.000.000,- heeft de Raad bepaald dat DPE het rekening courant krediet van €2.270.000,- bij de Rabobank, waarvoor de Gemeente borg staat, dient af te lossen (**Bijlage 14: Raadsbesluit van 20 december 2010 onder nummer 2**). De Rabobank heeft in het kader van een financieringsaanbod aan DPE ter waarde van €15.000.000,- totaal, waarbij de Gemeente voor €7.500.000,- borg staat, aan DPE de verplichting opgelegd dat DPE uiterlijk op 1 juni 2015 het rekening courant krediet van €2.270.000,- volledig moet hebben ingelost (**Bijlage 15: Brief Rabobank met voorwaardenoverzicht d.d. 28 december 2011**). Partijen komen overeen dat DPE uiterlijk 1 juni 2015 het rekening courant krediet ad. €2.270.000,- bij Rabobank heeft afgelost. DPE zal zorgdragen dat de Gemeente uiterlijk op 1 september 2015 over een bewijs van terugbetaling beschikt en de akte van borgtocht door de Gemeente retour zal zijn ontvangen met daarop de bevestiging van de Rabobank dat de borgtocht is vervallen.
- 2.6.5 **Lening Wereld van Ontmoeting €3.500.000,-**: de Gemeente zal een 40-jarige annuïteiten lening van €3.500.000,- verstrekken aan DPE voor de realisatie van het DPE-deel van de Wereld van Ontmoeting. De rente bedraagt 4,5%. De lening zal in 18 maandelijkse termijnen van € 194.444,44 betaalbaar worden gesteld aan DPE in de maanden januari 2014 tot en met juni 2015 (betaalbaar te stellen per de 15^e van de maand), mits door DPE aan de voorwaarden met betrekking tot het verstrekken van deze lening is voldaan. Aflossing dient plaats te vinden op basis van een 40-jarige annuïteit met ingang van 1 januari 2016. DPE zal in het kader van deze lening ten behoeve van de Gemeente een eerste recht van hypotheek en eerste recht van koop op de erfpachtrechten plus opstallen van de Wereld van Ontmoeting (DPE-deel) verlenen. De voorwaarden van deze lening worden door Partijen nader vastgelegd in een kredietovereenkomst en aan deze Overeenkomst worden gehecht als **Bijlage 18**.
- 2.6.6 **(Provinciale) Lening €6.000.000,-**: De Provincie heeft bij brief van 24 februari 2012 een lening van €6.000.000,- toegezegd aan de Gemeente Emmen voor DPE Next (**Bijlage 17**). Deze lening is door de Provincie verstrekt onder de voorwaarden zoals genoemd in de brief van 24 februari 2012 én in de “provinciale leningsvoorwaarden behorende bij de extra bijdrage van 6 miljoen” (**Bijlage 17**) welke aan de brief zijn gehecht als bijlage 2, alsmede de nadere voorwaarden als gesteld in de brief van de Provincie van 7 maart 2012 (**Bijlage 23**) (in reactie op de brief van de Gemeente van 1 maart 2012 (**Bijlage 24**)) (*hierna: “Leningsvoorwaarden”*). Deze Leningsvoorwaarden gelden *mutatis mutandis* voor de ter beschikking stelling van hetzelfde bedrag door de Gemeente aan DPE. De Gemeente is verplicht de lening van €6.000.000,- die zij van de Provincie ontvangt door te betalen aan DPE. Deze lening wordt door de Provincie aan de Gemeente, alsook door de Gemeente aan DPE, beschikbaar gesteld overeenkomstig het door de Provincie opgelegde betalingsschema (zie art. 4 van de Leningsvoorwaarden). Partijen spannen zich in om het moment “*start van het project*” zo spoedig mogelijk te bepalen, af te stemmen met de Provincie en te laten plaatsvinden, zodat de Provincie de eerste termijn van de lening beschikbaar stelt. Daarnaast treedt de Gemeente in overleg met de Provincie om de gefaseerde betaalbaarstelling van de lening van €6.000.000,- af te stemmen op de ‘financieringsplanning DPE Next’ d.d. 14 december 2011 op basis van het bedrijfsplan DPE Next 7.0a (zie **Bijlage 7**). In het geval afstemming niet realiseerbaar blijkt te zijn, komen Partijen in onderling overleg tot een oplossing. DPE is verplicht alle redelijkerwijs benodigde medewerking te geven aan de Gemeente in het kader van het vervullen van de Leningsvoorwaarden en daar waar het vervullen van de Leningsvoorwaarden in de macht van DPE ligt gelden deze één op één in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en DPE, waarbij daar waar ‘Provincie’ staat ‘Gemeente’ moet worden gelezen en daar waar ‘Gemeente’ staat ‘DPE’ moet worden gelezen. DPE is verplicht haar volledige medewerking te verlenen aan de Gemeente in het kader van

de gestelde Leningsvoorwaarden, alsook is zij daar waar het vervullen van de Leningsvoorwaarden in de macht van DPE ligt, verplicht alle Leningsvoorwaarden onverkort na te komen. De Gemeente is niet aansprakelijk jegens DPE voor de eventuele gevolgen van niet nakoming (waaronder ook verstaan het niet tijdig, niet volledig nakomen) van de Leningsvoorwaarden voor zover deze niet nakoming het gevolg is van een tekortkoming van DPE. In het geval de Provincie oordeelt dat de Leningsvoorwaarden niet (correct) zijn of worden nagekomen als gevolg waarvan de Provincie gelden terugvordert, dan zal DPE, tenzij de verplichting tot terugbetaling voortvloeit uit een doen of nalaten van de Gemeente én dat doen of nalaten niet het gevolg is van een tekortschieten van DPE gelet op de verplichtingen die op DPE rusten, de gelden welke de Provincie opeist op eerste verzoek van de Gemeente terugbetalen aan de Gemeente opdat de Gemeente de Provincie kan betalen. Partijen komen overeen dat zij in het kader van deze lening een leningsovereenkomst met elkaar sluiten waarbij de Leningsvoorwaarden zoals opgelegd door de Provincie aan de Gemeente overeenkomstig de bepalingen als vervat in dit artikel 2.6.6 worden doorgelegd naar DPE. Deze leningsovereenkomst zal aan deze Overeenkomst worden gehecht als **Bijlage 18**. DPE zal de Gemeente in het kader van deze lening een eerste recht van hypotheek op de erfpachtrechten plus opstallen van het park (thans bestaande uit drie klimaatwerelden) aan de Noordbarger Es verlenen, zoals ook opgenomen in de Crediteurenovereenkomst van 29 februari 2012 (**Bijlage 6: Crediteurenovereenkomst, zie art. 9**).

2.6.7 **Crediteurenovereenkomst:** in het kader van het aantrekken van vreemd vermogen heeft NDP, naast de Gemeente, de Rabobank en Volker Wessels Integraal B.V. bereid gevonden om leningen te verstrekken. Bij de onderhandelingen over de financiering zijn door voornoemde partijen voorwaarden overeengekomen die niet geheel op elkaar aansluiten of niet in overeenstemming zijn met de reeds gevestigde zekerheden ten gunste van de Gemeente. Om de kredietverstrekking van door Rabobank en Volker Wessels Integraal B.V. mogelijk te maken, zullen DPE en de Gemeente nader uitvoering geven aan de afspraken zoals opgenomen in de Crediteurenovereenkomst (**Bijlage 6**).

2.7 **Borgtocht Wereld van Ontmoeting**

2.7.1 Voor het aantrekken van externe financiering voor het DPE-deel van de Wereld van Ontmoeting heeft DPE de Gemeente verzocht om borg te staan voor de verplichtingen van DPE jegens de Rabobank in het kader van het krediet ter grootte van €7.500.000,- voor de realisatie van het DPE-deel van de Wereld van Ontmoeting. De af te geven borgstelling wordt door de Gemeente, DPE en Rabobank nader overeengekomen in een akte van borgtocht en zal aan deze Overeenkomst worden gehecht als **Bijlage 19**. DPE zal in het kader van deze borgtocht ten behoeve van de Gemeente een eerste recht van hypotheek en eerste recht van koop op de erfpachtrechten plus opstallen van de Wereld van Ontmoeting (DPE-deel) verlenen.

2.8 **Bijdrage (subsidie Provincie) €24.000.000,-**

2.8.1 De Provincie heeft bij beschikkingen van 24 februari 2012 onder meer gelden beschikbaar gesteld aan de Gemeente in het kader van DPE Next. De Provincie stelt een bijdrage van €24.000.000,- beschikbaar voor DPE Next, welke bestaat uit €18.000.000,- verbrede RSP-middelen en €6.000.000,- extra bijdrage.

2.8.2 Deze gelden zijn door de Provincie verstrekt onder de voorwaarden zoals genoemd in de brieven van 24 februari 2012 (**Bijlage 20**) én de "provinciale subsidievoorwaarden behorende bij de extra bijdrage van 6 miljoen" (**Bijlage 21**) respectievelijk de "provinciale subsidievoorwaarden" (**Bijlage 22**) welke aan de brieven zijn gehecht als bijlagen, alsmede de nadere voorwaarden als gesteld in de brief van de Provincie van 7 maart 2012 (**Bijlage 23**) (in reactie op de brief van de Gemeente van 1 maart 2012 (**Bijlage 24**)) (*hierna: "Subsidievoorwaarden"*).

- 2.8.3 Deze Subsidievoorwaarden gelden *mutatis mutandis* voor de ter beschikking stelling van dezelfde bedragen (€18.000.000,- + €6.000.000,-) door de Gemeente aan DPE.
- 2.8.4 De Gemeente is verplicht de bijdragen van €18.000.000,- en €6.000.000,- die zij van de Provincie ontvangt door te betalen aan DPE. De gelden worden door de Provincie aan de Gemeente, alsook door de Gemeente aan DPE, beschikbaar gesteld overeenkomstig het door de Provincie opgelegde betalingsschema (zie art. 5 respectievelijk art. 4 van de Subsidievoorwaarden). Partijen spannen zich in om het moment “*start van het project*” zo spoedig mogelijk te bepalen, af te stemmen met de Provincie en te laten plaatsvinden, zodat de Provincie de eerste termijn van de bijdragen beschikbaar stelt. Daarnaast treedt de Gemeente in overleg met de Provincie om de gefaseerde betaalbaarstelling van de bijdragen van €18.000.000,- en €6.000.000,- af te stemmen op de ‘financieringsplanning DPE Next’ d.d. 14 december 2011 op basis van het bedrijfsplan DPE Next 7.0a (zie **Bijlage 7**). In het geval afstemming niet realiseerbaar blijkt te zijn, komen Partijen in onderling overleg tot een oplossing.
- 2.8.5 DPE is verplicht alle benodigde medewerking te geven aan de Gemeente in het kader van het vervullen van de Subsidievoorwaarden en daar waar het vervullen van de Subsidievoorwaarden in de macht van DPE ligt, gelden deze één op één in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en DPE, waarbij daar waar ‘Provincie’ staat ‘Gemeente’ moet worden gelezen en daar waar ‘Gemeente’ staat ‘DPE’ moet worden gelezen. En in plaats van ‘subsidie’ dient ‘bijdrage’ te worden gelezen. De Gemeente is op haar beurt eveneens verplicht de Subsidievoorwaarden na te leven.
- 2.8.6 DPE is verplicht haar volledige medewerking te verlenen aan de Gemeente in het kader van de gestelde Subsidievoorwaarden, alsook is zij verplicht alle Subsidie voorwaarden, daar waar het vervullen van de Subsidievoorwaarden in de macht van DPE ligt, onverkort na te komen. DPE is, daar waar het vervullen van de Subsidievoorwaarden in de macht van DPE ligt, volledig verantwoordelijk voor de naleving en realisatie van deze voorwaarden. De Gemeente is niet aansprakelijk jegens DPE voor de eventuele gevolgen van een niet nakoming (waaronder ook verstaan het niet tijdig, niet volledig nakomen) van de Subsidievoorwaarden door DPE, alsook het niet of onvoldoende medewerking verlenen door DPE aan de Gemeente in het kader van de Subsidievoorwaarden.
- 2.8.7 Een van de voorwaarden waar de Gemeente DPE op wenst te wijzen – los van het feit dat alle voorwaarden van belang zijn en allemaal nagekomen moeten worden – is de voorwaarde dat DPE €500.000,- van de €18.000.000,- verbrede RSP-middelen moet besteden aan de realisatie van een kennis- en innovatieplatform (community of practice, COP).
- 2.8.8 In het geval de Provincie oordeelt dat de Subsidievoorwaarden niet (correct) zijn of worden nagekomen en als gevolg waarvan de Provincie gelden terugvordert, dan wel dat de Provincie andere redenen aanvoert om de gelden terug te vorderen, dan zullen de Gemeente en DPE gezamenlijk optrekken in het kader van de bestrijding van het oordeel van de Provincie dat de Subsidievoorwaarden niet (correct) zijn of worden nagekomen, en zullen de Gemeente en DPE al hetgeen doen dat redelijkerwijs van hen gevegd mag worden om de verplichting tot terugbetaling van de gelden te vermijden dan wel zoveel mogelijk te beperken. De hieraan verbonden kosten, waaronder ook verstaan de kosten waarmee de Gemeente wordt geconfronteerd, komen voor rekening van DPE. Het eventueel aanwenden van rechtsbescherming schort een eventuele terugbetalingsverplichting – zoals opgenomen in art. 2.8.9 – niet op.
- 2.8.9 In het geval de Provincie oordeelt dat de Subsidievoorwaarden niet (correct) zijn of worden nagekomen als gevolg waarvan de Provincie gelden terugvordert, dan zal DPE, tenzij de verplichting tot terugbetaling voortvloeit uit een doen of nalaten van de Gemeente én dat doen of nalaten niet het gevolg is van een tekortschieten van DPE gelet op de verplichtingen die op DPE rusten, de gelden welke de Provincie opeist op

eerste verzoek van de Gemeente terugbetalen aan de Gemeente opdat de Gemeente de Provincie kan betalen.

2.9 Kwijtschelding erfpachtcanon

- 2.9.1 Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente voor 5 jaar, te weten van 1 juli 2010 tot en met 1 juli 2015, afziet van invordering van de erfpachtcanon voor de erfpacht van de Traverse (loopbrug over de Hondsrugweg) en het parkeerterrein 'P-Zuid' (zie **Collegebesluit d.d. 30 november 2010 (Bijlage 25), brief d.d. 30 november 2010 Gemeente – DPE (Bijlage 26), Raadsbesluit d.d. 20 december 2010 onder nummer 6 (Bijlage 14)**). De Gemeente zal DPE de opgeschorte erfpachtcanon over vorengenoemde periode ter waarde van het bedrag van €1.771.500,- op 1 juli 2015 kwijtschelden.
- 2.9.2 De Raad heeft bij besluit van 3 oktober 2011 (**Bijlage 27: Raadsbesluit d.d. 3 oktober 2011 onder nummer 10**) besloten dat vanaf 1 juli 2015 geen erfpachtcanon voor de Traverse meer in rekening wordt gebracht aan DPE. Oftewel Partijen zijn overeengekomen dat de erfpacht voor de Traverse per 1 juli 2015 eindigt, dan wel zoveel eerder als Partijen overeenkomen. De erfpacht voor het parkeerterrein 'P-Zuid' wordt na 1 juli 2015 door Partijen voortgezet zodat DPE daarvoor vanaf 1 juli 2015 wel de erfpachtcanon is verschuldigd. In het kader hiervan komen Partijen overeen dat zij in onderling overleg gewijzigde erfpachtafspraken zullen maken zodat de bestaande erfpachtovereenkomst 'Traverse / P-Zuid' op basis van deze besluiten wordt aangepast. Deze gewijzigde erfpachtafspraken worden aangehecht als **Bijlage 28**.

Artikel 3 Levering locatie Hoofdstraat

3.1 Het Registergoed

- 3.1.1 Partijen zijn overeengekomen dat NDP ter uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze Overeenkomst het navolgende Registergoed levert aan de Gemeente:

Het dierenpark, bekend als het "Noorderdierenpark", staande en gelegen tussen de Hoofdstraat, Minister Kanstraat, Sterrenkamp en de spoorlijn Emmen- Zwolle, ondermeer bestaande uit een entreegebouw, (administratie)kantoren, winkel, kiosk, snackbar, paviljoen, kinderboerderij, dierenverblijven, dierenweiden, speeltuinen, kassen, waterpartijen, bruggen, tentoonstellingsruimten, restaurants, toiletgebouwen, toegangswegen en paden, uitmakende:

- de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummers 6927 en 11905, respectievelijk groot 90 are en 60 centiare en 2 hectare, 99 are en 40 centiare;
- een perceel grond grotendeels gelegen aan de spoorlijn Emmen-Zwolle met de daarop staande opstallen, plaatselijk bekend Sterrenkamp 37, 39 en 41 te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 7298, groot 3 hectare, 68 are en 5 centiare;
- de resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummers 9839 en 10058, zoals thans in eigendom toebehorend aan NDP, ter zodanige grootte dat na levering van de betreffende perceelsgedeelten de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 9839 en 10058 geheel in eigendom toebehoren aan de Gemeente;
- het (gedeelte van het) gebouw dat is gelegen op voormeld perceel C nummer 10058 is gekwalificeerd als:
- beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, waarvan onder meer blijkt uit de inschrijving bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Assen) op 25 augustus 1998 in deel 6716 nummer 43;

- beschermd gemeentelijk monument in de zin van de Gemeentewet;
- enige percelen grond gelegen aan en nabij de Hoofdstraat te Emmen met de daarop staande opstallen, plaatselijk bekend Hoofdstraat 20, 22 en 24, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummers 6956, 9780 en 9781, respectievelijk groot 26 are en 40 centiare, 76 are en 80 centiare en 8 are en 63 centiare;
- een (gedeelte van het) gebouw dat is gelegen op voormeld perceel C nummer 9780 is gekwalificeerd als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, waarvan onder meer blijkt uit de inschrijving bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Assen) op 25 augustus 1998 in deel 6716 nummer 43;
- twee percelen grond gelegen langs de spoorlijn Emmen-Zwolle, uitmakende:
- het resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 7297, ter grootte van ongeveer 11 are en 85 centiare. Na levering van voormeld perceelsgedeelte door NDP behoort het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 7297 geheel in eigendom toe aan de Gemeente;
- het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 11906, groot 30 are en 55 centiare;
- grond gelegen ten noord-oosten van het voormalige Postkantoor (welk kantoor plaatselijk bekend is als Hoofdstraat 10 te Emmen), kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 11124, groot 9 are en 51 centiare;
- belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KPN Telecom B.V., gevestigd te 2516 CK 's-Gravenhage, Maanplein 55, waarvan ondermeer blijkt uit de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Assen) op 7 augustus 1995 in deel 5828 nummer 34;
- het vrijstaande woonhuis met garage, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 7811 HA Emmen, Sterrenkamp 7, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 6515, groot 5 are en 15 centiare;

hierna tezamen te noemen: het "**Registergoed**";

3.1.2 Voor het geval de beschrijving van het Registergoed en dus de opsomming van de kadastrale percelen onder art. 3.1.1 niet volledig of niet correct mocht zijn als gevolg waarvan niet alle percelen die in eigendom zijn van de NDP in het centrum van Emmen op de huidige locatie van de dierentuin zijn opgenomen, komen Partijen voor de volledigheid overeen dat het de bedoeling van Partijen is dat alle gronden van NDP in het centrum van Emmen (locatie Hoofdstraat) aan de Gemeente worden geleverd.

3.2 **Gebouwgebondeninventaris**

3.2.1 De gebouwgebondeninventaris – oftewel zaken welke zonder beschadiging van enige betekenis niet verwijderd kunnen worden en dus nagelvast aanwezig zijn – maakt onderdeel uit van het Registergoed en wordt mee overgedragen aan de Gemeente.

3.2.2 Indien de Gemeente en/of NDP een lijst wenst op te stellen van de gebouwgebonden inventaris staat haar dat vrij dat op eigen kosten te doen. De lijst heeft enkel waarde tussen Partijen als de Gemeente en NDP de lijst schriftelijk hebben goedgekeurd.

3.2.3 Indien NDP gebouwgebondeninventaris dan wel andere delen van het Registergoed (*hierna: "Zaken"*) kan hergebruiken op de nieuwe locatie en de Gemeente deze Zaken niet in eigendom wil behouden voor het toekomstig gebruik van de locatie, dan heeft NDP de mogelijkheid om deze Zaken over te nemen.

3.2.4 NDP zal uiterlijk één jaar voor de levering schriftelijk aangegeven welke Zaken zij van de Gemeente wenst over te nemen.

3.2.5 De vergoeding voor de over te nemen Zaken, het moment van feitelijke levering, alsook het moment van betaling zal in onderling overleg door Partijen worden vastgesteld. De vergoeding voor de over te nemen zaken zal niet lager zijn dan de waarde van deze Zaken in het economische verkeer.

3.3 **Notariële akte van levering**

3.3.1 De voor de overdracht van het Registergoed vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr B.A. Schukken, als notaris verbonden aan Notariaat Kral & Schukken Netwerk Notarissen te Emmen, dan wel diens waarnemer of opvolger, (*hierna: "notaris"*) in het eerste half jaar van 2016, doch uiterlijk 30 juni 2016, dan wel zoveel eerder of later als Partijen in onderling overleg overeenkomen.

3.3.2 Indien Partijen in onderling overleg overeenkomen dat, in afwijking van de datum zoals genoemd in art. 3.3.1, de akte van levering op een later tijdstip zal worden verleden zullen de kosten en lasten van het Registergoed alsdan voor rekening van NDP blijven en verplicht NDP zich de opstalverzekering voort te zetten, ook voor de opstallen die reeds ontruimd zijn, tot moment van daadwerkelijke levering.

3.3.3 Partijen komen overeen dat in het geval DPE als gevolg van een overmachtsituatie waarmee zij wordt geconfronteerd bij de bouw en/of oplevering van de DPE Next niet in staat is het Registergoed locatie Hoofdstraat te ontruimen en dus niet (tijdig) kan leveren aan de Gemeente, er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming van DPE. Partijen zullen alsdan in onderling overleg een nieuwe leveringsdatum voor de overdracht van het Registergoed overeenkomen. Partijen onderzoeken daarbij ook of er mogelijkheden zijn om de dierentuin al gedeeltelijk te verplaatsen naar de nieuwe locatie DPE Next zodat het Registergoed al gedeeltelijk kan worden overgedragen gelet op de herontwikkelingsplannen van de Gemeente met de locatie Hoofdstraat.

3.4 **Omschrijving leveringsverplichting**

3.4.1 NDP is verplicht de Gemeente eigendom te leveren die vrij is van rechten en die dus:

- a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b) niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken van derden of inschrijvingen daarvan;
- c) niet bezwaard is met andere beperkte en zakelijke rechten;
- d) niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- e) niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen (waaronder tevens verstaan persoonlijke gebruiksrechten) ten gunste van derden.

3.4.2 In het geval NDP wordt geconfronteerd met beperkingen die rusten op het Registergoed en die onmogelijk beëindigd, doorgehaald, opgeheven en/of opgezegd kunnen worden, zal NDP de Gemeente hierover direct schriftelijk inlichten en zal NDP onderbouwd toelichten waarom de desbetreffende beperking niet beëindigd, doorgehaald, opgeheven en/of opgezegd kan worden. Indien de Gemeente met DPE van oordeel is dat de desbetreffende beperking daadwerkelijk niet beëindigd, doorgehaald, opgeheven en/of opgezegd kan worden, treden Partijen in overleg teneinde te bezien op welke wijze het Registergoed alsnog geleverd kan worden. Indien de desbetreffende beperking(en) bezwarend is/zijn voor de Gemeente en/of een waardedrukkend effect heeft op de waarde van het Registergoed, mede gelet op de toekomstige plannen met het Registergoed, gaan Partijen in overleg om te komen tot een financiële compensatie voor de

Gemeente (welke een eventuele overcompensatie teniet doet), teneinde te bewerkstelligen dat het Registergoed alsnog geleverd kan worden.

- 3.4.3 Het Registergoed zal worden overgedragen vrij van roerende zaken (daaronder tevens verstaan levende dieren en embryo's gehouden door DPE in het kader van haar bedrijfsvoering), welke derhalve eigendom blijven van NDP.
- 3.4.4 DPE heeft ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst aangegeven dat de kans bestaat dat de haaien niet uit het haaienbassin verplaatst kunnen worden en dus het Registergoed niet vrij van deze haaien opgeleverd kan worden. Partijen komen overeen dat in het geval onomstotelijk vast komt te staan dat de haaien daadwerkelijk niet uit het haaienbassin verplaatst kunnen worden, dat dit zal gelden als een overmachtsituatie tussen Partijen. DPE is verplicht schriftelijk gemotiveerd en onderbouwd middels rapportages c.q. adviezen van deskundigen aan te tonen dat de haaien daadwerkelijk niet verplaatst kunnen worden. De Gemeente heeft te allen tijde het recht de bevindingen van DPE te weerleggen door het inschakelen een contra-expert. DPE zal de Gemeente op de hoogte houden omtrent haar bevindingen, en zal uiterlijk 31 december 2014 haar definitieve conclusie aangaande de mogelijkheden wat betreft verplaatsing van de haaien schriftelijk meedelen aan de Gemeente. In het geval komt vast te staan dat de haaien niet verplaatst kunnen worden gaan Partijen in overleg ten einde te bezien op welke wijze een oplossing gevonden kan worden voor dit probleem (waarbij tevens mogelijkheden van gedeeltelijke levering worden bezien). Partijen zullen zich in blijven spannen om een oplossing te zoeken voor de haaien. DPE blijft te allen tijde en zo lang de haaien leven verantwoordelijk voor de haaien, waarbij DPE verplicht is voortdurend te blijven zoeken naar een passende oplossing. Alle kosten verband houdende met c.q. als gevolg van het achterblijven van de haaien op de locatie Hoofdstraat zijn voor rekening van DPE. In het geval het Registergoed niet vrij van de haaien geleverd kan worden aan de Gemeente, is DPE verplicht de Gemeente daarvoor een financiële compensatie te betalen ter compensatie van het waardedrukkend effect van het achterblijven van de haaien op de waarde van het Registergoed, welke financiële compensatie een eventuele overcompensatie teniet doet gaan.
- 3.4.5 Indien het Registergoed niet vrij van roerende zaken (daaronder tevens verstaan levende dieren en embryo's gehouden door DPE in het kader van haar bedrijfsvoering), kan worden overgedragen aan de Gemeente heeft dit naar alle waarschijnlijkheid een waardedrukkend effect op de waarde van het Registergoed, mede gelet op de toekomstige plannen met het Registergoed, en gaan Partijen in overleg om te komen tot een financiële compensatie voor de Gemeente (welke een eventuele overcompensatie teniet doet), teneinde te bewerkstelligen dat het Registergoed alsnog geleverd kan worden.
- 3.4.6 Het Registergoed zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en bevoegdheden, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, en met alle kwalitatieve rechten.
- 3.4.7 De feitelijke levering van het Registergoed vindt plaats bij het ondertekenen van de in artikel 3.3 bedoelde leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van NDP, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Registergoed zich op moment van ondertekening van deze Overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage.
- 3.4.8 De Gemeente aanvaard het Registergoed in de (feitelijke en juridische) staat zoals in art. 3.4 benoemd en aanvaard daarmee de aan de staat het van Registergoed verbonden risico's.
- 3.4.9 Tot de feitelijke levering dient NDP als een zorgvuldig eigenaar en schuldenaar voor het Registergoed te zorgen. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan op de datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de NDP per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.

- 3.4.10 NDP zal de Gemeente in de gelegenheid stellen het Registergoed en de Zaken kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.
- 3.4.11 Het is NDP niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan het Registergoed en de Zaken, tenzij NDP daarvoor schriftelijke toestemming heeft verkregen van de Gemeente. Wijzigingen in verband met de veiligheid en/of milieu welke op grond van wettelijke eisen uitgevoerd c.q. aangebracht moeten worden zijn wel toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
- 3.4.12 NDP draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed, aan de Gemeente over alle aanspraken, die NDP nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, NDP rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Registergoed, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. NDP verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan de Gemeente te verstrekken. De Gemeente zal eerst na de overdracht van het Registergoed bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
- 3.5 Woningen Sterrenkamp**
- 3.5.1 Onderdeel van het Registergoed zijn een viertal woningen - staande en gelegen aan de Sterrenkamp 7, 37, 39 en 41 - gelegen aan de rand van de dierentuin.
- 3.5.2 De woningen dienen vrij van enig gebruiksrecht, waaronder mede verstaan doch niet limitatief huur, te worden geleverd. Indien de woningen op datum van levering niet vrij van gebruiksrechten kunnen worden geleverd, is de Gemeente gerechtigd de levering op te schorten tot het moment waarop deze gebruiksrechten wel zijn beëindigd, opgeheven en/of opgezegd.
- 3.5.3 Voor wat betreft genoemde woningen wordt niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en NDP zal deze documenten ook niet in verband met deze overdracht aanvragen, tenzij de wet op het moment van juridische levering, deze of andersoortige certificaten verplicht stelt. De Gemeente stemt ermee in dat in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen het hiervoor bedoelde energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document niet door NDP aan de Gemeente zal worden verstrekt, zowel niet bij het aangaan van deze Overeenkomst alsook niet bij het ondertekenen van de akte van levering of nadien. De Gemeente zal NDP hiervoor niet aanspreken. Indien de wet ten tijde van de levering dergelijke certificaten verplicht stelt, zullen de kosten met betrekking tot het verkrijgen van deze certificaten voor rekening komen van NDP.

3.6 Recht van eerste koop “Laankamp”

3.6.1 Met betrekking tot het recht van eerste koop zoals gevestigd bij akte op 4 november 1937 verleden voor genoemde notaris Agterbos garandeert NDP dat op het moment van notariële levering van het Registergoed voormeld recht van eerste koop niet meer zal bestaan aangezien er voor laatstgenoemd tijdstip met de rechthebbenden overeenstemming is bereikt over de wijze waarop uitoefening wordt gegeven aan hun recht danwel dat de rechthebbenden schriftelijk hebben aangegeven dat zij hun recht niet willen uitoefenen. Indien het recht niet is vervallen, is de Gemeente gerechtigd de levering op te schorten tot het moment dat dit eerste recht van koop wel is beëindigd, doorgehaald, opgeheven en/of opgezegd.

3.7 Opgaven door NDP

3.7.1 NDP garandeert ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Registergoed.

3.7.2 Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van de woningen aan de Sterrenkamp 7, 37, 39 en 41 van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

3.7.3 Ten aanzien van de woningen aan de Sterrenkamp 7, 37, 39 en 41 zijn tot op heden geen handhavingbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet aangekondigd of medegedeeld.

3.7.4 Ten aanzien van de woningen aan de Sterrenkamp 7, 37, 39 en 41 is er heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.

3.7.5 NDP verklaart dat ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummers 10058 en 9780 een besluit is genomen op basis van de Monumentenwet 1988 door De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen). Van deze aanwijzing blijkt ondermeer door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds Assen) op 25 augustus 1998 in deel 6716 nummer 43. Conform hetgeen is opgenomen in voormelde akte betreft het pand plaatselijk bekend Hoofdstraat 24 te Emmen, Villa “t Hoserhuis” en het pand plaatselijk bekend Hoofdstraat 26 te Emmen. Het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 10058 is tevens aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet. Voor wat betreft de overige percelen garandeert NDP - voor zover bekend gemaakt aan DPE - dat deze per heden niet zijn opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

- a) als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
- b) door de Gemeente of Provincie als beschermd monument.

3.7.6 Met betrekking tot het Registergoed is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Voor zover NDP subsidie van overheidswege heeft ontvangen, verklaart NDP dat zij alle daaraan verbonden verplichtingen is nagekomen zodat er geen (waaronder financiële) verplichtingen meer rusten op de Gemeente als rechtsopvolger van NDP.

3.7.7 Met betrekking tot het Registergoed bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten jegens derden, behoudens de voorkeursrechten zoals vermeld in de onderhavige Overeenkomst. De levering van het Registergoed door NDP zal geschieden vrij van verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten, behoudens de

voorkeursrechten welke zijn gevestigd ten behoeve van de Gemeente, voortvloeiende uit een akte van levering op 1 juli 2005 verleden voor mr J.P.S. Mikx, notaris te Emmen, ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het Kadaster (destijds Assen) in deel 8044 nummer 13.

- 3.7.8 Het Registergoed zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- 3.7.9 Het Registergoed zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn (waaronder mede verstaan ontdaan van alle levende dieren en embryo's gehouden door DPE in het kader van haar bedrijfsvoering), vrij van huur en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 3.7.10 De door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten terzake van de eigendom van het Registergoed komen voor rekening van de Gemeente vanaf de datum van de juridische levering. NDP verklaart dat bedoelde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover deze opeisbaar zijn, zijn voldaan. Deze zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeengekomen.
- 3.7.11 Het Registergoed is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte verzekerd blijven tegen (brand)schade; DPE is verplicht alle premies tijdig en volledig te voldoen.
- 3.7.12 DPE heeft notaris 'Kral & Schukken Netwerk Notarissen' de opdracht verstrekt een kadastraal onderzoek te doen naar de op het Registergoed rustende erfdienstbaarheden en eventuele andere rechten. De notaris heeft het "verslag betreffende erfdienstbaarhedenonderzoek percelen DPE mei-juni 2012" d.d. 22 juni 2012 uitgebracht, welk verslag enkel en alleen ter informatie als **Bijlage 29** aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen kunnen in hun onderlinge verhouding geen rechten ontleen aan dit verslag. DPE is en blijft – overeenkomstig artikel 3.4.1 - verplicht het Registergoed vrij van rechten te leveren aan de Gemeente.
- 3.7.13 Met betrekking tot het Registergoed is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.
- 3.7.14 Op het Registergoed, de Zaken en de installaties rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
- 3.7.15 Het Registergoed is heden aangesloten op de openbare voorzieningen voor water, gas, elektriciteit en riool. Het Registergoed heeft aansluiting op het telefoon- en kabelnet en het Registergoed heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- 3.7.16 De Gemeente is voornemen het Registergoed te gebruiken voor de herontwikkeling van een deel van het centrumgebied van Emmen. De opstallen op het Registergoed zullen indien nodig dan ook in het kader van voormelde herontwikkeling door en voor rekening van de Gemeente worden gesloopt. De Gemeente is zich geheel bewust van de met vorenstaande verband houdende publiekrechtelijke procedures en de voor de sloop en nieuwbouw geldende publiekrechtelijke voorschriften. De hieraan verbonden risico's worden uitdrukkelijk door de Gemeente aanvaard. De Gemeente dient geheel voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het verkrijgen van het ingevolge het hiervoor in dit lid genoemde beoogde gebruik van overheidswege benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke. NDP is terzake van het al dan niet verkrijgen hiervan niet aansprakelijk te stellen en de Gemeente doet terzake hiervan afstand van een beroep jegens NDP op eventuele aanspraken voortvloeiende uit artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.

3.8 Mededelings- en onderzoeksplicht

- 3.8.1 NDP staat er voor in, dat zij aan de Gemeente al die inlichtingen heeft verstrekt, die ter kennis van de Gemeente behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Gemeente bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van de Gemeente verlangd mag worden, door NDP niet behoeven te worden verstrekt.
- 3.8.2 Voor zover zich na ondertekening van deze Overeenkomst wijzigingen voor doen ten aanzien van het Registergoed, te denken aan bijvoorbeeld nieuwe aanwijzingen, (handhavings)aanschrijvingen, etc. is NDP verplicht daarvan direct mededeling te doen aan de Gemeente.

3.9 Overige verklaringen van NDP

- 3.9.1 NDP verklaart dat:
- a) het haar niet bekend is dat heden een verplichting bestaat het Registergoed aan de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
 - b) Het haar niet bekend is dat het Registergoed is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - c) haar geen aankondigingen zijn gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed, van welke aard ook.

3.10 Risico en verzekeringen

- 3.10.1 Het risico van het Registergoed gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- 3.10.2 Indien NDP wegens andere dan geringe schade aan het Registergoed haar leveringsverplichting slechts gedeeltelijk kan nakomen, is NDP verplicht de Gemeente daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris. De Gemeente heeft dan het recht, binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, deze Overeenkomst te ontbinden. In het geval de Gemeente de Overeenkomst wenst te ontbinden bericht zij DPE per aangetekend schrijven.
- 3.10.3 Indien de Gemeente de Overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
- a. Indien NDP krachtens een overeenkomst van verzekering een uitkering ontvangt, wordt tussen Partijen de schade geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de verzekeringsuitkering.
 - b. NDP verplicht zich om voormelde verzekeringsuitkering aan de Gemeente te doen toekomen. Deze betaling behoeft NDP eerst aan de Gemeente te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering.
- 3.10.4 NDP is verplicht voor zijn rekening de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekerings-maatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan de Gemeente bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van NDP en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen.
- 3.10.5 De Gemeente heeft het recht van NDP inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Artikel 4 Algemene bepalingen / overige afspraken

4.1 Financieringsafspraken nader uitwerken

4.1.1 Partijen realiseren zich dat DPE de met de Gemeente en externe financiers gemaakte afspraken nog nader dient uit te werken c.q. nader dient te concretiseren. DPE is verplicht daarbij de met de Gemeente gemaakte afspraken in acht te nemen, met inachtneming van de Crediteurenovereenkomst. DPE informeert de Gemeente tijdig en volledig over de verplichtingen welke zij aangaat die de rechten van de Gemeente kunnen schaden zodat de Gemeente desgewenst invloed kan uitoefenen om haar rechten te waarborgen.

4.2 Zekerheidsstelling

4.2.1 Het Registergoed locatie Hoofdstraat te Emmen is – meerdere onroerende zaken verbonden – belast met vier hypotheekrechten ten behoeve van de Gemeente, tot een bedrag groot € 84.100.000,- te vermeerderen met rente, boete, kosten, etc. blijkens hypotheekakten van 1 juli 2005 (6701/85), respectievelijk 30 november 2010 (61332/169), respectievelijk 30 november 2010 (61332/170), respectievelijk 9 november 2011 (63078/50).

4.2.2 Ter uitvoering van onderhavige Overeenkomst verklaart DPE als hypotheekgever aan de Gemeente hypotheek alsmede pandrecht te verlenen tot het hierna te noemen bedrag op het Registergoed, tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Gemeente blijkens haar administratie van DPE te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van:

- verstrekte en/of te verstrekken geldleningen,
- verleende en/of te verlenen kredieten,
- door de Gemeente afgegeven en/of af te geven borgtochten en/of (bank)garanties,
- huidige en/of toekomstige parallelle schulden jegens de bank als zekerhedenagent,
- huidige en/of toekomstige regresvorderingen,
- huidige en/of toekomstige vorderingen krachtens subrogatie,
- huidige en/of toekomstige financiële instrumenten, waaronder mede begrepen derivatencontracten, en/of,
- uit welken anderen hoofde dan ook.

4.2.3 Partijen komen overeen een inschrijvingsbedrag voor de te vestigen zekerheden te hanteren dat ruimschoots dekkend is voor hetgeen DPE nu en in de toekomst is verschuldigd aan de Gemeente zodat de hypotheekakte niet bij elke beschikbaarstelling verhoogd hoeft te worden. Als inschrijvingsbedrag komen Partijen een bedrag overeen van €200.000.000,-. De zekerheidsrechten dienen ter zekerstelling van de hoofdsom plus rente, boete, kosten, etc.

4.2.4 DPE zal op eerste verzoek van de Gemeente medewerking verlenen aan het vestigen van de zekerheidsrechten op het Registergoed locatie Hoofdstraat.

4.2.5 Partijen verklaren voorts te zijn overeengekomen dat DPE de aan haar toebehorende eigendomsrechten en/of zakelijke rechten op de locatie Hoofdstraat alsook op de nieuwe locatie van DPE Next aan de Noordbarger Es zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet met (verdere) hypotheek, erfdiensbaarheden of enig ander beperkt recht of een kwalitatieve verplichting bezwaard.

4.3 Kosten en belastingen

- 4.3.1 De notariële en kadastrale kosten terzake deze Overeenkomst, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, worden als volgt tussen Partijen verdeeld:
- I. kosten ivm levering van het Registergoed zijn voor rekening van de Gemeente;
 - II. kosten ivm het vestigen van zekerheidsrechten zijn voor rekening van DPE;
 - III. kosten ivm beëindigen, doorhalen, opheffen en/of opzeggen van bestaande rechten, beperkingen en verplichtingen zijn voor rekening van DPE.
- 4.3.2 Met inachtneming van het bovenstaande draagt elke partij zelf de kosten van de door de betreffende partij ingeschakelde adviseurs en/of andere deskundigen.
- 4.3.3 Partijen verklaren dat zij zich verplichten, om binnen de toepasselijke wettelijk regelgeving, mee te werken aan een voor Partijen zo gunstig mogelijke fiscale financiële afwikkeling.
- 4.3.4 DPE garandeert voor wat betreft het Registergoed:
- dat de levering zoveel als mogelijk plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming en het Registergoed niet is te kwalificeren als een bouwterrein, een en ander als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1 juncto en artikel 11 leden 3 en 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de vrijstelling als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is. Indien en voor zover de levering plaats vindt voor, op, of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van de in de bijlage opgesomde opstallen, verklaren Partijen dat een vergoeding inclusief btw wordt overeengekomen indien en voor zover de Gemeente de btw niet kan verrekenen op aangifte of niet kan compenseren bij het btw-compensatiefonds.*
- 4.3.5 Indien (in het kader van deze Overeenkomst) sprake is van levering van roerende goederen door DPE terzake waarvan deskundig is vastgesteld dat er btw voor is verschuldigd of waarvan de belastingdienst van opvatting is dat er btw voor is verschuldigd, komt deze btw voor rekening van DPE indien de btw niet voor compensatie onder het BTW Compensatiefonds of aftrek als voorbelasting bij de Gemeente in aanmerking komt.

4.4 Herzienings-BTW

- 4.4.1 Partijen zijn overeengekomen dat levering zal plaats in het eerste half jaar van 2016, doch uiterlijk 30 juni 2016 (zie art. 3.3.1) dan wel zoveel eerder of later als Partijen in onderling overleg overeenkomen.
- 4.4.2 Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente de eventuele herzienings-BTW voor haar rekening neemt, voor zover het investeringen in het Registergoed van NDP betreft die op of vóór 29 oktober 2009 zijn gepleegd (zijnde de datum waarop overeenstemming is bereikt over deze afspraak).
- 4.4.3 Eventuele door DPE na 29 oktober 2009 gedane investeringen in het Registergoed van NDP waarvoor DPE de belastingdienst de herzienings-BTW dient te vergoeden, komt voor rekening van DPE.
- 4.4.4 Voordat een aangifte omzetbelasting wegens herzienings-BTW wordt ingediend, zal de hoogte daarvan door Partijen gezamenlijk schriftelijk worden vastgesteld. Indien bij de aanslag omzetbelasting een hoger bedrag wordt vastgesteld door de fiscus, zullen Gemeente en DPE gezamenlijk optrekken in een bezwaar-, en/of beroepsprocedure tegen de hoogte van de aanslag en zullen Gemeente en DPE al hetgeen doen dat redelijkerwijs van hen gevergd mag worden om de aanslag omzetbelasting zoveel als mogelijk te beperken.

4.5 **Belastingschade**

- 4.5.1 Partijen verklaren te zijn overeengekomen dat indien DPE door de gedwongen bedrijfsverplaatsing belastingschade lijdt, waaronder begrepen vennootschapsbelasting, deze geheel voor rekening komt van DPE.
- 4.5.2 DPE verklaart dat zij de Gemeente nimmer zal aanspreken tot vergoeding van belastingschade, dit in de ruimste zin des woords. In afwijking van het bovenstaande is in art. 4.4 van deze Overeenkomst een regeling opgenomen omtrent de verschuldigdheid van herzienings-BTW.

4.6 **Kosten Troostwijk Taxaties B.V.**

- 4.6.1 Door Troostwijk Taxaties B.V. te Amsterdam is een adviesrapport uitgebracht onder nummer V08-N165351. De kosten van het rapport bedragen €595.000,- (incl. 19% BTW).
- 4.6.2 Partijen zijn op voorhand overeengekomen dat de kosten als genoemd onder lid 1 worden gedeeld door NDP en de Gemeente, ieder voor de onverdeelde helft, mits krediet beschikbaar wordt gesteld door de Raad op grond van haar budgetrecht.
- 4.6.3 Voormelde nota is reeds door DPE aan Troostwijk Taxaties B.V. voldaan zodat de Gemeente zich verbindt om zo spoedig mogelijk na beschikbaarstelling van krediet hiervoor door de Raad aan DPE een bedrag te voldoen van € 297.500,- (incl. 19% BTW).

4.7 **Onvoorziene omstandigheden**

- 4.7.1 Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, komen Partijen overeen in overleg te treden teneinde te bekijken of de Overeenkomst in gewijzigde (waaronder tevens verstaan (gedeeltelijke) ontbinding) vorm voort kan worden gezet. Eventuele wijzigingen mogen de bedoeling van Partijen bij de Overeenkomst en dus de geest van de Overeenkomst niet aantasten.
- 4.7.2 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.13.

4.8 **Tekortkoming (wanprestatie)**

- 4.8.1 Ingeval een Partij de op hem rustende verplichtingen niet nakomt, anders dan door overmacht, en de andere Partij hem deswege in gebreke stelt, zal de ingebrekestelling schriftelijk door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploit geschieden en zal de in gebreke zijnde Partij een redelijke termijn, doch maximaal een maand, krijgen om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Partijen zijn verplicht een langere termijn te stellen in geval een maand onredelijk kort is gelet op de aard van de tekortkoming.
- 4.8.2 In geval DPE na verloop van de termijn zoals bedoeld in het art. 4.8.1 in gebreke blijft aan de bepalingen uit hoofde van de deze Overeenkomst te voldoen, verbeurt DPE aan de Gemeente, tenzij nakoming van die voorwaarden niet mogelijk is dan wel redelijkerwijs niet van DPE gevergd kan worden, een onmiddellijk opeisbare boete groot € 100.000,-, te vermeerderen met een boete van € 15.000,- per week, met een maximum van €2.500.000,- per tekortkoming, dat DPE tekort blijft schieten in de nakoming van de bedoelde verplichtingen, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de werkelijk geleden schade

te vorderen in het geval de werkelijke schade hoger is, dan wel tot het instellen van een vordering tot nakoming op straffe van een dwangsom en vergoeding van de eventuele schade voor zover hoger dan de verbeurde boete.

- 4.8.3 In geval een Partij na verloop van de termijn zoals bedoeld in het art. 4.8.1 in gebreke blijft aan de bepalingen uit deze Overeenkomst te voldoen, heeft de wederpartij het recht deze Overeenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden, zonder dat daartoe de rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van de wederpartij vergoeding van de werkelijk geleden schade te vorderen, dan wel tot het instellen van een vordering tot nakoming op straffe van een dwangsom en vergoeding van de eventuele werkelijke schade.
- 4.8.4 In geval DPE na verloop van de termijn zoals bedoeld in het art. 4.8.1 in gebreke blijft aan de bepalingen uit deze Overeenkomst te voldoen, en de Gemeente op grond van art. 4.8.3 de Overeenkomst (gedeeltelijk) ontbindt, is DPE verplicht de financiële component(en) (zie art. 2.1.1) welke de Gemeente ter beschikking heeft gesteld aan DPE in het kader van de verplichting(en) welke DPE heeft geschonden, in zijn geheel terug te betalen aan de Gemeente.
- 4.8.5 In aanvulling op artikel 4.8.2 is de Gemeente gerechtigd haar verplichtingen op te schorten indien DPE de op haar rustende verplichtingen niet volledig, correct of tijdig nakomt. De Gemeente zal DPE alsdan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte stellen.

4.9 **Onmiddellijk einde en ontbinding van de Overeenkomst**

4.9.1 Deze Overeenkomst eindigt zonder dat een ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst of wat voor (rechts-) handeling dan ook door de Gemeente nodig zal zijn:

- a) in het geval van faillissement van NDP en/of NDP Infra;
- b) in het geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, ontbinding of liquidatie van NDP en/of NDP Infra;
- c) wanneer NDP en/of NDP Infra feitelijk zijn onderneming staakt c.q. zijn ondernemersactiviteiten feitelijk beëindigt of heeft beëindigd, waaronder ook verstaan het staken van de exploitatie van de dierentuin in Emmen;
- d) indien de levering aan de Gemeente van de locatie Hoofdstraat niet zal plaatsvinden.

4.9.2 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk buitengerechtelijk te ontbinden :

- a) in geval van surseance van betaling van NDP en/of NDP Infra;
- b) bij niet nakoming door het NDP en/of NDP Infra van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst en indien niet binnen een redelijke termijn, doch maximaal een maand, na ingebrekestelling de betrokken verplichting(en) alsnog is/zijn nagekomen. Partijen zijn verplicht een langere termijn te stellen in geval een maand onredelijk kort is gelet op de aard van de tekortkoming;
- c) bij (conservatoir of executoriaal) beslag of vervreemding van de registergoederen locatie Hoofdstraat, welke in eigendom toebehoren aan NDP dan wel de zakelijke rechten welke toebehoren aan NDP en/of NDP Infra;
- d) bij (conservatoir of executoriaal) beslag of vervreemding van de registergoederen gelegen op de Noorderbarger Es, welke in eigendom toebehoren aan NDP en/of NDP Infra dan wel de zakelijke rechten welke toebehoren aan NDP en/of NDP Infra.

4.10 **Verhouding documenten / overeenkomsten**

4.10.1 In het geval van tegenstrijdigheid van de bepalingen in deze Overeenkomst en de Crediteurenovereenkomst, zullen de bepalingen van de Crediteurenovereenkomst prevaleren.

4.11 Overdraagbaarheid rechten

4.11.1 Het is DPE niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College haar rechten en plichten uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het College is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kunnen een eis tot borgstelling door DPE bevatten.

4.12 Geschillen, forum en rechtskeuze

4.12.1 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen. Partijen verklaren dat bij geschilpunten omtrent de uitvoering en/of de interpretatie van deze Overeenkomst zij in eerste instantie proberen deze in gezamenlijk overleg op te lossen.

4.12.2 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

4.13 Slotbepalingen

4.13.1 Kopjes en nummering van de artikelen in deze Overeenkomst zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij kunnen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

4.13.2 Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door middel van een schriftelijke tussen Partijen opgemaakte nadere overeenkomst.

4.14 Bijlagen

4.14.1 De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

Bijlagen	
1	Raadsbesluit d.d. 18 december 2008 (kenmerk RA08.0138)
2	Raadsbesluit d.d. 28 januari 2010 (kenmerk RA10.0012)
3	Raadsbesluit d.d. 28 juni 2012 (kenmerk: RA12.0061)
4	Raadsbesluit d.d. 19 maart 2012 (kenmerk RA12.0021)
5	Collegebesluit d.d. 20 maart 2012 (kenmerk BW12.0343)
6	Overeenkomst tussen de crediteuren d.d. 29 februari 2012
7	'Financieringsplanning DPE Next' d.d. 14 december 2011 (op basis van het bedrijfsplan DPE Next 7.0a)
8	Schema 'betaalbaarstellingen Schadeloosstelling a Fonds Perdu € 65,5 miljoen'
9	Format verantwoording
10	Overzicht 'Uitgekeerde bedragen Schadeloosstelling a Fonds Perdu €65,5 miljoen'
11	(notariële akte van) kredietovereenkomst tussen Gemeente en Noorderdierenpark B.V. d.d. 1 juli 2005 t.w.v. lening €12.500.000,-
12	Allonge op de bestaande kredietovereenkomst d.d. 1 juli 2005 [nader aan te hechten]
13	Overeenkomst van geldlening onder algemene en bijzondere voorwaarden ('Overbruggingskrediet DPE 2010-2015') tussen Gemeente, Noorderdierenpark B.V. en NDP Infra B.V. t.w.v. maximaal krediet van €22.000.000,-
14	Raadsbesluit d.d. 20 december 2010 (kenmerk: RA10.0132)
15	Brief Rabobank met voorwaarden overzicht d.d. 28 december 2011
16	Kredietovereenkomst 'Lening Wereld van Ontmoeting' tussen Gemeente en DPE t.w.v. €3.500.000,- [nader aan te hechten]
17	Brief van de Provincie aan de Gemeente d.d. 24 februari 2012 (kenmerk: 8/EOMC/2012001457) inzake lening €6.000.000,- DPE Next met als bijlage 2 provinciale leningsvoorwaarden behorende bij de extra bijdrage van 6 miljoen
18	Leningsovereenkomst tussen Gemeente en DPE inzake lening €6.000.000,- (Provinciale lening) [nader aan te hechten]
19	Akte van borgtocht terzake lening Rabobank ('DPE-deel van de Wereld van Ontmoeting') t.w.v. €7.500.000,- [nader aan te hechten]
20	Brieven van de Provincie aan de Gemeente d.d. 24 februari 2012 I) inzake subsidie €6.000.000,- (kenmerk: 8/EOMC/2012001457) en II) inzake subsidie €18.000.000,- (kenmerk: 8/EOMC/2012001461)
21	Provinciale subsidievoorwaarden behorende bij de extra bijdrage van 6 miljoen
22	Provinciale subsidievoorwaarden
23	Brief van de Provincie aan de Gemeente d.d. 7 maart 2012 (kenmerk: 10/EOMC/2012001679)
24	Brief van de Gemeente aan de Provincie d.d. 1 maart 2012 (kenmerk: 12.301034)
25	Collegebesluit d.d. 30 november 2010 (kenmerk: BW10.1478)
26	Brief d.d. 30 november 2010 Gemeente - DPE
27	Raadsbesluit d.d. 3 oktober 2011 onder nummer 10 (kenmerk: RA11.0110)
28	Gewijzigde erfpachtafspraken op de bestaande erfpachtovereenkomst [nader aan te hechten]
29	'Verslag betreffende erfdienstbaarhedenonderzoek percelen DPE mei-juni 2012' d.d. 22 juni 2012 van Notaris Kral & Schukken Netwerk Notarissen (enkel informatief)

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Emmen op2012, waarbij ieder van de Partijen verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Gemeente Emmen
De heer C. Bijl
Burgemeester

Noorderdierenpark B.V.
De heer F.H.G. van Beers
Algemeen directeur / bestuurder

NDP Infra B.V.
Noorderdierenpark B.V. (*bestuurder*)
De heer F.H.G. van Beers
Algemeen directeur / bestuurder