

Principe akkoord d.d. 22 maart 2016

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VERVLECHTING GREENPORT VENLO

Algemene uitgangspunten	
Compensatie verlies	Slechts de uittredende gemeenten ontvangen compensatie in het te nemen verlies.
Waardering grondexploitaties en vastgoed	<p>Grondexploitaties per 1-1-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DCGV : € 26,0 mln. (berekening Provincie najaar 2015*) • TPN : € 2,0 mln. (berekening Provincie najaar 2015*) • VGP : -/- € 23,2 mln. (berekening Provincie najaar 2015) <p>Vastgoedobjecten per 1-1-2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Villa Flora : € 6,7 mln. • Innovatoren : € 11,2 mln. <p>* Hierop dienen nog enkele correcties plaats te vinden, zoals onder andere de verhoging met nader te bepalen noodzakelijke plan- en organisatiekosten (tegenvaller november 2015) en enkele door DCGV en TPN in kaart gebrachte optimalisaties. Uitgangspunt daarbij is dat de NCW'en voor DCGV en TPN niet wijzigen, waarbij de marktconformiteit geborgd dient te zijn.</p>
Looptijd	<p>In de grondexploitaties is rekening gehouden met de volgende looptijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DCGV tot 2042 (*) • TPN tot 2032 (*) • VGP tot 2029
Vreemd vermogen	<p>Publieke financiering (€ 120 mln.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provincie € 70 mln. • Gemeenten gezamenlijk € 50 mln. <p>Onder voorwaarde dat het door de provincie ingebrachte vreemd vermogen als eerste wordt afgelost totdat de 50%-50% verhouding wordt bereikt.</p>
Vreemd vermogen - rente	3,86% voor 30 jaar
Eigen vermogen	<p>De toetredende overheden tot de CV Werklandschap brengen samen € 48,5 mln. aan eigen vermogen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provincie € 28,2 mln. • Horst aan de Maas € 5,0 mln. • Venlo € 12,8 mln. • Venray € 2,5 mln. <p>Deze EV-inbreng is gebaseerd op het model van 'winstneming en verliesverrekening' van de verschillende onderdelen (zie ook randvoorwaarden).</p>
Eigen vermogen - rendement	<p>De vergoeding over het eigen vermogen bedraagt 2% per jaar en wordt in beginsel jaarlijks uitgekeerd; in de GREX van het nieuwe ontwikkelbedrijf wordt met deze kostenpost rekening gehouden. De aandeelhouders van het nieuwe ontwikkelbedrijf kunnen hier slechts van afwijken als de gerealiseerde resultaten en/of de verwachte nog te realiseren resultaten en/of de liquiditeitsprognose van het ontwikkelbedrijf daartoe aanleiding geven. Uitgangspunt voor het jaarlijks opnemen als kostenpost in de GREX is dat de NCW van het resultaat van de GREX van het nieuwe ontwikkelbedrijf neutraal of positief is, waarbij de marktconformiteit geborgd dient te zijn.</p>

Preferent dividend	Voor wat betreft het werklandschap maximaal € 6 mln. , te verdelen over gemeenten naar rato van inbreng eigen vermogen (uitkering bij einde looptijd): <ul style="list-style-type: none"> • Horst aan de Maas € 1,5 mln. • Venlo € 3,75 mln. • Venray € 0,75 mln.
--------------------	---

Randvoorwaarden	
Winst- en verliesverrekening	Het model gaat uit van verrekening van verliezen in VGP met liquidatiewinst (toekomstig) op de ondernemingen DCGV en TPN. We gaan er voorsnog van uit dat dit binnen wet- en regelgeving (titel 9 BW2) is toegestaan.
Zeggenschap	Naar rato van inbreng risicodragend vermogen. Bij besluiten inzake de aanpassing van organisatie of financieel kader moet Provincie plus ten minste één gemeente instemmen. In geval van besluiten inzake de programmering moet in ieder geval de grondgebiedgemeente en de Provincie instemmen.
Governance (nader uit te werken)	<pre> graph TD OBV[Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV] --> P1[Provincie Venlo Horst aan de Maas Venray] OBV --> P2[Provincie Venlo] P1 --> CVW[CV Werklandschap] P2 --> BC[Beheer Campus vastgoed] CVW --> DCGV[DCGV + TPN + VGP (business park)] BC --> CVCV[CV Campus vastgoed] CVCV --> Villa[Villa Flora + Innovatoren + VGP (campusdeel)] CGV[Campus Greenport Venlo] -.-> GC[Gebruik Campus vastgoed] CVCV -.-> GC </pre>

Bij het onderhavige voorstel gelden de volgende – eerder met de gemeenten gecommuniceerde - kanttekeningen:

- Overeenstemming met gemeenten; Horst aan de Maas (toetreden), Venlo (toetreden), Venray (toetreden), Gennep (uittreden) en Peel en Maas (uittreden).
- Er is uitgegaan van de voorlopige uitkomsten van het traject van herijking van de grondexploitaties van DCGV en TPN. Hierop dienen nog enkele correcties plaats te vinden, waarbij de marktconformiteit geborgd dient te zijn.
- De uitkomsten van de financiële- en fiscale due diligence kunnen nog tot nieuwe inzichten leiden die in de berekeningen dienen te worden meegenomen.

- De juridische, fiscale en financiële uitwerking van een principe-akkoord inzake de vervlechting kan eveneens tot nieuwe inzichten leiden waar partijen zich rekenschap van moeten geven en die mogelijk doorwerken in de exploitaties en waarderingen (bv. de wijze van verrekening van winsten en verliezen en herwaardering van voorraad en eigen vermogen, die als uitgangspunt ten grondslag ligt aan onderstaande tabellen).
- Voorafgaand aan de formele besluitvorming over de vervlechting in de tweede helft van 2016, wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen het nieuwe ontwikkelbedrijf en de daarin participerende overheden, waarin afspraken zijn gemaakt over ten minste de inzet en inbreng van de overheden in hun publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheid, mede in relatie tot de plan- en organisatiekosten, en de kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Fiche Vervlechting Greenport Venlo
Gemeente Genneep

Gemeente-specifieke uitgangspunten	
Aandeelhouderswaarde oude entiteit	- € 2,7 mln.
Verlies over (grond) exploitaties + vastgoed	- € 2,7 mln.
Compensatie Provincie	Provincie is bereid 50% van - € 2,7 mln. bij te dragen = € 1,35 mln.
Reeds getroffen voorziening	€ 1,0 mln.
Extra voorziening / vrijval voorziening	€ 0,35 mln. extra afboeking (bovenop de voorziening)
Inleg EV nieuwe ontwikkelbedrijf	€ 0 mln. (neemt niet deel)
Inleg EV campus	€ 0 mln.
Inleg vreemd vermogen	€ 0 mln.
Vrijwaring	Gemeente wordt juridisch en financieel door de Provincie gevrijwaard.

Fiche Vervlechting Greenport Venlo
Gemeente Horst aan de Maas

Gemeente-specifieke uitgangspunten	
Aandeelhouderswaarde oude entiteit	€ 5 mln.
Verlies over (grond) exploitaties + vastgoed	- € 0,6 mln.
Reeds getroffen voorziening	€ 1,5 mln.
Extra voorziening / vrijval voorziening	€ 0,9 mln. vrijval
Inleg EV nieuwe ontwikkelbedrijf	€ 5 mln. (= aandeel van circa 10,3%)
Inleg EV campus	€ 0 mln.
Inleg vreemd vermogen	Samen met de gemeenten Venlo en Venray € 50 mln.
Preferent dividend	Maximaal € 6 mln. te verdelen over gemeenten naar rato van inbreng eigen vermogen in het werklandschap (uitkering bij einde looptijd).
Bijdrage Provincie in initiatieven gemeente die bijdragen aan het realiseren van het Plan van aanpak programma Greenport Venlo	Provincie is bereid op basis van concrete voorstellen € 2 mln. bij te dragen in de kosten van infrastructurele maatregelen ter versterking van Greenport Venlo. De toekenning van middelen vindt plaats nadat alle formaliteiten voortvloeiend uit het principeakkoord zijn afgerond.

Fiche Vervlechting Greenport Venlo
Gemeente Peel en Maas

Gemeente-specifieke uitgangspunten	
Aandeelhouderswaarde oude entiteit	- € 0,4 mln.
Verlies over (grond) exploitaties + vastgoed	- € 2,0 mln.
Compensatie Provincie	Provincie is bereid 50% van - € 2,0 mln. bij te dragen = € 1,0 mln.
Reeds getroffen voorziening	€ 1,1 mln.
Extra voorziening / vrijval voorziening	€ 0,1 mln. vrijval voorziening
Inleg EV nieuwe ontwikkelbedrijf	€ 0 mln. (neemt niet deel)
Inleg EV campus	€ 0 mln.
Inleg vreemd vermogen	€ 0 mln.
Vrijwaring	Gemeente wordt juridisch en financieel door de Provincie gevrijwaard.

Fiche Vervlechting Greenport Venlo
Gemeente Venlo

Gemeente-specifieke uitgangspunten	
Aandeelhouderswaarde oude entiteit	€ 20,3 mln.
Verlies over (grond) exploitaties + vastgoed	- € 4,9 mln.
Reeds getroffen voorziening	€ 4,2 mln.
Extra voorziening / vrijval voorziening	€ 0,7 mln. extra afboeking
Inleg EV nieuwe ontwikkelbedrijf	€ 12,8 mln. (= aandeel van circa 26,4%)
Inleg EV campus	€ 7,5 mln. (= aandeel van 25%)
Inleg vreemd vermogen	Samen met de gemeenten Horst aan de Maas en Venray € 50 mln.
Preferent dividend	Maximaal € 6 mln. te verdelen over gemeenten naar rato van inbreng eigen vermogen in het werklandschap (uitkering bij einde looptijd).
Bijdrage Provincie in initiatieven gemeente die bijdragen aan het realiseren van het Plan van aanpak programma Greenport Venlo	Provincie is bereid tot max. € 2 mln. bij te dragen in concrete projecten op het gebied van binnenstedelijke voorzieningen voor studentenhuisvesting en kenniswerkers die de ontwikkeling van Greenport Venlo versterken. De toekenning van middelen vindt plaats nadat alle formaliteiten voortvloeiend uit het principeakkoord zijn afgerond.

Fiche Vervlechting Greenport Venlo

Gemeente Venray

Gemeente-specifieke uitgangspunten	
Aandeelhouderswaarde oude entiteit	- € 5,3 mln.
Verlies over (grond) exploitaties + vastgoed	- € 5,3 mln.
Reeds getroffen voorziening	€ 1,7 mln.
Extra voorziening / vrijval voorziening	€ 3,6 mln. extra afboeking
Inleg EV nieuwe ontwikkelbedrijf	€ 2,5 mln. (= aandeel van circa 5,1%) tegen 2% rendement
Inleg EV campus	€ 0 mln.
Inleg vreemd vermogen	Samen met de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo € 50 mln.
Preferent dividend	Maximaal € 6 mln. te verdelen over gemeenten naar rato van inbreng eigen vermogen in het werklandschap (uitkering bij einde looptijd).
Bijdrage Provincie in initiatieven gemeente die bijdragen aan het realiseren van het Plan van aanpak programma Greenport Venlo	<p>Provincie is bereid op basis van concrete voorstellen € 2 mln. bij te dragen in projecten op het gebied van agrofood die de ontwikkeling van Greenport Venlo versterken.</p> <p>De toekenning van middelen vindt plaats nadat alle formaliteiten voortvloeiend uit het principeakkoord zijn afgerond.</p>
Ontwikkelruimte	<p>Provincie staat, als onderdeel van de totale deal, positief tegenover de eis/wens van Venray om voor bestaande bedrijven binnen de gemeente Venray die in Venray economisch actief zijn en een fysieke bedrijfslocatie* hebben en die geen uitbreidingsruimte op de huidige vestigingslocaties hebben, 30 ha ontwikkelruimte toe te kennen, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dit in POL-kader op voldoende draagvlak binnen de regio kan rekenen; 2. bedoelde gronden op termijn (gefaseerd) integraal worden ingebracht in de exploitatie van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo; 3. geen negatief effect op de exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf mag optreden; 4. geen belemmering van de totale gebiedsontwikkeling binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf mag ontstaan; 5. sturing op deze ontwikkelruimte bij het nieuwe ontwikkelbedrijf komt te liggen. 6. bedoelde gronden – rekening houdend met alle kosten van verwervingen, onteigeningen, natuuropgaven en dergelijke – een positieve bijdrage leveren aan de exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. <p>De daadwerkelijke ontwikkeling en uitgifte kan plaatsvinden op het moment dat er een concrete ruimtevraag vanuit een Venrays bedrijf voorligt.</p> <p>* Dat wil zeggen geen 'brievenbusconstructie'.</p>

Fiche Vervlechting Greenport Venlo

Provincie

Gemeente-specifieke uitgangspunten	
Aandeelhouderswaarde oude entiteit	€ 55,7 mln.
Winst over (grond) exploitaties + vastgoed	€ 17 mln.
Reeds getroffen voorziening	n.v.t.
Reservering / voorziening	€ 17 mln. - € 2,35 mln. (compensatie-uitkering) = €14,65 mln.
Inleg EV nieuwe ontwikkelbedrijf	€ 28,2 mln. (= aandeel van circa 58,1%)
Inleg EV campus	€ 22,5 mln. (= aandeel van 75%)
Inleg vreemd vermogen	€ 70 mln. (onder voorwaarde dat het door de Provincie ingebracht vreemd vermogen als eerste wordt afgelost tot het moment waarop de 50%-50% verhouding wordt bereikt)