

Bijlage 2 Investeringsprotocol leningen vastgoed Van Gogh Brabant

Businesscase

1. Het nieuw te financieren object dient deel uit te maken van een op te stellen haalbare businesscase van het betreffende object, met daarin realistische en te onderbouwen parameters. De businesscase wordt als haalbaar beschouwd als de inkomsten, na een mogelijk verlieslatende aanlooperperiode, hoger zijn dan de uitgaven (liquiditeitssaldo > 0).
 - a. In de businesscase van het betreffende object zijn alle opbrengsten van de betreffende locatie opgenomen, en alle kosten die vanuit die opbrengsten dienen te worden gedekt. De businesscase wordt opgesteld conform het model dat voor het object Vincentre/Nuene is ontwikkeld, inclusief een gevoeligheidsanalyse op de belangrijkste parameters. Een onderbouwing van de volgende onderdelen maakt daar deel van uit:
 - Onderhoudskosten;
 - Bezoekersaantallen en -opbrengsten;
 - Substantiële bijdrage / subsidie van de gemeente(n);
 - Personeelskosten.
 - b. De businesscase wordt opgesteld en aan de Provincie Noord-Brabant aangeleverd door de betreffende lokale organisatie.
 - c. Toets van de businesscase vindt plaats door van Gogh Brabant en door Provincie Noord-Brabant.
2. Binnen de businesscase dienen de huurlasten te worden voorzien, die overeenkomen met de huuropbrengsten die zijn opgenomen in de financieringsberekeningen van de NV.

Financiering

3. De financiering van het object door de NV gaat uit van de volgende uitgangspunten en parameters:
 - a. Het deel van de financiering van het object dat wordt gedaan via een lening van de provincie bedraagt maximaal 60% van de investeringskosten. Het overige deel van de financieringsbehoefte wordt gedaan uit "Eigen Vermogen". Het Eigen Vermogen is deels beschikbaar gesteld via de provincie en deels door private inbreng.
 - b. Maximaal 70% van het door de provincie te financieren deel kan aflossingsvrij worden gefinancierd. De aflossing van het overige deel vindt annuïtair plaats in maximaal 25 jaar. Het aflossingsvrije deel wordt na 25 jaar in een keer afgelost.
 - c. De aan het object door te belasten rente per jaar, over de volledige financiering (dus zowel vreemd als eigen vermogen/certificaten) van het object bedraagt:
 - 1,5% over het annuïtair gefinancierde deel
 - 2% over het aflossingsvrij gefinancierde deel en het uit eigen vermogen gefinancierde deel.De rente-opbrengsten die de NV over het uit eigen vermogen gefinancierde deel ontvangt komen ten goede aan de NV.

- d. De NV dient met inbegrip van het nieuw in te brengen object een gezonde exploitatie te behouden. De meerjarenexploitatie/begroting van de NV waarin het nieuw te financieren object wordt opgenomen wordt naar aanleiding daarvan geactualiseerd en besproken met de Provincie Noord-Brabant. Speciale aandacht verdienen de overheadkosten van de NV. Hierover moet vooraf consensus zijn, met dien verstande dat deze kosten geminimaliseerd moeten zijn.
- e. In de cijfers van de NV wordt aangegeven welk deel van de financiering van het object wordt gedaan uit het eigen vermogen (certificaten € 2,5 mln Provincie Noord-Brabant en € x mln derden), en welk deel uit de door PNB te verstrekken lening.
4. Op het object wordt een eerste recht van hypotheek gevestigd door de Provincie Noord-Brabant. De kosten van taxatie en hypotheekvestiging worden door de lokale organisatie voldaan.
5. In de bij dit document hieronder als bijlage bijgevoegde concept-termsheet zijn diverse voorwaarden nader uitgewerkt.

Risico en risicodekking

6. De te financieren objecten zijn veelal bijzonder van aard, waardoor de investeringskosten aanzienlijk hoger kunnen zijn dan de marktwaarde. Er is daardoor sprake van een risico op de financiering door de provincie. Het risico per project wordt in deze gedefinieerd als het verschil tussen het door de provincie verstrekte deel van de lening enerzijds, en 70% van de getaxeerde marktwaarde van het object anderzijds. Het totaal van risico's van de projecten mag maximaal € 1,5 mln bedragen. Op basis van de nu bekende gegevens en inschattingen, zou de inzet van middelen er als volgt uit kunnen gaan zien:

	Investering	Financiering		risico exposure	
		lening maximaal 60% provincie	lening vanuit eigen vermogen, minimaal	70% van de marktwaarde (aannames)	Risico, totaal maximaal € 1,5mln
	a	b	c	d	= b - d
Nuenen	4,40 mln	2,64 mln	1,76 mln	> 2,64 mln	-
Etten-Leur	1,05 mln	0,63 mln	0,42 mln	-	0,63 mln
Zundert fase 1	2,30 mln	1,38 mln	0,92 mln	1,38 mln	-
Overige van Gogh-monumenten	4,00 mln	2,40 mln	1,60 mln	≥ 1,53 mln	≤ 0,87 mln 1)
Totaal	11,75 mln	7,05 mln	4,70 mln		1,50 mln

1) sluitpost

De risicoruimte voor de overige van Gogh-monumenten is vooralsnog een sluitpost binnen de totale ruimte van € 1,5 mln.

Door gebruik te maken van de mogelijkheid om bij een object het provinciale deel van de lening versneld af te lossen, kan binnen de totale risicoruimte van € 1,5 mln ruimte worden vrijgemaakt voor andere objecten. Versneld aflossen indien de uitgifte van certificaten daarvoor ruimte biedt, heeft zowel voor de provincie als van Gogh Brabant de voorkeur.

Bovenstaand overzicht zal jaarlijks worden geactualiseerd.

GELDENINGOVEREENKOMST Van Gogh in Brabant

De provincie Noord-Brabant ('de provincie') is voornemens aan een (nog op te richten) Vastgoed BV Van Gogh in Brabant geldleningen te verstrekken ten behoeve van de aankoop en/of verbouw van verschillende objecten in onder andere Nuenen, Zundert en Etten-Leur. In de geldleningovereenkomst worden financieringsvoorwaarden en zekerheden opgenomen.

In de termsheet wordt uitgegaan van de aan ons ter beschikking gestelde informatie door de Stichting van Gogh Brabant. Het is mogelijk dat specifieke feiten en/of omstandigheden, welke niet blijken uit de huidige informatie, wijziging brengen in de uitwerking van de nog op te stellen overeenkomsten.

Financieringsvoorwaarden provincie Noord-Brabant

Hoofdsom	Ten hoogste 60% van de investeringskosten per object tot een maximum van € 7.050.000. De hoofdsom per object zal uiteindelijk worden bepaald aan de hand van de aanvraag, hiervoor is een uitgewerkt business plan met investeringsvoorstel onderbouwd met offertes nodig.
Inbreng eigen middelen	De inbreng eigen middelen is minimaal 40% van de investeringskosten.
Risico	De risico's worden bij de aanvraag bepaald. Het risico wordt bepaald door het verschil te nemen tussen de lening (60% van de investeringskosten) minus 70% van de getaxeerde marktwaarde. Indien het verschil negatief is, wordt het risico geacht nihil te zijn. Het totaal van de berekende risico's mag niet groter zijn dan € 1,5 miljoen.
Getaxeerde marktwaarde	Bij de aanvraag dient een taxatierapport opgesteld te worden door twee gecertificeerde taxateurs.
doel	Aankoop en/of verbouw van vastgoed in de provincie Noord-Brabant dat in directe relatie tot Vincent van Gogh staat (o.a. in Nuenen, Zundert en Etten-Leur). De totale investeringskosten bedragen naar schatting voor de drie objecten € 7.750.000. De investeringskosten voor de "overige van Gogh monumenten" bedragen naar schatting € 4.000.000. Zoals in maart 2018 is opgenomen in de Vastgoedopgave Van Gogh Brabant.
Looptijd	Maximaal 25 jaar na ingebruikname / oplevering. Nader te bepalen voor de drie afzonderlijke objecten en de overige Van Gogh monumenten.
Opname	In tranches op basis van verrichte werkzaamheden. Nader te bepalen op basis van aankoopovereenkomst en overeenkomsten

	voor verbouw.
Voorwaarden voor opname (onder meer):	<ul style="list-style-type: none"> (i) inzet eigen middelen 40% van de investeringskosten per object (ii) vestiging zekerheden, zoals hypotheek en pandrechten (iii) inhouding op laatste tranche voor correcte oplevering
Lening (aflossingsvrije deel) Per object	Het aflossingsvrije deel bedraagt maximaal 70% van de lening
Lening (annuïtaire deel) per object	Het annuïtaire deel bedraagt minimaal 30% van de lening
Aflossing	<p>Gedurende 25 jaar in maandelijkse termijnen.</p> <p>Voor het eerst 30 dagen na ingebruikname / oplevering</p> <p>De lening mag boetevrij versneld worden afgelost.</p>
Rente	<p>De rente is vast voor de gehele looptijd van 25 jaar en bedraagt: 2% voor het aflossingsvrije deel en 1,50% voor het annuïtaire deel.</p> <p>De rente vervalt telkens per maand achteraf op de laatste werkdag van deze periode te voldoen op basis van automatische incasso.</p>
Zekerheden (onder meer)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Eerste recht van hypotheek op perceel ➤ Pandrecht op verbonden/afgescheiden roerende zaken ➤ Pandrecht op vorderingen gebruikers
Voorwaarden zekerheden (onder meer)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Negative pledge ➤ Pari passu ➤ Negatieve vervreemdingsverklaring ➤ Beheerbeding ➤ Huurbeding ➤ Geen wijziging van aard en bestemming zonder toestemming van provincie
Verzekeringen (onder meer):	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opstalverzekering ➤ Afbouwverzekering ➤ CAR-verzekering
Exploitatie:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Behoorlijk onderhoud ➤ Behoorlijk gebruik binnen voorschriften
Monitoring en rapportageverplichtingen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jaarrekening van zowel Stichting en NV ➤ Maandelijkse rapportage voortgang realisatie van de aankoop en verbouw van de objecten ➤ Provincie is bevoegd om maatregelen te treffen en aanwijzingen te geven
Opschortende voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Onherroepelijke omgevingsvergunning <ul style="list-style-type: none"> ○ beschikking over eigen middelen (ook uit andere private financieringen) ○ Investering begroting onderbouwd met aanneming overeenkomsten ○ Kamer van Koophandel, statuten

Bijzondere bepalingen	➤ PM