

Akkoord op hoofdlijnen

tussen

Gemeente Eindhoven (GE)

en

Provincie Noord-Brabant (PNB)

en

Stam en De Koning Vastgoed (SDK)

en

Volker Wessels Bouw en Vastgoed Nederland BV (VW)

gezamenlijk hierna te noemen: de partijen

Considerans

- Partijen hebben de wens om te komen tot de realisatie van de Brainport Industries Campus (BIC), een concentratie van innovatieve productiebedrijven op een locatie nabij de A2 en Eindhoven Airport.
- SDK heeft een definitief ontwerp laten maken van het eerste cluster bedrijfsgebouwen, waarvoor met KMWE een eerste huurder gecontracteerd is. Onderdeel van dit cluster bedrijfsgebouwen is een ruimte van gemeenschappelijk nut met gemeenschappelijke services en faciliteiten die een cruciaal onderdeel vormen voor de campus. Deze ruimte wordt hierna het Atrium cluster 1 genoemd. Zie hiervoor bijlage 1.
- Partijen constateren dat zonder overheidsbijdrage Atrium cluster 1 niet als onderdeel van de totale ontwikkeling kan worden gerealiseerd, omdat sprake is van een innovatief concept met aanzienlijke exploitatierisico's dat zich in de markt zal moeten bewijzen.
- Partijen hebben afgesproken dat de overheidsbijdrage voor Atrium cluster 1 wordt vastgelegd in dit akkoord op hoofdlijnen (AoH) zodat verder kan worden gewerkt met de voorbereiding en realisatie van het eerste cluster bedrijfsgebouwen.
- Partijen gebruiken het AoH om de gemaakte afspraken vast te leggen en verder te werken aan de uitwerking van de afspraken in nader op te stellen leenovereenkomsten en subsidiebeschikkingen.

Het plan Atrium fase 1

- In bijlage 1 is de conceptbouwaanvraag van het plan opgenomen.
- In bijlage 2 is een raming van de stichtingskosten van het project opgenomen.
- In bijlage 3 is een inschatting van de opbrengsten en het projectrendement, uitgaande van een inschatting van een realistische planning opgenomen (**businesscase met kenmerk ... dd...**).
- Partijen zijn akkoord met de wijze waarop invulling is gegeven aan de taakstellende bezuiniging en optimalisatie ad € 2,6 miljoen.
- De stichtingskosten van het Atrium bedragen € 13,2 miljoen (incl. rente, index, niet verrekenbare BTW en de taakstellende bezuiniging/ optimalisatie). Deze stichtingskosten zijn onderverdeeld in twee fasen. Fase 1 is begroot op € 9,2 miljoen en fase 2 op € 4 miljoen.

- Op basis van de bovenstaande aannames hebben partijen geconcludeerd dat het projectrendement onvoldoende hoog is om te komen tot ontwikkeling en realisatie van Atrium cluster 1 zonder bijdrage van de overheid.

Rol en Bijdrage SDK

- SDK treedt op namens HeBeMa Holding BV.
- SDK is voor eigen rekening en risico beoogd ontwikkelaar van het eerste cluster bedrijfsgebouwen. SDK is voor haar rekening en risico tevens beoogd ontwikkelaar van Atrium cluster 1. Atrium cluster 1 wordt in twee fasen gerealiseerd.
- SDK doet een gefaseerde betaling op basis van de gronduitgifte van in totaal circa € 1,7 miljoen vanuit de grondexploitatie als bijdrage in de stichtingskosten van Atrium cluster 1, conform de eerder tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst.
- Indien een deel van deze bijdrage wordt betaald, wordt 85% van dat deel gebruikt als een afbetaling van de lening.

Bijdragen van de overheid

A. Lening

PNB en GE verstrekken een lening aan een op het moment van start bouw door SDK aan te wijzen rechtspersoon die de businesscase van het Atrium gaat voeren, waarvan SDK dan wel VW in ieder geval deel uitmaakt. De lening wordt verstrekt conform de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

1. Toepassing
 - 1.1. De lening wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de bouw van Atrium cluster 1 van BIC.
 - 1.2. De lening wordt verstrekt in twee tranches, parallel met de twee bouwfases van Atrium cluster 1.
 - 1.3. Het betreft een lening die gedeeltelijk wordt afgelost conform de bijdrage zoals hierboven beschreven "Rol en bijdrage SDK". De rest van de lening wordt aan het einde van de looptijd in één keer afgelost.
2. Hoogte
 - 2.1. Verhouding Vreemd Vermogen VV/Eigen Vermogen EV van het totaal aan te financieren stichtingskosten bedraagt 85%-15%.
 - 2.2. SDK heeft derhalve onder overlegging van betaalbewijzen een trekkingsrecht ter hoogte van 85% van de stichtingskosten. Dit komt neer op een lening van maximaal € 11,2 miljoen.
 - 2.3. Voor fase 1 bedraagt de lening derhalve maximaal ca. € 7,8 miljoen en voor fase 2 maximaal ca. € 3,4 miljoen.
3. Looptijd
 - 3.1. Looptijd van de lening is maximaal 15 jaar. 15 jaar ná eerste trekking dient de lening volledig te zijn terugbetaald.
4. Rente
 - 4.1. De vaste rente bedraagt 3% per jaar.
 - 4.2. De rente over de lening wordt jaarlijks aan het eind van elk kalenderjaar door SDK aan verlener betaald.
5. Garantiefonds
 - 5.1. Het verschil tussen de doorberekende inkooprente en verkooprente wordt ingezet voor de vorming van een garantiefonds.
 - 5.2. Dit garantiefonds bedraagt uitgaande van de door partijen geformuleerde fasering en stichtingskosten ca. € 1,1 miljoen. De omvang van het garantiefonds is afhankelijk van het verloop van de lening en kan zodoende variëren.

- 5.3. Het garantiefonds kan door SDK worden besteed ter dekking van risico's in de exploitatie van Atrium cluster 1.
- 5.4. SDK ontvangt in zes gelijke termijnen gelden uit het garantiefonds, waarbij de eerste termijn wordt ontvangen bij oplevering van het casco van de eerste fase van het Atrium van cluster 1. De overige vijf termijnen (van één zesde deel van de verwachte omvang van € 1,1 miljoen) worden hierna telkens na één kalenderjaar overgemaakt.
- 5.5. Indien de zesde termijn wordt uitgekeerd vóór de terugbetaling van de lening, zal bij de terugbetaling van de lening het verschil tussen de uitgekeerde termijnen en de definitieve omvang van het garantiefonds worden verrekend.
6. Garanties
 - 6.1. SDK zal ter genoegdoening van de lening **per fase** een recht van eerste hypotheek op het zakelijk recht, t.w. recht op grond en opstallen, Atrium cluster 1 verlenen aan GE en PNB.
 - 6.2. VW zal garanties verlenen op een mogelijke restschuld na de looptijd van 15 jaar of zoveel eerder indien SDK haar betalingsverplichtingen niet nakomt.

B. Bijdragen door Provincie Noord Brabant

1. SDK ontvangt per start eerste verhuur van PNB een bijdrage van NCW € 0,5 miljoen [d.d. 01-01-2016] om met specifieke huurders te komen tot een marktconforme huur (uitgangspunt businesscase zie bijlage 3). Goede afspraken over conceptbewaking en governance worden nader vastgelegd om te borgen dat deze bijdrage op een juiste manier worden besteed. Deze bijdrage is het verschil tussen de markthuur en de contracthuur gedurende maximaal 10 jaar. De huurders krijgen een huurcontract voor tenminste 10 jaar, waarin de ontwikkeling van de verschuldigde markthuur expliciet is opgenomen.
2. Daarnaast doet PNB een bijdrage van maximaal € 1,0 miljoen [NCW op datum 01-01-2016] voor specifieke huurderswensen van huurders, zoals verhuis- en inrichtingskosten. Goede afspraken over conceptbewaking en governance worden nader vastgelegd om te borgen dat deze bijdrage op een juiste manier worden besteed.
3. Indien de subsidieverlening op enigerlei wijze afbreuk doet aan de afspraken in dit akkoord, zullen partijen alsdan zorgdragen voor een andere passende oplossing teneinde de principes van de afspraken te kunnen waarborgen.

Vervolgafspraken

- Partijen spreken af dat na ondertekening van dit AoH zij dit uitwerken tot onder meer leenovereenkomsten. Partijen streven er naar deze leenovereenkomsten in november 2016 gereed te hebben. Hierin worden ook o.a. organisatorische afspraken rondom het toekennen van bijdragen zoals in deze AoH en een uitgewerkte conceptbewaking en afspraken betreffende de governance opgenomen.
- GE en PNB toetsen de concept bouw aanvraag (zoals opgenomen als bijlage 1) vóór ondertekening van de leenovereenkomsten op marktconformiteit van bouw- en investeringskosten.
- Partijen toetsen de afspraken uit de nader op te stellen overeenkomsten aan de geldende Europese aanbestedingsregels en staatssteunregels. Indien daaruit volgt dat bepaalde afspraken anders moeten worden vormgegeven dienen partijen zich daaraan te conformeren. Partijen zullen alsdan zorgdragen voor een andere passende oplossing teneinde de principes van de afspraken te kunnen waarborgen.
- De maximale looptijd van dit AoH is 1 juli 2017. Partijen zijn vanaf dan jegens elkaar niet gebonden aan de afspraken uit dit AoH, tenzij die voortvloeien uit andere overeenkomsten.
- SDK vraagt de subsidies, genoemd onder B, aan.

Aldus overeengekomen te Eindhoven, d.d. oktober 2016

Voor akkoord:

Provincie Noord Brabant

Gemeente Eindhoven

SDK Vastgoed BV

Volker Wessels Bouw & Vastgoed Nederland