ARCHIEF

Raadsvergadering
dd. 25 febr. 2002
NR. 4

Conform het voorstel wordt besloten

Sector Stad

Kerkrade, 19 februari 2002

Nr.: 33

Onderwerp: Gaiapark

Aan de raad.

Toelichting vooraf
Op 18 april heeft het college van Burgemeesters en Wethouders u een ontwikkelingslijn voorgelegd voor de realisatie van een nieuwe dierentuin onder de naam Gaiapark Kerkrade en u gevraagd met die ontwikkelingslijn in te stemmen.
In uw vergadering van 25 april 2001 heeft u daaromtrent positief beslist.

Die ontwikkelingslijn hield onder meer in:

1. De vestiging in de gemeente Kerkrade van een thematisch dierenpark conform het concept, dat door de stichting Apenheul is ontwikkeld en is neergelegd in het strategisch plan Gaiapark;

2. participatie door de gemeente in een eventueel op te richten vennootschap door middel van

   a. Een bijdrage in geld ter hoogte van fl 3,5 miljoen / EUR 1,59 miljoen in ruil voor aandelen welke binnen enige jaren desgewenst te vervreemden zijn onder nader af te spreken condities, neer te leggen in een exit strategy.
   b. inbreng van de grond tegen een m2-prijs van fl. 8,- / EUR 3,63 totaal derhalve een bedrag vormend van fl 1,92 miljoen (afgerond fl 2 miljoen/ EUR 0.9 miljoen) in ruil voor aandelen, welke aandelen eveneens te vervreemden zouden zijn onder bepaalde condities.

Verder heeft het College u toegezegd te komen met nadere voorstellen terzake in het project te nemen afzonderlijke besluiten met betrekking tot de financiering en de participatie van de gemeente daarin alsmede de aanleg en de financiering van de infrastructuur door de gemeente.
Ook met deze toezegging heeft u in genoemde vergadering ingestemd.

Ontwikkelingen
Vanaf het moment van deze richting gevende besluitvorming is de verdere ontwikkeling van het project Gaiapark langs een drietal lijnen voortgezet,

- de vertaling van het inhoudelijk concept tot een masterplan.
- de financiering
- de vennootschapsrechtelijke structurering.

1. De uitwerking van het inhoudelijk concept tot een masterplan

Sinds de presentatie in uw raadsvergadering van 25.04.01 hebben deskundigen van Apenheul samen met een Amerikaanse architect en waar nodig aangevuld met deskundigen uit de Nederlandse dierentuinwereld in een aantal workshops het concept uitgewerkt in een masterplan dat ter vergadering zal worden toegelicht en dat als bijlage 1 is toegevoegd.

Dit masterplan is zo gedetailleerd mogelijk doorgerekend op kosten- en batenconsequenties. Waar eenheidsprijzen ontbreken is gewerkt met taakstellende budgetten die ook door andere deskundigen uit de dierentuinwereld als realistisch worden beschouwd.

Verder is de realisatie van het masterplan in de tijd uitgezet. Dit heeft geleid tot het besluit van de partners om de opening van het park niet op medio 2004 maar op het vroege voorjaar (voor Pasen) van 2005 vast te stellen. Dit besluit is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- een planning gericht op medio 2004 zou geen enkele ruimte bevatten. Een strenge winter of langdurige regenperiodes zouden vrijwel meteen tot uitstel van de oplevering leiden;
- partners wensen van meet af aan een product aan het publiek te presenteren, dat volledig af is: Bouwactiviteiten moeten voltooid zijn en de nieuw aangeplante begroeiing moet de kans hebben gehad om aan te slaan;
- starten met een volledig exploitatiejaar betekent, dat de bezoekersprognose kan worden verhoogd (van 175.000 naar 250.000) en dat daarmee de aanloopverliezen beperkt kunnen worden.

Nadere beschouwing heeft geleid tot de conclusie dat in dit geval geen Mer hoeft te worden opgesteld. Er is sprake van een goedgekeurd bestemmingsplan dat in de aanleg van een dierentuin voorziet. Wel is in overleg met provinciale, regionale en lokale natuurorganisaties (Limburgse Milieufederatie, IVN en Natuurhistorisch Genootschap) opdracht gegeven tot een onderzoek naar de natuurwaarden in het gebied. Het thans voorliggende masterplan zal eveneens op natuurwaarden worden getoetst. Waar nodig zal binnen of buiten het park natuurcompensatie plaatsvinden

2. Financiering
Ten opzichte van de u destijds gepresenteerde financieringsopzet zijn de volgende wijzigingen opgetreden.

* kapitaalinbreng partijen
  In verband met ingecalculeerde prijsstijgingen als gevolg van een jaar uitstel van de opening wordt van de (inmiddels vier) betrokken partners gevraagd hun participatie te verhogen met EUR 79.412.

* inbreng van de grond
  Partijen hebben besloten de waardering van de grondinbreng op te nemen voor EUR 907.560. Thans wordt voorgesteld de grond in erfpacht te geven onder de volgende voorwaarden:
  - ***de gekapitaliseerde erfpacht wordt direct omgezet in een achtergestelde lening***
  - ***gedurende vijf jaar (vanaf 2005) zal Gaiapark BV aan de gemeente een rente verschuldigd zijn van EUR 11.000 (ca. 1,2%) per jaar en hoeft geen aflossing plaats te vinden;***
  - ***vervolgens gedurende vijf jaar (vanaf 2010) een rente van EUR 36.000 (ca. 4%) per jaar, eveneens zonder verplichting tot aflossing;***
  - ***Aflossing van de totale lening in gelijke tranches gedurende 20 jaar, zijnde een bedrag groot EUR 45.378 per jaar; daarbij zal een rente verschuldigd zijn die gelijk is aan de marktrente; hierbij wordt uitgegaan van de rente op staatsleningen verhoogd met 2%***
  - ***met ingang van 01.01.2015 heeft Gaiapark BV het recht de grond in volle en vrije eigendom te verwerven voor de prijs van EUR 1. Indien Gaiapark BV van die mogelijkheid geen gebruik maakt gaat de grond in ieder geval voor de prijs van EUR 1 in volle en vrije eigendom over aan het eind van de leningtermijn, zijnde 01.01.2035.***

* Bijdrage K.v.K.
  Het bestuur van de Stichting EsVePe, gevormd door het dagelijkse bestuur van de Kamer van Koophandel Zuid-Limburg heeft besloten van een bijdrage in de ontwikkeling van het park af te zien.

* 4e partner
De afgelopen maanden is een private investeerder (Moraco NV) bereid gevonden om in het project als vierde partner toe te treden. Deze nieuwe partner is reeds zakelijk actief in de recreatiewereld door onder meer de participatie in het succesvolle project Toverland in Sevenum.
Moraco brengt de nodige marketingervaring in en vormt daarmee een goede aanvulling in de groep van deelnemers in het project.

* Bancair
Met een vijftal banken zijn gesprekken gevoerd over een bancaire financiering. Na afweging van de verschillende mogelijkheden is het aanbod van ABN-AMRO als beste uit de bus gekomen.
Dit aanbod bestaat uit een krediet van totaal fl 20 miljoen/ EUR 9.1 miljoen.

Ten tijde van de vorige behandeling in de Raad werd nog uitgegaan van een mogelijke bancaire financiering van totaal EUR 6.81 miljoen.

* Subsidies
Bij de behandeling in de Raad van april 2001 werd nog uitgegaan van een totaal te verwerven subsidiebedrag van EUR 2.27 miljoen.

Inmiddels heeft de stuurgroep EFRO besloten een subsidiebedrag toe te kennen van EUR 1.176.471.

Voorts zijn partijen voornemens om IPR-subsidies aan te vragen. Deze aanvraag is nog niet ingediend omdat subsidievoorwaarde is dat het project binnen 18 maanden na toekenning zal zijn gerealiseerd.
Gezien het feit, dat onlangs aan Mondo Verde een subsidie van 10 % over de investering is toegekend is de verwachting gewettigd, dat een dergelijk percentage ook voor Gaiapark haalbaar is. Contacten bij het Ministerie ondersteunen die verwachting. Partijen gaan er dan ook van uit, dat een bedrag van om en nabij EUR 1.68 miljoen aan IPR-subsidie zal worden verworven. Het totaal te verwachten subsidiebedrag komt daarmee op EUR 2.86 miljoen.

* Provinciale subsidie
Van de provincie is een subsidie te verwachten van fl 0,2 miljoen/EUR 90.757 uit het Knelpuntenfonds. Dit subsidie is toegezegd onder voorbehoud van goedkeuring Gedeputeerde Staten.

* Sponsoring
De pogingen om sponsoren voor Gaiapark te interesseren worden voortgezet. De verwachting is, dat de succeskansen groter worden als de plannen verder uitgekristalliseerd zijn en concrete objecten als sponsordoel kunnen worden aangeboden.

* Exploitatie-overzicht (Resultaat, Cash flow, Solvabiliteit, etc gedurende jaar 2003 t/m 2013)
Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot wijzigingen in de resultaten, de cash flow, de solvabiliteit, enz. zoals die zijn opgenomen in tabel 10.1 van het Strategisch Plan dat in april 2001 aan u is toegezonden. Het gewijzigde exploitatie-overzicht is als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Gelet op het bovenstaande ziet de financiering er momenteel als volgt uit.

Totaal te financieren

Investeringen	fl 37,5 miljoen/	EUR 17.016.758
Begeleiding door Apenheul	fl 0,75 miljoen/	EUR 340.335
Prijsstijgingen	fl 0,7 miljoen/	EUR 317.646
Aanloopkosten	fl 1,5 miljoen/	EUR 680.670
Grondinbreng	fl 2 miljoen/	EUR 907.560
Totaal	fl 42,45 miljoen/	EUR 19.262.969
Inbreng in geld Apenheul	fl 3,675 miljoen/	EUR 1.667.642
Achtergestelde lening Apenheul	fl 0,750 miljoen/	EUR 340.335
Inbreng in geld Kerkrade	fl 3,675 miljoen/	EUR 1.667.642
Inbreng Liof	fl 2,175 miljoen/	EUR 986.971
Inbreng Moraco	fl 3,675 miljoen/	EUR 1.667.642
Inbreng van de grond	fl 2 miljoen/	EUR 907.560
Subsidie EFRO	fl 2,6 miljoen/	EUR 1.179.829
Subsidie IPR	fl 3,7 miljoen/	EUR 1.678.987
Subsidie Provincie	fl 0,2 miljoen/	EUR 90.757
Bancaire financiering	fl 20 miljoen/	EUR 9.075.604
Totaal	fl 42,45 miljoen/	EUR 19.262.969

3. Vennootschapsstructuur
   In verband met het reeds concreter worden van de plannen heeft de Stichting Apenheul enige maanden onlangs een nieuwe vennootschap Gaiapark BV, opgericht.
   De voorwaarden waaronder de overige partners zullen toetreden worden vastgelegd in een overeenkomst.

   De hoofdlijnen van dat contract zijn als volgt (Bijlage 3):

   a. Uitgangspunt vormt de model-participatieovereenkomst die door Liof wordt gehanteerd.
      Dit houdt onder meer in dat een Raad van Commissarissen zal worden benoemd. Elk van de vier partijen heeft het recht een commissaris aan te wijzen.
      Ook wordt een directiereglement opgesteld met als uitgangspunt het model dat door Liof standaard wordt gehanteerd.

   b. Afwijkend daarvan c.q. aanvullend daarop wordt een aantal voorstellen gedaan als in bijlage 3 verwoord.

4. Toetsing aan artikel 155 Gemeentewet.
   Volgens artikel 155 Gemeentewet dient de raad haar besluit tot deelneming in een vennootschap als de onderhavige te toetsen aan de vraag of die deelneming bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Verder behoeft dat besluit de goedkeuring van gedeputeerde staten.

De provincie heeft in een rondschrijven van 23 februari 1999 ten behoeve van de beoordeling door de raad een globaal toetsingskader geformuleerd, vertaald in een aantal vragen.
Dit rondschrijven, alsmede een uitgebreide motivering van de door de raad uitgevoerde toetsing is als bijlage 4 aan dit raadsvoorstel toegevoegd. Deze motivering is in deze vorm ambtelijk getoetst bij de provincie en akkoord bevonden.

Voorstel
Wij stellen de raad voor om op basis van;
* Het masterplan Gaiapark voor dierenpark Kerkrade dd januari 2002 (Bijlage1)
* Het exploitatie-overzicht (Bijlage 2)
* De hoofdlijnen samenwerking Gaiapark Bv (Bijlage 3)
* De bovenstaand beschreven investerings- en financieringsopzet
* De toetsing op basis van artikel 155 Gemeentewet als beschreven in bijlage 4,

a. In te stemmen met het toetreden van de gemeente Kerkrade tot Gaiapark BV onder de beschreven voorwaarden, o.a. inhoudende
- inbreng van de benodigde grond ter grootte van ***25 ha.***, gelegen aan de Kaalheidersteenweg, de Dentgenbachweg en de Brughofweg;
- inbreng van kapitaal ad. fl 3,675 miljoen/EUR 1.667.642

b. Het benodigde krediet van fl 3,5 miljoen/EUR 1.588.230 te voteren, zoals opgenomen in het investeringsprogramma;

c. Het benodigde extra krediet van EUR 79.412 te bekostigen uit het rekeningoverschot 2001.

De raadscommissies Ruimtelijke Ordening/Openbare Werken, Algemene Bestuurlijke Aangelegenheden en Sociale Zaken/Financiën zijn terzake gehoord.

Burgemeester en wethouders,

J.J.M. Som.

De secretaris,

Mr. C.M. Kuikman.

ARCHIEF

Sector Stad

Nr.: 34

De raad van de gemeente Kerkrade;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 19 februari 2002, sector Stad, nr. 33;
gelet op het bepaalde in artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met het toetreden van de gemeente Kerkrade tot Gaiapark BV onder de beschreven voorwaarden, o.a. inhoudende
   - inbreng van de benodigde grond ter grootte van ***25 ha.***, gelegen aan de Kaalheidersteenweg, de Dentgenbachweg en de Brughofweg;
   - inbreng van kapitaal ad. fl 3,675 miljoen/EUR 1.67 miljoen.

2. Het benodigde krediet van fl 3,5 miljoen/EUR 1.588.230 te voteren, zoals opgenomen in het investeringsprogramma;

3. Het benodigde extra krediet van EUR 79.412 te bekostigen uit het rekeningoverschot 2001.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Kerkrade, in zijn openbare vergadering van d.d. 25 februari 2002.

De voorzitter,

J.J.M. Som.

De secretaris,

Mr C.M. Kuikman.