

BIJLAGE 7

FINANCIEEL MODEL

als bedoeld in artikel 11.1 van de Overeenkomst

Inleiding

De realisering van het Project is door de raad van de Gemeente omkaderd bij besluit d.d. 26 juni 2003 (bijlage 2 bij de Overeenkomst). Bij besluit van de raad van de Gemeente d.d. 29 juni 2006, nummer 7(bijgevoegd) is het investeringsniveau verhoogd naar € 16.000.000,--. Het kader is uitgangspunt voor de Overeenkomst.

De tenaamstellingen voor de bouw en beheerinstellingen in de Overeenkomst zijn in deze bijlage aangepast aan die in de concept-notariële akten en zijn als volgt:

genoemd in de Overeenkomst:	wordt notarieel vastgelegd als:
LM Beheer BV	Landstede Molijn Beheer BV
LM CV	Veluvine Nunspeet Beheer CV
LMN Bouw Beheer BV	LMN Bouw Beheer BV
LMN Bouw CV	LMN Bouw CV

Toegerekend aan de verschillende functies is de geldstroom (in miljoenen euro's) voor de investering als volgt:

	Landstede/Molijn	De Nuborgh		Totaal
		Algemeen	Specifiek	
Investering Gemeente	5,6	2,0	5,1	12,7
Eigen aandeel	3,3	0	0	3,3
Totaal	8,9	2,0	5,1	16,0

In bovenstaand overzicht is de grondverkoop niet meegerekend. In de Overeenkomst is hiervoor een prijs vastgelegd van € 1.921.185,--. Deze prijs wordt gecompenseerd met een aanvullend subsidie tot een gelijk bedrag.

In de Overeenkomst is de structuur vastgelegd waarbinnen de realisatie en de exploitatie wordt geregeld. In artikel 11 van deze Overeenkomst is bepaald dat Partijen een financieel model dienen te maken waaruit de financieringsbehoeften blijken alsmede de liquiditeitsstromen. Deze wordt als volgt geregeld:

1. Subsidie Gemeente

Het totale subsidie te verlenen door de Gemeente bedraagt € 12.700.000,--.

Dit wordt gerealiseerd als volgt:

Te verstrekken subsidie	€ 14.621.185,--
Verkoop grond	-/- € 1.921.185,--

Subsidie	€ 12.700.000,--
	=====

2. Subsidieverlening aan Partijen

Onder punt 1 is vastgesteld dat de initiële subsidieverlening aan partijen € 14.621.185,-- bedraagt.

Dit is als volgt te verdelen.

De Nuborgh*	€ 6.415.785,--
Af: te betalen bij oplevering gebouw **	-/- € 572.800,--

	€ 5.842.985,--
Landstede	€ 3.752.700,--
Molijn	€ 4.452.700,--

Totaal	€ 14.048.385,--
	=====

* Ongeacht het karakter van de op grond van onderwijsregelgeving te verstrekken vergoeding voor de bouw van De Nuborgh wordt deze in deze bijlage als 'subsidie' aangeduid.

** Van het aan De Nuborgh te verstrekken subsidie kan € 572.800,-- betaald worden bij de oplevering door LMN Bouw CV. De Nuborgh betaalt alsdan immers 10% van de bouwkosten van het aan haar toekomende deel, te becijferen op € 572.800,--.

3. Oprichting Landstede Molijn Beheer BV

Door Landstede en Molijn wordt (in de verhouding 50% / 50%) Landstede Molijn Beheer BV opgericht door middel van volstorting van het aandelenkapitaal van € 18.000,--. Bovendien wordt door Landstede en Molijn aan de vennootschap (eveneens in de verhouding 50%/50%) een lening verstrekt van € 97.054,--. In totaal een bedrag van €115.054,--, zijnde 1% van het kapitaal van de onder punt 4 genoemde Veluvine Nunspeet Beheer CV.

4. Oprichting Veluvine Nunspeet Beheer CV

Door Landstede, Molijn en Landstede Molijn Beheer BV wordt Veluvine Nunspeet Beheer CV opgericht. Het totale kapitaal bedraagt € 11.505.400,-- en wordt als volgt opgebracht:

Landstede Molijn Beheer BV (zie onder punt 3)	€ 115.054,--
Landstede	€ 5.695.173,--
Molijn	€ 5.695.173,--

Totaal	(*) € 11.505.400,--

=====

(*) controletelling:

gemeente (incl. grond)	€ 8.205.400,-- (totaal €3.752.700 en €4.452.700, zie punt 2)
L+M	€ 3.300.000,--
totaal	€ 11.505.400,--

5. Oprichting LMN Bouw Beheer BV

Door Veluvine Nunspeet Beheer CV en De Nuborgh wordt in de verhouding 64,2% / 35,8% LMN Bouw Beheer B.V. opgericht. Volstorting van het te plaatsen aandelenkapitaal van € 18.000,-- geschiedt dan door respectievelijk Veluvine Nunspeet Beheer CV, voor € 11.556,-- en De Nuborgh, voor € 6.444,--. Bovendien wordt aan de vennootschap door Veluvine Nunspeet Beheer CV een lening verstrekt van € 80.892,-- en door De Nuborgh van € 45.108,--, in totaal een bedrag van €144.000,-- zijnde 1% van het kapitaal van de onder punt 6 genoemde LMN Bouw CV.

6. Oprichting LMN Bouw CV

Door De Nuborgh en LMN Bouw Beheer BV wordt LMN Bouw CV opgericht. Het totale kapitaal bedraagt € 14.400.000,- en wordt als volgt opgebracht:

LMN Beheer BV (zie onder punt 5)	€ 144.000,-
De Nuborgh	€ 5.103.648,-
Veluvine Nunspeet Beheer CV	€ 9.152.352,-

Totaal	(**)€ 14.400.000,-
	=====

Met de bouw is een bedrag gemoeid van € 16.000.000,-. Na afronding zal het project worden overgedragen aan respectievelijk De Nuborgh en Veluvine Nunspeet Beheer CV tegen betaling van 10% van de bouwsom, ofwel respectievelijk €572.800 en €1.027.200 is in totaal € 1.600.000,-. Per saldo ontstaat hierdoor een financieringsbehoefte van de genoemde € 14.400.000,-(**)

Na oprichting beschikt LMN Bouw CV derhalve over € 14.400.000,- aan liquide middelen. Dit bedrag dient echter niet in de volle omvang bij de aanvang van de bouw aanwezig te zijn. Derhalve wordt na oprichting van LMN Bouw CV gelijktijdig een bedrag van € 12.127.200,- (terug)geleend aan de Gemeente. Daarna blijft in LMN Bouw CV €2.272.800,- beschikbaar aan liquide middelen. De Gemeente lost de door haar ontvangen lening af in het tempo van het verschijnen van de bouwtermijnen. Partijen komen hiervoor een aflossingsschema overeen.

(**)controletoelling:

Gemeente betaalt €12.700.000 minus aan Nuborgh te betalen €572.800 is €12.127.200

Veluvine Nunspeet Beheer CV betaalt €3.300.000,- minus te betalen bij overdracht €1.027.200 is €2.272.800.

Totaal €14.400.000

7. Koop grond door Veluvine Nunspeet Beheer CV en De Nuborgh

Nadat subsidieverlening volgens punt 2 en oprichting van Veluvine Nunspeet Beheer CV (punt 4) heeft plaatsgevonden, kunnen de grondtransacties plaats vinden, als volgt:

De Nuborgh	€ 687.785,-
Veluvine Nunspeet Beheer CV	€ 1.233.400,-

Totaal	€ 1.921.185,-
	=====

NB:

Landstede Educatie is selfsupporting ingebracht in het project. Voor wat betreft de grond is de bijdrage verdisconteerd in de afspraken met betrekking tot de herontwikkeling van de huidige locatie aan F.A.Molijnlaan 166 en het pand aan de Winkelweg buiten het MFA-project.

Nadat de punten 1 tot en met 7 zijn uitgevoerd is de financiële situatie van de verschillende partijen als volgt:

Veluvine Nunspeet Beheer CV

<i>Vermogen</i>	€ 11.505.400,--
	=====
Bestaande uit:	
<i>Grond</i>	€ 1.233.400,--
<i>Deelneming LMN Beheer B.V.</i>	€ 11.556,--
<i>Kapitaaldeelname LMN Bouw CV</i>	€ 9.152.352,--
<i>Lening LMN Beheer B.V.</i>	€ 80.892,--
<i>Liquide middelen</i>	€ 1.027.200,--

<i>Totaal</i>	€ 11.505.400,--
	=====

Het saldo liquide middelen is bestemd voor de betaling van de koopsom aan LMN Bouw CV van het aan Veluvine Nunspeet Beheer CV toekomende deel van het Project.

De Nuborgh

<i>Ontvangen subsidie (incl. grond)</i>	€ 6.415.785
	=====
Besteed als volgt:	
<i>Grond</i>	€ 687.785,--
<i>Deelneming LMN Beheer B.V.</i>	€ 6.444,--
<i>Kapitaaldeelname LMN Bouw CV</i>	€ 5.103.648,--
<i>Lening LMN Bouw Beheer B.V.</i>	€ 45.108,--
<i>Overdracht N-deel gebouw (betaling aan LMN Bouw CV)</i>	€ 572.800,--

<i>Totaal</i>	€ 6.415.785,--
	=====

Gemeente

<i>Verleende subsidies (zie onder punt 2)</i>	€ 14.048.385,--
<i>Verleende subsidie De Nuborgh, nog te betalen</i>	€ 572.800,--

	€ 14.621.185,--
<i>Ontvangen inzake verkoop grond</i>	-/- € 1.921.185,--

<i>Totaal</i>	€ 12.700.000,--
	=====

8. Bouw Project door LMN Bouw CV

De bouw van het Project gaat uit van een maximale bouwsom van € 16.000.000,--.
Financiering hiervan door LMN Bouw CV geschiedt als volgt:

Bij aanvang beschikbare middelen (zie toelichting onder punt 6) *	€ 2.272.800,--
Te ontvangen aflossingen Gemeente op verstrekte lening *	€ 12.127.200,--
Te ontvangen koopsom De Nuborgh	€ 572.800,--
Te ontvangen koopsom Veluvine Nunspeet Beheer CV	€ 1.027.200,--

Totaal (***)	€ 16.000.000,--
	=====

(***) Rekening is gehouden met het betalen van omzetbelasting over de investeringskosten ad € 2.554.622,-- en af te dragen omzetbelasting over de koopsommen van Veluvine Nunspeet Beheer CV en De Nuborgh van totaal €255.462,--.

De aansluiting bij de verdeling van het bouwbudget op grond van het raadsbesluit van 29 juni 2006 is als volgt.

Op basis van de functionele scheiding is van het gemeentelijke subsidie €5.100.000 toegerekend aan De Nuborgh voor de specifieke onderwijsruimte en €7.600.000 aan het algemene deel (incl. €2.000.000 in verband met door Nuborgh te gebruiken ruimten). Totaal €12.700.000, die wordt ingebracht in LMN Bouw CV waarin de 3 partijen samen het gebouw realiseren. In de samenwerkingsovereenkomst is een procentuele toerekening naar LMN Bouw CV gemaakt naar oppervlakte (Nuborgh specifiek 35,8% en LM voor het overige deel 64,2%). Volgens deze verdeling gaat €5.700.000 via De Nuborgh naar LMN Bouw CV en €7.000.000 via LM. Binnen het dan in totaal eveneens ingebrachte bedrag van €12.700.000 geldt vervolgens voor de verdeling van het bouwbudget de functionele verdeling zoals door de gemeenteraad is besloten

9. Exploitatie

Het financieel model voor de stichting van het Project is verbonden aan de volgende uitgangspunten voor de exploitatie:

De Nuborgh draagt de exploitatiekosten van haar eigendom in het Project en betaalt aan Veluvine Nunspeet Beheer CV een gebruiksvergoeding voor dekking van de exploitatiekosten voor gebruik van ruimten in het overige deel van het Project.

Ter dekking van de exploitatiekosten van Veluvine Nunspeet Beheer CV worden aan gebruikers van ruimten huurvergoedingen in rekening gebracht zonder dat daarin gesubsidieerde investeringskosten zijn meegenomen. De op het exploitatieplan gebaseerde huurvergoedingen kunnen worden aangepast aan de loon- en prijsontwikkeling. Voor door de Gemeente gesubsidieerde activiteiten ontvangen de vaste huurders via de aan hen te verstrekken subsidie een vergoeding naar rato van de te gebruiken ruimte. De basis voor de berekening van de vergoeding is vastgelegd in het door Landstede en Molijn aan de Gemeente aangeboden exploitatieplan van 29 november 2005, versie 1.2 (bijgevoegd) waarin op prijspeil 2007 is uitgegaan van € 73,38 per m² voor de exploitatie.

Slotbepaling

Ingevolge artikel 30.1 van de Overeenkomst wordt deze bijlage door parafen van Partijen ge-
waarmerkt, aan de Overeenkomst gehecht, en maakt daarvan integraal deel uit.

Aldus overeengekomen en geparafeerd te Nunspeet op 1 mei 2007:

De Gemeente Nunspeet

De Vereniging voor Prot. Chr. Voortgezet onderwijs op de
Noord-West Veluwe

5.1.2e

5.1.2e

ir D.H.A. van Hemmen

5.1.2e

Datum: 22-6-2007

Datum: 0 juni 2007

5.1.2e

5.1.2e

Datum: 0 juni 2007

De Stichting Onderwijsgroep
De Landstede
Namens deze:

De Stichting Molijn-de Groot
Namens deze:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Datum:

Datum: 23 06 2007

5.1.2e

5.1.2e

Datum: 20 juni 2007

Datum: 22/06 07

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Datum: 15 06 07

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	6