

Statenfractie PVV
Mevrouw P. van der Kammen
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH
e-mail: pvdkammen@psbrabant.nl

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Beantwoording technische vragen – informatieverzoeken Pukkemuk

Datum

24 januari 2023

Ons kenmerk

C2307436/ 5191390

Geachte mevrouw Van der Kammen,

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

R.A.J.M. (Rachel) van Uden

Telefoon

(06) 55 68 65 15

Email

rvuden@brabant.nl

Bijlage(n)

1

Bij e-mail van 12 december 2022 heeft u namens de PVV fractie technische vragen over Pukkemuk gesteld. In vervolg op onze brief van 14 december 2022 beantwoorden wij met deze brief de nog openstaande vragen 2 en 9b. Tenslotte ontvangt u hierbij ook het antwoord met betrekking tot de stukken van het beleidsoverleg.

1. *N.a.v. vraag 2: Ik vroeg om ALLE onderliggende documenten betreffende de beoordeling van de risico's. Ik neem geen genoegen met de suggestie dat ik moet aangeven welke specifieke documenten ik wil hebben, en ook niet met de suggestie dat 'dan misschien nog voor de statenvergadering de stukken beschikbaar zouden kunnen worden gesteld'. Ik heb 27 november de vragen gesteld, het is nu 12 december en dus 14 dagen verder. Het leveren van de documenten had dus al klaar kunnen zijn.*

N.a.v. vraag 2: Ik vroeg om ALLE onderliggende documenten betreffende de beoordeling van de risico's.

Gezien de provincie zelf een risicobeoordeling heeft opgesteld, naast die van Bureau Zanders, wil ik graag alle stukken samenhangend met die beoordeling door de eigen provinciale organisatie ontvangen.

2. *Nav vraag 9b: Uitermate flauwe afdoening waar ik geen genoegen mee neem. De provincie heeft een eigen rating/beoordeling gedaan die naar B3 leidt, itt Zanders die een B1 afgeeft. Het lijkt me inmiddels heel duidelijk dat ik ALLE documenten wil hebben betreffende de rating of beoordeling met uitkomst B3 die de provincie zelf heeft opgesteld.*

Antwoord vraag 1 + 2:

In een telefonisch onderhoud d.d. 17 januari 2023 met u is deze vraag verder gespecificeerd. Hierbij gaf u aan dat u niet op zoek bent naar de door de ondernemer aangeleverde onderliggende (financiële) stukken. Logischerwijs zijn deze stukken wel gebruikt in de bepaling én de bijstelling van de risicorating. Het betreft daarbij de volgende documenten:

- De jaarcijfers van alle entiteiten in enkelvoudige, geconsolideerde en samengevoegde versies over de jaren 2018, 2019, 2020 en 2021;
- De uitgebreide business case/ financieringsaanvraag d.d. 07-03-2021;
- Diverse versies van de financiële uitwerking van de business case en de investeringsbegroting;
- De second opinion op de business case uitgevoerd door ZKA;
- Het taxatierapport d.d. 16-06-2021.

Zoals afgesproken worden deze documenten (vanwege vertrouwelijkheid) niet toe gestuurd.

Verdere documenten/ rapporten/ stukken zijn er niet gebruikt voor de bepaling van, en de bijstelling van de risicorating van Pukkemuk. De bijstelling van de rating heeft o.b.v. professionele judgement van het Team Immunisatieportefeuille, samen met de Treasurer, plaats gevonden. Deze bijstelling is tevens telefonisch besproken met het externe adviesbureau Zanders. Zanders is van mening dat de neerwaartse bijstelling een logische en plausibele aanpassing is. In het Treasury Comité zijn door Zanders ook opmerkingen gemaakt inzake de risicorating. In de bijlage treft u deze correspondentie, inclusief het akkoord van het Treasury comité, aan.

3. *Graag zou ik de volgende documenten willen ontvangen:
Stukken van het/de Beleidsoverleg(gen) waar de betreffende casus Pukkemuk is behandeld.*

Antwoord:

Zoals u weet vindt in de beleidsoverleggen de voorbereiding plaats t.b.v. besluitvorming door GS. Wij hebben deze stukken getoetst en zijn tot de conclusie gekomen dat de inhoud valt onder intern beraad. Daarom kunnen wij deze stukken niet aan u verstrekken.

Met vriendelijke groet,

R.A.J.M. van Uden

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet voorzien van een handtekening.

Datum

24 januari 2023

Ons kenmerk

C2307436/5194390

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

[REDACTED]
vrijdag 21 oktober 2022 11:01

Aan:

CC:

Onderwerp:

[REDACTED]
Akkoord TC is compleet

Bijlagen:

RE: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC; RE: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC; Re: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC; RE: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

Goedemorgen [REDACTED]

Alle leden van de TC zijn akkoord met het voorstel van Pukkemuk (zie bijgaand alle e-mails).

Met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 20:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Ho [REDACTED]

Fijne vakantie gehad? Fijn dat je er weer bent!
Ik ben bij de bespreking geweest en als de gedeputeerden akkoord zijn ben ik dat ook 😊

Groet [REDACTED]

Verzonden vanuit Mail voor Windows

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:06
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC
Urgentie: Hoog

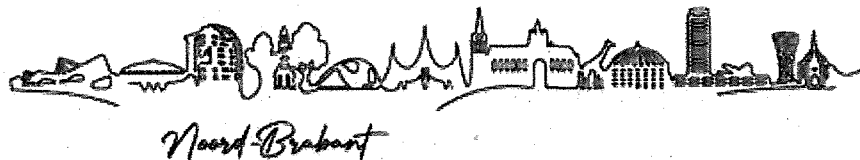
Goedendag,

Bijgaand stuur ik jullie de reactie van [REDACTED] van Zanders op het voorstel. Namens Zanders zijn vorige week een aantal opmerkingen gemaakt over het voorstel die afgelopen maandag mondeling zijn toegelicht door [REDACTED] en deels (waar relevant) zijn verwerkt in het GS dossier en PS voorstel.
Graag ontvangen we van jullie ook – liefst per ommekeer – een akkoord op het voorstel.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

[REDACTED]
| Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Bezoekadres: Brabantlaan 1 | 5216 TV 's-Hertogenbosch



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 11:25
Aan: [REDACTED]

CC [redacted]

Onderwerp: FW: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Urgentie: Hoog

Goedemorgen [redacted]

Vanwege de vakantie van [redacted] zend ik u bijgaand de stukken betreffende het financieringsverzoek van Stichting Belevenispark Pukkemuk. In verband met bespreking in het BO aankomende maandag en de behandeling in GS op dinsdag 1 november a.s. wordt dit voorstel per e-mail aan u voorgelegd. Wij verzoeken u om uw opmerkingen en adviezen (dat mag ook een akkoord zijn) per e-mail voor donderdagmiddag 17.00u aan mij kenbaar te maken, zodat deze nog verwerkt kunnen worden in het bijgaande beslisdocument. Bespreking in de TC van 7 november is te laat voor het te nemen GS-besluit.

Voor aanvullende vragen over bijgaand verzoek kunt u te allen tijde contact opnemen met [redacted]

[redacted] of [redacted]

Graag uw reactie uiterlijk donderdag 13-10 voor 17.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Werkdagen maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Noord-Brabant

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:58
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Akkoord!
groeten, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 14:50
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Dag allemaal,

Wat mij betreft ook akkoord.

Groet!

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 okt. 2022 om 14:37 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Akkoord om het voorstel in het proces verder te brengen in vervolg ook op het BO van afgelopen maandag.

Groet!

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 okt. 2022 om 14:06 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Goedendag,

Bijgaand stuur ik jullie de reactie van [REDACTED] van Zanders op het voorstel. Namens Zanders zijn vorige week een aantal opmerkingen gemaakt over het voorstel die afgelopen maandag mondeling zijn toegelicht door [REDACTED] en deels (waar relevant) zijn verwerkt in het GS dossier en PS voorstel.

Graag ontvangen we van jullie ook – liefst per ommekeer – een akkoord op het voorstel.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]
[Redacted]
| Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch |
Bezoekadres: Brabantlaan 1 | 5216 TV 's-Hertogenbosch

Van [Redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 11:25

Aan: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

CC: [Redacted]
Onderwerp: FW: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC
Urgentie: Hoog

Goedemorgen [Redacted]

Vanwege de vakantie van [Redacted] zend ik u bijgaand de stukken betreffende het financieringsverzoek van Stichting Belevenispark Pukkemuk. In verband met bespreking in het BO aankomende maandag en de behandeling in GS op dinsdag 1 november a.s. wordt dit voorstel per e-mail aan u voorgelegd. Wij verzoeken u om uw opmerkingen en adviezen (dat mag ook een akkoord zijn) per e-mail voor donderdagmiddag 17.00u aan mij kenbaar te maken, zodat deze nog verwerkt kunnen worden in het bijgaande beslisdocument. Bespreking in de TC van 7 november is te laat voor het te nemen GS-besluit.

Voor aanvullende vragen over bijgaand verzoek kunt u te allen tijde contact opnemen met [Redacted] of via [Redacted]

Graag uw reactie uiterlijk donderdag 13-10 voor 17.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
Werkdagen maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

woensdag 19 oktober 2022 14:50

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

Re: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

image002.jpg; image003.jpg; RE: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag
Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

Dag allemaal,

Wat mij betreft ook akkoord.

Groet!

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 19 okt. 2022 om 14:37 heeft [REDACTED] het
volgende geschreven:

Akkoord om het voorstel in het proces verder te brengen in vervolg ook op het BO van afgelopen
maandag.

Groet!

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 okt. 2022 om 14:06 heeft [REDACTED] het
volgende geschreven:

Goedendag,

Bijgaand stuur ik jullie de reactie van [REDACTED] Zanders op het
voorstel. Namens Zanders zijn vorige week een aantal opmerkingen gemaakt over
het voorstel die afgelopen maandag mondeling zijn toegelicht door [REDACTED]
en deels (waar relevant) zijn verwerkt in het GS dossier en PS voorstel.
Graag ontvangen we van jullie ook - liefst per ommegeand - een akkoord op het
voorstel.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groeten,

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 11:25

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Urgentie: Hoog

Goedemorgen [REDACTED]

Vanwege de vakantie van [REDACTED] en ik u bijgaand de stukken betreffende het financieringsverzoek van Stichting Belevenspark Pukkemuk. In verband met bespreking in het BO aankomende maandag en de behandeling in GS op dinsdag 1 november a.s. wordt dit voorstel per e-mail aan u voorgelegd. Wij verzoeken u om uw opmerkingen en adviezen (dat mag ook een akkoord zijn) per e-mail voor donderdagmiddag 17.00u aan mij kenbaar te maken, zodat deze nog verwerkt kunnen worden in het bijgaande beslisdocument. Bespreking in de TC van 7 november is te laat voor het te nemen GS-besluit.

Voor aanvullende vragen over bijgaand verzoek kunt u te allen tijde contact opnemen met [REDACTED] op [REDACTED] of via [REDACTED]

Graag uw reactie uiterlijk donderdag 13-10 voor 17.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Werkdagen maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

[REDACTED]
Van:

Verzonden:

woensdag 19 oktober 2022 14:38

Aan:

CC:

Onderwerp:

Re: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Bijlagen:

image002.jpg; image003.jpg; RE: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

Akkoord om het voorstel in het proces verder te brengen in vervolg ook op het BO van afgelopen maandag.

Groet!

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 19 okt. 2022 om 14:06 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Goedendag,

Bijgaand stuur ik jullie de reactie van [REDACTED] van Zanders op het voorstel. Namens Zanders zijn vorige week een aantal opmerkingen gemaakt over het voorstel die afgelopen maandag mondeling zijn toegelicht door [REDACTED] en deels (waar relevant) zijn verwerkt in het GS dossier en PS voorstel.

Graag ontvangen we van jullie ook - liefst per ommekeer - een akkoord op het voorstel.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]
| Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Bezoekadres:
Brabantlaan 1 | 5216 TV 's-Hertogenbosch

Van:

Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 11:25

Aan:

CC:

Onderwerp: FW: Financieringsverzoek Pukkemuk: Opinie TC

Urgentie: Hoog

Goedemorgen [REDACTED]

Vanwege de vakantie van [REDACTED] zend ik u bijgaand de stukken betreffende het financieringsverzoek van Stichting Belevenspark Pukkemuk. In verband met bespreking in het BO aankomende maandag en de behandeling in GS op dinsdag 1 november a.s. wordt dit voorstel per e-mail aan u voorgelegd. Wij verzoeken u om uw opmerkingen en adviezen (dat mag ook een akkoord zijn) per e-mail voor donderdagmiddag 17.00u aan mij kenbaar te maken, zodat deze nog verwerkt kunnen worden in het bijgaande beslisdocument. Bespreking in de TC van 7 november is te laat voor het te nemen GS-besluit.

Voor aanvullende vragen over bijgaand verzoek kunt u te allen tijde contact opnemen met [REDACTED] op [REDACTED] of via [REDACTED]

Graag uw reactie uiterlijk donderdag 13-10 voor 17.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Werkdagen maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 13:52
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

Ho: [REDACTED]

Afgelopen maandag, in een gesprek met [REDACTED] (toehoorder), hebben we [REDACTED] en ondergetekende) de opmerkingen (in een separaat document) op de buca Pukkemuk zoals aan jullie is gestuurd op 13 oktober jl besproken. In het gesprek is door jullie aangegeven dat alle opmerkingen worden verwerkt in de buca en bijlagen. Hiervan uitgaande geeft de buca en de bijlagen ons inziens een vertrouwd beeld van de verwachte financiële situatie en de risico's. Het is aan GS om te bepalen of de buca binnen de risico perceptie van de Provincie valt.

Hierbij mijn akkoord.

[REDACTED]

ZANDERS

zanders.eu ■ zandersinside.com

— Oorspronkelijk bericht —

Van: [REDACTED]
Datum: 14-10-2022 10:29 (GMT+01:00)
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

Beste [REDACTED]

Gezien de vele punten die we maken had ik in feite een meer vakinhoudelijke reactie verwacht. Waarbij de IC nog zal worden opgericht hebben we in feite het voorstel gechallenged alsof het in de IC zou worden gepresenteerd. Dit als voorbode voor de TC. Na analyse van de business case vinden wij dat de onderbouwing en uitwerking nog niet voldoende is voor een advies. Wij begrijpen zeker de tijdsdruk echter dit is ook de dynamiek die hoort bij het doen van voorstellen.

Wij zijn graag bereid om onze analyse verder toe te lichten mocht daar behoefte aan zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

ZANDERS

zanders.eu ■ zandersinside.com

From: [REDACTED]
Sent: Friday, 14 October 2022 09:11
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: RE: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

[External email: use caution with links and attachments!]

Hoi [REDACTED]

Dank voor de analyse van de geleverde stukken. Diverse punten worden nog meegenomen in het vervolg, in verband met de BO's as maandag en de planning GS liggen de 90%-stukken voor.

Zou jij mij nog kunnen aangeven of jij vanuit jouw rol als lid TC akkoord kunt gaan?

Groeten [REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

— Oorspronkelijk bericht —

Van [REDACTED]
Datum: 13-10-2022 15:58 (GMT+01:00)
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022

Hoi [REDACTED]

Allereerst dank voor alle uitvoerige documentatie! In de bijlage de opmerkingen. Omdat het mij aan tijd ontbrak (en wellicht ook dat dit meer een IC activiteit is) heb ik vanuit Zanders mijn collega [REDACTED] de analyse laten meekijken. In de bijlage de opmerkingen. Indien jullie daar behoefte aan hebben kunnen we eventueel morgen samen door het document lopen om een en ander nader toe te lichten.

Ik hoop dat jullie hier wat aan hebben.





Bedankt en groet,
[REDACTED]


Disclaimer: This e-mail is sent for the sole attention of the identified addressee and its contents are provided for information purposes only. Zanders makes no warranty or representation as to the accuracy and completeness of any information and does not assume whatever commitment hereby. Legally binding obligation can only arise for, or be entered into on behalf of, Zanders by means of a written instrument, signed by one duly authorised representative of Zanders. Zanders excludes any liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from the use of, or reliance on, this e-mail or its contents.





Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk Zanders 13 oktober 2022

Hieronder opmerkingen die bedoeld zijn als reactie op het verzoek per e-mail om een opinie van Zanders voor bespreking van de Businesscase (Buca) van Pukkemuk, de daarbij behorende financieringsaanvraag en de daaruit voortvloeiende voorstellen: '2022-10-10 GS beslisdocument versie 2' en '2022-10-10 Statenvoorstel Pukkemuk versie 2 MH'. We zijn van harte bereid een en ander nader toe te lichten.

De opmerkingen zijn gebaseerd op de volgende ontvangen informatie:

-  2021-03-07 Bussines case.pdf
-  2022-09-09 Zanders TPR - recreatiepark pikkemuk - jaarcijfers 2021.pdf
-  2022-10-10 GS beslisdocument versie 2 MH.docx
-  2022-10-10 Statenvoorstel Pukkemuk versie 2 MH.docx

-  Buca Pukkemuk 7 juli 2022.xlsx

-  Opmerkingen Buca en financieringsaanvraag Pukkemuk_Zanders 13 oktober 2022.docx
-  PukkeMuk EAGLE 3.0.pdf
-  Second opinion businesscase Pukkemuk juli 2022.pdf
-  Totale consolidatie 2021 en Genormaliseerde cijfers 2022.pdf

Beslisdocument GS en Statenvoorstel

Suggesties voor relevante aanvullingen:

- Kwantificering van het risico (zoals Expected Loss of VaR) in relatie tot de risicocompartimentering zoals opgenomen in het nieuwe (concept) Treasury statuut / beleidsregel (Artikel 4.4), waar gesproken wordt over afdekken van het risico op uitzetting van de immunisatieportefeuille met 50% beleidsgeld als dat groter is dan 2% van de nominale uitzetting.
- Afdekking risico middels zekerheden, zoals: soort zekerheden, waarde zekerheden, mogelijkheden voor vestigen van zekerheden, voorwaarde voor verstrekking lening, impact op het risico.
- Voorwaarden in lening documentatie, zoals informatievoorziening en verplichting tot tijdig melden financiële problemen.
- Staatssteunopinie, m.n. m.b.t. de risico-opslag voor het rentepercentage van de lening. Onszijns met name relevant omdat de huidige twee BV's samengaan in een nieuw te vormen Stichting. Als deze nieuwe juridische entiteit de lening gaat verkrijgen is mogelijk uit staatsteunperspectief sprake van een nieuwe entiteit 'zonder kredietverleden'. Het is van belang om dat te laten beoordelen door juristen. Bij andere casussen hebben we meegemaakt dat o.b.v. van de 'Mededeling van de Commissie over de herziening van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (2008/C 14/02)' dit kan leiden tot en vanuit de regeling opgelegde risico-opslag van minimaal 400 basispunten (4,00%). Of is wellicht sprake van en uitzondering in het kader van staatsteun gezien de activiteiten van Pukkemuk.
- Analyse 'worst case scenario' en/of verkenning gevoeligheid businesscase en mogelijke impact op het risico.
- Bij voorkeur eenduidige credit rating opnemen (zie ook hierna bij Credit rating Pukkemuk).

Buca Pukkemuk 7 juli 2022

- De cijfermatige businesscase (zie document 'Buca Pukkemuk 7 juli 2022') sluit niet direct aan bij de getallen genoemd in het Beslisdocument GS en het Statenvoorstel en behoeft actualisatie en aanvulling.
- Naar ons oordeel is de oorspronkelijke cijfermatige businesscase die uit maart 2021 stamt grotendeels aangepast n.a.v. de 'Second opinion businesscase Pukkemuk juli 2022'. De in de second opinion geadviseerde hogere ramingen voor onder meer de investering van het hoofgebouw [REDACTED] en een aantal andere onderdelen (€ 0,8 miljoen hogere kosten) lijken niet overgenomen te zijn door Pukkemuk. Omdat de second opinion van recent is (juli 2022) gaan we ervanuit dat de impact van de oplopende inflatie daar ook betrokken is.

- In de Financieringsaanvraag (zie document '2021-03-07 Businesscase.pdf') is sprake van twee scenario's: een 'verwacht scenario' en een 'worst case scenario' (20% lagere bezetting). In de cijfermatige businesscase bij de stukken (zie document 'Buca Pukkemuk 7 juli 202') is onsziens gebaseerd op alleen het 'verwacht scenario' en bevat geen 'worst case scenario'.
- Bij het 'worst case scenario' valt op dat de 20% lagere bezetting relatief is en niet absoluut. Vertaald naar de businesscase: gemiddelde bezetting verwacht is [redacted]. Naar voorbeeld van de beschrijving in de businesscase uit maart 2021 zou een 20% lager bezettingsgraad leiden tot een gemiddelde bezetting van [redacted]. Onsziens is dat een lagere bezetting van 12% en niet van 20%. De vraag is of 12% lagere gemiddelde bezetting als 'worst case' gezien kan worden. Ons advies is om ook een 'worst case scenario' door te rekenen en te beoordelen.
- In de spreadsheet van de businesscase is een fout geslopen bij de berekening van de omzet van de verhuur van de chalets (zie tab 'Ber. Opbrengsten+kstn Chalets': cel C86 'Weekend Hoogseizoen'). Er is gerekend met 7 dagen i.p.v. 3 dagen (voor een lang weekeinde). Dat betekent lagere omzet van circa € 0,8 mln per jaar. Dit is gecorrigeerd in onderstaande varianten.
- Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de 'Buca Pukkemuk 7 juli' en onze analyse van een actualisatie o.b.v. de in de second opinion geraamde hogere kosten en een actualisatie van de rente op de lening (uitgaande van een mogelijke risico-opslag zoals beschreven in punt 5). De verschillen zijn materieel.
- NB: bij de actualisatie € 11 miljoen financiering / lening nodig in plaats van de in het voorstel genoemde € 10 miljoen. In de cijfermatige businesscase is nog sprake van ruim € 9,2 miljoen.

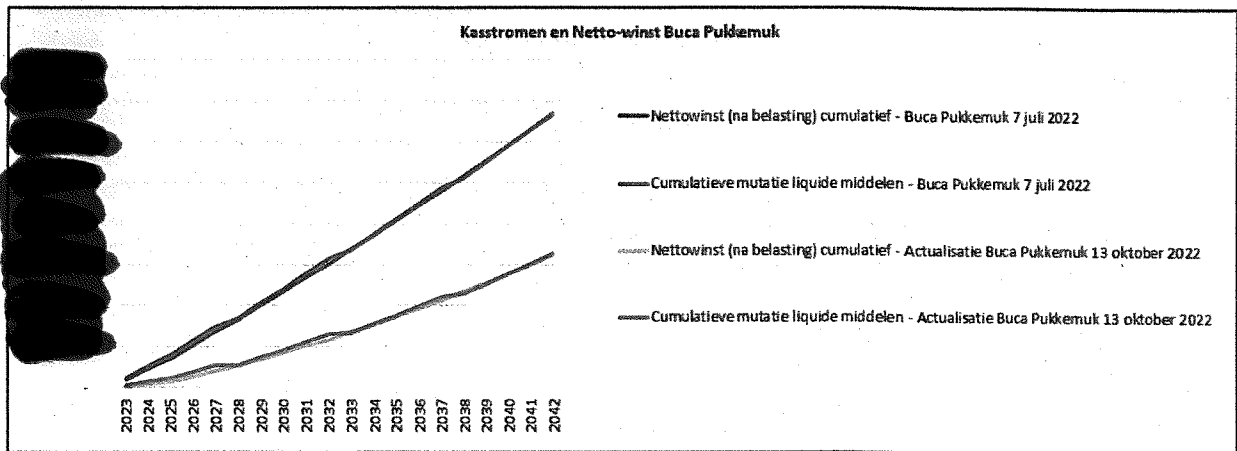
	Buca Pukkemuk 7 juli 2022 (1)	Actualisatie Buca Pukkemuk 13 oktober 2022 (2)
Investering	9.223.572	11.023.572 (3)
Lening	9.223.572	11.023.572
Looptijd lening (jaren)	20	20
Type lening	Lineair	Lineair
Rente lening:		
- totale rente	4,00%	7,65%
- referentierente		3,15%
- risico-opslag		4,00%
- LOF-opslag		0,50%
Cumulatieve kasstroom 2023-2042	[redacted]	[redacted]
Cumulatieve kasstroom 2023-2030	[redacted]	[redacted]
Cumulatief resultaat 2023-2042	[redacted]	[redacted]
Cumulatief resultaat 2023-2030	[redacted]	[redacted]

(1) Onderligger Statenvoorsel versie 2 + incl. correctie berekening opbrengsten verhuur (circa € [redacted] mln per jaar lager).
(2) Incl. correctie fout in berekening opbrengsten verhuur weekdms hoogseizoen (circa € [redacted] mln per jaar lager).
(3) Incl. € [redacted] mln onvoorzien (zie Statenvoorstel) en € [redacted] mln hogere kostenraming o.b.v. Second opinion.

- Onderstaande grafiek geeft een vergelijking van de ontwikkeling van de kasstroom en netto-winst bij de twee hierboven in de tabel aangegeven varianten.

Ons beeld is dat beide varianten zich positief ontwikkelen in de tijd en dat ook de hogere rente betaald kan worden, maar de marges in de eerste jaren zijn bij de actualisatie een stuk beperkter. Vanwege de huidige onzekere tijden verdient dat aandacht.

Een vraag is wat de effecten zijn van eventueel tegenvallende kosten van de bouw of andere kosten en wat er gebeurt als de investering of kosten zoveel hoge uitvallen dat extra aanvullende financiering nodig is.



Credit rating Pukkemuk

- De credit rating is gemaakt o.b.v. de geconsolideerde (bij elkaar opgetelde) jaarcijfers van de afgelopen drie boekjaren voor de twee huidige BV's, in anticipatie op een samenvoegen tot één nieuwe Stichting.
- Onze suggestie is om de pricing te baseren op de credit rating o.b.v. de afgelopen (geconsolideerde) drie jaren (punt 17), maar de risicobeoordeling en kwantificering (zie ook punt 1) te baseren op een aangepaste credit rating o.b.v. de afgelopen drie (geconsolideerde) jaren inclusief de te verstrekken lening. De reden daarvan is dat de lening tot een majeure balansverlenging leidt, waardoor de credit rating neerwaarts wordt beïnvloed.

NB: Het document 'PukkeMuk EAGLE 3.0.pdf' geeft de samenvatting van het conceptrapport van de credit rating weer die door Zanders gemaakt wordt. De definitieve versie daarvan moet nog opgeleverd worden.