

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **FW_ Notitie t_b_v_ uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst (SOK)_clean.msg**

Daarnaast bevat deze e-mail bijlagen, in het onderstaande tabel staan de namen van de bijlagen en of ze meegenomen zijn in het huidige document.

Naam van bijlage	Aanwezig in dit bestand
20230707 Notitie t.b.v. uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst (SOK) - Puy du Fou, Meppel, 5.1.2e.docx	5.1.2e

Ik heb ook een drietal bijlagen aangehecht vanuit PdF die relevant zijn voor dit stuk en ingaan op de concept design fase, zie ook de notitie.

Dank alvast allen en tot gauw!

Gegroet,

5.1.2e

Bijlage: 20230707 Notitie t.b.v.
uitgangspunten
samenwerkingsovereenkomst (SOK) - Puy
du Fou, Meppel, Drenthe.docx



Notitie t.b.v. uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst (SOK):

Puy du Fou NL | Provincie Drenthe | Gemeente Meppel

Inleiding.

5.1.2_e tot een samenwerkingsovereenkomst met Puy du Fou te komen menen wij er goed aan te doen een notitie op te stellen over de punten waarover we het eens moeten worden. De notitie is in eerste aanleg intern gericht. Na interne afstemming zal de definitieve versie worden omgezet en vertaald in het Engels, zodat deze kan worden doorgestuurd. De mensen die 5.1.2_e commentaar verzocht worden zijn de navolgende:

- *Interne groep:* 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e + een jurist van de gemeente Meppel
- *Externe groep:* 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Punt van aandacht is de provincie Drenthe. Er zijn twee smaken. We sluiten een aparte overeenkomst met de provincie en het waterschap op basis van de notitie koppelkansen. Daarnaast nemen we de provincie mee in de samenwerkingsovereenkomst met Puy du Fou. In deze variant maken we de provincie mede verantwoordelijk, hetgeen ook handig is in het kader van de inschakeling van de NOM en het MKB-fonds. Ik heb 5.1.2_e 5.1.2e gevraagd naar zijn visie. Wellicht deze vraag ook voorleggen aan 5.1.2e 5.1.2e.

Het ontwikkelproces.

Op dit moment functioneert de intentieovereenkomst (LOI). Deze basis is echter onvoldoende 5.1.2_e de locatie in Noord IV voor Puy du Fou verder te gaan ontwikkelen. Deze LOI moet vervangen worden door een samenwerkingsovereenkomst (SOK) waarin partijen vergaande afspraken maken. Met de nieuwe structuurvisie c.q. omgevingsprogramma (nieuwe Omgevingswet) op het gebied van Noord IV (definitief vast te stellen in september door de gemeenteraad) wordt gewaarborgd dat de WvG op het gebied gehandhaafd blijft. Intern is de gedachte dat na het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst de gemeente voldoende comfort heeft 5.1.2_e het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan (nieuwe Omgevingswet) definitief voor Puy du Fou te kiezen.

De keuze is dan het gebied op te knippen in een tweetal gebieden, te weten de locatie voor het themapark van Puy du Fou (ca. 55 hectare) en het overige plangebied in Noord IV, dat de beoogde locatie wordt voor huidige bestaande

functies, maar ook nieuwe functies (via nu nog zoekgebieden in het omgevingsprogramma) zoals waterberging, bos/bomen en meer. Deze werkwijze betekent dat de locatie Puy du Fou onafhankelijk van de overige functies in het gebied kan worden ontwikkeld. Indien het themapark komt zijn windmolens in Noord IV uitgesloten, we verwachten dan ook dat deze showstopper (voor Pdf) in de overeenkomst gezet zal worden, overigens is dit zoals ook reeds in het omgevingsprogramma (indien keuze themapark) staat aangegeven.

Het omgevingsplan van Puy du Fou moet gefocust worden op de verkrijging van een bouwvergunning. Dus een uitgewerkt omgevingsplan met bouwmogelijkheid. Daarnaast zal een onteigeningsplan vergezeld moeten worden van het omgevingsplan ^{5.1.2}_e na vaststelling van het omgevingsplan de mogelijkheid tot onteigening te kunnen gebruiken voor de verwerving van de benodigde gronden. De verwachting is dat wij 1 jaar nodig hebben ^{5.1.2}_e het plan voor te bereiden en daarna dit in procedure kunnen brengen. Bij een normale procedure is de verwachting dat wij na ongeveer 8 à 9 maanden een werkend omgevingsplan met bouwtitel hebben. Deze procedure en tijdslijn zullen we moeten analyseren in samenwerking met Rho Adviseurs in hoeverre hier nog haken of ogen aan zitten. Tevens zullen afspraken gemaakt moeten worden met alle partijen wanneer welke stukken geleverd moet worden. Hiervoor is de werkgroep Ruimte verantwoordelijk. Deze werkgroep moet verder uitgebreid worden met de juiste vertegenwoordigers vanuit Puy du Fou.

Banken en investeerders zullen alleen willen instappen in het project als aan de eis is voldaan dat er een omgevingsplan met bouwtitel is gerealiseerd. Het hoeft geen betoog dat een snelle procedure in het belang is van de vestiging van Puy du Fou.

In het eerste of tweede kwartaal van 2025 kan (indien eerder genoemde planning behaald wordt) met de bouw worden aangevangen. De bouw zal dan ongeveer tot het eerste kwartaal van 2027 duren, zodat in het tweede kwartaal de opening van het park gerealiseerd wordt. De beschreven planning is strak. Maar dat is ook noodzakelijk. In de samenwerkingsovereenkomst zal dit ook wederzijds vastgesteld moeten worden. Het motief voor een strakke planning komt voort uit de omvang van de voorinvesteringen en het risico dat de verschillende partijen lopen.

Samenwerkingsovereenkomst.

Puy du Fou stelt zich op het standpunt dat zij geen eigen vermogen in Puy du Fou Meppel willen of kunnen steken. In de discussie tot aan dit moment is de visie van de gemeente Meppel dat zij de grond bouwrijp oplevert aan Puy du

Fou en deze in erfpacht uitgeeft aan Puy du Fou. In recente gesprekken is door Puy du Fou aangegeven dat zij de grond ook als park ingericht in gebruik willen ontvangen. De gemeente heeft eeuwigdurende erfpacht aangeboden met een vast erfpachtcanon voor 30 jaar. De erfpacht zal na deze datum herzien worden op basis van de ontwikkeling van het CBS-indexcijfer voor consumptie. De erfpacht zal worden berekend op basis van de kostprijs en een dertigjarige lening van de gemeente Meppel (fixed). Op het rentepercentage zal een opslag gehanteerd worden van 200 basispunten, omdat dit verplicht is volgens staatsteunregelgeving. De erfpacht wordt uitgegeven aan Puy du Fou.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij niet participeert in de opstallen en de shows. Puy du Fou wil hiervoor een property company (PropCo) oprichten waarin investeerders plaatsnemen, met als doel dat deze entiteit de eigenaar wordt van de opstallen en de shows. Zij vraagt de Nederlandse partij uitdrukkelijk haar te ondersteunen in de oprichting van deze entiteit. De gemeente Meppel is hiertoe bereid waarbij de gemeente geen partij is in de overeenkomsten. Puy du Fou zelf wordt dan in hun optiek de operational company (OpCo) en heeft een vergaand management contract met de PropCo. Deze structuur is wat ons betreft niet ideaal voor Puy du Fou, zij zal ook zelf (al is het gedeeltelijk) in de PropCo moeten participeren ^{5.1.2}_e meer grip te houden, hier komen we later in de notitie nog op terug.

De totale investering volgens de feasibility studie 3 leidt tot een investering van ca. ^{5.1.2f} miljoen voor de eerste fase van het themapark. De gemeente Meppel verzoekt haar adviseurs de heren ^{5.1.2e} en ^{5.1.2e} ^{5.1.2}_e op basis van hun bevindingen in de eerste analyse van de businesscase van PdF, een second opinion te verstrekken op de hoogte van de bedragen in de feasibility study en businesscase. Deze cijfers zullen onderwerp van gesprek zijn met Puy du Fou en moet leiden tot een gezamenlijk standpunt inzake de parameters, de kosten en de opbrengsten. ^{5.1.2}_e ^{5.1.2}_e du Fou te kunnen ondersteunen is het van belang dat een prospectus wordt samengesteld voor de werving van eigen vermogen en tevens een termsheet wordt geproduceerd voor bancaire betrokkenheid bij het aantrekken van vreemd vermogen. Deze stukken worden samengesteld door de navolgende personen: ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} en ^{5.1.2e} ^{5.1.2e}. Dit nadat de second opinion door de heren ^{5.1.2e} en ^{5.1.2e} is afgerond.

Van de zijde van de gemeente wordt een klemmend beroep gedaan op Puy du Fou ^{5.1.2}_e te participeren als een van de eigenaren in de Property Company, ^{5.1.2}_e grip te kunnen verkrijgen op de onderneming, omdat de rol als exploitant zonder een positie in de Property Company door ons als te zwak wordt ervaren.

Een mogelijkheid is dat Puy du Fou haar uren niet factureert maar inzet voor participatie in het vermogen van de Property Company.

Door ons zijn een drietal varianten verkend hoe de Property Company kan worden opgericht:

1. **Traditionele variant.** Hierbij gaat de gedacht uit naar het model dat Puy du Fou in Toledo (Spanje) heeft toegepast. De verdeling eigen vermogen / vreemd vermogen is daar 50-50. Puy du Fou zoekt in dat geval (lokale) partners die tot het eigen vermogen toetreden en houdt zo controle over de Property Company. Voor de onderneming Puy du Fou Meppel biedt dit de grootste garantie op invloed op de ontwikkeling van het park. Uiteraard zal een campagne voor de werving van mede investeerders en financiers worden opgezet. Nadeel is dat Puy du Fou meermaals heeft aangegeven op dit moment niet de middelen te hebben ^{5.1.2}_e deze werkwijze vorm en inhoud te geven.
2. **Private Equity.** Het aantrekken van een externe belegger, ook wel private equity fonds genoemd. Vooraf moeten partijen zich realiseren dat deze fondsen rendement gedreven zijn. De verbinding is voor een korte looptijd van 5 jaar, waarbij de hoofdsom in een lening wordt omgezet. Aan de exploitant wordt opgelegd dat deze na 5 jaar is afgelost, waarna het bedrijf haar aandeel verkoopt. De bedrijfsvoering is gericht op het realiseren van winst en men kan op alle levels in de organisatie ingrijpen, omdat zij het management doen van de onderneming. Tevens wordt een fee afgesproken voor het fonds dat bij hogere verkoopopbrengsten hun fee ook procentueel sterk meestijgt. Zij brengen de participaties onder bij hun bekende beleggers. Hoewel deze vorm slechts in hoofdlijnen is beschreven meen ik de conclusie te kunnen trekken dat deze variant ongeschikt is als model voor Puy du Fou Meppel.
3. **Leveranciers samenwerking.** Het zoeken in deze variant is het verbinden van partijen die een mogelijk lange termijn belang hebben bij de ontwikkeling en exploitatie van Puy du Fou Meppel. Hierdoor heeft een belegger een lange termijn belegginnscope.
 - a. In het overleg zijn de navolgende namen geopperd voor mogelijke participatie in het eigen vermogen op basis van betrokkenheid / reciprociteit:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

- b. In de participatie van het vreemd vermogen is de geachte ^{5.1.2}_e overleg te plegen met de banken. Ik maak hierbij de opmerking dat banken een horizon van 5 tot 7 jaar hebben. Pensioenfondsen daarentegen zijn geïnteresseerd in het op lange termijn uitlenen van middelen. Dit houdt verband met de lange termijn verplichtingen. De volgende namen zouden benaderd kunnen worden:

5.1.2e

5.1.2e

Uiteraard is dit een eerste verkenning. Relevant is de keuze tussen de drie modellen en de invulling van het voorkeursmodel. In de samenwerkingsovereenkomst kiezen we het voorkeursmodel, en wordt een aanvalsplan ingezet te starten met het eigen vermogen en voorts met het vreemd vermogen. De prospectus en de termsheets zijn hiervoor relevant.

Tot slot gaan we ervan uit dat ook in model 3, Puy du Fou participeert in het eigen vermogen.

Overbruggingsfinanciering.

Op de korte termijn zal uitwerking van de plannen aan de orde zijn. Puy du Fou spreekt over de Concept Design (CD) fase, gevolgd door de Schematic Design (SD) fase en Detailed Design (DD) fase. Puy du Fou gaat ervan uit dat deze twee fases in totaal 22 maanden duren en respectievelijk ^{5.1.2}_e

5.1.2e

GABEV

^{5.1.2}_e

8,5 mio

5.1.2e

GABEV

het CD + DD

van de

van de

van de

van de

van de

Voor de Concept Design fase (beoogd tussen Q4 2023 en Q4 2024) willen we in samenwerking met Puy du Fou bekijken of een overbruggingsfinanciering vanuit de NOM en het MKB fonds tot de mogelijkheden behoort, de gesprekken hiertoe lopen. Beide partijen hebben reeds aangegeven een positieve grondhouding te hebben tegenover een dergelijk krediet. Dit is nodig aangezien tot aan het moment van een omgevingsplan met bouwtitel (loopt nagenoeg gelijk in tijd als het afronden van het CD door Pdf) er nog geen deelnemers in het eigen of vreemd vermogen zullen willen instappen. Echter er zijn wel middelen benodigd voor de verdere ontwikkeling bij Pdf. De uitgangspunten en voorwaarden van deze financiering worden momenteel uitgewerkt. Er zullen onderhandelingen volgen hierover tussen de NOM, het MKB fonds en Pdf. Zowel over de hoogte van het bedrag als de voorwaarden (risicodekking, participatie Pdf) alsmede de structuur. Pdf heeft hiervoor eerste stukken en een voorstel ingediend, zie hiertoe de bijlagen.

Aan het einde van de Concept Design fase zou het mogelijk moeten zijn een omgevingsplan inclusief bouwtitel te kunnen bereiken. Dit is relevant omdat vanaf dit moment er zekerheid bestaat voor de mogelijke aandeelhouders en financiers dat de bouw daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden en zij vervolgens het SD en DD kunnen gaan financieren.

Staatssteun en Didam arrest.

Ter voorbereiding van de komst van Puy du Fou is een onderzoek uitgevoerd door het bureau Gloudemans. Uit het onderzoek blijkt een publicatieplicht voor de gemeente Meppel, bij contractering van Puy du Fou. Deze contractering moet plaatsvinden bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. De gemeente Meppel heeft in Noord IV reeds één perceel (17ha) verworven, dat is onderdeel van het beoogde gebied waar Puy du Fou haar park zal realiseren. Ten einde te voldoen aan de publicatie verplichting is het voorstel ^{5.1.2}_e de erfpacht overeenkomst voor dit perceel met Puy du Fou reeds te gaan sluiten. Uiteraard kunnen we in dat geval de canonverplichting wel pas laten in gaan na een vastgesteld omgevingsplan inclusief bouwtitel. In de tussenliggende periode kan dat betreffende terrein gebruikt worden als Experience Centre voor Puy du Fou Meppel en kan een aanvang gemaakt worden met het verzamelen en opslaan van bomen en heesters voor het park i.r.t. de bossenstrategie.

Bijlagen.

1. Puy du Fou – Concept Design Proposal
2. Puy du Fou – Concept Design Setup
3. Puy du Fou – Concept Design Deliverables

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 5 6 7 8 9 10

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens 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	2, 8, 9
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	7, 9