

Rapport

Aan: Gemeente Meppel

Van: ^{5.1.2e} 5.1.2e 5.1.2e

^{5.1.2e} ^{5.1.2e} 5.1.2e

Datum: 23 mei 2023

Betreft: Feedback feasibility study Puy du Fou, Phase 3, February 2023

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Meppel hebben wij de studie “feasibility study Puy du Fou, phase 3” en het Ecorys rapport “Themapark Meppel – Noord IV” doorgenomen en gespiegeld aan onze jarenlange ervaring in de themapark wereld. De resultaten hiervan staan beschreven in dit rapport, bestaande uit twee delen.

In het eerste deel, tevens het grootste deel, wordt inhoudelijk gereflecteerd op de “feasibility study Puy du Fou, phase 3”. We geven aan op welke pagina de reflectie van toepassing is.

In het tweede deel gaan we specifiek in op het samenwerkingsvoorstel van Puy du Fou zoals voorgesteld in de “feasibility study Puy du Fou, phase 3”, waarbij we enkele alternatieven aangeven.

Deel 1: Feasibility study inhoudelijke feedback

Een algemene opmerking over het rapport verstrekt bij Pdf: het is ons niet duidelijk of de uitgaven geïndexeerd zijn naar het openingsjaar. Voor het CAPEX budget is dit wel noodzakelijk!

Pagina 14,

Deze pagina hebben we meerdere keren moeten lezen om duidelijkheid te krijgen wat de voordelen van het ontwikkel plan zijn zoals vermeld in de laatste drie punten. We konden niet anders concluderen dat de voordelen van deze drie punten alleen van toepassing zijn m.b.t. een uitbreiding met de Night Show in het vierde jaar.

Bij ons rijst de vraag, waarom er gekozen is om de Night Show pas in het vierde jaar te starten? In de UK en Toledo is men gestart met de Night Show, waar na 3 jaar later in Toledo pas het park opende. Een Night Show zorgt ervoor dat mensen langer blijven, en het daarmee de horeca omzet stimuleert.

Pagina 19,

Landscaping details zijn op dit moment geen onderdeel van het ontwikkel budget. Gezien de uitstraling van een Puy du Fou park is het belangrijk deze kosten wel mee te nemen (Zie ook opmerking bij pagina 79).

Pagina 20,

We vragen ons af of een hotel in fase 1 nodig is. Fase 1 bevat 1u45min aan netto shows. Met het bezoek per show en een bezoek aan de "historical village" verwachtten wij dat een verblijf ongeveer 4 uur is. Hiervoor heeft men geen hotel nodig.

Een hotel kan inspringen op de lokale behoefte voor meer hotelkamers, zoals aangegeven in één van de rapporten. Hiervoor zou een derde partij misschien bereid zijn de investering te maken. I.p.v. de investering in een hotel zou het budget gebruikt kunnen worden voor de Night Show.

Pagina 21,

De openingsdatum voor 2027 is erg ambitieus. De ontwikkelingsperiode van 2 jaar lijkt ons niet haalbaar, m.b.t. het vergunningstraject.

Pagina 23/24/25,

We twijfelen aan de inschatting voor de bezoekersaantallen. Pdf schet **5.1.2e** toeristen, dit is aan de hoge kant. Wij weten niet welke afstand Pdf genomen heeft. Gebruikelijk is de actieradius voor toeristen klein te houden en het te beperken tot een uur. Wij adviseren alleen toeristen aantallen mee te rekenen die zich maximaal op een uur afstand van de locatie bevinden. Toeristen zijn minder geneigd ver te rijden om een attractie te bezoeken. Nog zorgvuldiger is de nuance te maken **5.1.2e** rijden.

De huidige opdracht omhelsde geen complete analyse over verwachte bezoekersaantallen, maar we zagen drie redenen om toch even op hoofdlijnen in de cijfers te duiken:

1. Pdf gaat er van uit dat 50% van de bezoekers uit toeristen bestaat (nationaal/internationaal). Dit is erg hoog.
2. Het enorme aantal toeristen van **5.1.2e** in de "catchment area", lijkt ons niet realistisch
3. Er is een referentie naar "The attractions business marking", een artikel in het magazine "Leisure Management". Dit is gebruikt om de "penetration rates" (het percentage in een bepaalde populatie dat een attractie bezoekt) te bepalen. Dit lijkt ons niet representatief.

Onze beknopte aannames en bevindingen t.o.v de bezoekersaantallen:

1. Het aantal bewoners in de “catchment areas” hebben we geverifieerd en lijkt correct.
2. Volgens CBS data verbleven in 2019 (het laatste normale toerisme jaar voor Corona) 2.799.000 toeristen in de provincies Friesland, Gelderland, Drenthe en Overijssel. Op hoofdlijnen is dit ongeveer het gebied op één uur rijden van de locatie*. Hiervan waren ongeveer 957.000 afkomstig uit het buitenland.
3. Pdf gebruikt een verwachte stijging in toerisme van 12,6% tussen 2021 en 2027. We hebben voor dit rapport de stijging gemakshalve overgenomen om op hoofdlijnen het aantal toeristen op een uur rijden in 2027 in te schatten.
4. Gebaseerd op eigen onderzoek gebruikt TDAC andere “penetration rates” in vergelijking tot Pdf. Om een analyse op hoofdlijnen te kunnen maken hebben we de gemiddelde TDAC “penetration rates” ingezet. **BELANGRIJK: Bij een volledige analyse worden deze standaarden opnieuw geïndexeerd tegen allerlei lokale omstandigheden. Dit vergt veel meer onderzoek en dat is nu niet gebeurd. De verwachte bezoekersaantallen zoals hieronder zijn gebaseerd op gemiddelden en dus niet representatief!**

5.1.2e

De door Pdf genoemde / te verwachten bezoekers wijken, ondanks andere toeristen aantallen, niet ver af van de standaard benchmark aantallen zoals hierboven berekend. **Echter hieruit kunnen geen directe conclusies getrokken worden aangezien er op dit moment geen verder onderzoek gedaan is hoeverre de situatie van Pdf in Meppel afwijkt van de gebruikte standaard.**

* Deze 4 provincies beslaan ongeveer het gebied. Eventueel kan een exacte analyse gemaakt worden, echter dit vergt een verdiepte studie.

In relatie tot de bezoekerscijfers verwijst “Ecosys” in hun rapport naar Bijlage II, Top 30 toeristische attracties. We vinden het op zijn plaats om bij dit overzicht enkele opmerkingen te plaatsen:

1. De lijst houdt geen rekening met herhaalbezoekers. Een dierentuin, sportcentra als de Uithof, maar ook de Efteling heeft een hoog aantal herhaal bezoeken. De Efteling telt ongeveer 5.1.2e abonneementhouders. Deze komen gemiddeld 5.1.2e Pdf heeft geen attracties welke je vaak meerdere malen wilt beleven. Pdf heert snows, die een lager herhaalbezoek hebben.
2. De lijst bevat grote “must do” toeristenattracties, gelegen in de Randstad. De meeste toeristen bevinden zich in diezelfde Randstad en zijn moeilijker uit dit gebied te verleiden.

Indien we deze attractie parken (met grote herhaal frequentie) en typische toeristen attracties er uit filteren, wordt de top 5 als volgt:



Pagina 26,



Een vierde park als Walibi Holland heeft aanzienlijk minder geïnvesteerd en is daarmee, over de laatste jaren, vlak gebleven met zijn bezoekersaantallen.

Pagina 35,

Investerings van de shows zijn ruwe schattingen. Wij adviseren om met Pdf een “Open book policy” te voeren. Totale transparantie over werkelijke investeringen per show. De ruwe schattingen lijken wel realistisch en marktconform.

Zoals al eerder aangegeven zouden wij adviseren om de Night Show toe te voegen aan het basisproduct van het openingsjaar. Daarmee creëer je een anker voor je gasten en kan je het avond verblijf verbeteren.

Pagina 40,

Gezien het potentiële afzetgebied, vinden we dat “de synopsis content” ook een landsgrens-arme-insteek moet hebben. Hiermee bedoelen we grensoverschrijdende content als Hanse, handel bedrijven, Pruisen. Content dat de regio voor Nederlanders en Duitsers trots kan maken.

Pagina 62- pagina 69,

We hebben meer duidelijkheid nodig over het development **5.1.2e** en 2. Zo zijn de redenen voor de hotels buiten het gearceerde gebied ons niet duidelijk. Wat is het verschil? Welke financiële en operationele impact heeft het?

Pagina 67,

Voorstel om de in fase 2 en 3 voorhanden hotelontwikkeling aan de A32 te plaatsen als buffer voor “visual intrusion”. Daarmee ook de rest van de ontwikkeling van het park meer naar de achterzijde te verplaatsen.

Pagina 77

Design kosten van **5.1.2e** zijn aan de hoge kant t.o.v. de benchmark. Dit is verklaarbaar aangezien het een hoog gedetailleerd, verhaalvertellend park is. Aan de andere kant is er veel gebaseerd op bestaande showtechnieken, alleen met een ander sausje. Nadere uitleg hierover is benodigd. “Development prior to construction” van **5.1.2e** is gelijk aan de benchmark. “Constructie Fase” van **5.1.2e** is ambitieus. De totale ontwikkelingsperiode van **5.1.2e** is ook ambitieus.

Pagina 78

1. VRD is een Franse afkorting die staat voor “Voirie et Réseaux Divers” ofwel wegen en netwerk etc. Het is ons niet helemaal duidelijk wat het allemaal omhelst/inhoudt. Zie ook Pagina 79.
2. Pre-opening budget van **5.1.2f** is benchmark m.b.t **5.1.2e** van totale budget.

Pagina 79

1. Punt 1 is niet opgenomen in dit budget, maar moet wel gerealiseerd worden.
2. Punt 2 en 3 zijn niet opgenomen. De benchmark is rond de 5.1.2e van het totale budget.
3. Niet duidelijk is wie de aanleg van de beplanting etc. financiert. Op pagina 126 zegt Pdf nogmaals dat dit niet is opgenomen in het budget. Daarentegen is er wel een post VRD op pagina 78?
4. Buiten het opgenomen budget zijn er ook nog andere kosten waar rekening mee moet worden gehouden: Deze bevatten o.a.
 1. Fondsen werving
 2. Land acquisitie
 3. Kosten voor het oprichten van de juridische eenheden.
 4. Personeel in de werkmaatschappijen.
 5. Project management, buiten de scope van Pdf.
 6. Budget / partner bewaking.
 7. Tender processen.
 8. etc

Deze bedragen 5.1.2e van het budget.

Conclusie is dan ook dat het gegeven budget van 5.1.2e nog aangevuld dient te worden.

Pagina 98

Om de verwachte inkomsten per persoon (op de openingsdatum 2027) op de juiste manier te kunnen vergelijken met de benchmark, dienen we de uitgave per persoon terug te rekenen naar de laatst bekende gerealiseerde cijfers van bestaande, kwalitatief vergelijkbare themaparken in Nederland: Efteling en Toverland.

Aangezien Toverland geen hotel heeft, vergelijken we de gestelde inkomsten voor Pdf in 2027 zonder het hotel deel, welke dan 5.1.2e 5.1.2e) bedraagt. We vergelijken de beschikbare bedragen buiten de Corona jaren om. Dit is voor Efteling het jaar 2019 en Toverland het jaar 2022.

In 2019 haalde Efteling ruim 5.1.2e 5.1.2e per persoon. Als we dit met een inflatiepercentage van 3% verhogen is de verwachte omzet in 2027 van de Efteling per gast (5.1.2e 5.1.2e)
Toverland had in 2022 rond de 5.1.2e per persoon omzet. Als we dit met een inflatiepercentage van 3% verhogen is de verwachte omzet van de Toverland per gast 5.1.2e

5.1.2e

Vergeleken met deze twee benchmarks is de per caps voor Pdf bij opening aan de voorzichtige kant, ongeveer op het niveau van Toverland, wat we qua experience minder vinden dan Pdf. Ondanks de korte verblijfsduur, zouden we Pdf iets hoger durven in te zetten. Onder andere met een hogere yield (=afwijking van de standaardticket prijs ivm korting acties, commissies, abonnementen etc). Dit zou aangepast mogen worden. Pdf rekent met een 5.1.2e van de ticket prijs. Efteling heeft bijvoorbeeld een yield van ongeveer 5.1.2e % op de ticket prijs (voornamelijk door de 5.1.2e 5.1.2e actie). Bij sterk concurrerende parken, zoals Walibi, Avonturenpark Slagharen e.d. gaat deze al gauw tussen de 5.1.2e
Pdf is een uniek hoogwaardig product. Bovendien verwachten wij t.o.v. de Efteling minder abonneementhouders. We denken dat er in de yield nog wel iets speling naar boven zit, bijvoorbeeld naar 5.1.2e Hierdoor neemt de omzet per persoon iets toe.
Bij de verdeling van de inkomsten lijkt het erop dat men t.o.v. de Nederlandse standaard, rekening houdt met een kortere verblijfsduur. Dit is correct.

Het vreemde is dat in de P&L op pagina 103 de omzet per persoon van in totaal 5.1.2e zoals afgegeven op deze pagina pas tussen jaar 2028 en 2029 gehanteerd wordt. Nadere uitleg hierover vanuit Pdf lijkt ons nodig.

Notitie: "Ecorys" gebruikt op pagina 27 de gemiddelde CBS prijs voor attractieparken. Dit getal is gebaseerd op 180 Nederlandse attractieparken. Hieronder zitten zeer vele kleine parken. Deze zijn totaal niet vergelijkbaar met Pdf en kennen een veel lager bestedingspatroon per gast. In het rapport zegt "Ecorys" dat Pdf Meppel in 2027 op een gemiddelde uitgave per bezoeker zit zoals vastgesteld door CBS en keurt dit goed. Wij denken dat Pdf hier duidelijk boven hoort te gaan zitten.

Pagina 99

Pdf verwacht in 2033 uit te komen op een omzet per persoon (inclusief hotel) van 5.1.2f. Men gaat er dan van uit dat men een belangrijke bestemming is geworden.

De beste vergelijking die we in zo'n situatie kunnen maken is Efteling. Efteling had in 2019 een omzet van 5.1.2e per persoon (inclusief hotel/bungalows). Indien we deze met 5.1.2e inflatie verhogen dan komen we in 2033 op een omzet van 5.1.2e per persoon, wat ongeveer 5.1.2e lager is dan wat Pdf berekent.

Een nadere analyse van deze cijfers laat zien dat bij Efteling ongeveer 5.1.2e van de omzet uit verblijf komt, terwijl dit bij Pdf is ingezet op 5.1.2e. Aangezien de omzet per hotel gast hoger is dan de omzet per dag gast kunnen we hieruit concluderen dat Pdf in verhouding tot de Efteling een aanzienlijk hogere omzet per dag gast verwacht.

Conclusie is dan ook dat wij de omzet inschatting per gast in 2033 aan de hoge kant vinden.

Pagina 100

Een standaard thema park management bestaat gemiddeld uit 5.1.2e. 5.1.2e lijkt ons dan ook niet onredelijk. Shows van Pdf zijn erg operationeel en erg complex en hebben een productiemanager per show nodig. We nemen aan dat de 5.1.2e extra per show gebaseerd is op meerdere personen, zodat er continu een manager is.

IP vergoeding bedraagt nu 5.1.2e van de omzet. In combinatie met Pdf in een OPCO rol, vinden we dit aan de hoge kant en denken we dat terug kan naar 5.1.2e.

Pagina 101

Elk themapark is arbeidsintensief. Arbeidskosten hangen sterk van het type park af en varieert tussen 5.1.2e van de totaal kosten, inclusief management. Pdf heeft voor 2029 (Het derde jaar gebruiken we vaak als stabiel jaar) 5.1.2e aan arbeidskosten t.o.v. de totale kosten ingeschat. Samen met de management kosten komt dit neer op 5.1.2e wat aan de bovenkant van de benchmark zit, wat verklaarbaar is doordat de shows zeer arbeidsintensief zijn.

Belangrijk in deze is wel om afspraken te maken over waar het personeel vandaan komt. De meeste acteurs van Pdf komen uit Frankrijk en geven daarmee dan ook geen positief effect aan het creëren van banen in de regio.

Pagina 102

De Nederlandse dag attractie markt is druk bezet en hoge concurrentie. Hierin moet Pdf zich een positie verwerven. Echter een marketingbudget van ruim 5.1.2e % lijkt ons fors. De benchmark voor marketing bedraagt tussen 5.1.2e van alle kosten. De 5.1.2e in de jaren erna zit ook nog aan de hoge kant.

Pagina 108

Zoals hierboven aangegeven en op diverse deelpunten opgemerkt, hebben we aardig wat vraagtekens over het businessplan.

Trigger 1 is een gebruikelijke manier in de themaparken wereld met een externe operator. De “before Trigger 2” hebben wij nog nooit eerder gezien en lijkt ons niet wenselijk, zeker gezien de lange ROI tijd. Incentive om goed te opereren zien we liever terugkomen in het verkrijgen van een opties/aandelen van de OPCO.

De ROI van grote themaparken bevindt zich bijna altijd boven de 5.1.2e. In dit geval nog langer, aangezien er gedurende de jaren aardig door geïnvesteerd wordt. De vraag is dan ook wanneer men Trigger 2 ziet ingaan. Is dit nadat de initiële investment van fase 1 terug verdiend is? Anders wordt het lastig te bepalen, aangezien een dergelijk themapark continu blijft investeren. Buiten dat lijken ons de percentages niet redelijk.

Conclusie:

Ondanks dat we vraagtekens hebben (zowel positief als negatief drukkend op het resultaat) bij het Pdf rapport lijkt het ons een ontwikkeling welke potentie genoeg heeft om verder te onderzoeken. Nadere toelichting en herziene doorrekening lijkt ons noodzakelijk.

Deel 2: Samenwerkingsvorm terugkoppeling / feedback

In de themaparken zijn er weinig situaties waar er een externe investeerder is en vervolgens het park wordt ontworpen, gebouwd en gerund door één andere partij. Meestal is degene die het park runt ook verantwoordelijk voor de investering.

Disney is het meest bekende voorbeeld van een uitzonderingssituatie. Zowel in Tokyo als Parijs waren er externe investeerders (lees voor het leeuwendeel overheden) verantwoordelijk voor de financiering. In beiden gevallen had Disney een minderheidsaandeel.

In het voorstel van PdF, neemt PdF geen financieel aandeel in de z.g.n. PROPCO. Hierdoor komt de financiering en het risico geheel bij de investeerders te liggen. Hiermee zijn de investeerders 100% afhankelijk van de performance van PdF, zowel gedurende design/bouw als tijdens het runnen van het park. Behalve de voorgestelde winstdeling, neemt PdF geen enkel risico over de performance. Naar onze mening dient dit gewijzigd te worden en zal PdF minimaal moeten deelnemen met een minderheidsaandeel.

5.1.2e

Scenario 1: Sweat equity

PdF heeft een bedrag aan design kosten opgenomen. Een aanzienlijk deel van deze kosten zijn voor het interne PdF design en productieteam. In overleg met PdF zou bekeken kunnen worden hoe de kosten omgezet kunnen worden in vergelijkbare waarde aan aandelen.

5.1.2e

5.1.2e



Scenario 3: Combinatie

In dit scenario zijn de twee voorgaande scenario's samengevoegd. Hierdoor kan men eventueel een groter aandeel behalen. Het is ook denkbaar dat PdF een groot gedeelte van de designkosten uitbesteed, waardoor scenario 1 niet haalbaar is voor PdF. Een combinatie van de twee scenario's zou een relevant aandeel in de PROPCO weer mogelijk maken.

5.1.2e



Overige investeringen/participaties

We moeten realistisch zijn: Het vinden van een externe investeerder in een zwaar gethematiseerd park met een lange terugverdientijd is niet eenvoudig. Er zullen andere incentives gevonden moeten worden om investeerders aan te trekken. Dit zou bv kunnen door de investeerders in het park recht te geven op:

1. Het bouwen van het park (waardoor een bouwbedrijf mee zou kunnen gaan investeren)
2. Het recht te geven op de ontwikkeling van een gedeelte van het naast liggende bedrijvenpark
3. Het beheren van de hotels

Voor de meeste van deze projecten geldt dan ook dat ze voornamelijk als doel hebben de regionale ontwikkeling te bevorderen. Leisureparkprojecten uitgevoerd in het verleden maken duidelijk dat dit zeker mogelijk is. Er dient dan ook rekening te worden gehouden dat de gelden voornamelijk uit publieke bronnen dienen te komen, met een terugbetaling over langere tijd.

5.1.2e

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 5 6 7

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------

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	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10
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	3, 5, 6, 7, 10

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, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11