

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **Fwd_risicoanalyse_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
20231106-Risicoanalyse Puy du Fou.docx	Ja

From "5.1.2e 5.1.2e" <5.1.2e 5.1.2e>
Subject **Fwd: risicoanalyse**
To 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @meppel.nl>, 5.1.2e <5.1.2e @meppel.nl>, 5.1.2e
<5.1.2e @meppel.nl>, 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @meppel.nl>, 5.1.2e @5.1.2e
<5.1.2e @rho.nl>, 5.1.2e <5.1.2e @meppel.nl>
Date November 7, 2023, 2:25:36 PM UTC

Dag allen,

Zie in de bijlage, dit is nog een eerste concept, maar alvast verzonden om morgen te kunnen bespreken om 13:00. Tot dan!

Groet,

5.1.2e

5.1.2e

----- Forwarded message -----

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>

Date: ma 6 nov 2023 om 16:17

Subject: risicoanalyse

To: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>, 5.1.2e <5.1.2e @meppel.nl>, 5.1.2e
<5.1.2e @meppel.nl>

Vrienden

Eerste aanzet,

Kan het commentaar vandaag aan 5.1.2e, zodat het morgen aan de werkgroep gestuurd kan worden

5.1.2e

Bijlage: 5.1.1e [redacted]-Risicoanalyse Puy du
Fou.docx



Risicoanalyse Puy du Fou

Aan : Werkgroep Financieel Overleg

Van : 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

Datum : 6 november 2023

Inleiding

Op dit moment vinden onderhandelingen plaats met Puy de Fou en de 5.1.2e 5.1.2e over de realisatie en financiering voor het evenementenpark Puy du Fou in Meppel. Ook vinden er gesprekken plaats met de provincie Drenthe. Onderhandelingen en reken gaan niet samen. Om deze reden is er behoefte voor de opstelling van een risicoanalyse en een doorrekeningen van alternatieven.

Uitgangspunten

We onderscheiden een drietal varianten:

1. Er komt geen contract plaats met Puy du Fou
2. Er komt een contract met Puy du Fou. Dit houdt in vestiging akkoord. Gemeente start omgevingsplan, de bank en Puy du Fou zijn akkoord over de property company. Er zijn risico's voor de gemeente en de bank totdat er sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning. Aan deze fase is verbonden dat er ook een property company bestaat. Die verantwoordelijk is voor de funding van de gebouwen en de realisatie van de shows.
3. Er vindt deconfiture plaats na realisatie.

Feasibility studiefase 3

Door Puy du Fou is een feasibility studiefase 3 opgeleverd. Deze is noodzakelijk voor de ontwikkeling in Meppel. Het is de verantwoordelijkheid van PdF, maar het is wel wenselijk dat wij invloed uitoefenen op deze study om de kans van slagen zo groot mogelijk te laten zijn. Door onze adviseurs is een marktstudie uitgevoerd op de feasibility study. Men geeft aan dat de verblijfsduur te kort is dat de groei van het aantal bezoekers te hoog wordt ingeschat. 5.1.2e

5.1.2e onderkent dit en is bereid tot overleg.

Op korte termijn willen wij een gesprek plannen met 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e. Doel is de voorbereiding vorm te geven voor een over met Puy du Fou.

Ook de bank heeft gekeken naar de feasibility study en heeft vragen gesteld over de kredietwaardigheid van Puy du Fou. De bank bestudeert de gegevens die door Puy du Fou verstrekt zijn en komt dan tot een eerste verkenning van de haalbaarheid van het plan.

Na het overleg met 5.1.2e en 5.1.2e is het van belang een gesprek te plannen met de bank. Daarbij willen wij ook de adviseurs betrekken.

Opzet is te komen tot een voor partijen markttechnisch plan dat een financierbaar is.

Na de gesprekken in Nederland is het van belang een gemeenschappelijke notitie te maken en deze voor te leggen aan PdF.

Hiervoor moet een afspraak gemaakt worden.

Afspraak is dat eerste gekeken wordt naar een realistisch business case die financierbaar is. Na akkoord volgt de tweede fase, waarin het aantrekken van eigen en vreemd vermogen verder wordt uitgewerkt.

De eindverantwoording ligt bij PdF en **de bank**. Echter ik hecht eraan dat de gemeente intensief betrokken is omdat dit zekerheden oplevert voor het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst en de erfpachtovereenkomst.

Structuurvisie

De door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie behelst het uitwerken van de voorkeursvariant PdF met als terugvaloptie de realisatie van een bedrijventerrein. In dit kader willen wij dat de onderlegger voor PdF overeenkomt met de onderlegger voor het bedrijventerrein. Voor PdF is 55 hectare aangegeven en gemarkeerd. Binnen dit gebied moet het mogelijk zijn om ook het bedrijventerrein te realiseren. In de eerdere varianten is dit nog niet gebeurd. Vanuit het beperken van het risico willen wij dat de kavels voor de beide opties, PdF en bedrijventerrein op elkaar gelegd worden.

De Provincie Drenthe.

He vorige college van de provincie heeft het initiatief om PdF naar de provincie Drenthe te halen. Ma de provinciale verkiezingen van dit jaar is de bereidheid van de provincie gewijzigd. Inzet van de gemeente is dat de provincie meewerkt en faciliteert aan het tot stand komen van de komst van PdF of het bedrijventerrein. Hiertoe is een notitie koppelkansen opgesteld, die op dit moment onderwerp van gesprek binnen de provincie.

Voor het project zijn de navolgende onderdelen relevant:

1. Waterretentie. Het waterschap heeft aangegeven dat in de komende periode de waterhuishouding in de provincie moet worden aangepakt. Uit analyses blijkt dat er een wateroverschot is in de winter, een tekort in de zomer en slechte doorstroming rondom de zomer. Dit geldt voor de streek **5.1.2e**. Omdat Meppel op het diepste punt ligt in de provincie is de kans op wateroverlast in de gemeente het grootst. In de structuurvisie is de waterretentie meegenomen en het waterschap is bereid om te starten in Noord IV. Wel stelt het waterschap de voorwaarde dat dit betekent dat het project ook consequenties heeft voor de gemeentes tussen Assen en Meppel. In het gebied Noord IV is de WvG om deze reden breed gelegd over de percelen.

2. Bos en bomenstrategie. Door de provincie Drenthe is een ontwerp bos en bomen strategie gepubliceerd. In de huidige plannen is Noord IV niet in deze plannen opgenomen. Het streven is om in de besluitvorming met de provincie Noord IV alsnog op de nemen het definitieve plan.
3. Bovenwijkse voorzieningen infrastructuur. Door de ontwikkeling van Noord III, Noord IV en de woningbouw in de gemeente Meppel is aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk. Aan de provincie is gevraagd om een bijdrage in het onderzoek naar de verkeersintensiteit en het reserveren van middelen in de aanlegkosten.
4. Verwerving binnen het gebied. Bij de presentatie van de structuurvisie is uit de participatie een verzoek van een van de boeren naar voren gekomen om in nader overleg te treden over zijn n positie in het proces.

5.1.2e

5.1.2e

Op zijn land rust de WvG. Niet alleen voor Pdf maar ook voor de waterretentie. In dit laatste geval is het zeer waarschijnlijk dat zijn land partieel geraakt wordt. Hetgeen hem ernstig belemmert in zijn bedrijfsuitvoering. Ook is onze verwachting dat het aantal koeien in relatie tot de omvang van zijn bedrijf zal leiden tot een tekort aan land. Onze verwachting lost van de ontwikkeling in Noord IV, is dat hij zijn areaal zal moeten uitbreiden tot tenminste 100 hectare, welke opgave niet in Noord IV gerealiseerd kan worden. Dit is besproken met de gemeente en wij hebben verzocht om medewerking om dit probleem binnen het bestaand beleid van de provincie Drenthe op te lossen. De regeling voorziet in aankoop door de provincie en terug levering op termijn aan de gemeente tegen recreatiewaarde. Hierover moet de provincie een besluit nemen.

5. Scholing en werkgelegenheid. Dit onderwerp is geagendeerd en zal op een later moment worden opgepakt.

Bovenstaande onderwerpen hebben consequenties voor het gebied en consequenties voor de grondexploitaties van alle varianten.

Relevant is dat het in het overleg op woensdag de consequenties van dit beleid wordt besproken en in scenario's de risico's worden uitgewerkt.

De grondexploitatie Pdf

Wij willen de navolgende onderdelen bespreken:

1. Verwervingsprijs. Er is een kavel aangekocht voor ongeveer 5.1.2e per m2. Ik heb een inschatting nodig van de verwervingsprijs voor de overige kavels. Omdat we contact hebben met rentmesterskantoor Overwater, willen wij met hen een reële schatting maken van de verwervingsprijs. Ik

stel voor dit zowel voor de optie Pdf als voor de optie bedrijventerrein te doen. Wij gaan daarbij uit van de 55 hectare zoals die eerder berekend is. Daarnaast is de planning van de verwerving noodzakelijk.

2. Beheerkosten. Op welke wijze vindt het beheer plaats en zijn hier kosten aan verbonden. Punt van aandacht is de overeenkomst met 5.1.2e voor tijdelijke? Pacht.
3. Kosten bouwrijp maken. Als we kijken naar het programma van Pdf uit welke onderdelen bestaat het bouwrijp maken. De onderdelen die hierbij van belang zijn is de aanleg van waterretentie de mogelijke verwerving t.b.v. waterretentie. De eigenaar van de waterretentie (waterschap, provincie of de gemeente Meppel). Als de bos en bomen strategie van de provincie van toepassing is wat zijn dan de consequenties voor de grondexploitatie. Ook als de provincie verwerft en teug levert wat zijn dan de consequenties.
4. Advieskosten, inclusief het maken van omgevingsplan en onteigeningsplan. Wij gaan ervan uit dat de kosten voor het onteigeningsplan alleen betrekking hebben op het maken van het plan. De verwervingskosten Overwater maken onderdeel uit van de verwervingskosten.
5. Rentekosten tot het moment van overdracht aan Pdf. Ik heb geen behoefte aan een NCW-berekening, omdat de rekening van de gemeente hierin niet voorziet.
6. Erfpacht kosten door te berekenen aan Pdf op moment van omgevingsvergunning en op moment in gebruik name. Ik ga uit van eeuwigdurende erfpacht op basis van grondprijs ex btw en op basis van huidige financieringsrente 30 jaar gemeente Meppel met een opslag van 2 procent.
7. Bovenwijkse voorzieningen. Een raming van de bovenwijkse voorzieningen, en ook de toerekening aan de diverse plannen en een verdelingsmethodiek, waarbij ook de provincie een bijdrage levert.

De varianten

1. **Er komt geen contract plaats met Puy du Fou.** Deze variant heeft geen berekening. De voorbereidingskosten worden afgeboekt.
2. **Er komt een contract met Puy du Fou.** Dit mondt uit in een samenwerkingsovereenkomst, hierin wordt het proces beschreven en de besluitvorming. En ook de projectorganisatie en de stuurgroep. Omdat er sprak is van samenwerking met de provincie en het waterschap heeft het onze voorkeur om een integrale stuurgroep in te stellen op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Op onderdelen zal de besluitvorming met afzonderlijke partijen plaatsvinden. Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is de planning en de uitgifte van de gronden bij onherroepelijk

omgevingsplan. Dit luistert erg nauw omdat wij nastreven dat er geen mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst is anders dat op speciale gronden. Dit zal nog verder uitgewerkt moeten worden. Op het niveau van de werkgroep moet gekeken worden naar maartregelen tot beheersing van risico's, bijvoorbeeld wanneer verwerven, wanneer starten met bouwrijp maken. Daarnaast willen wij een opzet als het plan met PdF strandt. Wat zijn de kosten en hoe gaan we om met alternatieven. Ook zal een planning gemaakt moeten worden met PdF en **de bank** welke investeringen op welk moment moeten worden uitgevoerd.

- 3. Er vindt deconfiture plaats na realisatie.** Wij gaan ervan uit dat op dit moment de entiteit property company is opgericht. Er is vermogen. Wij gaan uit van een bebouwingspercentage tussen de 10 en de 20 procent. Hoe kunnen we de risico's van de gemeente afwentelen op partijen en hoe kunnen we de schade beperken door alternatieve invulling van het gebied.

Tot woensdag morgen

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): 2 4 5 7

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 4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 6, 7
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	6