

RHO ADVISEURS

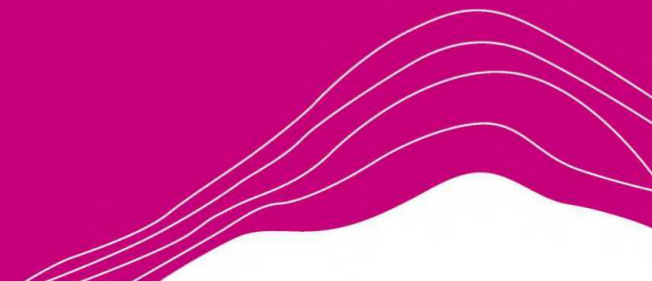
—

PUY DU FOU – MEPPEL NOORD IV

Vijfde financiële verkenning op hoofdlijnen definitief model voor de inrichting van het themapark in Noord IV

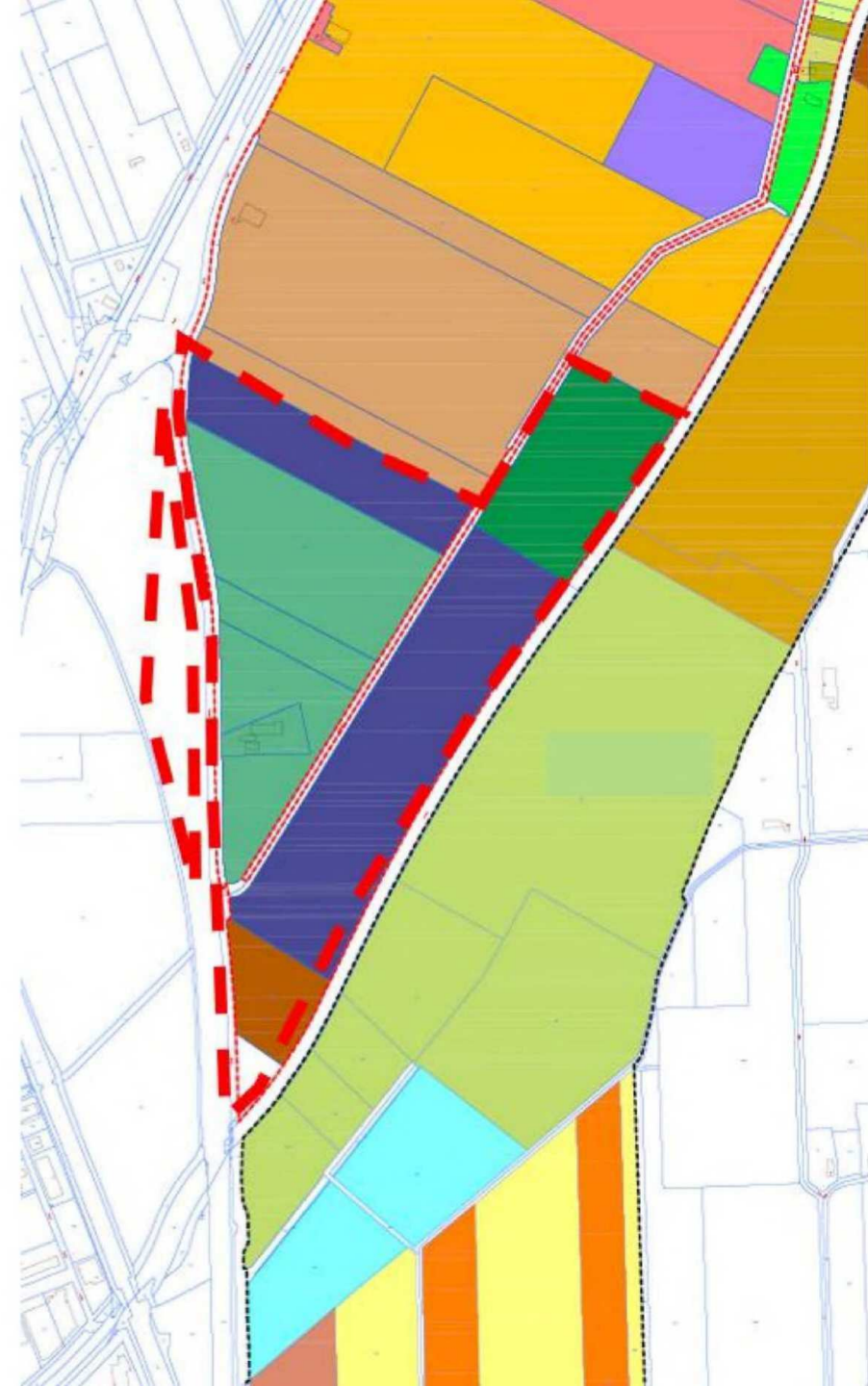
19 juni 2023

RHO ADVISEURS



EIGENDOMSPOSITIES ZOEKLOCATIE THEMAPARK

- Voor het themapark moeten verworven worden:
 - Protestantse Gemeente Havelte (bruin): 27.330 m² (3 ha)
 - 5.1.2e (paars): 214.296 m² (21 ha)
 - Staatsbosbeheer (groen): oppervlak 72.689 m² (7 ha)
 - Rijkswaterstaat (naast de afrit A-32): oppervlak circa 700.000 (7 ha)
- Een deel van de gronden is al in bezit van de gemeente Meppel:
 - Donkergroen en wit gekleurde percelen zijn in eigendom van de gemeente Meppel: 176.106 m² (17 ha)
- In totaal: 560.421 m² (afgerond 55 ha).



BEOOGD RUIMTEGEBRUIK THEMAPARK

- Het plangebied is als volgt opgedeeld:
 - 17 ha voor parkeren
 - Circa 38 ha voor fase 1 themapark, waarvan:
 - 49% groene inrichting;
 - 8% water – meer/centrale plas themapark;
 - 21% watergangen;
 - 10% verharding;
 - 12% bebouwing t.b.v. themapark.



GBLE FUNCTONELE INDELING THEMAPARK

Circa 4,0 hectare parkeren

Circa 38,0 hectare themapark

Circa 13,0 hectare parkeren



0 100 200m
6,200 52,727 Graden

OPBOUW EN UITGANGSPUNTEN FINANCIËLE RAMING

1. Voor de voorbereiding en realisatie van het themapark wordt door de gemeente Meppel een grondexploitatie geopend. Uitgangspunt is dat deze per 1 januari 2024 wordt geopend.
2. Uitgangspunt voor de looptijd van de grondexploitatie is de door het themapark gewenste openingsdatum van 1 januari 2027. Op 31/12/2026 wordt de grondexploitatie gesloten en wordt het eindbedrag omgezet in een lening vanuit de gemeente t.b.v. het erfpacht-construct. Vervolgens wordt op basis van de erfpachtcanon de lening (inclusief een opslag voor rente en risico) afgelost.
3. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden verwerft, bouwrijp maakt en gereed maakt voor de inrichting als themapark (=aanleg groen/water/'landscaping') en dat het themapark (Puy du Fou) zelf de inrichting van het themapark betaalt.
NB de afbakening en begrenzingen tussen wat de gemeente doet en wat het themapark doet, moet nog nader uitgewerkt worden.

DEEL 1: GRONDEXPLOITATIE

Investering 2024-2026

RHO ADVISEURS



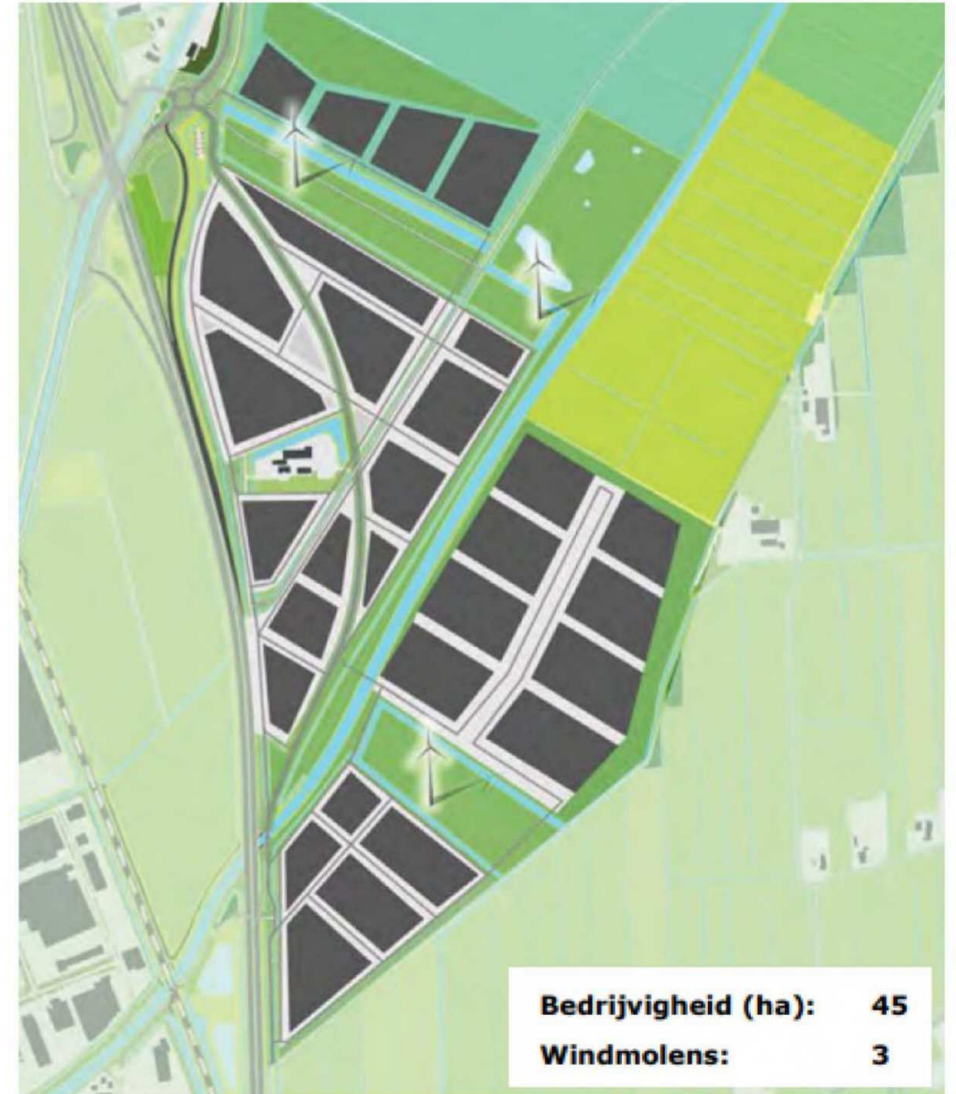
KOSTEN - VERWERVING

- Een deel van de gronden is in bezit van de gemeente Meppel (gele stippellijn);
- Voor de gronden die al in bezit zijn van de gemeente, is in de berekening uitgegaan van de boekwaarde ter grootte van 5.1.1c



KOSTEN – VERWERVING OVERAGE GRONDEN

- In het omgevingsprogramma Noord IV is deze grond in beeld als bedrijventerrein (scenario werklandschap: 45 ha)
- Gerelateerd aan de prijs voor ruwe bouwgrond (met de verwachtingswaarde bedrijventerrein) in Noord III wordt voor de verwerving van de overige gronden in het plangebied uitgegaan van een gemiddelde verwervingsprijs van **5.1.2e** per m²



KOSTEN – SLOOPKOSTEN, GRONDWERK EN FUNCTIEVRIJ MAKEN

- In deze post zitten de volgende kosten:
 - Het verwijderen van verharding uit het plangebied;
 - Het opruimen van groenvoorzieningen in het plangebied;
 - Het verwijderen van overige bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
 - Het egaliseren van het gehele terrein;
 - Het dempen van watergangen.
- De bestaande boerderij aan de Rijksomweg blijft gehandhaafd
- Er is geen rekening gehouden met (bodem)saneringskosten;
- Raming sloopkosten, grondwerk en functie vrij maken: € 5.1.1e 5.1.2f
 - Planning uitvoering sloopkosten: 2025

KOSTEN – BOUWRIJP MAKEN

- In deze post zitten de volgende kosten:
 - Het omleggen van bestaande wegen binnen het plangebied;
 - Het aanleggen van bouwwegen binnen het plangebied;
 - Het omleggen van de Zegelhorstweg en de realisering van een nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksomweg naar de Zegelhorstweg.

- Raming bouwrijp maken: 5.1.1c 5.1.2f
 - Planning uitvoering bouwrijp maken: 2025 en 2026.

KOSTEN – INRICHTEN PLANGEBIED

- In deze post zitten de volgende kosten:
 - Aanleg groen, zoals gras, struiken en volwassen bomen;
 - Aanleg/ Graven waterpartijen, waaronder een meer inclusief beschoeiing en diverse waterlopen;
 - Het aanleggen van een geluidswal langs de A32 (lengte: 1.300 meter);
 - Aanleg landscaping (heuvels) aan de hand van vrijkomende grond.

- Raming inrichten plangebied: 5.1.1e 5.1.2f
 - Planning uitvoering inrichten plangebied: 2026.

KOSTEN – INRICHTEN THEMAPARK

- Het gaat hierbij om de volgende kostenposten:
 - De aanleg van riolering in het plangebied op basis van de aanwijzingen van de gemeente;
 - De aanleg van parkeerverharding (18 hectare);
 - De aanleg van verharding (paden) in het plangebied;
 - De aanleg van het micro-milieu in het park (banken, prullenmanden, brandkranen e.d.)
 - De realisatie van de opstallen/gebouwen in het plangebied.
- De inrichtingskosten van het themapark vormen geen onderdeel van de grondexploitatie komen voor rekening van Puy du Fou.
- De scheidslijn tussen de kosten voor de gemeente, de provincie en Puy du Fou dient nader bepaald en uitgewerkt te worden !

VERKEERSONTSLUITING PLANGEBIED

- Er zullen kosten gemaakt moeten worden om het plangebied te ontsluiten voor grote groepen bezoekers. In de berekening zijn de volgende kosten meegenomen:
 - Opwaarderen Rijksomweg over een lengte van 450 meter (van de rotonde op de N371 tot de inrit op het parkeerterrein;
 - Een stelpost voor de aanpassing van de rotonde op de N371 bij de op-, en afrit van de snelweg;
 - Een stelpost voor de aanlegkosten van een OV-bushalte.
- Raming verkeersontsluiting plangebied: € 5.1.5.1.2f
 - Planning uitvoering inrichten plangebied: 2026.
- Raming directe kosten opwaarderen riolering onder Rijksomweg: 5.1.2e

KOSTEN - OVERIG

- Plankosten: Voor de plankosten is uitgegaan van 30% van de kosten voor sloop- en grondwerkzaamheden, bouwrijp maken, inrichting plangebied en aanpassen verkeersontsluiting. Deze plankosten worden gemaakt in de periode 2024 t/m 2026. Aanvullend is voor het jaar 2023 een post opgenomen ter grootte van 5.1.2e 5.1.2f plankosten.
- Raming plankosten: € 5.1.2f
- Onvoorzien: vanwege het uitwerkingsniveau van de plannen is er sprake van een ramingsonzekerheid. Kosten zijn namelijk op basis van globale oppervlakten en eenheidsprijzen berekend. Rekening houdend met deze onzekerheid is gerekend met 10% aan onvoorziene kosten.
- Raming onvoorzien: € 5.1.1c 5.1.2f

OPBRENGSTEN

- Uitgangspunt is dat Puy du Fou erfpacht gaat betalen vanaf het moment dat er sprake is van een vastgesteld omgevingsplan;
- Aanneمة in deze berekening is dat er op 1 juli 2025 sprake zal zijn van een door de gemeenteraad van Meppel vastgesteld omgevingsplan, die de bestemming themapark planologisch mogelijk maakt en daarmee Puy du Fou een bouwtitel geeft;
- Vanaf dat moment zal er jaarlijks een erfpachtcanon ter grootte van 5.1.2e per m² door Puy du Fou aan de gemeente betaald moeten worden;
- Dat betekent dat in de berekening van de grondexploitatie ervan uitgegaan is dat er in de periode 1 juli 2025 t/m 31 december 2027 opbrengsten zijn in de grondexploitatie in de vorm van erfpacht-inkomsten.

GEHANTEERDE PARAMETERS

- In de berekening van de grondexploitatie wordt uitgegaan van een looptijd van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.
- De volgende parameters worden gedurende de looptijd aangehouden:
 - Kostenstijging: 6,0% per jaar voor 2023
 4,0% per jaar voor 2024-2025
 2,0% per jaar voor 2026 (en later)
 - Rentekosten: 2,5% per jaar

RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE:

- Afgerond resultaat grondexploitatie (op prijspeil):

- 5.1.2e 5.1.2f

Grondexploitatie resultaat op Prijspeil	
Kosten	Opbrengsten
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	1. Uitgifte grond woningen
2. Verwerving	2. Uitgifte grond voorzieningen
3. Herhuisvesting	3. Uitgifte grond bedrijfsruimte/kantoren
4. Tijdelijk beheer	4. Uitgifte grond detailhandel
5. Slopen	5. Uitgifte grond overig
6. Grondwerkzaamheden	6. Externe subsidie
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	7. Bijdrage gemeente
8. Bouw- en woonrijp maken	8. Overige opbrengsten
8a. Bouwrijp maken	
8b. Woonrijp maken	
8c. Deelplan - infrastructuur	
9. Plankosten	
10. Algemene projectkosten	
11. Onvoorzien	
12. Fiscale kosten	
13. Overig	
Subtotaal kosten	Subtotaal opbrengsten
Resultaat op prijspeil	Rente totaal

5.1.1c

5.1.1c

DEEL 2: EXPLOITATIEFASE OP BASIS VAN EEN ERFPACHT-CONSTRUCT

Looptijd 2027-2057

RHO ADVISEURS



UITGANGSPUNTEN ERFPACHT-CONSTRUCT (GEMEENTE-DEEL)

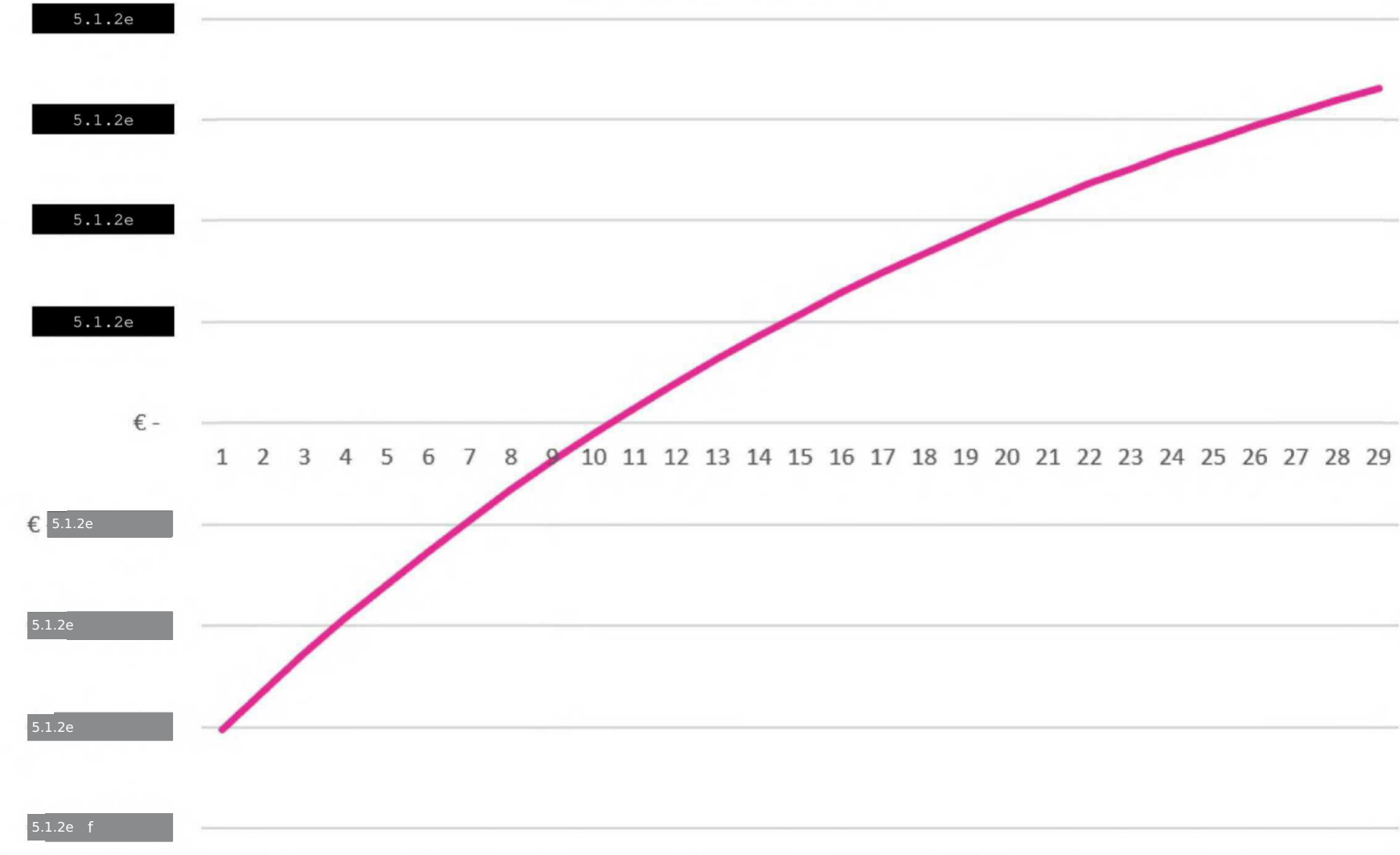
- Het eindsaldo van de grondexploitatie (eindwaarde per 31-12-2026) wordt omgezet in een lening. Voor deze lening wordt door de gemeente een lening aangetrokken via de **5.1.2e** Uitgangspunten lening: rentevaste periode 20 jaar en rentepercentage **5.1.2e** (op basis van inzichten anno 2023);
- Voor de aflossing van de lening wordt uitgegaan van een annuïtair aflossingsschema
- In de berekening van het erfpacht-construct wordt aanvullend rekening gehouden met een bedrag ter grootte van **5.1.2f** t.b.v. de jaarlijkse beheer-, en administratiekosten;
- De erfpacht-overeenkomst tussen de gemeente en Puy du Fou wordt aangegaan voor een periode van 30 jaar.

UITGANGSPUNTEN ERFPACHT-CONSTRUCT (PUY DU FOU-DEEL)

- Vanaf 1 juli 2025 moet er jaarlijks door Puy du Fou een erfpachtcanon aan de gemeente betaald worden;
- Voor het erfpachtcanon is uitgegaan van een bedrag ter grootte van $5.12f$ per m² aangevuld met een rente-, en risico-opslag van $5.1.2e$ % (= aanname marktrente 2027 met $5.1.2e$ % opslag);
- De erfpachtcanon wordt niet geïndexeerd en blijft gedurende de gehele looptijd gelijk;
- De erfpacht-overeenkomst tussen de gemeente en Puy du Fou wordt aangegaan voor een periode van 30 jaar.

BUSINESSCASE ERFPACHT-CONSTRUCT ANNUÏTAIR

Businesscase Annuïtair



DEEL 3: EFFECT VAN DE REALISATIE VAN HET THEMAPARK OP DE LOPENDE GRONDEXPLOITATIE NOORD III/IV

NOORD IV MAAKT ONDERDEEL VAN DE GRONDEXPLOITATIE NOORD III/IV

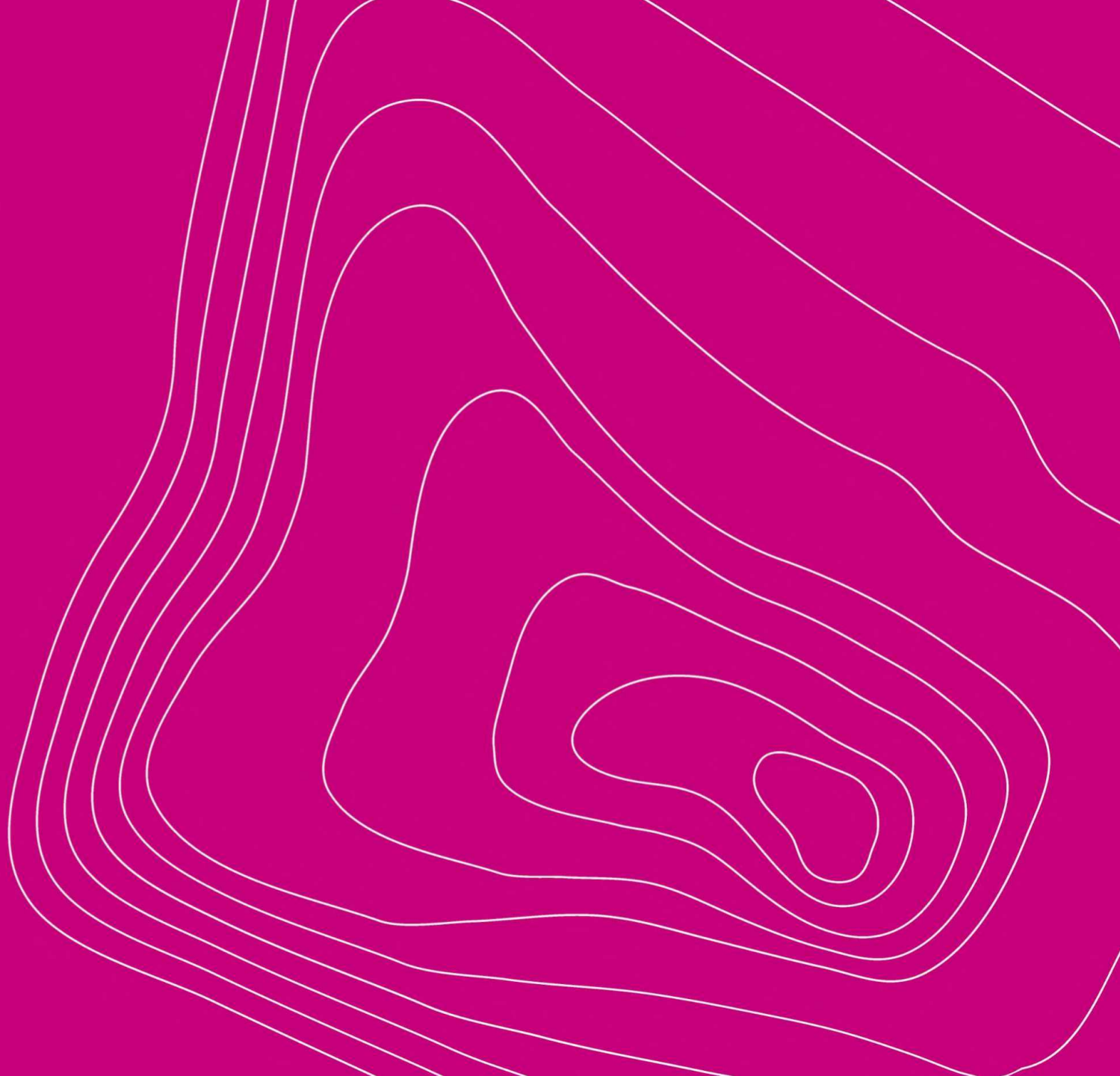
- Het gemeentelijk eigendom in Noord IV maakt onderdeel van de grondexploitatie Noord III/IV. Binnen die grondexploitatie compenseert dit deel het negatieve saldo van het deel Noord III.
- Op het moment dat Noord IV niet als bedrijventerrein wordt uitgegeven ontstaat een nadeel in de grondexploitatie Noord III/IV:

	GREX januari 2021	GREX januari 2023
Saldo grondexploitatie deel Noord III (afgerond)		mln.
Saldo grondexploitatie deel Noord IV (afgerond)		5.1.1c mln.
Saldo geïntegreerde grondexploitatie Noord III/IV (afgerond)		mln.

- Samenvattend dient, indien uitgegaan wordt van de realisering van een themapark in Noord IV, het negatief resultaat van - € 5.1.1c 5.1.2f mln. (i.p.v. een positief resultaat van + € 5.1.1c 5.1.2f) in de grondexploitatie Noord III/IV meegewogen te worden in de afweging.

RHO ADVISEURS

WWW.RHO.NL



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): 3 8 9 11 12 14 15 16 18 20 21 22

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	8 10 11 12 14 15 18 24
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	20 21

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	20, 22
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	10, 11, 12, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 24