

In de gesprekken tussen gemeente Meppel en Puy du Fou heeft men aangegeven dat Puy du Fou Frankrijk niet investeert in het park in Meppel. In de gesprekken die hierop volgden is verkend hoe de realisatie van het themapark gaat verlopen. We zijn in overleg tot de conclusie gekomen dat Puy du Fou (PdF) een overeenkomst wil sluiten met de gemeente Meppel en de provincie Drenthe, waarbij PdF de rol van ontwikkelaar op zich neemt. De gemeente Meppel heeft aangegeven dat zij bereid is de grond in erfpacht uit te geven. In het kader van de huidige onderhandelingen is het zinvol deze variant uit te werken ter ondersteuning van de naderende besluitvorming.

## Eigendom


Erfpacht houdt in dat de gemeente Meppel eigenaar blijft van de grond. Zij sluit een overeenkomst tot het aangaan van erfpacht met Puy du Fou. Juridisch is er sprake van een vrije vorm, hetgeen inhoudt dat partijen in nader overleg de overeenkomst uitwerken. Fiscaal is het van belang om de erfpacht eeuwigdurend af te sluiten.

In principe kennen we een drietal veel voorkomende vormen van erfpacht:

1. *Erfpacht met een jaarlijkse canon.* Deze kan geïndexeerd worden, bijvoorbeeld op basis van de CPI (consumentenprijsindex), dit cijfer wordt ieder jaar vastgesteld door het CBS. Een andere wijze is dat de grondslag van de erfpacht, de onderliggende waarde, na een bepaalde periode wordt aangepast, bijvoorbeeld via een hertaxatie van de onderliggende waarde na 30 jaar.
2. *Erfpacht op basis van een afgekochte canon.* Bij aanvang wordt de afkoopsom bepaald en de erfpachter voldoet deze som bij verwerving. Deze vorm van erfpacht sluit nauw aan op het in eigendom geven van de grond.
3. *Erfpacht voor bepaalde tijd.* Een vorm die veel in de havens wordt toegepast, na de betreffende periode vervallen de opstallen aan de eigenaar van de grond. Aan het eind van de erfpacht dient de gebruiker de grond vrij van opstallen en schoon terug te leveren aan de gemeente.

In de situatie van Meppel is het aan te bevelen om de navolgende uitgangspunten in de onderhandelingen mee te nemen of in te zetten:

- I. De erfpacht wordt gebaseerd op de uitgifteprijs van de grondexploitatie. Op dit moment bedraagt de uitgifteprijs voor bouwrijpe grond circa 5.1.2f euro per m<sup>2</sup>, excl. BTW.
- II. De erfpacht wordt aangegaan voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld 30 of 40 jaar. Om het risico van de gemeente te beperken is het aan te bevelen een lening voor de looptijd aan te trekken.
- III. De canonprijs te baseren op de een lening die door de gemeente is aangegaan op basis van de uitgifteprijs. In de praktijk betekent dit dat een opslag gehanteerd moet worden teneinde een marktconforme canonprijs te vragen. De canonprijs zal getoetst moeten worden op de marktconformiteit.
- IV. Na afloop van de looptijd kan de canonprijs opnieuw worden vastgesteld, op basis van een hertaxatie van de grond per die datum.



In juridische zin is erfpacht een middel dat de gemeente kan inzetten. Het betreft dan een privaatrechtelijke overeenkomst met Puy du Fou en aan deze overeenkomst kunnen bepalingen worden toegevoegd, waardoor de gemeente meer controle krijgt over de inrichten van het terrein en de wijze waarop de activiteiten van Puy du Fou worden ingekaderd in gemeentelijk beleid. Ook in financiële zin is erfpacht een sterk middel, bij een onverhoopt faillissement is de gemeente eerste uitbater en heeft haar vordering voorrang op hypothecaire schulden.

Het verdient geen aanbeveling dat de gemeente of de provincie zich mengt in de financiering van de opstallen. In de gemeente Papendrecht is een vergelijkbare deal gesloten met GKN Fokker. Indien wenselijk, kan verzocht worden de onderligger van deze deal te gebruiken als model voor de onderhandelingen met Puy du Fou. Hiervoor zal toestemming benodigd zijn van de gemeente Papendrecht en GKN Fokker.

## **Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen**

Er zijn geen gedeeltes geanonimiseerd in dit document.

# 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:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
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	1