

Verslag Vergadering Puy du Fou d.d. 7 september 2022

<i>Aanwezig</i>	Puy du Fou:	5.1.2e	5.1.2e
	Image Leisure	5.1.2e	5.1.2e
	Provincie Drenthe	5.1.2e	5.1.2e
	Gemeente Meppel	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	5.1.2e

Opening

Namens de provincie Drenthe open ^{5.1.2e} 5.1.2e de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij vraagt de ^{5.1.2e} 5.1.2e de vergadering voor te zitten. Vervolgens vindt een voorstelronde plaats.

^{5.1.2e} 5.1.2e presenteert een agenda, die vervolgens besproken wordt. Hij stelt dat dit Een eerste gesprek is die in de komende periode vervolg moet krijgen.

Conclusie Puy du Fou

^{5.1.2e} 5.1.2e geeft aan dat Puy du Fou spreek zich in deze studie uit over de locatie Meppel als een sterke markt gelegen aan de Duitse grens, met een koopkrachtig bevolking en een solide business omgeving in Nederland.

Puy du Fou bevestigt de conclusie. Uiteraard zijn er onderwerpen die nader besproken moeten worden zoals de omvang van de eerste fase, de risico's en de inrichting van het park. Met name de omvang van het thema park moet nader uitgewerkt worden.

Op basis van deze uitspraken meen ik dat het vervolg zich moet richten op de realisatie en de wijze waarop partijen op dit onderdeel samenwerken. Onder partijen wordt verstaan:

- Puy du Fou
- Provincie Drenthe
- Gemeente Meppel

Rol van de partijen

Bij het ontwikkelen dit vastgoedproject wordt het navolgende onderscheid gemaakt in rollen:

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Initiatiefnemer en ontwikkelaar | Puy du Fou |
| 2. Grondeigenaar | Gemeente Meppel
(verwerving, mogelijke onteigening en verpachter) |
| 3. Samenwerkende publieke partijen | Gemeente Meppel (op vlak van de wettelijke taken) |
| 4. Financier | Bancaire instellingen |
| 5. Belegger opstallen | Private investeerders |
| 6. Huurder van de opstallen | Puy du Fou |

In het overleg worden deze punten nader besproken. Het voorstel ligt op tafel dat Puy du Fou de rol krijgt van initiatiefnemer en ontwikkelaar. Puy du Fou is in dat geval eindverantwoordelijk voor de gehele ontwikkeling voor eigen rekening en risico waarbij te denken valt aan de navolgende onderdelen;

- ontwerp van alle plandelen
- vaststellen van entreprijzen + verkoop van tickets + omvang van het programma
- wijze waarop de hotels gerealiseerd worden + prijsniveaus
- menu's restaurants + prijsniveaus

Uiteraard worden sommige van deze onderdelen in franchise uitgegeven aan derden en ook worden beleggers en financiers ingeschakeld waar nodig. De gemeente Meppel en provincie Drenthe zijn hiervoor niet verantwoordelijk maar zijn desondanks wel bereid om in een eerste gesprek met beleggers en financiers te participeren.

De gemeente Meppel is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Verder liggen verantwoordelijkheden van gemeente Meppel en provincie Drenthe in de volgende onderwerpen, die overigens nog wel afhankelijk zijn van afstemming, besluitvorming en bestuurlijke dekking:

- > de ruimtelijke ordening (waaronder wordt verstaan de bestemmingsplan procedure)
- > de Milieu Effect Rapportage
- > het gevestigde voorkeursrecht gemeente inzake de aankoop van de grond
- > inrichting van het plan op basis van een gezamenlijk uitgewerkt plan voor Puy du Fou
- > bij de diverse planonderdelen behorende bijkomende onderzoeken

Deze inspanning van de gemeente in samenwerking en afstemming met de provincie moet uiteindelijk leiden tot een bouwrijp plan, met de juridische mogelijkheid om dit voor Puy du Fou te realiseren.

Het gevestigde voorkeursrecht van de gemeente leidt ertoe dat voor september 2023 een masterplan vastgesteld moet zijn door de gemeenteraad van de gemeente Meppel om het voorkeursrecht te kunnen continueren. In hoofdlijn komt de rolverdeling erop neer dat partijen gezamenlijk een plan uitwerken, waarbij de gemeente financieel verantwoordelijk is voor de grondexploitatie en Puy du Fou de verantwoordelijkheid draagt voor de opstallen. Wel zal de gemeente behulpzaam zijn bij de benadering van beleggers en financiers in de vorm van het faciliteren van contacten en eventueel waar nodig en desgewenst participeren in een eerste gesprek.

Fasering

Het rapport beschrijft een tweetal scenario's, te weten scenario 1 (COA1) en scenario 2 (COA2), Vanuit financieel perspectief is scenario 1 begrijpelijk omdat de investering hiervan aanmerkelijk lager is, aan de andere kant biedt scenario 2 kansen voor een succesvolle grootschalige start. Partijen besluiten op de varianten nader te overleggen.

Projectonderdelen

Een eerste verkenning naar de projectonderdelen:

- I. Grond en inrichting
- II. Hotels
- III. Vakantie parken
- IV. Parkeerterrein

De afspraak wordt gemaakt dat de gemeente Meppel zich zal richten op de verwerving van grond, de uitwerking hiervan dient nog afgestemd te worden tussen partijen. De ruimtelijke procedures verzorgen op basis van partijen opgesteld masterplan, dat kan dienen voor vaststelling in de gemeenteraad voor september 2023, zodat het voorkeursrecht gemeente kan worden gecontinueerd.

De gemeente zal na besluitvorming binnen Puy du Fou de toets uitvoeren conform het Didam arrest. Er zal vooraf aan besluitvorming alvast een verkenning gedaan worden hoe deze ontwikkeling zich daartoe verhoudt zodat bij een gunstige uitspraak de gemeente spoedig een samenwerkingsovereenkomst kan sluiten met Puy de Fou.

De verwerving kan starten, nadat de precieze gewenste locatie door partijen overeengekomen is. De verwerving zal eerst minnelijk geschieden waarbij het voorkeursrecht een verkoop aan derden voorkomt. Vervolgens zal er een onteigeningsplan besproken en vastgesteld moeten worden zodat de gemeente daarna de kavels via een gerechtelijke uitspraak kan verwerven. Het onteigeningsplan heeft pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de kracht van wet. Om dit traject mogelijk te maken zal de gemeenten een groot aantal onderzoeken moeten (laten) uitvoeren, denk hierbij aan; stikstofdepositie, verkeersonderzoek, archeologisch onderzoek, mate van bodemverontreiniging, etc. Een belangrijk onderdeel en besluit is tevens de Milieu Effectrapportage, die ook onderdeel moet uitmaken van de bestemmingsplan procedure.

De gemeente zal de grond vervolgens bewerken en deze bouwrijp opleveren aan Puy du Fou. De gemeente Meppel gaat ervan uit dat de grond voor een periode van 30 tot 40 jaar wordt uitgegeven in erfpacht. Hier speelt nog een discussie over afname in één keer versus een gefaseerde ontwikkeling.

De opstallen, inclusief hotels, het vakantiepark en het parkeerterrein zijn plandelen die allen door Puy du Fou uitgevoerd worden. Zij hebben aangegeven dat alle vastgoed elementen moeten passen in de formule van het themapark. Omdat Puy du Fou zelf niet wil investeren, zullen gesprekken gevoerd moeten worden met beleggers en financiers. De afspraak is dat Puy du Fou deze gesprekken leidt en tot besluitvorming komt. De overheden spreken nogmaals de bereidheid uit om Puy du Fou te ondersteunen bij de gesprekken met Nederlandse beleggers en financiers.

Doorlooptijd

De studie gaat uit van start van het park in 2026/2027.

De afspraak wordt gemaakt om een gedetailleerde planning op te zetten

Risicomatrix.

De navolgende risico worden benoemd:

- a. Vertraging vergunningen
- b. Voorzieningen elektriciteit
- c. Ineffectieve communicatie
- d. Onvoldoende arbeidskrachten
- e. Inflatie

De vergadering bespreekt vervolgens de onderdelen van de risicoanalyse:

- Het vergunningentraject zal door de partijen worden uitgewerkt. Provincie en gemeente Meppel streven naar nul op de meter. Dit zal in een later stadium worden opgepakt.
- De communicatie moet gemeenschappelijk worden opgezet. Het geniet de voorkeur van partijen om dit onderdeel zelf uit te voeren en niet uit te besteden aan een externe partij.
- Op het punt arbeidskracht moet nader overleg gevoerd worden. Een aantal zaken zouden een positieve invloed kunnen uitoefenen op het aantrekken van arbeidskrachten zoals: een eigen (kleinschalig) opleidingsinstituut op het terrein (kennis campus), samenwerking met scholen op niveau van Voortgezet Onderwijs alsmede afspraken met sociale werkorganisaties die mensen in kunnen zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Momenteel is er sprake van een zeer hoog inflatiecijfer. Helaas kunnen we zowel op deze inflatie als mogelijke toekomstige deflatie geen invloed uitoefenen. Wel is het goed dit de komende tijd in de gaten te houden aangezien het invloed zou kunnen hebben op de werkzaamheden en snelheid van de ontwikkeling.

Financiële analyse

In de financiële analyse wordt gewerkt met bepaalde fee's voor Puy du Fou. Op het grondonderdeel is dit niet aan de orde. De gemeente Meppel levert bouwrijpe grond tegen een verwervingsprijs tussen de 5.1.2f 5.1.2f euro per vierkante meter excl. btw prijspeil heden. De gemeente is bereid tot uitgifte in erfpacht, waarbij afspraken worden gemaakt voor een periode van 30 tot 40 jaar. De gemeente Meppel trekt hier een lening voor aan. Bij een rentepercentage van langlopende leningen voor deze periode wordt een opslag van 200 basispunten in rekening gebracht, passende binnen de staatssteun regels in Europa.

Verdere afspraken

- Gemeente Meppel en Provincie Drenthe werken de erfpachtoptie verder uit
- Er volgt overleg met Puy du Fou over de verdere planuitwerking waaronder:
 - > Inrichting terrein
 - > Verkenning overleg financiers en beleggers
 - > Uitwerking planning
- Een proces is ingezet om tot spoedige besluitvorming te komen bij gemeente en provincie
- Er volgt dan een intentie overeenkomst / MKBA plus

dd. 7 september 2022

5.1.2e

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 4

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	2
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	4