

Bijlage 4: Toelichting op de locatiekeuze voor het Safari Resort Beekse Bergen

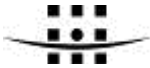
In het Mitigatie- en compensatieplan Safari Resort Beekse Bergen dat bijlage is toegevoegd aan het MER en het inpassingsplan, is uitgebreid beschreven waarom gekozen is voor ontwikkeling aan de zuidzijde van het Safaripark Beekse Bergen. Een financiële toelichting is hierin beperkt opgenomen. In principe bestaat de mogelijkheid te ontwikkelen aan de noordkant en zuidkant van het Safaripark. In onderstaande toelichting is weergegeven waarom gekozen is voor de ontwikkeling aan de zuidkant op basis van de locatie, (dier)technische en financiële uitgangspunten. Geconcludeerd is dat een ontwikkeling op grond van deze uitgangspunten aan de noordkant niet haalbaar is.



Afbeelding: het rood omlijnde gebied betreft een indicatief gebied van 40 ha aan de noordzijde van Safaripark Beekse Bergen, blauw omlijnd de voorgenomen ontwikkelingslocatie zuidzijde, daartussen is het Safaripark gesitueerd

1. Locatiekeuze

Het belangrijkste kenmerk van het Safari Resort is de beleving van savannedieren vanuit de lodges. Hiertoe wordt een savannevlakte gerealiseerd over de gehele breedte van de uitbreidinglocatie, die aansluit op de bestaande savannevlakte binnen het Safaripark. De ondergrond binnen de uitbreidinglocatie is zanderig en hoog, waardoor de ondergrond droog en voedselarm is. Deze situatie sluit aan bij de natuurlijke leefomgeving van de hier gehuisveste dieren en van belang is voor hun welbevinden.



Vanuit deze biotoopeisen van de savannedieren is uitbreiding aan de zuidzijde van het bestaande Safaripark de enige geschikte locatie. Aan de noordkant daarentegen ligt een laag, nat gebied in een open vlakte, ongeschikt voor exotische hoefdieren. Dit blijkt mede uit hoogtekaarten die zijn opgesteld ten behoeve van het geohydrologisch onderzoek en enkele indicatieve boringen ter plaatse. Het gebied is (de eerstkomende tien à twintig jaar) zonder enige noemenswaardige beschutting door bomen gelegen in de (zuidwestelijke) wind wat voor onder andere giraffen dodelijk is (en dus inhoudt dat ze het grootste deel van het jaar in de stallen staan). Dierenwelzijn wordt hier dus gecompromitteerd.

2. Technisch

Als al overgegaan zou worden tot uitbreiding aan de noordkant zal ook het Safaripark opnieuw ingedeeld moeten worden (aansluiting bestaande savanne op nieuwe savanne) en zullen nieuwe dierenverblijven gebouwd moeten worden. De financiële inspanningen zullen dan zodanig zijn dat de bouw van het Safari Resort niet langer haalbaar is. Het gebied is niet ontsloten, zowel wat betreft logistiek in het algemeen (wegen) als logistieke aanvoer van water, elektriciteit etc. De doorsteek aan de geplande zuidkant voor aanvoer van dieren, logistiek van dierv verzorging is zeer eenvoudig te realiseren. In dit gebied kunnen dieren beschut gehouden worden en bestaat de grond uit (vanuit dierenstandpunt) gewenste droge zandgrond. Bovendien geldt vooral voor de giraffes de mogelijkheid tot een eenvoudige uitwisseling tussen de huidige locatie en de nieuwe locatie. Het vervoer met een trailer en eventuele narcose bij giraffes wordt vermeden bij de voorgestelde locatie, wat voor het dierenwelzijn van de giraffes een pré is. Voor de fokprogramma's van de giraffes en witte neushoorns is een tweede locatie naast de bestaande locaties in het Safaripark ideaal.

3. Financieel

Vanuit financieel oogpunt kan vooropgesteld dat deze grond aan de noordzijde al verkocht zou worden door de desbetreffende eigenaren én er voldoende ruimte is de te verwachten prijs minstens € 10/m².

Uitgaande van circa 40 ha benodigde oppervlakte een post van € 4.000.000,-. In dit geval moeten geen (maatschappelijke) kosten gemaakt worden voor boscompensatie, circa € 1,5 -2,0 miljoen (uitgaande van natuurbestemming, 37 ha compensatiegrond en maximaal € 5,-/m²).

Verder zijn er geen opbrengsten: de woningen worden niet verkocht (inclusief ondergrond) aan particulieren/beleggers, maar blijven geheel in eigendom van Libéma. Daarnaast zijn er de bovenvermelde extra kosten om een groot deel van het Safaripark te herstructureren. Deze worden vooralsnog ingeschat op € 23 miljoen.

Voor het project Safari Resort moet gebruik worden gemaakt van een commanditaire vennootschap (CV). Dit is gelegen in het feit dat momenteel door banken, ondanks een gezonde financiële situatie van Libéma, geen leningen voor projectontwikkelingen zoals het Safari Resort worden verstrekt. In een CV als vennootschapsvorm zijn er één of meer beherende vennoten en één of meer stille vennoten. Deze laatste hebben slechts een financiële inbreng en worden ook wel commanditaire vennoten genoemd. De beherende vennoot is dan de gecommanditeerde vennoot, hij die bevoegd is om te handelen namens de vennootschap. In dit geval zal Libéma de beherende vennoot zijn. Door deze financieringsconstructie blijft de volledige zeggenschap over het park in handen van Libéma. Een CV heeft een looptijd van 18 jaar.



Waarom is de ontwikkeling aan de noordkant dan niet mogelijk? Dé bepalende factor is de netto huuropbrengst van een vakantiewoning. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van 425 woningen, een aantal dat zorgt voor voldoende ruimte in het plan, maar niet opgevoerd kan worden. Elke verlaging van het aantal woningen heeft tot gevolg dat de kosten per eenheid stijgen en de netto huuropbrengst dus daalt.

De totale huuropbrengst van een park wordt bepaald door de mix van woningen. Dit moet voor de verhuurorganisatie én de consument een aantrekkelijke mix zijn waardoor een brede doelgroep kan worden ontvangen. Deze mix varieert tussen woningen voor 2 personen (denk aan bruidsuites) tot 14 persoons woningen (voor groepen). Het gros van de woningen bestaat echter uit 4,6 en 8 persoon woningen die voor gezinnen en “drie generatie” vakanties geschikt zijn. Binnen de diverse woningen wordt vervolgens nog onderscheid gemaakt in afwerking (bijvoorbeeld wel/niet met sauna).

Bij de verhuurcategorieën horen bruto en netto verhuuropbrengsten. De netto opbrengsten zijn gebaseerd op een combinatie van langjarige cijfers van verhuurorganisaties. Om een verhuurproduct in de markt te kunnen zetten is een bepaalde netto opbrengst noodzakelijk. De hierbij behorende bruto opbrengst (dus hetgeen de klant moet betalen) volgt door de noodzakelijke nettohuur te delen door 0,45. Deze factor is gebaseerd op jarenlange ervaring.

In deze factor zijn de volgende posten opgenomen:

1. Kosten voor exploitatie

- Nutskosten;
- OZB;
- Verzekeringen;
- Onderhoud;
- Diverse services (bijvoorbeeld glazenwasser)

2. Verhuurprovisie

De verhuur zal niet alleen worden ondergebracht bij Libéma, maar bijvoorbeeld ook Roompot en andere touroperators. Hiervoor dient een provisie afgedragen te worden.

3. BTW

De gemiddelde bruto weekopbrengst is gebaseerd op een jaarrond bezettingsgraad van 80%. Teneinde een CV haalbaar te maken dient er een huuropbrengst gegarandeerd te worden van circa 8% van de totale investering. Deze 8% wordt door de CV aangewend om de kosten en aflossing van de bancaire lening te kunnen voldoen (circa 2/3 van de totale investering) en om de stille vennoten hun uitkering op de inleg alsook verdeeld over de looptijd de inlegde gelden te kunnen restitueren. Bij een lagere netto huuropbrengst kan de CV niet aan haar verplichtingen voldoen. De CV heeft op basis van de maximale voorziene jaarhuur minus de investeringskosten een dekking van circa € 950.000. Elke overschrijding van € 950.000 die niet begroot is heeft tot gevolg dat sprake is van een negatief saldo en de ontwikkeling niet haalbaar is. De begrote meerkosten voor ontwikkelen aan de noordkant (€ 23 miljoen) bedragen een veelvoud van dit bedrag.