

HAALBAARHEID [samengevat] AERODIUM INDOOR SKYDIVE OLDENZAAL – HET HULSBEEK

04 februari 2017 v1



1 Inhoud

2	INLEIDING	3
2.1	Achtergrond	3
2.1.1	Markt/concurrentie positie.....	3
2.1.2	Investering	4
3	Haalbaarheid	4
3.1	Uitgangspunten	4
3.1.1	Locatie	5
3.1.2	Bezoekers locatie / regio.....	5
3.1.3	Attractie	7
3.2	Economische uitvoerbaarheid	8
3.3	Samenvatting haalbaarheid	8

2 INLEIDING

2.1 Achtergrond

Consumenten zijn steeds meer op zoek naar een bijzondere belevenis in de vorm van dagattracties ¹, waarbij 20% ² van de mensen op zoek is naar actie & spanning. Het indoor skydive concept valt in deze categorie.

Het conceptueel kader (zoals door ons genoemd) AERODIUM in hoofdlijnen:

Het concept AERODIUM biedt de mogelijkheid aan een ieder vanaf 4 jaar oud om in een windtunnel te zweven in de lucht tot zelfs het uitvoeren van acrobatische kunsten tot een hoogte van 15 meter gelijkelijk aan het outdoor skydiven (vrije val vliegen tot snelheden van 300 km/h), echter dit in een veilige omgeving.

Het vliegen vindt plaats in tijdsintervallen van een half uur met gemiddeld 8 personen. Er kan alleen worden gesprongen op afspraak. Het bezoek aan AERODIUM bestaat uit een programma van ongeveer 1,5 tot 2 uur. Bij aankomst krijgen de deelnemers de benodigde materialen om te vliegen, zoals een overall, een helm en een veiligheidsbril. Daarna volgt een uitgebreide instructie. De tijdsduur van dit eerste deel is ongeveer 1 uur.

Na de instructie gaat de groep de windtunnel in waarbij de deelnemers om de beurt vliegen. Elke groep verblijft 30 minuten in de windtunnel. Na afloop kan weer worden omgekleed en nagepraat over de ervaring in AERODIUM.

2.1.1 Markt/concurrentie positie



Wereldwijd zijn er inmiddels circa 180 indoor skydive centers ³.

¹ Cijfers & Trends Rabobank <http://www.kenniscentrumtoerisme.nl/library/download/14287>

² Haalbaarheidsonderzoek Dynamic Concepts (DC); DC is expert in het uitvoeren van onderzoeken rondom onder meer haalbaarheid & concepttoetsing van dagattracties

³ <http://www.indoorskydivingsource.com/>

Dichter bij huis:



2.1.2 Investerings

Windtunnel bedrijven zijn zeer winstgevend, maar vergen doorgaans tussen de € 6 en de € 10 mln aan up-front investeringen. De forse investeringen die gedaan moeten worden bemoeilijken nieuwe toetreders tot de markt waardoor deze beperkt zijn.

Circa 50% van de investeringen betreft de tunnel zelf, terwijl de andere helft te maken heeft met de bouw en infrastructuur. De omvang van de investeringen zijn dan ook mede afhankelijk van de wijze waarop de realisatie van de tunnel zelf plaatsvindt en beïnvloed in sterke mate het te behalen rendement.

3 Haalbaarheid

Teneinde voldoende vrije kasstromen te genereren om de rente- en aflossingsverplichtingen die deze investering met zich meebrengen te voldoen zijn de bezoekersaantallen en de daarmee samenhangende bezettingsgraad essentieel.

De ervaringsgegevens van andere indoor skydive centers laten bezoekersaantallen zien van circa 60.000 per jaar⁴, met bezettingsgraden op de donderdag/vrijdag/zaterdag en zondag van gemiddeld 80% bij reguliere openingstijden. Deze indoor skydive centers zijn veelal 345 dagen per jaar geopend 12 uur per dag.

In welke mate deze bezoekersaantallen behaald worden is afhankelijk van:

- Locatie
- Bezoekers locatie / regio
- Attractie

3.1 Uitgangspunten

De locatie is belangrijk voor de realisering van de benodigde bezoekersaantallen. Als eerder beschreven zijn mensen actief/passief op zoek naar een bijzondere belevenis in de vorm van dagattracties⁵, waarbij 20%⁶ van de mensen

⁴ Haalbaarheidsonderzoek Dynamic Concepts

⁵ Cijfers & Trends Rabobank <http://www.kenniscentrumtoerisme.nl/library/download/14287>

⁶ Haalbaarheidsonderzoek Dynamic Concepts

op zoek is naar actie & spanning hiervoor bereid zijn om 100 km⁷ te reizen.

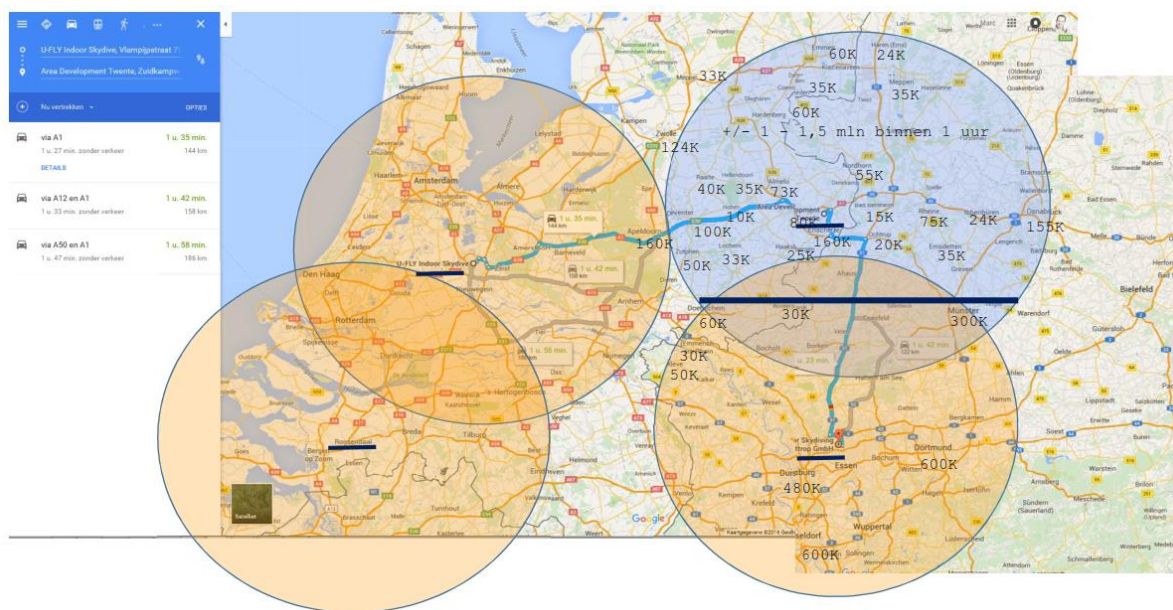
Vuistregel is dat bij een inwonersaantal tussen de 1 en de 1,5 miljoen in een straal van 100 km rondom de locatie de benodigde bezoekersaantallen gerealiseerd kunnen worden, waarbij een overlap met concurrerende indoor skydive centers zou de haalbaarheid bemoeilijken.

Daarnaast is de aantrekkingskracht van de regio / locatie van belang, waarbij een toestroom binnen wederom een straal van 100 km tot additionele bezoekers leidt op grond van de invullingen van de actie & spanning bij de zoektocht naar dagattracties. Complementaire activiteiten op de locaties werken versterkend.

Voor de aantrekkingskracht van mensen is verder de WOW-factor van de attractie van belang.

3.1.1 Locatie

Samenvattend overzicht 100km grens / concurrentie:



Het inwonersaantal bij een Twentse locatie bedraagt ca 1,5 mln met dien verstande dat Apeldoorn op de grens ligt met 160.000 inwoners en deze vooralsnog niet is meegeteld.

Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat reeds aan basis uitgangspunt voor de haalbaarheid is voldaan.

3.1.2 Bezoekers locatie / regio

Locatie

De kavel waar AERODIUM wordt gebouwd ligt in het recreatiegebied het Hulsbeek nabij het water gelegen aan de Bornsedijk ter hoogte van P4 . In het Hulsbeek kan men recreëren aan het water, daarnaast zijn meer dan 23 exploitanten actief op allerlei gebieden van entertainment tot gastronomie o.a. het outdoor challenge, kartbaan, Avartaz en hotel/bungalows/camping faciliteiten. Ook zijn er jaarlijks grote terugkerende evenementen zoals Ballooning, fields of Joy en de nieuwjaarsduik. In strenge winters is er zelfs mogelijkheid tot schaatsen. Inmiddels is het Hulsbeek uitgegroeid tot een recreatie plas waar men van alles kan beleven zowel actief als passief.

Het Hulsbeek is gelegen naast de plaats Oldenzaal ter zuid westen. De autobaan A1 en rijksweg n342 is het gebied uitstekend te bereiken per auto. Door de goede ontsluiting is het Hulsbeek goed te bereiken. Er zijn meerder invalswegen om de grote toestroom bij recreatie en grote evenementen in goed baan te begeleiden.

⁷ <http://www.iflysales.com/>

Bezoekers komende met de trein kunnen reizen tot de plaats Oldenzaal vervolgens kan met de Bus lijn 65 “de Thij” nemen. Men stapt dan op de Cato Elderinklaan uit en kan men vervolgens op loopafstand het Hulsbeek bereiken (5 min lopen afstand). Vanuit Duitsland zijn er goede mogelijkheden voor onze internationale clientèle om vanuit Munster aan te vliegen.

Het Hulsbeek heeft op jaarbasis meer dan 300.000 bezoekers, waarvan 100.000 uniek. Sprake is van erfpacht (geen investering) benodigd, aanpalende activiteiten en infrastructuur aanwezig.



Plattegrond Het Hulsbeek 1

Regio

De managementsamenvatting uit het uitgevoerde onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek van Dynamic Concepts geeft de volgende passage:

“Twente is de populairste regio van Overijssel waar in 2012-2013 ruim 43 miljoen dagrecreatieve activiteiten plaatsvonden. Twente is niet alleen de populairste regio voor dagtoerisme, maar ook voor verblijfstoerisme. In 2014 vonden er 3.147.000 toeristische overnachtingen plaats in Twente. Een motief dat door 8% van de dagtoeristen genoemd werd was ‘op zoek naar spanning/uitdaging’. Deze groep mensen kan geïnteresseerd zijn in indoor skydiven en zouden potentiële klanten kunnen vormen voor Indoor Skydive Twente (IST). Daarnaast heeft 19% van de toeristen die naar Overijssel komt een leefstijl die getypeerd wordt door ‘zich laten inspireren en verrassen’ en ‘het onbekende is spannend’. Door middel van het wow-effect wat IST wil realiseren kunnen deze bezoekers aangetrokken worden.

Er is gekozen voor de locatie recreatiegebied het Hulsbeek. Dit recreatiepark is het grootste van de regio Twente en wil zich graag door ontwikkelen op gebied van sport en beweging met een accent op kwaliteit, luxe en jaarrond voorzieningen. Het is een gebied met een gevarieerd terrein met uitstekende faciliteiten en een diversiteit aan ondernemers. In 2015 bezochten gemiddeld 328.000 dagtoeristen het Hulsbeek en ontvingen ze 64.000 bezoekers van evenementen. De specifieke locatie van IST bevindt zich naast het Buitenhuis welke zich bevindt in een bosrijke omgeving met uitzicht op het water. Dit komt allemaal ten goede aan IST en zal bijdragen aan het wow-effect. Tevens kan er aansluiting worden gezocht bij evenementen op het Hulsbeek zoals Twente Ballooning.

Het complete verzorgingsgebied van IST bestaat niet alleen uit het Hulsbeek, maar beslaat een straal van 100 kilometer rondom de gekozen locatie. Dit verzorgingsgebied heeft een kleine overlap met Indoor Skydive Bottrop in Duitsland. Ondanks deze overlap beslaat het verzorgingsgebied een gebied met ruim 1,5 miljoen mensen. Hiermee komt IST ruim boven het aanbevolen verzorgingsgebied van 1 miljoen mensen uit. Andere indoor skydive-centra zullen geen directe concurrentie vormen voor IST, omdat ze ieder een ander verzorgingsgebied

hebben en de afstand ten opzichte van elkaar groot genoeg is.

Uit het onderzoek onder vergelijkbare indoor skydivecentra blijkt dat een indoor skydive centrum gemiddeld op 61.000 bezoekers kan rekenen. Gebaseerd op mensen met een leefstijl waarbij spanning, uitdaging en inspiratie centraal staat, kan IST bij een verzorgingsgebied van 1,5 miljoen mensen voor potentieel 285.000 mensen interessant zijn. Uit deze groep mensen kan een vast aantal bezoekers gegenereerd worden. Tegelijkertijd is het aannemelijk dat circa 63.000 van de 328.000 dagrecreanten die een bezoek brengen aan recreatiegebied het Hulsbeek geïnteresseerd kunnen zijn in indoor skydiving gebaseerd op de leefstijl van potentiële bezoekers.

Op basis van de toeristenstroom naar Twente, de typerende leefstijl van Overijsselse toeristen, het gemiddeld aantal bezoekers van soortgelijke attracties, de gekozen locatie en het verzorgingsgebied kan er worden gesteld dat Indoor Skydive Twente (IST) een haalbaar concept is.”

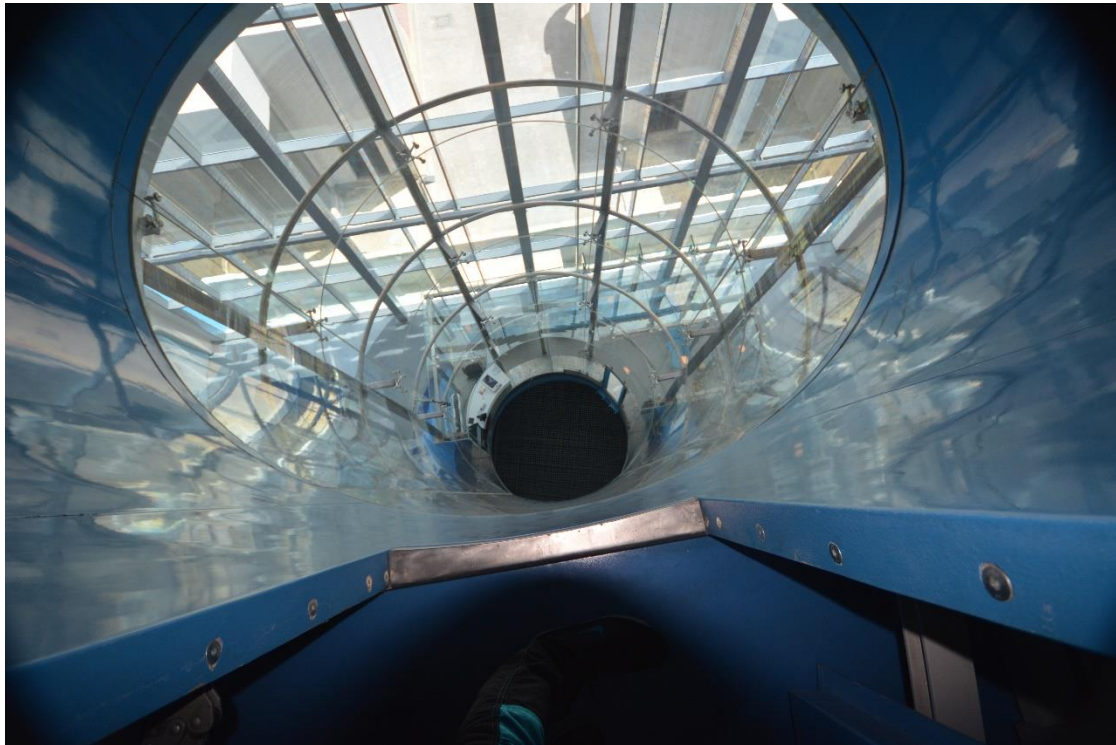
3.1.3 Attractie

Alhoewel er andere indoor skydive centers in de wereld en in de ons omringende landen aanwezig zijn hebben deze doorgaans een glazen windtunnel van 4 a 5 meter hoog. Er is er slechts 1 in de wereld die een glazen windtunnel heeft van 12 meter hoog en wij zullen een vergelijkbare bouwen!



Wij bieden stabiele luchtstromen die niet alleen fantastisch zijn voor de onetime flyers, maar bovendien perfect zijn voor de pro flyers om de skills te verbeteren.

Een windtunnel is toegankelijk op één wijze. Wij hebben een tweede, bieden namelijk de mogelijkheid om op 14 meter hoog naar beneden te springen! Dat is nog eens een uitdaging. WOW.



Buiten deze unieke WOW-factoren hebben wij zodanige IT inrichtingen / mediatoeepassingen dat alle wensen en verwachtingen van onze bezoekers worden overtroffen.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

AERODIUM Oldenzaal wordt gebouwd op kosten en risico van IST B.V. Voor de bouw en exploitatie van AERODIUM zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

3.3 Samenvatting haalbaarheid

Alhoewel in potentie verwachte bezoekersaantallen van 60.000 ⁸ realistisch lijken, menen wij dat dit weliswaar zeer aantrekkelijk klinkt (mede ogv de alsdan aanwezige exploitatie uitkomsten) doch gaan uit voorzichtigheidsoogpunt uit van lagere bezoekersaantallen.

Enkele getallen die wij hanteren als uitgangspunt:

<i>Bezoekersaantallen</i>	<i>Financieel</i>	<i>Bezetting</i>
22.000	Break-even (bij aflossing leningen)	36%
40.000	Expected (verwacht)	55%

⁸ Eventuele werkelijk hogere bezoekersaantallen zullen niet tot substantiële wijzigingen leiden in de uitgangspunten in uitvoering en praktische impactanalyse.