

Kapitaalintensieve bedrijven in de dagrecreatie

23-03-2015 10:25

Hoewel er een duidelijk onderscheid is in dag- en verblijfsrecreatie, richten bedrijfsmakelaars in de recreatiesector zich wat verkoop betreft vooral op bedrijven die als verblijfsrecreatie worden beschouwd. De taxatiepraktijk daarentegen strekt zich veel verder uit over exploitatiegebonden onroerend goed. De transacties in dagrecreatieve bedrijven zijn minder talrijk, voor zover je hiervan kunt spreken bij complexe exploitaties waarbij de overdracht van het onroerend goed met alle bedrijfsmiddelen, exploitatie, vergunningen etc. veelal een



lang traject kent.

Voorbeelden van bedrijven die veelvuldig getaxeerd worden maar waarvan de transacties beperkt zijn, zijn sauna en wellness bedrijven, (gemeentelijke)sportcomplexen, fitnessbedrijven en zwembaden, bowlingcentra, golfbanen, dierentuinen en andere attractieparken. Dagrecreatieve bedrijven dus, die overigens in beginsel vanuit dezelfde methodiek als verblijfsrecreatie, namelijk de rentabiliteit, worden gewaardeerd. Dat neemt niet weg dat de verscheidenheid vele malen groter is dan in de verblijfsrecreatie. **Belang van innoveren bij dagrecreatie** Het exploiteren van een golfbaan is bepaald van andere orde dan een dierentuin. De overeenkomsten tussen deze twee zijn het grondgebonden karakter, voldoende ruimte en de publieke bestemming waardoor alternatief gebruik niet mogelijk is. Ook de afhankelijkheid van meteorologische omstandigheden is een overeenkomst. In zekere mate zijn er nog meer overeenkomsten te noemen omdat, net als in de verblijfsrecreatie, de onderneming voortdurend moet innoveren en anticiperen op de veranderende behoefte van de gasten. Nog meer innoveren en anticiperen dan in de verblijfsrecreatieve sector.

Investeringsniveau dagrecreatie ligt hoog Zo zijn bij de attractieparken de invloeden van investeringen snel meetbaar maar even zo vluchtig. Dat maakt dat vooral bij attractieparken het investeringsniveau hoog ligt, zowel financieel als in tijd. Circa twee jaar lang kan een attractiepark (meetbaar) rekenen op meer bezoekers. Daarna zal een vernieuwing, in attractie of anderszins, het publiek opnieuw moeten trekken. Bij dierentuinen zijn de invloeden weer anders maar ook hier zullen jaarlijks kleine of op regelmatige basis grotere veranderingen van invloed zijn op het bezoekersgedrag. Een dierentuin vervult daarnaast veelal ook een veel grotere rol in de samenleving op gebied van educatie, onderzoek, uitwisseling en fokprogramma's. De geboorte van dieren kan daarbij van geweldige invloed zijn en bijdragen aan de marketing en bezoekersaantallen van het bedrijf. Het mag duidelijk zijn dat, als gevolg van de kapitaalsintensiviteit, de terugverdientijd, de afschrijvingstermijnen en het management, dierentuinen een specifieke bedrijfsgroep vormen die een heel andere doelgroep en benadering vragen. **Taak van de tussenpersoon** Recent is opnieuw gebleken dat bij een faillissement van een dierentuin het management snel kan worden vervangen en de exploitatie, met het oog op dierenwelzijn en behoud van personeel en kennis, behouden blijft. Bij dit soort

bedrijven is de kapitaalbehoefte zoals gezegd van andere orde dan in veel gevallen bij verblijfsrecreatie. Institutionele beleggers en pensioenfondsen zouden daarin een rol kunnen hebben. Dit geldt ook voor grootschalige bungalowparken en het uitwerken van een recreatie visie op gebieds- of regionaal niveau. Om dit soort partijen meer te interesseren voor ontwikkelingen en investeringen in de dag- en verblijfsrecreatie sector, ligt er een taak bij de tussenpersonen. Bron: [Recron](#)

Redactrice