

Leisure vastgoed: een nieuwe maar onmisbare term in de sector

25-09-2018 15:21

Leisure wordt steeds belangrijker in ons dagelijks leven; de vraag naar een bijzondere beleving steeds groter. Dit heeft ook zijn weerslag op vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan het trekken van bezoekers naar een winkelcentrum én het vasthouden daarvan. Of het bieden van een fijne werkplek met een luxe koffiebar in (flex)kantoorcomplexen.

Leisure bepaalt steeds meer het succes van een locatie. En hoe succesvoller de locatie, hoe beter dat is voor de huurder en/of de vastgoedeigenaar. Leisure is echter een vrij brede term en de term 'leisure vastgoed' is (nog) niet gangbaar. Toch is het een beleggingscategorie om rekening mee te houden in de komende jaren. Maar waar liggen de kansen en uitdagingen voor beleggers en ontwikkelaars? Hoe werkt de wisselwerking tussen vastgoedpartijen en exploitanten?

Leisure-experts in gesprek met elkaar

Tijdens een bijeenkomst in Bataviastad gingen leisure-experts **Hans van Leeuwen** (Pleasure World), **Richard de Bruin** (Leisure Experts) en **René Sleven** (Merlin Entertainments) in op de betekenis van leisure voor de vastgoedsector. Het initiatief kwam van **René van Schie** (leisure regisseur van de Metropoolregio Amsterdam), die binnenkort in samenwerking met Vastgoedjournaal een event over leisure vastgoed organiseert. Hierover volgt later meer informatie.

V.l.n.r. Hans van Leeuwen, Richard de Bruin, Ramon Holle en René Sleven.

Wat is leisure eigenlijk?

Een precieze definitie voor leisure bestaat niet. De experts houden er elk een eigen versie op na. Letterlijk vertaald betekent het 'vrijtijdsbesteding', ofwel de activiteiten die je naast werk of studie uitvoert. De Bruin beredeneert het begrip dagelijks vanuit zijn bedrijf en houdt het daarom op "alle commerciële activiteiten rondom vrije tijd", maar Van Leeuwen benadert het persoonlijker en benadrukt dat leisure juist steeds meer voorkomt tijdens werk of studie. "We werken steeds vaker in omstandigheden die niet meer een traditioneel kantoor zijn, leisure is nu overal door de voortgang van de technologie. Je hoeft niet meer naar het pretpark voor een leuke dag."

Waar de experts het over eens zijn, is dat leisure enorm in belang is toegenomen. Er is hiervoor een grote markt ontstaan, met een nagenoeg onverzadigbare vraag. "Onze vrije tijd is schaars, maar toch vinden we steeds meer tijd om aan leisure te besteden", stelt Sleven. "Hoewel Van Leeuwen activiteiten in huis - zoals Netflix en Videoland - ook tot leisure rekent, zijn dat voor mij alleen de activiteiten buitenshuis. Denk aan bioscopen, speeltuinen, horeca, winkelcentra, dierentuinen en pretparken."

Bij het gesprek waren tevens diverse toehoorders aanwezig, waaronder Ed Rentenaar (wethouder toerisme en recreatie bij de gemeente Lelystad).

Wat is belangrijk voor een succesvol leisureconcept?

In Nederland exploiteert Merlin onder andere bekende attracties als The Amsterdam Dungeon, Madame Tussauds en het nog te openen Legoland Discovery Centre. "Waar wij goed naar kijken is hoe vaak een bezoeker er zal komen", vertelt Sleven, die als general manager verantwoordelijk is voor deze attracties. "Is het gericht op een eenmalig bezoek of veel vaker? We moeten natuurlijk blijven vernieuwen. Neem Madame Tussauds, daar worden jaarlijks nieuwe beelden onthuld van 'sterren' die op dat moment populair zijn. Ook houden we bij onze concepten sterk rekening met de locatie: in Nederland heb je andere bekende mensen dan elders. We plaatsen hier bijvoorbeeld Nederlandse dj's, een handelsmerk van ons land."

Sleven vertelt tevens dat Intellectual Property (IP), het vastleggen van een merkrecht, iets is waar Merlin Entertainments zich mee bezighoudt. "We openen wereldwijd 'indoor playgrounds' in het thema van Peppa Pig. In een partnership met de eigenaren van het 'merk' Peppa Pig leggen we dit gebruik vast. Dat zie je steeds meer gebeuren bij bepaalde thema-attracties. Je kunt zo een unieke content creëren op een bepaald thema en je onderscheiden van anderen."

Wat is de relatie tussen leisure en vastgoed?

Veel vastgoed wordt ingezet voor leisure-doeleinden: denk aan horeca, maar ook aan escape rooms, fitnesscentra, casino's en musea. Zoals eerder wordt dit een steeds belangrijker onderdeel van de markt, gestuurd vanuit de consumentenvraag. Ook retail kent een steeds groter leisure-aspect, waardoor de grenzen tussen retail en leisure steeds meer vervagen.

Wat zijn gebruikelijke contractvormen tussen vastgoedeigenaren en leisure-exploitanten?

Merlin is meestal huurder (en niet eigenaar) van het vastgoed waarin Midway attracties worden gevestigd, vertelt Sleven: "Het hangt af van de specifieke locatie welke strategie er gehanteerd wordt. We werken graag met een casco pand en investeren zelf in de inrichting van de attractie."

In de leisure sector zijn lange huurcontracten erg gangbaar: vaak 25 jaar of zelfs nog langer. "Dat gaat meestal in blokken van vijf jaar, waarbij de huurder de mogelijkheid heeft om er elke vijf jaar de huur op te zeggen. Vaak zit er ook een klein omzethuur-aspect in de huurprijs, naast een vast bedrag dat het grootste deel van de huurprijs uitmaakt." Van Leeuwen benadrukt in reactie op Sleven dat hele korte huurperiodes ook voorkomen, zoals bij 'pop-up' leisure concepten wanneer er een tijdelijke invulling gegeven wordt aan leegstaand vastgoed.

Wat voor samenwerking is gebruikelijk bij het ontwikkelen van nieuw leisure vastgoed?

Het interessante aan het ontwikkelen van nieuwbouw ten behoeve van leisure is dat de exploitant meestal al vooraf bekend is en bovendien zeer betrokken is bij het proces: het vastgoed moet immers afgestemd worden op de invulling die eraan gegeven wordt. En de overheid heeft daarbij ook een grote vinger in de pap. Het mengen van functies (wonen, werken, vrije tijd) staat steeds hoger op de agenda bij gebiedsontwikkeling, maar leisure brengt in tegenstelling tot wonen en werken over het algemeen meer overlast met zich mee.

"Een gemiddelde vastgoedontwikkeling duurt tussen de zeven en twaalf jaar in de leisure sector", stelt Van Leeuwen. "Je hebt sneller een winkel of kantoor gebouwd, dan vastgoed bestemd voor leisure. Daar hebben veel partijen wel een zegje over, zoals de overheid en omwonenden." Daarom raadt De Bruin aan om als ontwikkelaar en exploitant vroegtijdig je huiswerk te doen: "Als jij iets wilt ontwikkelen, zorg dan dat je een goede marktstudie doet. Denk aan bezoekersaantallen, voorzieningen als parkeren en potentieel overlast. Dat scheelt je veel tijd achteraf."

Waar liggen de grootste kansen voor leisure vastgoed?

Volgens Sleven liggen die vooral in en om de grote steden. Maar daarbij houdt het niet op, want volgens De Bruin liggen er grote kansen op rij-afstand van de Randstad, waar de grond- en vastgoedprijzen immers lager zijn: een uur reistijd heeft men volgens hem makkelijk over voor een unieke leisure-bestemming. Van Leeuwen trekt het nog breder en ziet overal kansen in Nederland, ook in het noorden en in grensgebieden. Hele concrete kansen liggen er volgens Van Leeuwen voor verblijfsaccommodaties rondom de Efteling, een trekpleister van formaat die bovendien nog flink zal groeien en waar de verblijfsduur verlengd kan worden door meer overnachtingsaanbod te creëren.

Foto's: Sandra Wildenburg.

VASTGOED JOURNAAL

Ramon Holle