

Indoor speeltuinen

Een indoor speeltuin is een typische recreatie activiteit die daardoor het drukst bezocht wordt op woensdag, het weekend en de schoolvakantie dagen. Naast het gezin dat zich enkele uren komt verpozen terwijl de kinderen spelen, is er meestal de mogelijkheid om kinderfeestjes te organiseren, school en/of groepsuitstappen te voorzien en dergelijke meer.

Opbrengsten van een indoor speeltuin project :

Een zeer groot voordeel van een indoor speeltuin ten opzichte van andere sectoren is dat een spelend kind meer geen kost met zich meebrengt, met andere woorden, behalve de afschrijving zijn de inkomgelden volledig bruto winst !

De gemiddelde indoor speeltuin in België is geopend op woensdag namiddag, vrijdag namiddag, zaterdag, zondag en alle schoolvakantiedagen. Dit betekent zo'n 225 dagen per jaar zonder rekening te houden met aparte groepen buiten de normale openingsuren. Een eenvoudige vermenigvuldiging van de capaciteit van de speeltuin, het aantal openingdagen en de inkomprijs per kind geeft al een eerste beeld van de rendabiliteit.

De opbrengsten kunnen we opdelen in twee categorieën :

- **Inkomgelden :** In de meeste indoor speeltuinen dienen enkel de kinderen inkom te betalen. Het gemiddeld tarief bedraagt zo'n 180 bef per kind, hoewel er veel verschil is tussen de aangeboden tarieven, en dit afhankelijk van tijdstip van binnenkomen, leeftijd van het kind, duur van het verblijf in de speeltuin, alsook eventuele groepstarieven. Vaak wordt de totale investering aan speelstructuren reeds terug verdient aan inkomgelden op een periode van zo'n 12 tot 18 maanden. Als we dit even vergelijken met de traditionele Horeca, waar uiteraard deze inkomgelden niet bestaan, dan behoeft het geen betoog dat een sector van de indoor speeltuinen een 'hause' markt is.
- **Horeca ontvangsten :** Deze bedragen gemiddeld het dubbele van de inkomgelden, doch dit is zeer afhankelijk van de geboden menukaart, de sfeer, het gekozen systeem (zelfbediening of bediening) en zo verder. De omzetten variëren van gelijk aan de inkomgelden tot zelfs het viervoudige van de inkomgelden, doch daar tegenover zal dan meestal ook een grotere investering (keuken) en werkingskost (kok) staan.

Werkingskosten van een indoor speeltuin project :

Hieronder geven we ter informatie een lijst van enkele werkingskosten waarmee u rekening dient te houden

- Huur (of afbetaling) van het gebouw
- Afbetaling leningen
- Personeelskosten (in de horeca wordt rekening gehouden met +/- 30 % personeelskosten)
- Onderhoudskosten
- Nutsvoorzieningen zoals electriciteit, gas, verwarming, en dergelijke
- Verzekeringen
- publiciteit

En zo verder

Vorbereiding van een indoor speeltuin project :

Dit is afhankelijk van 3 basisvoorwaarden ;

1. **Geschikte locatie** : Het zoeken van een geschikte locatie is van cruciaal belang omdat deze enkel in woon of dagrecreatie zone mag liggen, in andere zones kan men immers geen vergunning bekomen. Men kan een bouwgrond zoeken en daar een zelfs zeer eenvoudige, en voordelige industriële constructie op bouwen, of men kan een bestaand gebouw huren of kopen. De gemiddelde indoor speeltuin in de benelux meet ongeveer 800 tot 1200 m² bebouwde oppervlakte, hoewel er projecten zijn tot over de 2000 m². In het kader van de te bouwen speeltuin heeft het pand bij voorkeur een deel waar de beschikbare hoogte 4 meter of hoger is, en waar de speelstructuren geplaatst kunnen worden.

De beschikbare ruimte wordt meestal onderverdeeld in diverse zones zoals *Speelstructuren, Sanitair, Dienstverlening (receptie, (zelf-) bedieningstoog), opslagruimte, keuken, Café en eventueel bistro of restaurant*. De opdeling van de beschikbare oppervlakte gebeurt meestal op basis van de berekening zoals in onderstaand voorbeeld ;

• Totale bebouwde oppervlakte	1000 m ²
• Sanitair (oppervlakte in functie van aantal personen in horeca)	25 m ²
• Dienstverlening (receptie, (zelf) bedieningstoog, keuken, opslagruimte, ...)	150 m ²
de ruimte hiervan is eveneens afhankelijk van het aantal personen in de horeca, het horeca aanbod, en de werkwijze en voorkeur van de uitbater	
• Zone voor vending machines, spelcomputers en dergelijke	25 m ²
• Opblaasbare speelstructuren (indien gewenst) inclusief veiligheidszone	25 m ²
• Speelzone voor baby's	25 m ²
• Andere uitgezonderd Funhouse en Café (klimmuur, autoparcours, en zo verder)	

Resterende oppervlakte

750 m²

De resterende oppervlakte wordt verdeeld over Multi verdiep speelstructuren en café en / of bistro. Hierbij baseert men zich op de verhouding 1 kind heeft 1,5 m² speeloppervlakte nodig en is gemiddeld vergezeld van 2 volwassenen die elk 1 m² horeca ruimte nodig hebben.

- Speelstructuren (15 à 35 % van de resterende oppervlakte, afhankelijk van de beschikbare hoogte en de 'openheid' (in de speeltuin ingewerkte toezicht en bezoekerszone's voor volwassenen)
- Café (en eventueel Bistro of restaurant) 65 à 85 % van de resterende oppervlakte.

Doorgaans vindt men deze projecten in de stadsrand of in recreatiezones waar gebouwen van dergelijke oppervlakte vaak makkelijker te vinden zijn. Het is uiteraard een pluspunt indien het gebouw voorzien is van voldoende parking (de wettelijke norm is 1 parkingplaats per 10 bezoekers, hoewel dit niet altijd van toepassing is.) , en eventueel mogelijkheid tot het voorzien van een buitenspeeltuin met terras, doch, zoals de praktijk dit aantoont is dit verre van altijd het geval in de bestaande exploitaties.

De gebouwen worden meestal gehuurd, hoewel dit uiteraard geen 'must' is. Als indicatieve huurwaarde wordt een bedrag van 80.000 tot 150.000 bef per maand vooropgesteld, doch dit dient uiteraard geëvalueerd te worden in functie van de oppervlakte, de ligging, de staat, en de reeds beschikbare voorzieningen in het pand. Niettemin bestaan er indoor speeltuinen in de benelux die een maandelijkse huurprijs van 350.000 bef reeds jaren succesvol kunnen dragen.

Meestal zal een bouwvergunning of bestemmingswijziging moeten aangevraagd worden. Praktisch gezien wordt deze exploitatievergunning slechts toegestaan indien het gebouw zich in een woonzone of zone voor dagrecreatie bevindt. Het is daarom zeer belangrijk om eerst bij de stad of gemeente te informeren over de ligging en de zone van het pand van uw keuze, en het advies aan de gemeente te vragen of deze activiteit in het bedoelde pand een positief advies zou krijgen.

Ook de brandveiligheid is zeer belangrijk, en hierin speelt de lokale brandweercommandant een zeer belangrijke rol. De invloed van deze persoon mag niet onderschat worden. Het verdient daarom aanbeveling om deze persoon uit te nodigen in het pand voor een oriënterend gesprek zodra u weet dat de gemeente in het gekozen pand een exploitatievergunning wil verstrekken. De commandant zal u vervolgens de voorwaarden uitleggen waaraan u zich inzake brandveiligheid in dit pand dient te houden.

Eens dit alles geregeld is kan u het huurcontract, eventueel onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van de exploitatievergunning aangaan.

2. **Diploma bedrijfsbeheer** : Een der initiatiefnemers die tevens aandeelhouder is of zal worden in de vennootschap dient in het bezit te zijn van een diploma bedrijfsbeheer. Dit is noodzakelijk voor de oprichting van de vennootschap. Meestal is dit in het diploma hoger middelbaar reeds voorzien.

3. **Financiën** : De gemiddelde indoor speeltuin in de benelux heeft als totale investering, dit wil zeggen inclusief speelstructuren, horeca, openingsbelasting, en zo verder een bedrag van 8 tot 12 miljoen Frank geïnvesteerd. Het spreekt voor zich dat het ook voor minder kan, zoals er ook projecten zijn die beduidend meer hebben geïnvesteerd. Dit is voornamelijk afhankelijk van 3 voorwaarden ;

- **Oppervlakte en staat van het gebouw** : Het spreekt voor zich dat een groter gebouw grotere speelstructuren vereist, meer tafels en stoelen, en zo meer en dus een hogere investering zal vereisen. Anderzijds dienen in het gebouw mogelijke belangrijke aanpassingswerken uitgevoerd te worden zoals het voorzien van sanitair of nutsvoorzieningen. Ook dit kan een behoorlijke kost met zich meebrengen.

- **Horeca aanbod** : in de meerderheid van de indoor speeltuinen is slechts een 'beperkte kaart' verkrijgbaar. In België is bij wet bepaald welke gerechten mogen geserveerd worden zonder een gediplomeerd kok in de keuken te hebben. Het betreft hier voornamelijk snack's, zoals croques, pasta's, salades, broodjes, en bepaalde vleesgerechten voor zover deze met brood geserveerd worden. Het is niet toegestaan frietjes of aardappelkroketten te serveren ! De lijst van deze gerechten is te raadplegen in het staatsblad. Een uitgebreide menukaart zal een grotere keuken vergen, dus meer ruimte en hogere investeringen, terwijl anderzijds ook de werkingskosten (noodzaak om een kok in dienst te hebben) ook hoger zullen liggen.

- **Niveau van de inrichting**. Bedoeld wordt het meubilair, maar ook de sfeer van de inrichting. Het is vanzelfsprekend dat de consument niet bereid is een hoge prijs te betalen aan inkom en dranken en snack's indien de klant dient plaats te nemen op plastic terrasstoelen en tafels in een koel en industrieel kader. Anderzijds zal een aangenamer kader, met luxe stoelen en tafels, en decoraties ook een hogere investering vragen, die vervolgens kan terugverdiend worden door middel van een hoger consumptiegedrag en zelfs hogere prijzen door de aangenamere sfeer. Doorgaans zal het niveau van uw klant hier ook door beïnvloed worden.

Doorgaans zal de bank teneinde u een krediet toe te staan als voorwaarde een eigen inbreng van 25 tot 35 % van de investering stellen. Concreet betekent dit dat u gemiddeld over 30% van uw totale investering over eigen gelden dient te beschikken. Uiteraard zal dit afhankelijk zijn van uw persoonlijke situatie en relatie tot de bank, en dient dit dus steeds onderhandeld te worden. Nochtans kan u op basis van deze eenvoudige richtlijn al zelf het totale bedrag van uw mogelijke investering berekenen.

In deze fase kan u tevens al de indeling van het pand en de oppervlaktes bepalen en voorbereidende gesprekken houden en offertes of prijsramingen vragen met ;

- Ameco speelstructuren.
- Schrijnwerk en thematisatie (Ameco indien u thematisatie wenst)

Wij adviseren u in deze fase de speelstructuren en de thematisatie te bespreken, offerte uit te werken en zodra u relatief zeker bent van de realisatie de bestelling te plaatsen, eventueel onder de opschortende voorwaarden van bijvoorbeeld het bekomen van de vergunning. Dit heeft als voordeel dat de productie reeds kan voorbereid worden terwijl u nog met de voorbereidingen van het pand bezig bent, waardoor de tijd na de definitieve goedkeuring tot een minimum herleidt wordt en u uw investering zo spoedig mogelijk kan laten renderen)

- Meubilair
- Keukenapparatuur
- Brouwerijen, drank en voedingsleveranciers
- Koffie en thee leveranciers
- Serviesgoed, drukwerken, openingsreclame, en dergelijke

Realisatie van een indoor speeltuin project :

Zodra aan deze basisvoorwaarden voldaan is kan u starten met de effectieve realisatie van uw project. Ook hierin dienen nog een aantal stappen genomen te worden. Nochtans is vanaf dit punt de gemiddelde tijd tot de opening van uw indoor speeltuin zo'n 2 maanden. We noemen hieronder even de belangrijkste nog te nemen stappen ;

- *Oprichting van de vennootschap. Dit dient zo vlug mogelijk te gebeuren aangezien de bank meestal geen uitbetalingen zal doen vooraleer de vennootschap opgericht is. Dit kan dus de realisatie van uw project vertragen.*
- *Afronding van het financieel dossier, stellen van de eventuele waarborgen bij de bank.*
- *Plannen van de indeling van het gebouw, en ook hierbij kan Ameco u behulpzaam zijn met advies.*
- *Bestellen of herbevestigen van de speelstructuren*
- *Bestellen of herbevestigen van de thematisatie, schrijnwerk, en dergelijke*
- *Bestellen van het meubilair (ook hier dient met een levertermijn van vaak 8 weken rekening gehouden te worden)*
- *Afronden van de onderhandelingen met de brouwerij, drank en voedingsleveranciers*
- *Bestellen van servies, en dergelijke*
- *Regelen van de benodigde attesten, openingsbelasting, en dergelijke.*
- *Bestellen van horeca apparatuur*
- *Plannen van drukwerken en openingspubliciteit.*

En zo verder

Keuze uit diverse types speelstructuren

Teneinde de veeleisende klant, het kind een zo verscheiden aanbod aan speelmogelijkheden te kunnen bieden heeft Ameco diverse lijnen van speelstructuren ontwikkeld. Elke type speelstructuur heeft daarbij zijn eigen karakteristieke eigenschappen en voordelen.

Afhankelijk van de doelstellingen en de doelgroep van het project dienen een of meerdere types speelstructuren tot een totaal aanbod aan spelmogelijkheden gecombineerd te worden. Hierbij dient uiteraard ook rekening gehouden te worden met de verschillende leeftijdsgroepen, en de scheiding van de spelmogelijkheden tussen de leeftijdsgroepen.

Meer en meer wordt voor elke leeftijdsgroep aparte speelstructuren voorzien, zo kan men bijvoorbeeld de speelmogelijkheden opdelen in volgende groepen ;

- *Baby's : een aparte zone waar baby's ongestoord kunnen kruipen, spelen, leren, en ontdekken, of een slaapje doen. Dit alles onder onmiddellijk toezicht van de ouders.*
- *peuters : eerste ontdekkingszones met kruip, loop, speel en glijmogelijkheden onder onmiddellijk toezicht van de ouders*
- *kleuters : uitgebreidere zone waar de peuter zich naar hartelust kan uitleven. Vaak wordt deze zone door het kind verkozen ten opzichte van de 'grote speeltuin' wanneer het in deze laatste te druk wordt, of er te wild wordt gespeeld.*
- *Basisspeeltuin : Speeltuin voor de grootste doelgroep, zijnde zo'n 4 tot 12 jaar. Afhankelijk van het budget en de beschikbare ruimte kan deze basisspeeltuin nogmaals opgedeeld worden in 2 delen, waardoor ook specifieke voorzieningen voor oudere kinderen kunnen getroffen worden. Ameco biedt u een uitgebreid aanbod aan diverse types speelstructuren, aangepast voor elke doelgroep, elke behoefte, en elke voorkeur.*