



Nieuwbouw: Landal Volendam
Nu te koop: sfeervolle recreatiewoningen

www.vakantieparkvolendam.nl



Specifieke projectinformatie

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



ho

Inhoud

Voorwoord.....	3
Stappenplan aankoop.....	4
Gebruiksmogelijkheden	5
Verhuur.....	5
Eigen gebruik	5
Combinatie van verhuur en eigen gebruik:	5
Financieren	7
Rekenvoorbeeld rendementen.....	7
Vaste en variabele kosten	8
Verhuur gerelateerd	8
Niet verhuur gerelateerd	8
Parkbijdrage Vereniging van Eigenaars	8
Energiekosten.....	8
Zakelijke lasten	8
Verzekeringen	8
Dotatie groot onderhoud	9
Inventaris	10

Voorwoord

Aan de rand van het Markermeer met uitzicht over de Gouzee realiseert Van Wijnen Recreatiebouw B.V. in het Noord Hollandse dorp Volendam een uniek park met 42 luxe recreatiewoningen: Vakantiepark Volendam.

De recreatiewoningen op eigen grond variëren in grootte van 4- tot 6-persoons en worden aangeboden met de labels Comfort en Luxe. De recreatiewoningen passen qua architectuur, die geïnspireerd is op de authentieke bebouwing in de omgeving, uitstekend in deze mooie Waterlandse omgeving.

Volendam trekt het hele jaar vele bezoekers uit binnen- en buitenland. De nabijheid van diverse voorzieningen en activiteiten zullen voor een breed publiek zeer aantrekkelijk zijn. De ligging aan water en de architectuur van de recreatiewoningen maken het een aantrekkelijke vakantiebestemming.

Landal GreenParks verzorgt de exclusieve verhuur, het beheer en de administratie van het park.

Meer informatie over het project, de omgeving en de recreatiewoningen vindt u in onze verkoopbrochure of op de internetsite www.vakantieparkvolendam.nl.

Stappenplan aankoop

Wij geven u stapsgewijs een nadere toelichting op de procedure van de aankoop.

Heeft u de verkoopbrochure van het project 42 recreatiewoningen Vakantiepark Volendam reeds bekeken? Hierin krijgt u een eerste indruk van het park, de omgeving en de recreatiewoningen. Om u meer inzicht te geven in de mogelijkheden van het project is deze projectinformatie samengesteld. In dit document wordt ook verwezen naar het bijbehorende fiscaal memorandum en de rendementsprognose. Heeft u naar aanleiding van deze documentatie nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar, Residentia projectmakelaars. Zij informeren u graag en zijn telefonisch te bereiken op 0548 - 538 750 of per mail info@residentia.nl.

1. Wanneer u een definitieve keuze voor een recreatiewoning heeft gemaakt, ontvangt u een bevestigingsmail van de makelaar. Hierin wordt onder andere de koopsom bevestigd en vult u alle gegevens in die wij van u nodig hebben om de koop-/aannemingsovereenkomst op te kunnen maken. Indien gewenst kunt u een financieringsvoorbehoud laten opnemen.
2. U ontvangt vervolgens van de makelaar per post de opgemaakte koop-/aannemingsovereenkomst. Hierbij ontvangt u tevens een bijlagenbundel met alle bijbehorende notariële stukken en bouwtechnische informatie.
3. Het project wordt gefaseerd verkocht. Zodra 70% van de eerste bouwfase is verkocht zal worden gestart met de bouw.
4. Als alle opschortende voorwaarden zijn vervallen, wordt u uitgenodigd bij de notaris voor de overdracht van de grond, oftewel het appartementsrecht. Na betaling van de koopsom van de grond, bent u volledig eigenaar van het appartementsrecht.
5. De betaling van de aanneemsom gebeurt in termijnen, welke zijn beschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst. U ontvangt hiervoor, naar gelang de vorderingen van de bouw, termijnnota's.
6. Wanneer de recreatiewoning gereed is voor gebruik wordt deze aan u opgeleverd en officieel overgedragen. Als de laatste termijnbetaling heeft plaatsgevonden, ontvangt u de sleutel van uw woning.



Gebruiksmogelijkheden

Verhuur

Nadat u eigenaar bent geworden van één van de recreatiewoningen op Vakantiepark Volendam kunt u naar eigen wens gebruik maken van uw woning tot een maximum van 12 weken per kalenderjaar. De recreatiewoning dient u voor verhuur aan te bieden. Hiervoor dient u een verhuurovereenkomst aan te gaan met Landal GreenParks.

Onder deze overeenkomst zorgt Landal voor de verhuurexploitatie van de recreatiewoningen in de perioden dat u er als eigenaar zelf geen gebruik van maakt. Dit kan leiden tot een aantrekkelijk rendement. Het is natuurlijk zeer prettig voor u dat Landal optreedt als bemiddelaar tussen u als verhuurder en huurders. Zij ontvangt voor de verhuur- en beheerwerkzaamheden provisie.

Het is een samenwerking tussen u als eigenaar en Landal als verhuurder met als inzet een hoge bezetting en daarmee samenhangend een hoog rendement. De overeenkomst regelt dat nodige reparaties en vervangingen (ook aan de inrichting) worden uitgevoerd. Landal draagt er zorg voor dat beschadigingen of vermissingen die aan huurders zijn toe te rekenen, voor zover mogelijk, ook door die huurders worden vergoed.

Eigen gebruik

Op Vakantiepark Volendam is het toegestaan om uw recreatiewoning tot een maximum van 12 weken per kalenderjaar voor eigen gebruik te reserveren. Permanente bewoning is derhalve niet toegestaan.

Combinatie van verhuur en eigen gebruik:

Indien de eigenaar de recreatiewoning voor eigen gebruik wenst te reserveren, is de eigenaar verplicht bij het aangaan van de verhuurbemiddelingsovereenkomst, doch in elk geval ieder kalenderjaar voor 1 juli voorafgaand aan het jaar van verhuur, dit via de eigenarensite op te geven aan Landal.

Bij de aankoop van een recreatiewoning op Vakantiepark Volendam kan het voor de eigenaar mogelijk zijn de volledige btw over de aankoop terug te vorderen. In beginsel is de overdracht van onroerende zaken vrijgesteld van btw, tenzij het gaat om een nieuwe onroerende zaak (niet ouder dan 2 jaar) of wordt geopteerd voor belaste levering. Mede hierdoor is voor u een aantrekkelijk rendement mogelijk op uw investering. Dit rendement kan nog extra worden verhoogd indien u als eigenaar gebruik maakt van de zogeheten "kleine ondernemersregeling" binnen de wet op de Omzetbelasting. Deze regeling is alleen van toepassing voor natuurlijke personen, en derhalve niet voor rechtspersonen, zoals BV's, stichtingen en verenigingen.

Het zijn van "ondernemer voor de btw" heeft niets van doen met het ondernemerschap voor de inkomstenbelasting. Zowel de inkomstenbelasting als de btw kennen volkomen eigen criteria. Een recreatiewoning eigenaar/particulier, die voor de inkomstenbelasting geen ondernemer is, kan dat zeker wel zijn voor de btw.

Er kan worden gesproken van een exploitatie van een vakantiebestedingsbedrijf in gevallen waarin recreatiewoningen, die gezien de bouw, inrichting, ligging en voorzieningen duidelijk kenbaar bestemd zijn voor de vakantie verhuur en daartoe ook feitelijk uitsluitend of nagenoeg uitsluitend worden gebruikt en aan telkens wisselende personen worden verhuurd. Indien verhuur plaatsvindt via "Landal" en de recreatiewoning daartoe voor de verhuur ter beschikking wordt gesteld, kan sprake zijn van btw-ondernemerschap.

Ervan uitgaande dat de eigenaar van de recreatiewoning optreedt als ondernemer voor de btw dient hij 6% btw af te dragen over de ontvangen huuropbrengsten. Daar staat tegenover dat de btw (21%) over

de volledige aankoopsom aftrekbaar is. Wel dient bij de bepaling van de totale aftrek een tijdsevenredig deel voor privé gebruik buiten beschouwing te blijven.

De fiscus kan binnen een periode van 10 jaar na de bouw van de recreatiewoning de btw teruggaaf herzien op basis van gewijzigde omstandigheden, zoals verkoop van de woning of volledige stopzetting van de verhuur. De herziening heeft alleen betrekking op de nog lopende herzieningstermijn. Dus als bijvoorbeeld de woning na 7 jaar zonder btw wordt verkocht, dan is de resterende looptijd nog 3 jaar en die dient dus 3/10 van de in aftrek gebrachte btw bij aanschaf van de woning te worden herzien.

De kleine Ondernemersregeling houdt in dat een natuurlijk persoon/ondernemer, die over een jaar per saldo minder dan momenteel € 1.883,- aan btw hoeft af te dragen, een vermindering van het af te dragen saldo krijgt van 2,5 maal het verschil tussen € 1.883,- en de door de natuurlijk persoon/ondernemer in eerste instantie verschuldigde btw. De vermindering bedraagt echter maximaal € 1.345,-. Dit betekent concreet dat wanneer in een jaar per saldo minder dan € 1.345,- verschuldigd is, geen btw hoeft te worden afgedragen.

Alhoewel deze fiscale uiteenzetting maar zeer beknopt is, zal het u duidelijk zijn, dat de fiscus een bijdrage kan leveren in het renderend maken van uw recreatiewoning. Voor meer informatie verwijzen naar het door Hendriksen Accountants en Adviseurs opgestelde fiscaal memorandum.

Financierien

U kunt ervoor kiezen om uw recreatiewoning gedeeltelijk te financieren. Financierien kan een positief effect hebben op het rendement op uw eigen vermogen. Financierien kan dus interessant zijn, ook als u kunt aankopen met eigen middelen. Onderstaand vindt u een rekenvoorbeeld van het rendement op eigen vermogen bij een financiering van 60% van de koopsom van de woning in combinatie met het geprognoseerde rendement. Voor meer informatie verwijzen naar de Rendementsprognose Vakantiepark Volendam.

Rekenvoorbeeld rendementen

alle bedragen zijn exclusief btw

4-persoons Comfort tussenwoning	zonder financiering	met financiering 60%	met financiering 70%
Investering			
Koopsom woning	€ 217.500,-	217.500,-	217.500,-
Koopsom inventarispakket	€ 17.000,-	17.000,-	17.000,-
Inbreng eigen vermogen bij financiering			
Eigen vermogen op koopsom woning	€	87.000,-	65.250,-
Koopsom inventarispakket	€	17.000,-	17.000,-
Administratiekosten 1%	€	1.305,-	1.523,-
Hypotheekakte	€	500,-	500,-
Totale inbreng eigen vermogen	€	234.500,-	84.273,-
Totale inbreng vreemd vermogen		130.500,-	152.250,-
Opbrengsten			
Prognose netto huuropbrengsten* excl. 6% btw	€ 10.553,-	10.553,-	10.553,-
Hypotheekrente 3% variabel**	€	3.915,-	4.568,-
Netto opbrengsten	€	10.553,-	5.986,-
Rendement op eigen vermogen		4,5%	7,0%

* Het betreft een 10-jaars gemiddelde jaaropbrengst.

** Rentepercentage indicatief, wijzigingen voorbehouden.

Disclaimer

Landal GreenParks heeft de indicatieve verhuurprognose en de exploitatiebegroting met de grootste zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden kan Landal niet aansprakelijk worden gehouden. Deze prognose is bedoeld om u een inzicht te geven in de te verwachten variabele huuropbrengsten. Het betreft echter een momentopname en tal van omstandigheden (marktontwikkeling, concurrentie, welvaart-ontwikkeling, economisch klimaat, kostenstijging etc.) kunnen de opgegeven prognoses beïnvloeden. Aan de prognose kunnen geen rechten worden ontleend, terwijl van uit in het verleden gerealiseerde opbrengsten ten aanzien van andere Landal-objecten geen garantie voor de toekomst kan worden afgeleid. Landal GreenParks en/of Van Wijnen Recreatiebouw B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de uitkomsten van de prognose en op beslissingen die op basis van de prognose zijn genomen.

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



Vaste en variabele kosten

U dient als koper van een recreatiewoning op Vakantiepark Volendam rekening te houden met een aantal kosten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verhuur gerelateerde, niet verhuur gerelateerde kosten en dotatie voor het groot onderhoud. Deze kosten worden evenals de provisie van de Verhuurder in mindering gebracht op de bruto huuropbrengst.

Verhuur gerelateerd

De verhuurkosten omvatten de receptiebezetting, sleutelafgifte, organisatie linnenverhuur en schoonmaak, wisselschoonmaak, grote schoonmaak, niet op huurders te verhalen gebruikersschades (zoals reparaties, vervangingen en vermissingen) en servicepakket (servicesets, toiletpapier, GFT zakjes/vuilniszakken). Wanneer de woning verhuurd wordt, bent u verplicht deze huishoudelijke services uit te besteden om de kwaliteit te waarborgen.

Niet verhuur gerelateerd

Parkbijdrage Vereniging van Eigenaars

De Vereniging van Eigenaars behartigt de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Als eigenaar wordt u lid en krijgt u zeggenschap binnen de vereniging. Deze bijdrage wordt jaarlijks, op basis van een door Landal GreenParks opgestelde exploitatiebegroting, vastgesteld door de vereniging. Deze begroting heeft onder andere betrekking op de exploitatie en het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen op het park, het tuin- en groenonderhoud en het collectief jaarlijks gevelonderhoud van de woningen.

Energiekosten

De geprognosticeerde kosten voor gas, water, elektra en tv/internet betreffen een schatting op basis van de exploitatiebegroting van Landal GreenParks.

Zakelijke lasten

Het betreft hier de door de gemeente en waterschap opgegeven lasten zoals:

Gemeente Edam-Volendam

- Onroerendezaakbelasting
Als eigenaar van een onroerende zaak betaalt u onroerendezaakbelasting. De onroerende zaakbelasting is afhankelijk van de WOZ waarde van uw recreatiewoning. De gemeente taxeert jaarlijks uw recreatiewoning. De getaxeerde WOZ waarde geldt als uitgangspunt voor de berekening van de verschuldigde belastingen. Omdat de WOZ-waarde nog moet worden vastgesteld door de gemeente is in de prognose ter indicatie uitgegaan van de verkoopprijs incl. btw van een woningtype.
- Rioolheffing (gemeente)

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- Watersysteemheffing/wegenheffing (waterschap)
- Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing (waterschap)

Verzekeringen

Dit betreft een collectieve opstal- en inboedelverzekering waar u gebruik van kunt maken. Deze wordt u in rekening gebracht door de VvE. De geprognosticeerde kosten zijn indicatief; het definitieve bedrag wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaars.

Dotatie groot onderhoud

Vanaf 1 januari 2018 moet elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren voor het groot onderhoud aan de gevels, de daken of de gezamenlijke voorzieningen. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met een looptijd van 10 jaar. Indien deze niet beschikbaar is kan de VvE ook jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren.

Inventaris

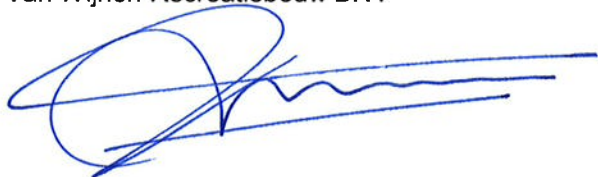
Voor de woningen die voor verhuur worden aangeboden, is een uniforme inventaris en inrichting belangrijk. Het inventaris - en inrichtingspakket is specifiek afgestemd op recreatief gebruik. Onder meer het schoon kunnen houden, het op korte termijn kunnen vervangen van gebroken artikelen en het eenvoudig en snel kunnen uitvoeren van kleine reparaties, vergroten de beheerbaarheid van de recreatiewoningen, en houden de kosten derhalve zo gering mogelijk. Uw woning is dan steeds weer voor nieuwe gasten beschikbaar voor verhuur.

Naast de complete uitrusting in uw ingerichte recreatiewoning, zijn via de receptie diverse extra faciliteiten te huren door de gasten, bijvoorbeeld:

- handdoeken en theedoeken;
- kindermeubilair;
- welkomstpakketten;
- fietsen en bolderwagens.

Deventer, 19 april 2018

Van Wijnen Recreatiebouw B.V.



K. Odink
Directeur

Disclaimer:

Van Wijnen Recreatiebouw B.V. heeft deze informatie met de grootste zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden kan Van Wijnen Recreatiebouw B.V. niet aansprakelijk worden gehouden.

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**

