

RENDEMENT OP UW VAKANTIEWONING



Als u van plan bent om uw vakantiewoning te verhuren, wilt u vooraf een idee hebben van het te behalen rendement. Je hoort vaak mooie verhalen over 5 tot 8% rendement. Soms beloven projectontwikkelaars zelfs een gegarandeerd rendement voor 5 jaar! De laatste maanden zijn er weer veel positieve berichten over het kopen van een vakantiewoning in de media verschenen. Eerder dit jaar lag de markt van recreatiewoningen nog onder vuur. In januari publiceerde de Telegraaf een artikel met als kop “vakantiehuis vaak domper”. In februari plaatste Pretwerk.nl een artikel waarin hoge rendementsbeloften kritisch onder de loep genomen en genuanceerd werden. In de uitzending van het consumentenprogramma Radar van 11 april vertelden kopers van Europarcs en Droomparken over hun negatieve ervaringen. Deze artikelen en uitzending gingen voornamelijk over nieuwbouwwoningen. Zeker als er nog geen woning gebouwd is, is het voor heel veel mensen moeilijk in te schatten hoe een park er uit komt te zien.

Wanneer u op zoek gaat naar een bestaande woning, zijn een heleboel zaken al duidelijk:

Het parkreglement en de statuten van de VvE zijn in te zien. Als de makelaar u vooraf hierover informeert, ook over de behaalde rendementen, weet u waar u aan toe bent als u een koopbeslissing neemt.

Ik vind dat je als makelaar de plicht heb potentiële kopers goed te informeren: mensen die geld willen investeren in vakantiewoning zijn geen professionele beleggers. Ik geef belangstellenden de tijd om de voor- en nadelen tegen elkaar af te wegen, zodat ze een weloverwogen beslissing kunnen nemen. Als makelaar heb ik graag tevreden kopers, die als ambassadeurs voor mijn bedrijf werken.

De rendementen op de meeste parken zijn niet zodanig, dat je slapend rijk wordt. Maar is dat uw streven? Dan kunt u beter een andere, risicovollere vorm van beleggen kiezen. Als u ook wilt genieten van uw spaargeld, is investeren in een vakantiewoning een goede keus. Zo wordt uw belegging ook plezier! Lekker relaxen in een omgeving die rust uitstraalt, waar de stilte bijna hoorbaar is. Als u dat weet te combineren met verhuur, zodat de kosten van uw eigen vakantie gedekt zijn, is de koop van een vakantiewoning zo gek nog niet.

Kijk kritisch naar rendementsberekeningen en niet alleen naar het percentage onderaan de pagina!

Onlangs zag ik een rendementsberekening van een nieuw project: Bij een investering van € 190.000 gaf de berekening 4,6% rendement. Voor dezelfde woning, maar dan met 60% hypotheek was het rendement ineens 7,5%. Maar dan op het geïnvesteerd vermogen: de vaste lasten waren iets hoger, maar het geïnvesteerd vermogen aanzienlijk lager. Zo kun je jezelf rijk rekenen!

In dezelfde berekening was een post “vaste lasten” opgenomen. Deze post was niet gespecificeerd. De vraag is dan of alles kosten zijn opgenomen, of dat er gemakshalve niet kosten weggelaten zijn. Vraag dus om een specificatie.

Een goede rendementsberekening bestaat uit de volgende onderdelen:

Opbrengsten:

- Huurinkomsten: Het allerbelangrijkste onderdeel, want als je geen huurinkomsten zijn, valt er niets meer te rekenen.

Kosten:

- Provisie voor de verhuurder. Veel professionele verhuurders rekenen al gauw 20 to 30% van de bruto huur.
- Kosten voor beheer: denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten voor de receptie, administratie en coördinatie van de schoonmaak.
- Parklasten: dit zijn de kosten voor onderhoud van gezamenlijke eigendommen, zoals groenstroken, wegen, speelplaatsen, verlichting etc.
- Vaste lasten: de kosten van gas, water en licht zijn afhankelijk van het gebruik. Je kunt wel een schatting maken op basis van het gebruik van een jaar eerder.
- WOZ: elke gemeente hanteert verschillende tarieven.
- Telefoon- en internetaansluiting: vaak worden hiervoor collectieve contracten afgesloten.
- Onderhoudscontract CV-ketel: ook hier gelden vaak collectieve contracten.
- Gemeentelijke heffingen zoals rioolrechten en afvalstoffenheffing.
- Verzekeringen: vergeet niet een opstal- en een inboedelverzekering af te sluiten.
- Tuinonderhoud
- Grote schoonmaak/glasbewassing

Kortom, zorg dat u goed geïnformeerd wordt over de kosten en opbrengsten, zodat u achteraf niet voor verrassingen komt te staan!