

WELK RENDEMENT WIL JIJ OP JOUW VAKANTIEWONING?



Zoek je een vakantiewoning als belegging? Niet om zelf te verblijven, maar puur om te verhuren? Je bent dan natuurlijk benieuwd naar het rendement dat je kunt halen. Het is niet altijd gemakkelijk om dat helder te krijgen.

Bij nieuwbouwprojecten worden rendementsprognoses afgegeven, waarvan je soms af kunt vragen of het reëel is. Soms wordt een gegarandeerd rendement gegeven van 5 tot 8%. Deze vaste rendementen zijn meestal voor 5 en soms voor 10 jaar. Daarna moet je maar afwachten hoe het park zich ontwikkeld heeft en of het inderdaad een goed verhuurbaar park is geworden.

Bij bestaande woningen wordt bijna nooit een vast rendement gegeven. Van de andere kant weet je dan wel hoe het park eruit ziet, of het aantrekkelijk is en kun je je beslissing baseren op rendementen van voorgaande jaren. Zoals bij elke belegging geldt dat rendementen uit het verleden geen garantie geven voor de toekomst, maar wanneer er een stijgende lijn zit in de huuropbrengsten is er geen reden om aan te nemen dat die zich niet doorzet.

Veel mensen zijn teleurgesteld als blijkt dat ze een rendement van 3 à 4% krijgen op een bestaande woning. Ze hebben advertenties gezien waar 5% of meer geboden wordt. Meestal gaat het dan om nieuwbouwprojecten, waar de ontwikkelaar bereid is een vast rendement te geven om de verkoop vlot te trekken. Bij nieuwbouwprojecten is daarentegen geen prijsonderhandeling mogelijk en in de vaste prijzen zijn de rendementen al verwerkt.

De rendementen op de meeste parken zijn niet zodanig, dat je slapend rijk wordt. Maar is dat jouw streven? Dan kun je beter een andere, risicovollere vorm van beleggen kiezen. Als je ook wilt genieten van je spaargeld, is investeren in een vakantiewoning een goede keus. Zo wordt jouw belegging ook plezier! Lekker relaxen in een omgeving die rust uitstraalt, waar de stilte bijna hoorbaar is. Als je dat weet te combineren met verhuur, zodat de kosten van jouw eigen vakantie gedekt zijn, is de koop van een vakantiewoning zo gek nog niet. En op veel parken is het mogelijk last minute je woning te blokken als hij niet verhuurd is. Jouw weekend of weekje vakantie heeft dan geen invloed op het rendement en je kunt zelf ook even relaxen in een heerlijke omgeving!

Laat je vooraf goed informeren: zijn daadwerkelijk alle kosten verwerkt of zijn de gemeentelijke belastingen of variabele kosten zoals gas, water en elektra buiten beschouwing gelaten?

Vraag bij bestaande woningen ook naar de plannen voor de komende jaren. Is binnenkort groot onderhoud of vervanging van meubilair nodig? Dan kom je direct voor grote uitgaven te staan en behaal je niet het verwachte rendement.

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 kosten zoals tuinonderhoud, grote schoonmaak, glasbewassing.
- Variabele 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 om naast de opstal- en een inboedelverzekering een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

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