

Roompot Lakeside Resort **Brielle**



Roompot ontwikkelt 160 duurzame vakantiewoningen
aan het Brielse Meer



Financiële bijsluiter



Roompot Lakeside Resort Brielle

Inhoud

Vlak bij de historische vestingstad Brielle en aan de oevers van het Brielse Meer ontwikkelt Roompot het ruim opgezette Roompot Lakeside Resort Brielle. De speelse ligging aan het water met veel groen, maakt deze plek gewild voor zowel belegger als vakantievierder.

Ook de nabije omgeving biedt volop variëteit. Met Rotterdam in je achtertuin voor kunst en cultuur, een dagje diergaarde Blijdorp of wereldberoemde architectuur, hoeft niemand zich een dag te vervelen. Nóg dichterbij, vergaap je je al slenterend aan indrukwekkend mooie historische gebouwen en panden in Brielle en Hellevoetsluis.

Vinden de kids het allemaal maar saai? Het eiland Voorne-Putten is niet voor één gat te vangen. Als ze klaar zijn met zwemmen, varen en surfen, heb jij nog een verrassing voor ze in petto. Wie gaat er mee naar Historyland, het Nationaal Brandweermuseum, de Zeehondenopvang of om de hoek naar speelparadijs De Ballebak? Heb een hele fijne dag samen!

Investeren	
Een plek waar je welkom bent	4
Gebruiksmogelijkheden	
Flexibel in verhuur & eigen gebruik	5
Voorbeeldrendementen	
Vakantiewoningen	6
Toelichting	
Kosten	8
Inhoud	
Themapaketten	9
Fiscale informatie	
Haal meer uit je investering	12
Daarom Roompot	
Alle redenen om in te stappen	13
Stappenplan	
De aankoop van een vakantiewoning	14
Contact	15

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



Investeren Een plek waar je welkom bent

Investeren in recreatief vastgoed heeft zo zijn voordelen. De meest bijzondere is dat je er zelf gebruik van kunt maken, wat het nodige plezier kan opleveren. Maar minstens zo belangrijk is natuurlijk het rendement. Wat levert de investering uiteindelijk op?

Persoonlijk advies op maat

Deze financiële bijsluiter geeft antwoord op de eerste, prangende vragen. Daarnaast staan onze deskundige medewerkers en partners voor je klaar. Zij beoordelen persoonlijke wensen en situaties om tot een advies te komen wat naadloos aansluit op je situatie.

Bewezen track record

Hoewel resultaten uit het verleden geen garantie voor de toekomst bieden, kun je natuurlijk wél rekenen op de uitstekende reputatie van Roompot. Met ruim 55 jaar ervaring in de verhuur van vakantiewoningen en jaarlijks meer dan 600.000

boekingen heeft het bedrijf een bewezen staat van dienst. Eigenaren van vakantiewoningen op onze parken hoeven het wiel niet zelf uit te vinden, maar maken gebruik van beproefde kennis en kunde om bezetting en huurtarieven te optimaliseren. Dat leverde in al die jaren duizenden tevreden eigenaren op. Wie volgt?

Vragen?

Heb je vragen naar aanleiding van de inhoud in deze financiële bijsluiter? We staan je graag te woord in een persoonlijk adviesgesprek. Onze contactgegevens staan op de laatste pagina.

Gebruiksmogelijkheden Flexibel in verhuur & eigen gebruik

Veruit de meeste eigenaren verhuren hun vakantiewoning gedeeltelijk of geheel aan gasten. Hierbij komt de deskundige ondersteuning van Roompot goed van pas. In termen van bezetting, huurprijs en onderhoud, halen we het maximaal mogelijke uit de investering. Wat je ook kiest, door de juiste afweging te maken is elk besluit een goed besluit.

Verhuren is makkelijk met Roompot

Bij verhuur van de vakantiewoning profiteer je van de commerciële kennis, ervaring en verkoopkanalen van Roompot. Dit levert een maximale bezetting tegen de hoogst mogelijke huurtarieven op. De huuropbrengsten worden als volgt verdeeld: 75% voor de eigenaar en 25% voor Roompot. Dit is wat Roompot daarvoor doet:

- Promotie, waaronder televisie- en radiocommercials.
- Boeking, financiële en administratieve afhandeling gastcontact.
- Periodieke afrekening netto huuropbrengst.

- Check-in, check-out.
- Inhouden van borg bij schade.

Een fijne, flexibele samenwerking

Bij elke keuze spelen financiële, fiscale en individuele wensen een rol. Een gesprek met onze specialisten helpt vaak om te komen tot een samenwerking die écht bij je past. Roompot biedt zeer flexibele verhuurovereenkomsten aan. Meer dan bij andere partijen in de markt, ervaar je de ruimte voor persoonlijke voorkeuren in de verhouding tussen verhuur en eigen gebruik.

Dit zijn de mogelijkheden

100% verhuur

De woning is het hele jaar rond beschikbaar voor verhuur. Ook in periodes dat de woning niet verhuurd is, maak je er zelf geen gebruik van. Een bewuste keuze voor maximaal rendement op de investering.

Combinatie verhuur én eigen gebruik

De woning is deels beschikbaar voor eigen gebruik, deels voor verhuur. Met Roompot spreek je af hoeveel weken de vakantiewoning voor eigen gebruik beschikbaar is. Je geeft van tevoren aan of dit 2, 4, 6 of 8 weken is óf 90 dagen. Op de eigenaren-website vul je de periodes in dat je zelf gebruikmaakt van de woning. Ook weekenden en midweken behoren tot de mogelijkheden. De enige voorwaarde is dat de woning minimaal 16 weken voor verhuur beschikbaar is tussen april en eind oktober, waarvan minimaal 6 weken in juli en augustus.

Verhuur in combinatie met een gegarandeerde huuropbrengst

In plaats van verhuren met een variabel rendement kun je er ook voor kiezen om de woning met een vaste huurgarantie te verhuren. Binnen deze overeenkomst garandeert Roompot de geprognosticeerde bruto huuropbrengst (conform de rendementsberekening op pagina 6-7) plus 10% gedurende 10 jaar. De vaste en variabele kosten zijn voor rekening van de eigenaar. Binnen deze overeenkomst mag je standaard twee weken gebruik maken van je woning buitenom de vakantieperiodes. Onze makelaars vertellen je er graag alles over tijdens een persoonlijk adviesgesprek.



Voorbeeldrendementen Vakantiewoningen

Type		Adventure	Comfort	Royal 1	Special	Royal 2	Family 1	Family 1 Kind	Family 1 Jeugd	Family 2	Family 2 Hond	XL
Aantal personen		4	4	4	4	4	6	6	6	6	6	8
Investering												
Woning		177.500	192.500	232.500	212.500	277.500	207.500	227.500	232.500	237.500	262.500	282.500
Inventaris		12.000	14.000	16.000	17.000	18.000	18.000	18.000	18.000	20.000	20.000	25.000
Totale investering		189.500	206.500	248.500	229.500	295.500	225.500	245.500	250.500	257.500	282.500	307.500
Totale jaarmzet (incl. 9% btw) *												
	100%	22.000	23.500	25.500	26.500	27.500	26.500	29.000	29.000	30.000	32.500	35.000
Verhuurvergoeding Roompot (incl. 9% btw)	25%	5.500	5.875	6.375	6.625	6.875	6.625	7.250	7.250	7.500	8.125	8.750
Opbrengst eigenaar (incl. 9% btw)	75%	16.500	17.625	19.125	19.875	20.625	19.875	21.750	21.750	22.500	24.375	26.250
Btw / omzetbelasting	9%	1.362	1.455	1.579	1.641	1.703	1.641	1.796	1.796	1.858	2.013	2.167
Opbrengst eigenaar		15.138	16.170	17.546	18.234	18.922	18.234	19.954	19.954	20.642	22.362	24.083
Totale lasten **		7.459	7.894	8.123	7.583	8.928	8.732	8.785	8.798	9.817	9.830	11.633
Netto opbrengst eigenaar (zonder financiering)		7.679	8.275	9.423	10.651	9.994	9.502	11.169	11.156	10.825	12.533	12.450
Resultaat op totale investering		4,1%	4,0%	3,8%	4,6%	3,4%	4,2%	4,5%	4,5%	4,2%	4,4%	4,0%
Resultaten met financiering												
Financiering woning en grond	65%	115.375	125.125	151.125	138.125	180.375	134.875	147.875	151.125	154.375	170.625	183.625
Eigen vermogen woning en grond	35%	62.125	67.375	81.375	74.375	97.125	72.625	79.625	81.375	83.125	91.875	98.875
Eigen vermogen inventaris		12.000	14.000	16.000	17.000	18.000	18.000	18.000	18.000	20.000	20.000	25.000
Totale investering		189.500	206.500	248.500	229.500	295.500	225.500	245.500	250.500	257.500	282.500	307.500
Netto opbrengst eigenaar (zonder financiering)												
		7.679	8.275	9.423	10.651	9.994	9.502	11.169	11.156	10.825	12.533	12.450
Hypotheekrente (5 jaar vast, wijzigingen voorbehouden)	4,2%	4.846	5.255	6.347	5.801	7.576	5.665	6.211	6.347	6.484	7.166	7.712
Netto opbrengst eigenaar (met financiering)		2.833	3.020	3.075	4.849	2.418	3.837	4.959	4.809	4.341	5.366	4.737
Resultaat op eigen vermogen (met financiering)		3,8%	3,7%	3,2%	5,3%	2,1%	4,2%	5,1%	4,8%	4,2%	4,8%	3,8%

Alle bedragen zijn in euro's en exclusief btw tenzij anders vermeld.

* Prognoses huuropbrengst jaar 3.

** Een specificatie van deze kosten vind je op de volgende pagina's.

De vermelde kosten en opbrengsten zijn indicatief en aannames gebaseerd op tarieven (weekprijzen, volledige weken in verhuur) en actuele gegevens op het moment van publicatie. Wijzigingen voorbehouden. Aan dit overzicht kunnen geen rechten of garanties worden ontleend. Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

Toelichting Kosten



Naast de aankoopprijs van woning en inventaris zijn er nog een aantal posten om rekening mee te houden. We zetten ze hieronder op een rij.

Op pagina 11 vind je een toelichting op de minder alledaagse termen.

Type	Adventure	Comfort	Royal 1	Special	Royal 2	Family 1	Family 1 Kind	Family 1 Jeugd	Family 2	Family 2 Hond	XL
Aantal personen	4	4	4	4	6	6	6	6	6	6	8
Onroerendezaakbelasting *	198	215	259	237	310	232	254	259	246	293	315
Zuiveringslasten	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202
Watersysteemheffing *	66	72	86	79	103	77	85	86	82	98	105
Rioolrecht	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Water en elektra	2.406	2.692	2.805	2.194	3.077	3.116	3.116	3.116	3.709	3.709	4.110
Televisie/Internet	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416
Verzekeringen *	264	291	348	329	409	328	351	357	352	402	449
Erfpachtcanon	665	665	665	665	800	800	800	800	1.150	1.150	1.925
Parkbijdrage **	1.550	1.550	1.550	1.550	1.650	1.650	1.650	1.650	1.700	1.650	2.000
Totaal eigenaar gerelateerde lasten	5.995	7.340	6.560	5.900	7.195	7.049	7.102	7.115	8.084	8.147	9.750
Klein onderhoud	250	250	250	325	350	325	325	325	350	325	400
Huishoudelijke services *	864	864	864	883	883	883	883	883	883	883	933
Tuinonderhoud	350	450	450	475	500	475	475	475	500	475	550
Totaal verhuur gerelateerde lasten	1.464	1.564	1.564	1.683	1.733	1.683	1.683	1.683	1.733	1.683	1.883
Totale lasten	7.459	8.903	8.123	7.583	8.928	8.732	8.785	8.798	9.817	9.830	11.633

Alle bedragen zijn in euro's en exclusief btw tenzij anders vermeld.

* Dit bedrag kan variëren op basis van de investeringswaarde van de woning.

** Prijspeil 2022.

De vermelde kosten zijn indicatief en gebaseerd op actuele gegevens op het moment van publicatie. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud Themapakketten



Themawoning Kind

Als de kids het naar hun zin hebben dan zijn de ouders ook blij. Deze woning is ingericht voor jonge gezinnen.

Je vindt er o.a.:

- Omheinde tuin.
- Afgeschermd wandcontactdozen.
- Verschillende Koos items zoals een kapstok, zitzak, wanddecoratie, poef en een kindertafeltje met 2 stoeltjes.
- Kinderspeelkeukentje incl. speelset.
- Extra kast om speelgoed op te bergen.
- Krijtbord incl. tekenpapier, krijtjes en kleurpotloden.
- Kinderbestek en servies.



Themawoning Jeugd

Ook aan de oudere kinderen hebben we gedacht. In de tuin vind je een chillplek met een echte hangmat.

Je vindt er o.a.:

- Omheinde tuin met aangelegde paden.
- Hangmat.
- Trampoline ingegraven 300cm (incl. afdekhoes).
- Grote smart-tv met een soundbar.



Themawoning Hond

In deze woning is ook rekening gehouden met je trouwe viervoeter. Rondom het park is genoeg te snuffelen en te ontdekken.

Je vindt er o.a.:

- Huisdiervriendelijk inventaris.
- Omheinde tuin.
- Hondenmand.
- Bench.
- Voederstandaard.
- Depodog dispenser en zakjes.

**Onroerendezaakbelasting (ozb)**

De onroerendezaakbelasting wordt geheven over de waarde van onroerende zaken in de gemeente. Ook een vakantiewoning heeft zo'n WOZ-waarde. Het aanslagbiljet met daarop de WOZ-waarde én het ozb-bedrag is een jaarlijks terugkerende post. Het genoemde bedrag is een realistische schatting.

Zuiveringslasten/watersysteemheffing

Het waterschap zuivert afvalwater en zorgt voor schoon oppervlaktewater. Daarnaast zorgt ze voor het beheer en onderhoud van sloten, dijken en gemalen maar ook het grondwaterpeil. Jaarlijks stelt ze de heffingen voor deze diensten vast.

Rioolrecht

Het rioolrecht is een post die de gemeente doorbelast voor het gebruik van de riolering. Deze wordt rechtstreeks of via de beheerder in rekening gebracht.

Water en elektra

De beheerder van de vakantiewoning zorgt voor een huisaansluiting en maakt afspraken met de leveranciers van water en elektra over het eerste gebruik. Daarna vinden de verrekeningen plaats op basis van werkelijk gebruik. De geschatte kosten zijn op basis van een gemiddeld gebruik.

Televisie/Internet

CAI of UTP zijn nodig voor aansluiting van radio, televisie en internet. Tarieven hiervoor worden doorberekend aan eigenaren. Het genoemde bedrag hiervoor is een reële schatting.

Verzekeringen

Bij oplevering heeft de woning een opstal- en inboedelverzekering nodig. Je kunt gebruikmaken van ons vrijblijvende voorstel. De kosten in het overzicht zijn een goede indicatie.

Erfpachtcanon

Het te ontwikkelen gebied heeft een belangrijke functie voor de waterhuishouding van Nederland. Recreatieschap Voorne-Putten geeft de grond daarom in erfpacht uit aan eigenaren. Daar is geen winsttoogmerk mee gemoeid. Het beheer van deze gronden wordt verzorgd door Staatsbosbeheer. De grond gebruik je alsof het eigen grond is. Voor het gebruik van de grond betaal je jaarlijks erfpachtcanon. De erfpachtcanon van Roompot Lakeside Resort Brielle staat voor 50 jaar vast. Bijkomend voordeel van woningen op kavels met erfpacht, is dat de initiële investering substantieel lager is. Instappen in dit project vergt dus minder eigen vermogen en/of leencapaciteit.

Parkbijdrage

De beheerder brengt algemene kosten in rekening aan de eigenaren. Denk bijvoorbeeld aan de afvalinzameling, straatverlichting, openbaar groen, speelvoorzieningen en onderhoud aan de openbare infrastructuur.

Klein onderhoud

Bij kleine defecten en storingen in de woning, probeert onze technische dienst deze zo snel mogelijk op te lossen. Denk aan een kapotte lamp, losse deurklink of toilet dat niet goed doorspoelt. De kosten komen als klein onderhoud op de rekening.

Huishoudelijke services

Een verplichte post wanneer de woning (deels) in verhuur is. Het tarief omvat een basispakket schoonmaak, brandblusser- en rookmeldercontrole. Maar ook: grote schoonmaak, ramenzemen, onderhoud buitenwerk, onderhoud CV- en MV-installatie en mos- en algenbestrijding.

Tuinonderhoud

De afname van tuinonderhoud is verplicht voor alle eigenaren. Hiermee blijft het park het hele jaar rond goed verzorgd. Het tarief voor onderhoud van de tuin hangt samen met de grootte van het perceel. Inbegrepen zijn: maaien en bemesten van het gazon, onkruidbestrijding en snoeiwerk.



Fiscale informatie Haal meer uit je investering

Bij de aankoop van een vakantiewoning heb je te maken met financiële én fiscale aspecten. Welke informatie relevant is, hangt samen met je persoonlijke situatie.

Wist je dit?

De belastingdienst ziet de verhuuropbrengsten van een vakantiewoning als omzet uit exploitatie. Als eigenaar ben je ondernemer in de ogen van de belastingdienst, ook als de woning in privé gekocht is. Naar rato van verhuur/eigen gebruik mag je de omzetbelasting van de investeringskosten daarom

terugvorderen. In het geval dat je de woning volledig in verhuur hebt, hoef je per saldo de 21% btw op de grond, woning en inventaris niet te betalen.

Specialistisch advies

En zo zijn er meer zaken die mogelijk persoonlijk voordeel opleveren. Laat je altijd informeren door onze fiscalisten op dit vlak. We brengen je desgewenst graag met ze in contact.

Daarom Roompot Alle redenen om in te stappen

Een investering in een vakantiewoning spreekt heel wat mensen aan. Als je kunt kiezen uit meerdere partijen, waarom zou je dan voor Roompot kiezen? We sommen de belangrijkste redenen voor je op.

Marktleider

Roompot is Nederlands marktleider met het grootste aantal vakantieparken aan de kust. Je bouwt je vakantiewoning op een stevig fundament. Letterlijk en figuurlijk.

Realistisch rendement

We communiceren helder en realistisch over de te verwachten *return on investment*. Dat onze schattingen in de praktijk blijken uit te komen, wordt sinds jaar en dag bevestigd én gewaardeerd door ervaren investeerders.

Rendement en kwaliteit

De commerciële slagkracht is ongeëvenaard. Dat zie je terug in optimale bezettingsgraden en huurtarieven. Wat zich doorvertaalt in klinkende rendementen.

Flexibele gebruikersovereenkomsten

Roompot biedt bovengemiddelde flexibiliteit in verhuurovereenkomsten. Meer keuzevrijheid maakt instappen makkelijk en prettig.

Faciliteiten en service op hoog niveau

De nieuwe woningen zijn van binnen én buiten vaak luxe uit-gevoerd. Maar ook op de parken en online, is het Roompot merk aan een kwalitatieve opmars bezig. Dit spreekt (nieuwe) doelgroepen aan in een hoger segment. Op die trend liften eigenaren mee.

1. Interesse in ons aanbod?

Maak het kenbaar bij onze makelaar. Te bereiken op +31 (0)113 - 303030 of realestate@roompot.nl.

2. Persoonlijk gesprek

Over voorwaarden, financiering, fiscale aspecten, beheer- & gebruiksmogelijkheden. Na dit gesprek is alle informatie bekend, om te kunnen beslissen over de aankoop.

3. Kavel reserveren

Reserveer geheel vrijblijvend de kavel van jouw voorkeur. De makelaar kan dit voor je doen of je doet het zelf in ons online reserveringssysteem.

4. Ondertekening overeenkomsten

Goed om te weten: als koper kun je een financieringsvoorbehoud laten opnemen in de koop- & aannemingsovereenkomst.

5. Waarborgsom of bankgarantie

De koper stort een waarborgsom of geeft een bankgarantie af bij de projectnotaris. Dit moet plaatsvinden binnen 14 dagen na ondertekening van de overeenkomst.

6. Afspraak bij projectnotaris

Voor het passeren van de akte van levering en eventuele hypotheekakte. Je bent nu eigenaar van de grond!

7. Start project

We houden je op de hoogte van de vorderingen in de bouw.

8. Termijn nota's

Op vaste, vooraf afgesproken momenten binnen de bouw, met een betalingstermijn van 14 dagen.

9. Afspraak over verhuur

We nemen onze flexibele verhuurmogelijkheden én de interieurdesigns van tevoren met je door. Het gesprek volgen we op met een overeenkomst tot verhuur.

10. Officiële bouwkundige oplevering

Tijdens een afspraak op locatie lopen we je nieuwbouwwoning door voor akkoord. Deze afspraak kun je zelf bijwonen, of per machtiging laten uitvoeren door een bouwkundig bureau.



Roompot Group

Schuverweg 2
4462 HK Goes

+31 (0)113 - 303030
realestate@roompot.nl

Disclaimer

Deze informatie is met zorg samengesteld en actueel op het moment van publiceren. Roompot mag eventuele (type)fouten achteraf verbeteren en/of wijzigingen doorvoeren als de regelgeving daarom vraagt. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Versie: april 2023



Roompot.

*Wat je bestemming ook is,
je vindt het bij Roompot.*