

Roompot

Water Village

Investeer in **luxueus genieten**
aan de Zeeuwse kust

Beleggers informatie

Beleggen in Roompot Water Village

- Kleinschalig, duurzaam en energiezuinig vakantieresort
- Ruime kavels eigen grond
- Verhuur door Roompot Vakanties
- Fiscaal voordeel bij verhuur
- Solide investering
- Uitstekende financieringsmogelijkheden
- Waardevast bestemming voor uw spaartegoed

Top
belegging
aan de
Zeeuwse
kust



PROJECTS

Investeer in luxueus genieten aan de Zeeuwse kust

Financiële aspecten

Naast de overige aantrekkelijke aspecten is een belegging in Roompot Water Village ook uit financieel oogpunt bijzonder aan te bevelen. Het beleggen in één van de producten, die bestemd is voor verhuur, kent een aantal fiscale voordelen die ertoe bijdragen dat het rendement van een belegging in het park gunstig wordt beïnvloed. Daarnaast is de organisatie inzake de verhuur van de accommodaties professioneel opgezet, zodat een goede verhuurbrending kan worden verwacht. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de jarenlange ervaring van Roompot Vakanties, een organisatie die reeds een groot aantal soortgelijke projecten met succes heeft gerealiseerd en exploiteert. De verhuurprognoses zijn realistisch en gebaseerd op gerealiseerde huurbrendingen op soortgelijke kustlocaties.

Fiscale aspecten

Als u de accommodatie geheel of gedeeltelijk verhuurt in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf, vormt de exploitatie een onderneming voor

de omzetbelasting, ook als u de accommodatie als privé-persoon koopt. Dat betekent dat u - afhankelijk van het gebruik - alle in de koopprijs van de accommodatie en inventaris begrepen omzetbelasting of een gedeelte daarvan van de Belastingdienst kan terug ontvangen. Als u de omzetbelasting terugkrijgt, is de investering in de accommodatie dus tot 21% lager. Voor diegenen die geïnteresseerd zijn in de fiscale achtergronden zoals hier beschreven, is er de mogelijkheid tot een persoonlijk gesprek. Indien u een uitnodiging wenst te ontvangen voor een gedetailleerde toelichting, verzoeken wij u dit de makelaar kenbaar te maken via +31 (0)118 - 641500

Gereduceerde verhuurvergoeding in aanvangsjaren

Om de eerste kopers te belonen hanteren wij de eerste jaren gereduceerde verhuurvergoedingen. Het eerste jaar hanteren wij 20%, de twee jaren daarna is dat 22% en uiteindelijk wordt dat ons standaardtarief van 25%.



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



Uitgangspunten voor alle berekeningen

- Een gemiddelde aankoopprijs van alle accommodaties is opgenomen;
- Investering en omzet zijn direct aan elkaar gerelateerd;
- Voor wat betreft de prognoses: deze omzetten werden reeds jaren geleden al gerealiseerd in andere Roompot parken aan de kust;
- De exploitatiekosten zijn zeer nauwkeurig begroot;
- Alle investeringskosten zijn exclusief BTW;
- De financieringsrente is gebaseerd op de huidige tarieven voor een periode van 5 jaar vast.



Voorbeeld-berekening

Alle bedragen in € Type		lodge Cardium	villa Sepia	villa Ostrea	villa Ensis	villa Mytilus
Aantal personen		4	4	4	4	6
Investering						
Investering object en perceel		178.000	208.500	218.000	222.500	242.500
Luxe inventaris		17.500	18.000	18.000	18.000	21.000
Totale investering		195.500	226.500	236.000	240.500	263.500
Prognose bruto huuropbrengst						
Verhuurvergoeding verhuurorganisatie	22%	4.180	4.675	4.785	4.906	5.500
Verhuur gerelateerde kosten		4.667	4.993	5.014	5.098	5.349
Opbrengst -/- kosten		10.153	11.582	11.951	12.296	14.151
Prognose op totale investering						
	A	5,2%	5,1%	5,1%	5,1%	5,4%
Resultaten met financiering						
Eigen vermogen + luxe inventaris	35%	79.800	90.975	94.300	95.875	105.875
Financiering (*)	65%	115.700	135.525	141.700	144.625	157.625
Prognose bruto huuropbrengst		19.000	21.250	21.750	22.300	25.000
Verhuurvergoeding verhuurorganisatie	22%	4.180	4.675	4.785	4.906	5.500
Verhuur gerelateerde kosten		4.667	4.993	5.014	5.098	5.349
Hypotheekrente (5 jaar vast, wijzigingen voorbehouden)	2,7%	3.124	3.659	3.826	3.905	4.256
Opbrengst -/- kosten		7.029	7.923	8.125	8.391	9.895
Prognose op eigen vermogen						
	B	8,8%	8,7%	8,6%	8,8%	9,3%

(*) Dit betreft 65% van de totale investering exclusief inventaris.

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Huuropbrengst inclusief . % BTW.

Prognoses huuropbrengst jaar 3, verhuurvergoeding 22%.

Woningtype villa Mytilus (nr. 40 t/m 44) wordt uitgevoerd als kind- en huisdiervriendelijk en genereert naar verwachting € 1.500,- extra huuropbrengst per jaar.

Woningtype villa Ensis met vlonderterras genereert naar verwachting € 1.000,- extra huuropbrengst per jaar.

Inzicht in kosten

Onroerendezaakbelasting (ozb)

De onroerendezaakbelasting is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente Noord-Beveland de waarde van de recreatiewoning of lodge. De gemeente stelt elk jaar de hoogte van de onroerendezaakbelasting vast en int deze bij de eigenaar.

Zuiveringslasten/ watersysteemheffing

Het waterschap zuivert afvalwater en zorgt voor schoon oppervlaktewater in onder meer beken, sloten en rivieren. De kosten voor het zuiveren van het oppervlaktewater worden grotendeels gedekt door de zuiveringsheffing. Met de watersysteemheffing zorgt het waterschap onder andere voor het beheer en onderhoud van sloten, dijken en gemalen maar ook het grondwaterpeil. Waterschap Scheldestromen stelt de kosten van beide heffingen vast en int deze bij de eigenaar. In sommige gevallen geschiedt de inning via de beheerder.

Water en elektra

Roompot Water Village maakt afspraken met de leveranciers van water en elektra betreffende de huisaansluiting en het eerste gebruik. De verrekening vindt plaats op basis van het werkelijke verbruik. Het in het overzicht genoemde bedrag is een reële inschatting bij gemiddeld gebruik, waarbij rekening is gehouden met energiebesparende maatregelen als een warmtepomp en zonnepanelen.

CAI/Internet

De beheerder berekent de heffingen die voortvloeien uit het gebruik van het CAI-net door aan de eigenaren. Het in het overzicht genoemde bedrag is een reële inschatting.

Verzekeringen

U dient er rekening mee te houden dat de recreatiewoning of lodge vanaf de oplevering verzekerd moet zijn. Wij bieden u hiervoor een arrangement aan. De hoogte van de opstal- en inboedelverzekering is gebaseerd op de aanbieding van de verzekeringsmaatschappij. Het in het overzicht genoemde bedrag is een reële inschatting.

Retributie (parkbijdrage)

De beheerder brengt retributie in rekening voor onder andere de afvalinzameling, rioolrecht, onderhoud en instandhoudingskosten van straatverlichting, openbaar groen, het onderhoud aan openbare infrastructuur, enzovoort.

(klein) Onderhoud

Vanzelfsprekend kunnen er tijdens uw verblijf of dat van onze gasten kleine defecten en storingen ontstaan. U kunt hierbij denken aan een defecte lamp, een toilet dat niet goed doorspoelt, een losse deurklink, etc. De technische dienst zal deze zaken uiteraard zo snel mogelijk proberen op te lossen. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden bij u als eigenaar van de recreatiewoning of lodge in rekening gebracht en vallen onder de kleine onderhoudskosten.

Huishoudelijke services

Als u de recreatiewoning of lodge in verhuur geeft, kunnen wij alle huishoudelijke services verzorgen. In het kostenoverzicht zijn de verplichte huishoudelijke services opgenomen welke bij Roompot moeten worden afgenomen. Deze omvatten het basispakket schoonmaak, onderhoud luchtwarmtepomp en brandblusser- en rookmelderscontrole. Indien u alle services via Roompot afneemt dient u rekening te houden met een extra kostenpost van ca. € 750,- excl. BTW.

Deze extra services bestaan uit: grote schoonmaak, ramen zemen, onderhoud buitenwerk, onderhoud installaties en mos- en algenbestrijding.

Tuinonderhoud

Een jaarrond tuinonderhoud is opgebouwd uit; het maaien van het gazon, het bemesten van het gazon, onkruidbestrijding en het snoeien van de beplanting. De totaalprijs voor het tuinonderhoud van de recreatiewoningen of lodges wordt berekend aan de hand van de perceeloppervlakte. De oppervlakte van de woning of lodge is hierin verdisconteerd.

Alle bedragen in € Type	lodge Cardium	villa Sepia	villa Ostrea	villa Ensis	villa Mytilus
Aantal personen	4	4	4	4	6
Onroerendezaakbelasting*	224	262	283	279	305
Zuiveringslasten	170	170	170	170	170
Watersysteemheffing*	195	195	195	195	205
Water en elektra	750	800	800	800	850
CAI/Internet	360	360	360	360	360
Verzekeringen*	425	425	425	450	450
Retributie (parkbijdrage)	1.700	1.815	1.815	1.815	1.950
Totaal eigenaar gerelateerde lasten	3.824	4.027	4.048	4.069	4.290
(klein) Onderhoud	250	310	310	310	403
Verplichte huishoudelijke services*	219	219	219	219	219
Tuinonderhoud	375	438	438	500	438
Totaal verhuur gerelateerde lasten	844	966	966	1.029	1.059
Totale lasten	4.667	4.993	5.014	5.098	5.349

*Kan variëren naar gelang de investeringswaarde van de accommodatie.

De indicatieve kosten zijn gebaseerd op tarieven en gegevens, geldend op datum opmaak (januari 2019). Genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Wijzigingen voorbehouden, aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.



Disclaimer

Alhoewel deze beleggersinformatie met grote zorg is samengesteld en er redelijkerwijs alles in het werk is gesteld door Roompot Water Village om er voor te zorgen dat de informatie actueel en accuraat is, is het toch mogelijk dat de brochure onjuistheden of typefouten bevat. Ook is er de mogelijkheid van wijzigingen of veranderingen van overheidswege ten aanzien van deze informatie. Roompot Water Village geeft geen garanties over de juistheid en volledigheid van de opgenomen informatie.

Verder aanvaardt Roompot Water Village geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie in deze brochure. Roompot Water Village behoudt zich het recht voor te allen tijde zonder nadere kennisgeving aanvullingen, verbeteringen, correcties en/of wijzigingen in deze beleggersinformatie en deze disclaimer aan te brengen.

Versie: januari 2019

Verkoop:



Verhuur en beheer:



Interieur en styling:



Financiering:



Verzekering:



Belastingadviseurs & accountancy:

