

Zeebad Breskens



Roompot ontwikkelt 121 duurzame vakantiewoningen aan zee



Financiële bijsluiter



Zeebad Breskens

Inhoud

Vlak naast de Zeeuwse badplaats Breskens ligt het ruim opgezette vakantiepark Zeebad. In een mum van tijd ben je op het Noordzeestrand om lekker uit te waaien, te zwemmen, zeilen of te zonnen.

Zeeën van ruimte

De Blauwe Vlag die er wappert is een Europees keurmerk voor schone en veilige stranden en jachthavens. Naast strand en duinen biedt de natuur in de omgeving een veelvoud aan mooie wandel- en fietsroutes. En de oversteek naar Vlissingen is met de veerboot zo gemaakt. Waarna je een lekker hapje eet op het strand bij 't Halve Maentje.

Hier kom je allemaal thuis

Ook voor de thuisblijvers is er genoeg te doen. Een overdekt zwembad, tennisbanen en de Kids Club maken van elke dag een feestje. Ook het vermelden waard zijn de vele toprestaurants in de buurt. Zeebad is een perfecte thuisbasis voor de Bourgondiërs onder ons. Nog een reden om naar Breskens af te reizen...

Investeren	
Een plek waar je welkom bent	4
Gebruiksmogelijkheden	
Flexibel in verhuur & eigen gebruik	5
Voorbeeldrendementen	
Tiny Houses en villa's	6
Toelichting	
Kosten	8
Fiscale informatie	
Haal meer uit je investering	12
Daarom Roompot	
Optelsom van vijf met maar één conclusie	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 eigenarenwebsite vul je de periodes in dat je zelf gebruikmaakt van de woning. Ook weekenden en midweeken 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.

Voorbeeldrendementen Tiny Houses en villa's

Type		Villa Comfort	Villa Wellness	Villa Luxe	Villa Wellness	Villa Water
Aantal personen		4	4	6	6	8
Investering						
Woning en grond						522.500
Inventaris						35.000
Totale investering						557.500
Totale jaarmzet (incl. 9% btw) *	100%					49.000
Verhuurvergoeding Roompot (incl. 9% btw)	25%					12.250
Opbrengst eigenaar (incl. 9% btw)	75%					36.750
Btw / omzetbelasting	9%					3.034
Opbrengst eigenaar						33.716
Verhuur gerelateerde kosten **						8.005
Netto opbrengst eigenaar (zonder financiering)						25.710
Resultaat op totale investering						4,6%
Resultaten met financiering						
Financiering woning en grond	65%					339.625
Eigen vermogen woning en grond	35%					182.875
Eigen vermogen inventaris						35.000
Totale investering						557.500
Netto opbrengst eigenaar (zonder financiering)						25.710
Hypotheekrente (5 jaar vast, wijzigingen voorbehouden)	4,5%					15.283
Netto opbrengst eigenaar (met financiering)						10.426
Resultaat op eigen vermogen (met financiering)						4,8%

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	Villa Comfort	Villa Wellness	Villa Luxe	Villa Wellness	Villa Water
Aantal personen	4	4	6	6	8
Onroerendezaakbelasting *					522
Zuiveringslasten					195
Watersysteemheffing *	uitverkocht	uitverkocht	uitverkocht	uitverkocht	300
Rioolrecht					273
Water en elektra					1.814
Televisie/Internet					500
Verzekeringen *					1.215
Parkbijdrage **					1.298
Totaal eigenaar gerelateerde lasten					6.117
Klein onderhoud					450
Huishoudelijke service *					960
Tuinonderhoud					479
Totaal verhuur gerelateerde lasten	1.889				
Totale lasten	8.005				

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.





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.

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.

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.

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.

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 service

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 Optelsom van vijf met maar één conclusie

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 vijf redenen voor je op.

1. Marktleider

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

2. Eigen grond

Vrij uniek in onze markt, is dat we de woningen op ruime kavels én op eigen grond verkopen. Eigen grond geeft extra zekerheid voor onze eigenaren.

3. Rendement en kwaliteit

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

4. Maximale flexibiliteit

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

5. Faciliteiten en service

De nieuwe woningen zijn van binnen én buiten vaak luxe uitgevoerd. 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.

Ook bij een investering in recreatief vastgoed, vind je je bestemming bij ons.

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.



*Elke stap brengt je bestemming dichterbij:
investeren om te genieten.*

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: oktober 2023



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