



Sparen, beleggen in aandelen of in
recreatief onroerend goed

Actueel tot Prinsjesdag 2021



Onafhankelijke aankoopmakelaars
van recreatievastgoed

Inhoudsopgave

Beleggen in recreatief onroerend goed vs in beleggen en sparen	3
Risico en rendement	4
Beleggen	4
Beleggingsfondsen	5
Rekenvoorbeeld	6
Sparen	7
Is sparen risicoloos	8
Beleggen in onroerend recreatief goed	9
Eigen gebruikers	9
Financiële haalbaarheid	9
Keuze van de recreatiewoning	10
Gebruik van de woning	11
Een praktijk voorbeeld.	11
De oplossing	11
De belegger	12
Rendementsverschillen	12
Verschillen rendement t.o.v. vermogensopbouw	13
Beleggen in recreatie onroerend als alternatief	13
Vergelijking met sparen	14
Vergelijking met obligaties en deposito's (beleggen sec)	15
Recreatie beleggen de juiste vorm van beleggen	15
De eigen gebruiker in combinatie met beleggen	15
Praktijkvoorbeeld verhuur	16
Huuropbrengsten	17
Conclusies	18

Beleggen in recreatief onroerend goed versus in beleggen en sparen



Voor de herziening van het belastingstelsel in 2001 werden veel recreatiewoningen gekocht om daar fiscaal voordeel mee te behalen. Na de herzieningen zijn de investeringen in recreatiewoningen erg achtergebleven als gevolg van de nieuwe maatregelen, maar mede komt dat voort uit de vlucht die particulieren hebben gezocht in beleggen in effecten.

Nu al enige jaren een sterke waardevermindering is te zien in de waarden van de aandelen, alsmede zeer negatieve publiciteit over allerlei vormen van beleggen, die particulieren zeer veel geld hebben gekost, is het animo om te beleggen in effecten behoorlijk geslonken. De rente is de laatste jaren behoorlijk gedaald. Voor Nederlanders met een hypotheek wel zo prettig, maar voor de beleggers is dat minder goed. Als een belegger op korte termijn wil beleggen moet genoeg worden genomen met een laag rendement, veelal onder de 3%, op lange termijn is dat beter, maar boven de 4,5% wordt er niet veel aangeboden.

Een belegging in recreatiewoningen kan een alternatief zijn. Wel dient men bij een vergelijking van rendementen t.o.v. sparen en beleggen enige zaken anders te beoordelen om tot een goede conclusie te kunnen komen



Recravas, aankoopmakelaars in recreatievastgoed



Risico en rendement

Bij alle financiële producten zijn financiële instellingen verplicht de klant te informeren over het klantprofiel, rendement en risico, en de beleggingshorizon.

Bij beleggen in recreatief onroerend goed boven de 100.000 euro bestaat die verplichting niet omdat het geen financieel product is, ook niet als de koper uitsluitend investeringsdoeleinden voor ogen heeft. Uiteraard is het wel verstandig deze overwegingen te maken alvorens tot aankoop over te gaan.

Uitgangspunt is dat niet de ene belegging goed is en de andere slecht, maar dat er gekozen wordt voor een belegging die bij de persoon past. De ene vindt een risico niet erg, de ander wil het risico koste wat het kost vermijden.

Beleggen

Stel dat het beleggingsbedrag in 2001 op een spaarrekening was gezet met een gemiddelde rente van 3,5% samengestelde intrest, dan was de waarde van de spaarrekening nu 41% positief geweest t.o.v. 31% negatief op effecten, een verschil van 72%.

Conclusie: op lange termijn beleggen is noodzakelijk, laat daar geen misverstand over bestaan, maar een betere conclusie is: beleggen in effecten doe je als je geld over hebt.



Beleggingsfondsen

Beleggingsfondsen bestaan in verschillende varianten. Er zijn fondsen met uitsluitend aandelen, of obligaties. Maar ook gemengde fondsen met een combinatie van obligaties en aandelen, soms aangevuld met vast rentende waarden als deposito's. De combinatie tezamen vormt dan een beleggingsfonds.

Het risico wordt op deze manier door een fondsbeheerder gespreid over verschillende soorten beleggingen. Tevens zal een groot aantal fondsen en obligaties worden aangekocht om ook daarin een verdere spreiding te realiseren. Een aspect dat vaak onderbelicht wordt, is het valutarisico.

Indien door een beleggingsfonds investeringen zijn gedaan in aandelen of obligaties in bijvoorbeeld dollars, dan ontstaat een valutarisico. Stel dat Amerikaanse aandelen zijn gestegen met 10% maar de Amerikaanse dollar is 15% minder waard geworden t.o.v. de Euro, dan wordt alsnog een verlies gemaakt van 5%.

Indien men wil kiezen voor een beleggingsfonds is het handig in de prospectus, productkaart of brochure te bekijken van welk soort fonds er sprake is.

Bijvoorbeeld een Euro mix fund. Bekijk dan hoeveel % er wordt belegd in aandelen en hoeveel in obligaties. De naam Euro suggereert dat er alleen in Euro's wordt belegd, blijkt dat ook uit de prospectus?

Een Euro mix fund.

Bekijk hoeveel % er wordt belegd in aandelen en hoeveel in obligaties. De naam Euro suggereert dat er alleen in Euro's wordt belegd, blijkt dat ook uit de prospectus?

Tenslotte heeft men dan nog een de zogenaamde beschermingsconstructies. Dit kan op vele manieren tot uiting komen. Er kan een garantie zijn t.o.v. de inleg, bijvoorbeeld dat er 100% of 90 of 80% inleggarantie is. Dat houdt in dat minimaal het afgesproken rentepercentage van de inleg wordt uitbetaald bij uitstap.

Garantie zijn t.o.v de inleg, bijvoorbeeld date r 100% of 90% inleggarantie is. Dat houdt in dat minimaal het afgesproken rentepercentage van de inleg wordt uitbetaald bij uitstap.

Soms is de garantie tijdgebonden zodat bijvoorbeeld na 5 jaar de garantie pas van toepassing is. Het is goed te realiseren dat de garantie altijd ten koste gaat van het rendement. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.

Maar hoe kies je dan een juist beleggingsfonds. Is een dalende rente positief voor een beleggingsfonds of juist negatief? Globaal genomen geldt dat een dalende rente positief werkt voor aandelenfondsen alsmede voor obligatiefondsen. Een stijgende rente precies omgekeerd. Hoe kan dat met obligatiefondsen?

Rekenvoorbeeld

Een obligatie wordt uitgegeven tegen 100% met een couponrente van 4% voor een periode van 10 jaar. Na 10 jaar ontvangt de belegger in dit voorbeeld 100% van de inleg na de periode terug. Een belegger wil 6.000 Euro per jaar ontvangen voor extra inkomsten. Als hij deze obligaties koopt moet hij 150.000 Euro investeren om dat te realiseren.

Wat is nu de situatie als in jaar 2 de rente daalt naar 3,5% en er geen renteverwachtingen voor de toekomst zijn?

Een nieuwe belegger zal met deze markrentre namelijk meer moeten investeren om ook 6.000 Euro per jaar aan inkomsten te krijgen. De waarde van de belegging zal uitkomen op 155.000 Euro. Grof narekenen leert $3,5\% \times 155.000 = 5.425$ Euro.

Een waarde­stijging van
€150.000 naar € 155.000

Bij obligaties werkt dat PUUR rekenkundig. Komt er een nieuwe obligatielening uit, dan wordt de hoogte van de rente (de zogenaamde couponrente) bepaald door de vraag in de markt. Stel dat de couponrente zo hoog wordt gesteld dat de vraag enorm hoog wordt, dan zullen de prijzen van de obligaties stijgen en het rendement dus dalen.

Het is goed dit voorbeeld ook te gebruiken bij het vergelijken met beleggen in recreatiewoningen. Rendementen in obligaties zijn afhankelijk van de rentestand, en de waarde is rekenkundig te benaderen.

Bij aandelen is dat niet het geval. Indien de rente stijgt neemt de vraag naar sparen en obligaties toe; immers het rendement wordt hoger. De vraag naar aandelen kan ten koste gaan van deze toenemende vraag naar spaarvarianten, waardoor de waarde van aandelen kan dalen.

Het rekenkundig benaderen daarvan is echter niet meer dan een veronderstelling. Het hangt er ook vanaf in hoeverre beleggers vertrouwen hebben in de beurs, dat is niet te berekenen.

Sparen

Sparen is met name geschikt voor beleggers die tijdelijk het geld kunnen missen en geen enkel risico wensen te lopen m.b.t. de inleg. Wie in Nederland spaart en dat goed spreidt is redelijk zeker dat de spaargelden “safe” zijn ondergebracht bij een instelling.

Belangrijk is om na te gaan of de instelling waar men wil gaan sparen is aangesloten bij het garantiestelsel. Wanneer dat het geval is bij die instelling, is een garantiestelling van de Staat van toepassing van 100.000 Euro per rekeninghouder.

De tienjarige staatsleningen hebben een algemeen dalend karakter. Het tarief van internet- sparen is dagelijks opvraagbaar zal enigszins de Euribor volgen, depositotarieven voor sparen met een termijnspraak volgen meer de tendens van de staatsleningen.

Een ding leert men wel; men kan niet spreken over DE rente is laag. Het moet worden genuanceerd met de termijn is deze rente kort of lang. Het verschil tussen de lange rente en de korte rente fluctueert ook.

In de dalende tendens van rente zal men eerder te bewegen zijn om voor langere termijn spaargelden vast te zetten. Als de verwachting is dat de rente gaat stijgen wacht de spaarder af en zal eerder gebruik maken van rekeningen waarbij het spaargeld dagelijks opvraagbaar is.

Probleem is echter dat achteraf heel goed is te zien, hoe het beste een besluit genomen had kunnen worden, maar dat vooraf moeilijk is in te schatten.



Is sparen risicoloos?



De inleg van spaargelden is in Nederland na de regelgeving goed beschermd voor particulieren. Toch is het te eenvoudig om te stellen dat sparen zonder risico is. Wie spaart voor pensioen, wil toch een waardevast pensioen hebben. Als de prijzen stijgen met 5% en een spaarder ontvangt 4%, dan is dat niet erg waardevast. Als men de rente nodig heeft om van te leven, is een steeds verder dalende renteontwikkeling ook niet zonder gevolgen, immers van de rente moet men leven.

Als de rente van zowel de korte als de lange termijn rente laag is, en ook het verschil tussen de korte en lange termijn rente klein is, dan valt er weinig te kiezen, en kan sparen dus erg onvoordelig uitpakken. Tevens is er geen mogelijkheid met sparen om het rendement te verhogen, het is dus genoeg nemen met de lage rente. Daarnaast is het spaarbedrag tot 100.000 euro gegarandeerd, vanuit het recente verleden weten we allemaal hoe noodzakelijk dit was en waarschijnlijk blijft.

Optimaliseren van sparen is daarentegen goed mogelijk. Eerste advies daarin is vooraf als uitgangspunt te nemen dat de keuze altijd is voor een instelling die is aangesloten bij garantiestelsel Nederlandse Bank. Om hieraan te blijven voldoen moet men niet méér dan 100.000 Euro per rekeninghouder beleggen bij deze instelling.

Vervolgens begint de zoektocht op het internet of reclames via tv, radio, kranten etc. om de hoogste rentes te zoeken. Het verschil kan behoorlijk oplopen. Meestal geldt: Hoe groter de instelling des te lager de rente. Eenmaal een goede aanbieding gevonden, opgelet; meestal geldt het voordelige tarief maar voor een bepaalde periode. Daarna dezelfde activiteit uitvoeren, en afsluiten bij de beste aanbieder.

Vooraf internetbankieren is dagelijks opvraagbaar en kan aantrekkelijk zijn om actief bij te houden. Na de "actie" daalt de rente meestal sterk onder wat marktconform is. Het overhevelen naar een andere internetrekening kan zeer lucratief zijn.

Verwacht geen actieve rol van de instelling waar uw rekening loopt, sterker nog; zij zullen er alles aan doen de continuatie van de rekening tegen zo laag mogelijke rente te laten verlopen. Dat noemen ze "de slapende spaarder".

De "slapende spaarder" let niet meer op de werkelijke hoge rente, en banken hebben de onhebbelijke gewoonte deze groepen spaarders met steeds slechtere rentes te bedienen.

Zodra een bank een nieuwe spaarrekening introduceert, doet een belegger er verstandig aan meteen de condities te vergelijken van de bestaande rekening.

Veelal gaat een introductie van een nieuwe spaarrekening gepaard met een verlaging van bestaande spaarrekeningen. Een gewaarschuwd mens geldt voor twee.

Beleggen in onroerend recreatief goed

Veel mensen dromen weg bij het zien van de aantrekkelijke plaatjes en stellen zich een eigen tweede huis voor. De hiervoor besproken beleggingen zijn voornamelijk een emotie in geld; de emotie van een tweede woning is veel meer dan dát. Er zijn vier soorten kopers:

Beleggingsgroepen in recreatie

1. Eigen gebruikers: de kopers die puur voor zichzelf een eigen tweede woning kopen en er volledig zelf van genieten; uitsluitend eigen gebruik
2. Beleggers: de kopers die de woning puur kopen voor de belegging en met deze investering van de huuropbrengsten en hopelijk prijsstijgingen van de woningen een rendement willen maken dat hoger ligt en minder risicovol is dan bij sparen/beleggen; uitsluitend gericht op het rendement
3. Idem, maar die daarnaast ook zelf gebruik willen maken van hun recreatiewoning

1. Eigen gebruikers

Indien een koper de woning koopt voor eigen gebruik is het van belang enige zaken goed af te wegen.

- Hoe vaak wil ik gebruik maken van de woning
- Is dat gebruik in overeenstemming met de investering die er voor wordt gedaan
- Wat zijn de bijkomende kosten per jaar, energie, onroerende zaak belasting, park en beheerkosten e.v.a.
- Is de omgeving zodanig dat daar ook jarenlang vakantie mogelijk is
- Is er goed toezicht op de woning als ik er niet ben
- Is er voldoende geld om de woning zelf te kopen of moet er worden gefinancierd.

Een ervaringscijfer bij leert dat 70% van de eigenaren van recreatiewoningen die hebben aangegeven niet voor verhuur te willen gaan, uiteindelijk toch besluiten de woning te gaan verhuren. Het is dus zeer verstandig om ook de aanbevelingen te lezen bij de kopers voor eigen gebruik in combinatie met verhuur.

Hoewel het wat tegenstrijdig klinkt is ook eigen gebruik een investeringsvraagstuk. Alvorens tot aankoop over te gaan is het verstandig enige overwegingen te maken.



Fiscale haalbaarheid

Alvorens overgegaan wordt tot oriëntatie op de markt, is het verstandig te bekijken wat financieel haalbaar is, dit om verrassingen te vermijden. Indien de woning bestemd wordt voor eigen gebruik is de BTW NIET terug te vorderen.

Veel gepubliceerde prijzen zijn EXCLUSIEF BTW. Er dient dus rekening te worden gehouden met een opslag van 21%. Voor bestaande woningen komen de “kosten koper” er nog bij: notariskosten en overdrachtskosten (momenteel 2%, van de kosten van de grond).

Informeer u goed. Recravas kan u helpen bij het juist in kaart brengen van alle kosten. Indien er een hypotheek gewenst is voor de woning liggen de zaken iets minder eenvoudig. Op dit moment zijn banken over het algemeen zeer terughoudend met het verstrekken van leningen.

Keuze van de recreatiewoning

Kies een woning die voldoet aan uw verwachtingen. De aanschaf van een recreatiewoning in het buitenland is niet meegenomen in deze beschrijving. Schrijf uw verwachtingen op en toets objectief of de woning voldoet aan die verwachtingen. Daarbij zijn enige zaken van groot belang:

- Zoekt u rust, houdt u van veel privacy, de natuur of juist veel water, elk park heeft zo zijn eigen karakter. Zijn er voldoende activiteiten in de buurt zodat de vakanties en uitjes alle achtereenvolgende jaren goed zijn in te vullen
- Zijn hobby's (wandelen, fietsen etc) direct vanuit de woning te realiseren of moet er eerst met de auto worden gereden
- Is er een dorp of stad met inkoop/vermaak mogelijkheden in de directe buurt
- Indien gekozen wordt voor een woning op een park; wat zijn de bijkomende kosten, welke activiteiten en voorzieningen zijn er, en in hoeverre wordt daar gebruik van gemaakt. Het is goed te realiseren dat activiteiten en voorzieningen worden omgeslagen in bijkomende kosten. Indien gebruik gemaakt wordt van de voorzieningen is dat meestal geen probleem. Wordt er geen gebruik van gemaakt, is wellicht een overweging een ander park of accommodatie te kiezen.
- Zijn de accommodaties en voorzieningen het gehele jaar beschikbaar/geopend. Kunt u ook in de winter genieten van uw recreatiewoning inclusief het prachtige binnenzwembad en riante wellness. Vooral navraag in het naseizoen is van belang. Is er dan alleen openstelling in de weekeinden of ook door de week.





Gebruik van de woning

Kopers van woningen met eigen gebruik hebben vaak de gewoonte de woning ter beschikking te stellen aan vrienden, familie en bekenden. Als deze vraag zich voordoet is te overwegen toch de kant op te gaan van gecombineerd gebruik van de woning. Anders wordt veelal de woning tegen een geringe prijs ter beschikking gesteld aan bekenden. Vergeten wordt dat de kosten van de woning er wél zijn en opbrengsten verminderen door meer gebruik van bekenden.

Een praktijkvoorbeeld

Een echtpaar met 4 uitwonende kinderen met gezinnen, geeft aan dat alleen aan eigen kinderen met hun gezin de woning ter beschikking wordt gesteld. De woning is ongeschikt voor 2 gezinnen. Op een verjaardag wordt het echtpaar door twee kinderen gevraagd of de woning toevallig vrij is in de kerstweek. Dit eenvoudige voorbeeld kan al genoeg spanningen opleveren.

- De eigenaren kunnen zo niet eens meer vrijuit beslissen dat zij zelf graag met kerst in hun eigen woning willen verblijven
- Eén van de kinderen moet worden teleurgesteld
- Besloten wordt tot loting. Na een teleurgestelde blik van de verliezer geven de ouders aan dat het andere gezin er in de voorjaarsvakantie in mag. Gevolg, weer geen vrij eigen gebruik van de woning
- De kerstweek was geweldig, prima kerstdiner, witte kerst etc. De voorjaarsvakantie was minder geslaagd. Slecht weer en tot overmaat van ramp was het restaurant gesloten i.v.m. werkzaamheden. De ouders geven aan dat volgende jaar dan maar precies wordt omgekeerd.
- Dit leidt weer tot enige irritaties bij de twee andere kinderen, die eigenlijk ook best wel eens met de kerst in de woning willen verblijven.
- Na een jaar hadden de eigenaren het idee dat ze niet meer zelf de baas waren over de woning, en hebben ze deze verkocht.

De oplossing

Eigenlijk is deze situatie gemakkelijk te ondervangen als ook voor familiegebruik er zakelijk mee wordt omgegaan. Net als in de reiswereld; wie het eerst komt wie het eerst maalt. De eigenaar bepaalt bij de aanvraag of zij er zelf gebruik van maken, zo nee, dan kunnen ze zonder enig overleg aangeven dat kinderen er in kunnen.

Reken gewoon ook huur aan de kinderen, op andere wijze kan dat altijd gecorrigeerd worden. Het voorkomt dat de “profiteurs”, die er misschien ook in de familie zijn, altijd de grootste voordelen hebben en de wat meer bescheiden familieleden nooit aan bod komen.

Onredelijk om aan de kinderen huur te vragen? Een woning kost geld en het is goed dat gebruikers van de woning zich dat realiseren. Antwoord op de vraag is dus simpel, “nee dat is niet erg”. Als de gevraagde huur minder is dan in de markt wordt betaald aan huur is er sprake van een voordeel, wees daar dan tevreden mee.

2. De belegger

Een grote groep kopers investeert in recreatief onroerend goed om te beleggen. Eigen gebruik is voor deze groep niet aan de orde. Vanzelfsprekend zijn de aankoopoverwegingen dan van volstrekt andere orde dan bij eigen gebruik. Dat houdt niet in dat er minder kritisch gekeken moet worden naar de aankoop, maar wel met andere overwegingen.

Alvorens een belegger een investering gaat doen in recreatief onroerend goed moet een overweging worden gemaakt of de investering past in het zogenaamde beleggersprofiel. In de beleggingen zoals voorgaand beschreven is er sprake van beleggingen in GELD, bij recreatief onroerend goed zijn dat beleggingen in WONINGEN. Bewust noemen we het hierbij geen stenen, want de woning kan ook zijn gebouwd van hout, trespas, betonvezel, e.v.a. materialen.

Een vergelijking van beleggen in onroerend goed met geldwaarden is lastig omdat behalve het rendement alle eigenschappen en kenmerken verschillend zijn.

Een belegger kan in aanmerking komen voor de teruggave van de BTW. Dit is aan bepaalde regels gebonden, zie het artikel over de BTW teruggave. In de rekenvoorbeelden wordt uitgegaan van deze teruggave van BTW.

Rendementsverschillen

Doordat sprake is van onroerend goed, is de verhandelbaarheid uiteraard veel minder groot dan bij aandelen, sparen en obligaties. Bij aankoop en verkoop komt er een notaris aan te pas en behoorlijke kosten, dus ook bij aankoop met beleggingsdoelinden is een juiste keuze van belang. Het “switchen” zoals bij beleggen is dus niet of beperkt mogelijk.

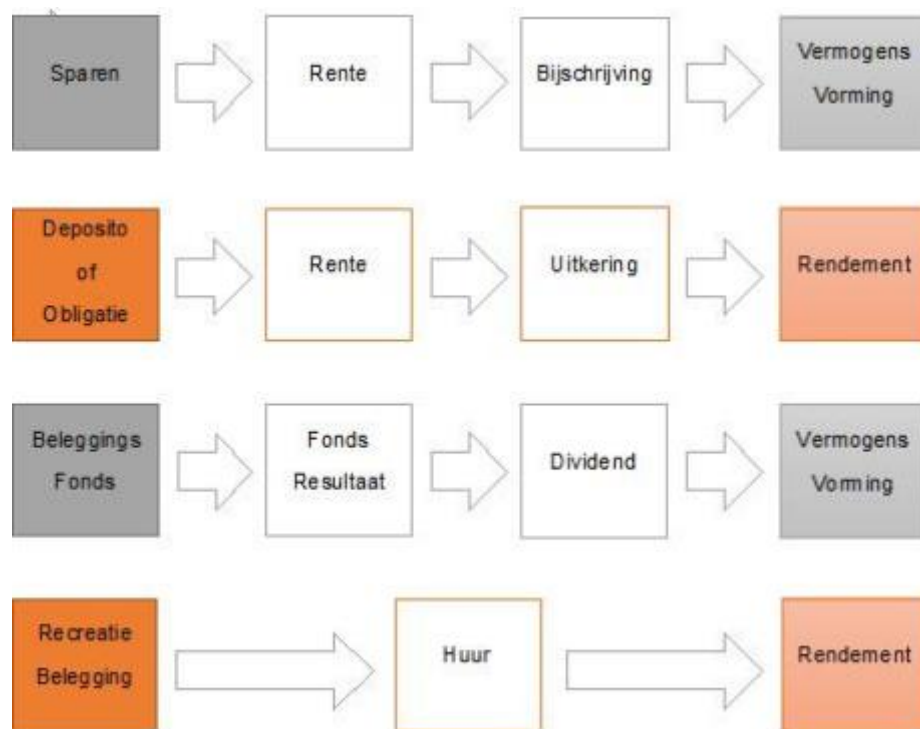
Bij sparen en beleggen kan worden ingestapt, of wijzigingen worden doorgevoerd met kleine bedragen meestal vanaf 1.000 of 2.500 Euro. Bij woningbeleggingen kan dat niet. De woningen zijn meestal vanaf 50.000 Euro. De eenheid is één geheel en bestaat niet zoals bij beleggen in geldwaarden uit verschillende eenheden.

Beleggen in recreatie onroerend goed doet men primair uit rendement overweging. Als er een keuze gemaakt moet worden tussen beleggen in geld of recreatie onroerend goed is de beste vergelijking dus met obligatieleningen, of met deposito's.

Rendement bij aandelen heeft men door dividend en waardevermeerdering /vermindering van de aandelen, bij obligaties voornamelijk rente uitbetaling, bij recreatief onroerend goed voornamelijk door huuropbrengsten en bij een juiste aankoop door waardevermeerdering van de woning.

Aandelen aankopen doet men voornamelijk om vermogensgroei te realiseren. Dit zelfde geldt voor beleggingsfondsen, deze winsten of rendementen worden bijgeschreven.

Onderstaande tabel geeft aan wanneer sprake is van vermogensvorming en wanneer van rendement:



Verschillen rendement t.o.v. vermogensopbouw

Het verschil tussen rendement en vermogensvorming komt tot uiting in het gebruiksdoel van de opbrengst. Bij vermogensvorming wordt de bijschrijving tegen dezelfde condities geboekt (het risico van herbeleggen), bij rendement wordt dit op een aparte, meestal, salaris of privé rekening geboekt.

Voor beleggers die de opbrengst willen gebruiken voor aanvulling van levensbehoefte is dat juist plezierig, voor vermogensvorming is dat iets minder geschikt. Dat behoeft overigens geen beletsel te zijn om te kiezen voor een belegging in recreatie onroerend goed.

Immers een bijstorting van de opbrengst in een beleggingsfonds of spaarrekening is eenvoudig te realiseren. Rekenkundig is een vergelijking dus te maken met obligaties en deposito's (ofwel enkelvoudige opbrengsten).

Beleggen in recreatievastgoed als alternatief

De casus

Een spaarder die 300.000 Euro spaargeld heeft, overweegt om een recreatiewoning aan te schaffen voor 150.000 Euro nieuwbouw. Op basis van deze aankoop worden de rekenvoorbeelden gebaseerd. Kosten koper 1,5% als rekenvoorbeeld .

Zoals al verwoord dient een vergelijking te worden gemaakt met sparen, deposito of obligaties. De reden is dat de eigenschappen redelijk overeen komen.

Vergelijking met sparen (beleggen sec)

Deze vergelijking gaat op voor woningen die GEEN garantie- of huurrendement kennen.

Op dagelijks opvraagbaar geld is de rentenorm op dit moment qua opbrengst per jaar 3,5% over een langere periode. De parkkosten bij park X van de woning zijn per jaar 1500 Euro. Daarnaast heeft u nog een vaste kostenpost van 800 Euro per jaar voor onderhoud en dient u te rekening te houden met een kleine 2000 euro aan diverse kosten zoals energie, vastrecht, cai etc.

Het belegd vermogen in de woning is dan 150.000 Euro +1,5% kosten koper = 152.250 Euro. Om hetzelfde rendement te realiseren op de woning als op de spaarrekening is dus nodig een huur van: $3,5\% \times 152.250 \text{ Euro} + 4300 \text{ Euro}$ aan bijkomende kosten = 5488 Euro per jaar.

Op de vraag of dat realiseerbaar is, moeten verschillende afwegingen worden gemaakt. Wordt de verhuur uitbesteed aan een professionele organisatie, doet de koper de verhuur zelf of een combinatie ervan. Het uitbesteden van de verhuur komt over het algemeen neer op een kostenpost van 20- 25% van de verhuuropbrengsten. Onze makelaars weten de actuele tarieven op de diverse parken.

Dan moeten de huuropbrengsten bij volledige uitbesteding dus opleveren $5488 \times 120\% = 6585.60$ Euro.

Alles wat meer aan huurinkomsten binnenkomt leidt tot meer rendement dan sparen, alles wat minder aan huurinkomsten binnenkomt leidt tot minder rendement dan sparen. Zie verder bij realisatie huurinkomsten.

Op dit moment is het zo in de markt dat er op een geselecteerd aantal woningen een ondergrensgarantie ligt, welke per definitie hoger ligt dan de geldende marktrente. Kijk op onze site of neem rechtstreeks contact met ons op.

In de praktijk mag u rekening houden met huuropbrengsten voor een 4-6 persoons recreatiewoning welke aantoonbaar ruim boven deze grens liggen!



Vergelijking met obligaties en deposito's (beleggen sec)

Bij een deposito en obligatie wordt voor een lange periode een vaste rente afspraak gemaakt. Dit ligt op dit moment voor een lange periode ongeveer op de 3,5%. In de beleggingen van recreatiewoningen komt men verschillende soorten van rendementen tegen. Een investeringsrendement over een aantal jaren.

Voorbeeld: Een park biedt bij aankoop voor een periode van x jaar een garantierendement aan van 5% op de inleg exclusief BTW. De vergelijking met obligaties en deposito's is eenvoudig. Leveren deposito's 3,5% per jaar op, dan levert de woning 1,5% meer rendement op over deze periode.

Recravas kent de markt en zoekt naar woningen met:

- Gegarandeerde huuropbrengsten
- Garantie exploitatie overeenkomst
- Inruilgarantie.

Recreatie beleggen de manier als je rendement zelf wilt beïnvloeden.

Er is echter meer bij recreatiebeleggingen dan sec het rendement. De aandelenkoersen gaven al aan dat er weinig reden is tot beleggen. Het is erg onzeker. De vlucht naar rente producten maakt de portefeuille wel erg afhankelijk.

Door te kiezen voor een belegging in recreatiewoningen krijgt de portefeuille ook een totaal andere dimensie. Al zou het op rentefront helemaal niks worden m.b.t. het rendement, kan de huur van woningen zich daarvan separaat ontwikkelen. Er ligt geen directe relatie.

Binnen een portefeuille is dat wel zo plezierig. Een huis kan zich behalve huuropbrengsten ook ontwikkelen in waarde. Waardeloos zal het nooit worden! (mits goed verzekerd).



3. De eigen gebruiker in combinatie met beleggen

Een idealere mix kan eigenlijk niet. Zelf een woning gebruiken en rendement behalen over de periodes dat de belegger er niet in woont. Wie het goed doet kan zo gratis vakantie vieren in de eigen woning. Het verhaal van eigen bewoning en van beleggen kan worden gelezen om tot een verantwoorde keuze te komen, maar een goede verhouding vinden tussen eigen gebruik en beleggen vergt een wat andere kijk op de aankoop van de woning.

De verantwoorde keuze begint natuurlijk met het eigen gebruik. De aanbevelingen bij dit onderwerp zijn dus ook van toepassing voor deze categorie koper/belegger. Wel dient meer dan uitsluitend voor eigen gebruik gekeken te worden naar verhuurbaarheid. Het is dan wel belangrijk dat er voorzieningen en activiteiten zijn, los van het feit of de koper er gebruik van maakt.



De echte hoge opbrengsten in de huur liggen in het hoogseizoen. Hoogseizoen zijn de 8 weken zomervakantie, Hemelvaart, Pinksteren, herfstvakantie, Kerst, oud en nieuw, mits voldoende activiteiten op park, voorjaarsvakantie en meivakantie. Indien u als koper in de gelegenheid bent zoveel mogelijk deze perioden te vermijden, dan is een optimale mogelijkheid aanwezig tussen eigen gebruik en verhuuropbrengsten.

Wie een eerlijke overweging maakt tussen eigen gebruik en verhuur stelt een norm vast van waarde van eigen gebruik. Immers eigen gebruik bespaart op andere wijze gelden die gespendeerd worden aan huur van vakantiewoning, hotel e.d.

Over het algemeen wordt daarbij een waarde toegekend van 0,3% van de inleg per weekgebruik. Dus in het voorbeeld per week 0,3% van 150.000 Euro = 450 Euro per week.

Stel dat een week midden in het hoogseizoen wordt verhuurd voor 750 Euro, dan is eigen gebruik dus een kosten post van 300 Euro, omdat er veel meer huur wordt gegenereerd.

Optimalisatie kan ook op andere wijze worden gerealiseerd. Een bekende manier is om de boekingsystemen optimaal te hanteren.



Praktijkvoorbeeld verhuur

Bij bemiddeling door Recravas met de verhurende partij is afgesproken dat er 3 weken per jaar buiten hoogseizoen vooraf kan worden ingeboekt door eigenaren, en voor de weekeinden is de afspraak dat als de maandag ervoor geen reservering is ontvangen, de eigenaar het weekend kan boeken.

Dit zijn, zo geven onze ervaringen aan, afspraken die in de praktijk goed werken. Hierbij weten zowel de verhuurder als de huurder precies waar hij/ zij aan toe is.

Het mag duidelijk zijn dat het ter beschikking stellen van het huis niet meer zo vanzelfsprekend is dan wanneer de woning puur voor eigen gebruik wordt ingezet. Immers geen gebruik en geen verhuur verstoort de balans tussen de gekozen combinatie van verhuur en eigen gebruik.

Enkele parken bieden de mogelijkheid dat als eigenaren zelf voor huurders zorgdragen, de eigenaren een hoger percentage van de huur krijgt uitgekeerd, of de huurder een korting krijgt op huur van de accommodatie.

Vraag op www.recravas.nl welke parken deze mogelijkheid bieden.

Huuropbrengsten:

Wat zijn reële huuropbrengsten? Met deze vraag houdt bijna iedere belegger zich in recreatie onroerend goed bezig. Het is nog lastig om in algemeenheid daar een antwoord op te geven. De meeste aanbieders geven aan dat rendementen van 5 á 6% per jaar realiseerbaar zijn, anderen zitten daar weer iets boven.

Op onze site vindt u een uitgebreid aanbod van aanbieders. Door ons grote bereik krijgen wij regelmatig aanbiedingen van de grotere marktspelers waarin deze u vooraf al een mooi rendement kunnen aanbieden. Onze nieuwsbrieven houden u hiervan op de hoogte. Wilt u ook onze nieuwsbrief ontvangen, meldt u zich aan op onze site www.recravas.nl.

Wilt u kiezen uit woningen met het hoogste rendement? Hoe kan een belegger enig idee krijgen of de aankoop die wordt gedaan een huuropbrengst geeft die in verhouding ligt t.o.v. de investering? Deze vragen zijn het meest relevant voor kopers die gaan voor sec beleggen of gemengd gebruik.

Toch dient ook een koper die voor eigen gebruik een woning aanschaft wel enigszins een idee te hebben of de woning ook goed verhuurbaar is. Immers mocht er te zijner tijd een koper gezocht moeten worden, zal deze waarschijnlijk ook naar de huuropbrengsten vragen. Ook als later wordt besloten tot verhuur is het goed te weten of dit rendabel zou kunnen zijn.

Om een inschatting te maken of de beloofde huren realistisch zijn, kunt u een berekening maken op basis van de gemiddelde kengetallen van het CBS; gemiddeld wordt een recreatiewoning 110 dagen per jaar verhuurd. Dit betreft alle geregistreerde recreatiewoningen die worden verhuurd (dus niet categorie sec eigen gebruik).

Voor de categorie kopers die het voor sec beleggingen doen, kan rekening worden gehouden met ongeveer + 14 dagen, dus 124 dagen verhuur gemiddeld. Vervolgens is van belang of de verhuur door de belegger zelf wordt geregeld, familie, kennissen of internet, of dat er sprake is van professionele verhuur.

Indien sprake is van professionele verhuur dan kan over het algemeen 15% van het gevonden gemiddelde worden bijgeteld. Dus op voorbeeld 124 dagen + 15% = afgerond 142 dagen.

Vervolgens moet worden bepaald wat de gemiddelde prijs per overnachting is. Dit is uiteraard per woning verschillend. Bij professionele verhuur neemt men een woning en berekent de gemiddelde weekprijs door weekprijs vallend in hemelvaartweek, 2eweek augustus en 3eweek oktober bij elkaar op te tellen en de uitkomst te delen door 21.

Voorbeeld

Stel dit is respectievelijk (700 Euro hemelvaart + 1000 Euro augustus + 600 Euro oktoberweek) : 21 = 109.52 Euro per nacht. Uitgaande van het gevonden aantal dagen bovenstaand van 142 dagen x 109,52 = 15510,84 Euro per jaar.

De totale opbrengst moet hier worden vermeerderd met eigen gebruik dus $0,3\% \times 150.000 \times 4,5$ week (30/7) = 2.025 Euro. Totale huur 15510,84 plus eigen opbrengst.

Conclusies

- Aandelenbeleggingen zijn onvoorspelbaar. Bij obligaties, deposito's en bij huren met garantierendement op belegd vermogen of huurgarantie is de verwachting goed uit te rekenen
- Bij sparen en huren zonder garantie is men afhankelijk van de rentestanden en bij beleggen in onroerende recreatie zijn bezettingsgraden van belang tijdens de looptijd. Bij fluctuaties in rente kan men beslissen een groter deel van het spaargeld vast te zetten
- Bij huren is het goed kritisch te zijn bij de keuze van het park, de professie van verhuur, gebruik, en uiteraard of de verhuurbaarheid over het gehele jaar gerealiseerd kan worden
- Wie een keuze maakt voor beleggen in recreatie onroerend goed heeft als voordeel dat de koper zelf invloed kan uitoefenen op de verhuur, iets wat minder op gaat bij andere beleggingen (de rekenvoorbeelden in deze brochure geven de koper inzicht in de werking van rente en huren)
- Tenslotte kan worden gesteld dat beleggen in onroerend goed een prima aanvulling is op een beleggingsportefeuille.

Contact

Heeft u naar aanleiding van deze brochure vragen over het aankopen van een recreatiewoning of wilt u van onze services en diensten gebruik maken, kijk dan op www.recravas.nl en maak een afspraak met één van onze aankoopmakelaars.



Recravas aankoopmakelaars

ADRES

LJ Costerstraat 21,
8141GN Heino

Website: www.recravas.nl
Email: info@recravas.nl
Telefoon: +31 (0)85-3032846

Recravas aankoopmakelaars, voor een
zorgeloze aankoop van recreatievastgoed

Recravas, aankoopmakelaars in recreatievastgoed

