

# Beleggersinformatie

Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad

Top belegging  
aan de Zeeuws-  
Vlaamse kust



## Beleggen in Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad

- Uitstekende verhuurlocatie aan de kust
- Ruime kavels eigen grond
- Verhuur door Roompot Vakanties
- Fiscaal voordeel bij verhuur
- Solide investering
- Uitstekende financieringsmogelijkheden
- Waardevast bestemming voor uw spaartegoed



[noordzeebeachvillage.nl](http://noordzeebeachvillage.nl)

Roompot

PROJECTS



## Investeer in dé ultieme strandbeleving aan de Noordzeekust

### Financiële aspecten

Naast de overige aantrekkelijke aspecten is een belegging in Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad 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 verhuuropbrengst 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 huur-opbrengsten op soortgelijke kustlocaties.

Wenst u meer zekerheid? Naast het investeren op basis van verhuurprognoses bieden wij u ook de mogelijkheid om te investeren met een meerjarige triple net huurgarantie. Triple net houdt in dat het volledige onderhoud en alle reparaties van de accommodatie (met inbegrip van de inventaris) voor rekening van Roompot Service zijn. Groot onderhoud van de accommodatie (zoals o.a. buitenschildderwerk, dakbedekking, volledige vernieuwing van inventaris, keuken en sanitair en bouwkundige vernieuwingen) komt voor rekening van de verhuurder.

Bij aankoop van een groepswoning, type Zandwijk, kunt u kiezen voor een garantie voor een minimale looptijd van tien jaar. Daarnaast is het mogelijk om toe te treden tot de Roompot Projects Invest Club. Hierbij kunt u meerdere woningen samenvoegen tot een basket. Het minimale volume bedraagt € 500.000,- excl. BTW. De garantie wordt berekend over de initiële investering inclusief inventaris, exclusief BTW.

### Fiscale aspecten

Als u de accommodatie geheel of gedeeltelijk verhuurt in het kader van het vakantiebedrijfsbedrijf, 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.

### Gereduceerde verhuurvergoeding in aanvangsjaren

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

2018	2019	2020	2021	2022
20%	20%	22%	22%	25%

### Beleggingsinformatie

Gezien de verregaande specifieke fiscale aspecten, volstaat een verkoopgesprek m.b.t. een accommodatie niet altijd. Uiteraard kan de makelaar u gedetailleerd informeren over het park, de verhuur in zijn algemeenheid, etc. Voor diegenen die geïnteresseerd zijn in de fiscale achtergronden zoals hier beschreven, is er de mogelijkheid tot een persoonlijk onderhoud. 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

## 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.

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





## Voorbeeldberekening

Alle bedragen in € Type		Duinlage lodge	Duinveld lodge	Duinbeek lodge	Duinzicht lodge	Vliethof bungalow	Vlietburgh bungalow	Nieuwheve recreatiewoning	Strandrode recreatiewoning	Strandburgh recreatiewoning	Schelpwijk recreatiewoning	Vloedhove recreatiewoning	Zandwijk recreatiewoning
Aantal personen		4	6	4	6	4	6	4	6	6	8	10	16
<b>Investering</b>													
Investering woning en grond		166.000	169.000	179.000	189.000	212.000	217.000	249.000	270.000	308.000	329.000	410.000	595.000
Inventaris		15.500	17.000	15.500	18.000	15.500	18.000	24.080	30.080	32.080	37.080	42.580	50.080
Verhuurpakket (*)		1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Totale investering</b>		<b>182.600</b>	<b>187.100</b>	<b>195.600</b>	<b>208.100</b>	<b>228.600</b>	<b>236.100</b>	<b>274.080</b>	<b>301.080</b>	<b>341.080</b>	<b>367.080</b>	<b>453.580</b>	<b>646.080</b>
Totale jaaromzet (incl. BTW)	100%	21.500	22.750	22.000	23.750	25.000	26.500	28.500	31.500	34.500	37.500	47.000	75.000
Verhuurvergoeding Roompot (incl. BTW)	25%	5.375	5.688	5.500	5.938	6.250	6.625	7.125	7.875	8.625	9.375	11.750	18.750
Opbrengst eigenaar (incl. BTW)	75%	16.125	17.063	16.500	17.813	18.750	19.875	21.375	23.625	25.875	28.125	35.250	56.250
BTW / omzetbelasting	9%	1.331	1.409	1.362	1.471	1.548	1.641	1.765	1.951	2.136	2.322	2.911	4.644
Opbrengst eigenaar		14.794	15.654	15.138	16.342	17.202	18.234	19.610	21.674	23.739	25.803	32.339	51.606
Verhuur gerelateerde kosten (**)		5.192	5.689	5.237	5.734	5.195	5.829	5.290	5.924	6.064	6.433	7.318	8.904
Netto opbrengst eigenaar		9.602	9.965	9.901	10.608	12.007	12.405	14.320	15.750	17.674	19.369	25.022	42.701
<b>Resultaat op totale investering</b>	<b>A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,6%</b>
<b>Resultaten met financiering</b>													
Eigen vermogen + inventaris + verhuurpakket	35%	74.700	77.250	79.250	85.250	90.800	95.050	112.230	125.580	140.880	153.230	187.080	259.330
Financiering (***)	65%	107.900	109.850	116.350	122.850	137.800	141.050	161.850	175.500	200.200	213.850	266.500	386.750
Netto opbrengst eigenaar		9.602	9.965	9.901	10.608	12.007	12.405	14.320	15.750	17.674	19.369	25.022	42.701
Hypotheekrente (5 jaar vast, wijzigingen voorbehouden)	2,9%	3.129	3.186	3.374	3.563	3.996	4.090	4.694	5.090	5.806	6.202	7.729	11.216
Netto opbrengst eigenaar		6.473	6.779	6.527	7.045	8.011	8.315	9.626	10.661	11.868	13.168	17.293	31.486
<b>Prognose op eigen vermogen</b>	<b>B</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,2%</b>	<b>12,1%</b>

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld. Prognose omzet jaar 3.

(\*) Verplicht af te nemen bij verhuur (codeslot, slimme thermostaat, aansluitkosten CAI en internet).

(\*\*) Op de volgende pagina's treft u een specificatie van deze kosten.

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

De indicatieve kosten en opbrengsten zijn aannames gebaseerd op tarieven (weekprijzen, volledige weken in verhuur) en gegevens geldend op datum opmaak, derhalve wijzigingen voorbehouden. Aan dit overzicht kunnen geen rechten of garanties worden ontleend. Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

# Inzicht in kosten

## Onroerendezaakbelasting (ozb)

De onroerende zaakbelasting is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente Sluis de waarde van de recreatiewoning, Beach House 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.

## Gas, water en elektra

Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad maakt afspraken met de leveranciers van gas, 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.

## Rioolrecht

Rioolrecht kan de gemeente rechtstreeks innen, of u betaalt deze via de beheerder van het park.

## 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, onderhoud en instandhoudingskosten van straatverlichting, openbaar groen, speelvoorzieningen, 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 woning in rekening gebracht en vallen onder de kleine onderhoudskosten.

## Huishoudelijke services

Als u de woning in verhuur geeft, kunnen wij alle huishoudelijke services verzorgen. In het kostenoverzicht zijn de verplichte huishoudelijke services opgenomen welke bij de Roompot moeten worden afgenomen. Deze omvatten; het basispakket schoonmaak, brandblusser- en rookmeldercontrole en, wanneer van toepassing, de inspectie van de

sauna. Indien u alle services via de Roompot afneemt dient u rekening te houden met een extra kostenpost van € 1.100,- excl. btw. Deze extra services bestaan uit: grote schoonmaak, ramen zemen, onderhoud buitenwerk, onderhoud CV- en MV-installatie 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. Wanneer de oppervlakte van de recreatiewoning of lodge niet wordt meegerekend, wordt de prijs per vierkante meter van het tuinonderhoud hoger.

## Kosten

Alle bedragen in € Type	Duinlage Lodge	Duinveld Lodge	Duinbeek Lodge	Duinzicht Lodge	Vliethof Bungalow	Vlietburgh Bungalow	Nieuwhove Recreatiewoning	Strandrode Recreatiewoning	Strandburgh Recreatiewoning	Schelpwijk Recreatiewoning	Vloedhove Recreatiewoning	Zandwijk Recreatiewoning
Aantal personen	4	6	4	6	4	6	4	6	6	8	10	16
Onroerendezaakbelasting*	185	185	205	205	240	245	260	285	325	350	450	635
Zuiveringslasten	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
Watersysteemheffing*	195	195	205	205	225	225	235	245	265	280	330	425
Gas/water/elektra	1.100	1.250	1.100	1.250	1.100	1.250	1.100	1.250	1.250	1.400	1.550	2.000
Rioolrecht	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236
CAI/internet	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Verzekeringen*	165	165	180	180	210	215	230	250	285	310	395	560
Retributie (parkbijdrage)	1.692	1.946	1.692	1.946	1.692	1.946	1.692	1.946	1.946	1.946	2.200	2.200
Totaal eigenaar gerelateerde lasten	4.103	4.507	4.148	4.552	4.233	4.647	4.283	4.742	4.837	5.052	5.691	6.586
(klein) Onderhoud	310	403	310	403	310	403	310	403	403	557	675	1.157
Huishoudelijke services*	143	143	143	143	143	143	188	143	188	188	188	207
Tuinonderhoud	636	636	636	636	509	636	509	636	636	636	764	955
Totaal verhuur gerelateerde lasten	1.089	1.182	1.089	1.182	962	1.182	1.007	1.182	1.227	1.381	1.627	2.318
<b>Totale lasten</b>	<b>5.192</b>	<b>5.689</b>	<b>5.237</b>	<b>5.734</b>	<b>5.195</b>	<b>5.829</b>	<b>5.290</b>	<b>5.924</b>	<b>6.064</b>	<b>6.433</b>	<b>7.318</b>	<b>8.904</b>

\* 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 Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad 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. Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad geeft geen garanties over de juistheid en volledigheid van de opgenomen informatie.

Verder aanvaardt Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie in deze brochure. Noordzee Beach Village Nieuwvliet-Bad 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.

### Verkoop:



### Verhuur en beheer:



### Interieur en styling:



### Financiering:



### Verzekering:



### Belastingadviseurs & accountancy:

