



BUYTENPLAETS
RHENEN



Projectinformatie

1 juli 2022

Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V., een samenwerking van



VAN WIJNEN



De Thijmse Berg
VAKANTIEPARK

Voorwoord

Recreëren te midden van een eeuwenoud bos. Dat maken we mogelijk met Buytenplaets Rhenen. Dit recreatieproject komt op het terrein van Landgoed Remmerstein, grenzend aan het bestaande vakantiepark De Thijmse Berg. Op dit bosrijke plekje gaan 28 exclusieve 'Buytenverblijven' in verkoop. Deze recreatiewoningen worden letterlijk omringd door de natuur. De Buytenverblijven komen in de varianten 6-persoons Premium/Special, 8-persoons Premium/Special en 12-persoons Special. Waarvan de woningtype Special een extra luxe uitvoering krijgen met bijvoorbeeld een sauna, extra badkamer en/of een markante buitengevel. Hoe luxe wil jij het hebben?

Ongekende recreatiemogelijkheden

Buytenplaets Rhenen maakt onderdeel uit van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Een langgerekt natuurgebied met een gevarieerd, eeuwenoud decor. De bossen, (graf)heuvels en kastelen vertellen de historie van de Heuvelrug. Het hele jaar door kunnen liefhebbers van natuur en cultuur dit park ontdekken.

Welkom in Rhenen

Uniek gelegen tegen de berg, omgeven door het groen en aan het water ligt Rhenen met zijn monumentale Cuneratoren in het oude stadscentrum als gezichtsbepalend symbool. Rhenen is een stad met een rijk militair verleden, fantastische recreatiegebieden, hoog aangeschreven restaurants en het leukste dierenpark. Hier is het ontspannen voor jong en oud. Welkom in Rhenen!

Traditionele tabaksschuren

De Buytenverblijven krijgen een hoogwaardige architectuur die mooi aansluit op de prachtige omgeving. De inspiratiebron voor de architect vormde de bijzondere tabaksschuren op de Utrechtse Heuvelrug. Je herkent dit aan bijvoorbeeld de zwarte houten geveldelen en de opvallende rode dakpannen.

Door het zoveel mogelijk behouden van de huidige natuur liggen de recreatiewoningen heerlijk verscholen in de bossen met uiteraard ook meer dan voldoende ruimte voor de zon! De gasten profiteren hierdoor volop van privacy. Daarnaast kunnen ze door de grote raampartijen in het Buytenverblijf optimaal genieten van het bosrijke uitzicht.

Verhuur

De Thijmse Berg verzorgt de exclusieve verhuur, het beheer en de administratie van het park. Daarnaast kunnen de eigenaren en de gasten van Buytenplaets Rhenen gebruik maken van centrumvoorzieningen zoals de receptie, de brasserie, het buitenzwembad, het waterspraypark, de tennisbaan, de parkeerterreinen en de speeltuin. Ook kunnen gasten via De Thijmse Berg diverse extra faciliteiten huren of boeken, bijvoorbeeld:

- broodjesservice;
- ontbijtservice;
- diverse arrangementen met lokale partijen, zoals toerfietsen, mountainbikes, E-choppers.

Meer informatie over het project, de omgeving en de recreatiewoningen vind je in onze verkoopbrochure of op de internetsite **www.buytenplaetsrhenen.nl**.

Stappenplan aankoop

Wij geven je stapsgewijs een nadere toelichting op de procedure van de aankoop.

Heb je de verkoopbrochure van het Buytenplaets Rhenen reeds bekeken? Hierin krijg je een eerste indruk van het park, de omgeving en de recreatiewoningen. Om je meer inzicht te geven in de mogelijkheden van het project is deze projectinformatie samengesteld. In dit document wordt ook verwezen naar het bijbehorende fiscaal memorandum en de rendementsprognose. Zijn er naar aanleiding van deze documentatie nog vragen, dan kun je contact opnemen met Residentia projectmakelaars. Zij informeren je graag en zijn telefonisch te bereiken op 0548 - 538 750 of per mail info@residentia.nl.

1. Wanneer je een definitieve keuze voor een recreatiewoning hebt gemaakt, ontvang je een bevestigingsmail van de projectmakelaar. Hierin wordt onder andere de koopsom bevestigd en vul je alle gegevens in die wij van je nodig hebben om de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst op te kunnen maken.
2. Je ontvangt vervolgens van de projectmakelaar de opgemaakte koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Hierbij ontvang je tevens een bijlagenbundel met alle bijbehorende notariële stukken en bouwtechnische informatie.
3. De bouw van het gehele project start naar verwachting in het voorjaar 2023, mits voldaan is aan de opschortende voorwaarden.
4. Als alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, word je uitgenodigd bij de notaris voor de overdracht van de grond, oftewel het appartementsrecht. Na betaling van de koopsom van de grond, ben je volledig eigenaar van het appartementsrecht.
5. De betaling van de aanneemsom gebeurt in termijnen, welke zijn beschreven in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Je ontvangt hiervoor, naar gelang de vorderingen van de bouw, termijnnota's.
6. Wanneer de recreatiewoning gereed is voor gebruik wordt deze aan je opgeleverd en officieel overgedragen. Als de laatste termijnbetaling heeft plaatsgevonden, ontvang je de sleutel van je recreatiewoning.

Gebruiksmogelijkheden

Verhuur

De recreatiewoning dien je voor verhuur aan te bieden. De VvE sluit een beheerovereenkomst en een verhuursamenwerkingsovereenkomst met Recreatiecentrum De Thijmse Berg. Als eigenaar ga je vervolgens een verhuurbemiddelingsovereenkomst aan met De Thijmse Berg.

Onder deze overeenkomst zorgt De Thijmse Berg voor de verhuurexploitatie van de recreatiewoningen in de perioden dat je er als eigenaar zelf geen gebruik van maakt. Dit kan leiden tot een aantrekkelijk rendement. Het is natuurlijk zeer prettig voor je dat De Thijmse Berg optreedt als verhuurbemiddelaar tussen eigenaar en huurders. Zij ontvangt voor de verhuur een provisie en voor de beheerwerkzaamheden een beheervergoeding.

Het is een samenwerking tussen eigenaar en De Thijmse Berg als verhuurbemiddelaar met als inzet een hoge bezetting en daarmee samenhangend rendement. De overeenkomst regelt dat nodige reparaties en vervangingen (ook aan de inrichting) worden uitgevoerd. De Thijmse Berg draagt er zorg voor dat beschadigingen of vermissingen die aan huurders zijn toe te rekenen, voor zover mogelijk, ook door die huurders worden vergoed.

Poolstelsel

De Buytenverblijven op Buytenplaats Rhenen worden verhuurd door middel van een poolstelsel waarbij de diverse woningtypen worden ondergebracht in een eigen pool. De huuropbrengsten worden rechtvaardig verdeeld onder de verhurende eigenaren. Met dit stelsel kan iedere individuele eigenaar in dezelfde mate profiteren van de financiële voordelen binnen jouw pool.

Eigen Gebruik

Op Buytenplaats Rhenen is het toegestaan om je recreatiewoning tot een maximum van 12 weken per kalenderjaar (1 januari t/m 31 december) voor eigen gebruik te reserveren, waarvan twee weken in het hoogseizoen (juli en augustus) zijn toegestaan. Permanente bewoning is derhalve niet toegestaan.

Combinatie van verhuur en eigen gebruik

Indien je als eigenaar de recreatiewoning voor eigen gebruik wenst te reserveren, dien je dit tijdig door te geven aan De Thijmse Berg. Indien periodes reeds verhuurd zijn, is eigen gebruik niet mogelijk. Eigen gebruik reserveren voor bijvoorbeeld 1 juli van het nieuwe boekjaar, geeft zekerheid dat jouw woning ook daadwerkelijk voor jou als eigenaar wordt geblokkeerd. Bij eigen gebruik worden alleen de kosten voor (wissel)schoonmaak en het warmwelkomstpakket in rekening gebracht.

Bij de aankoop van een recreatiewoning op Buytenplaats Rhenen kan het voor jou als eigenaar mogelijk zijn de volledige btw over de aankoop terug te vorderen. In beginsel is de overdracht van onroerende zaken vrijgesteld van btw, tenzij het gaat om een nieuwe onroerende zaak (niet ouder dan 2 jaar) of wordt geopteerd voor belaste levering. Mede hierdoor is een aantrekkelijk rendement mogelijk op je investering.

Het zijn van “ondernemer voor de btw” heeft niets van doen met het ondernemerschap voor de inkomstenbelasting. Zowel de inkomstenbelasting als de btw kennen volkomen eigen criteria. Een recreatiewoning eigenaar/particulier, die voor de inkomstenbelasting geen ondernemer is, kan dat zeker wel zijn voor de btw.

Er kan worden gesproken van een exploitatie van een vakantiebestedingsbedrijf in gevallen waarin recreatiewoningen, die gezien de bouw, inrichting, ligging en voorzieningen duidelijk kenbaar bestemd zijn voor de vakantie verhuur en daartoe ook feitelijk uitsluitend of nagenoeg uitsluitend worden gebruikt en aan telkens wisselende personen worden verhuurd. Indien verhuur plaatsvindt via een verhuurorganisatie en de recreatiewoning daartoe voor de verhuur ter beschikking wordt gesteld, kan er sprake zijn van btw-ondernemerschap.

Ervan uitgaande dat je als eigenaar van de recreatiewoning optreedt als ondernemer voor de btw dient je 9% btw af te dragen over de ontvangen huuropbrengsten. Daar staat tegenover dat de btw (21%) over de volledige aankoopssom aftrekbaar is. Wel dient bij de bepaling van de totale aftrek een tijdsevenredig deel voor privé gebruik buiten beschouwing te blijven.

Alhoewel deze fiscale uiteenzetting zeer beknopt is, zal het duidelijk zijn dat de fiscus een bijdrage kan leveren in het renderend maken van jouw recreatiewoning. Voor meer informatie verwijzen naar het door Hendriksen Accountants opgestelde fiscaal memorandum.

Financieren

Je kunt ervoor kiezen om je recreatiewoning gedeeltelijk te financieren. Financieren kan een positief effect hebben op het rendement op je eigen vermogen. Financieren kan dus interessant zijn, ook als je kunt aankopen met eigen middelen. Onderstaand vind je een rekenvoorbeeld van het rendement op eigen vermogen bij een financiering van 70% van de koopsom van de recreatiewoning in combinatie met het geprognosticeerde rendement. Voor meer informatie verwijzen wij naar de rendementsprognose Buytenplaats Rhenen.

Wij brengen je graag in contact met financiële raadgevers. Zij voorzien je graag van een advies op maat en begeleiden je bij de aanvraag.

REKENVOORBEELD RENDEMENTEN

alle bedragen zijn exclusief btw, voor zover van toepassing.

Voorbeeld Buytenverblijf 6-persoons Beuk special	Zonder financiering	Met 70% financiering
Investering		
Koopsom recreatiewoning, incl. ondergrond en privé tuin	€ 433.000	€ 433.000
Koopsom inventarispakket	€ 27.000	€ 27.000
Inbreng eigen vermogen bij financiering		
Eigen vermogen op koopsom woning		€ 129.900
Koopsom inventarispakket		€ 27.000
Administratiekosten aanname		€ 3.800
Hypotheekakte aanname		€ 850
Totale inbreng eigen vermogen	€ 460.000	€ 161.550
Totale inbreng vreemd vermogen (financiering)		€ 303.100
Opbrengsten		
Prognose netto huuropbrengsten*	€ 21.962	€ 21.962
Hypotheekrente 4% variabel **		€ 12.124
Netto opbrengst	€ 21.962	€ 9.838
Rendement op eigen vermogen	4,8%	6,1%

* Het betreft een huurprognose op basis van volledige beschikbaarheid voor verhuur.

** Rentepercentage indicatief, wijzigingen voorbehouden

Disclaimer

De Thijmse Berg heeft de indicatieve verhuurprognose en de exploitatiebegroting met de grootste zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden kan De Thijmse Berg niet aansprakelijk worden gehouden. Deze prognose is bedoeld om je een inzicht te geven in de te verwachten variabele huuropbrengsten. Het betreft echter een momentopname en tal van omstandigheden (marktontwikkeling, concurrentie, welvaart- ontwikkeling, economisch klimaat, kostenstijging etc.) kunnen de opgegeven prognoses beïnvloeden. Aan de prognose kunnen geen rechten worden ontleend, terwijl vanuit in het verleden gerealiseerde opbrengsten ten aanzien van andere De Thijmse Berg -objecten geen garantie voor de toekomst kan worden afgeleid. De Thijmse Berg en/of Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V. aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de uitkomsten van de prognose en op beslissingen die op basis van de prognose zijn genomen.

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



Vaste en variabele kosten

Je dient als koper van een recreatiewoning op Buytenplaets Rhenen rekening te houden met een aantal kosten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verhuur gerelateerde, niet verhuur gerelateerde kosten en reservering voor het groot onderhoud.

Verhuur gerelateerd

De verhuurkosten omvatten de verhuurprovisie en kosten voor de warmwelkomstpakketten. De kosten voor schoonmaak en wisselingen worden in rekening gebracht bij de huurder.

Niet verhuur gerelateerd

Parkbijdrage Vereniging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren behartigt de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Als eigenaar word je lid en krijg je zeggenschap binnen de vereniging. Deze bijdrage wordt jaarlijks, op basis van een door De Thijmse Berg opgestelde exploitatiebegroting, vastgesteld door de vereniging. Deze begroting heeft onder andere betrekking op de exploitatie en het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen op het park.

Energiekosten

De geprognosticeerde kosten voor water, elektra betreffen een schatting op basis van de exploitatiebegroting van De Thijmse Berg.

Zakelijke lasten

Het betreft hier de door de gemeente en waterschap opgegeven lasten zoals:

Gemeente Rhenen

- Onroerendezaakbelasting

Als eigenaar van een onroerende zaak betaal je onroerendezaakbelasting. De onroerendezaakbelasting is afhankelijk van de WOZ-waarde van de recreatiewoning. De gemeente taxeert jaarlijks de recreatiewoning. De getaxeerde WOZ-waarde geldt als uitgangspunt voor de berekening van de verschuldigde belastingen. Omdat de WOZ-waarde nog moet worden vastgesteld door de gemeente is in de prognose ter indicatie uitgegaan van de verkoopprijs incl. btw van een woningtype.

Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

- Watersysteemheffing/wegenheffing (waterschap)
- Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing (waterschap)

Verzekeringen

Dit betreffen verzekeringen voor de VvE, maar ook collectieve opstal- en inboedelverzekering voor de individuele eigenaren, waar je gebruik van kunt maken. Deze wordt in rekening gebracht door de VvE. De geprognosticeerde kosten zijn indicatief; het definitieve bedrag wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaars.

Dotatie Groot Onderhoud

Vanaf 1 januari 2018 moet elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren voor het groot onderhoud aan de gezamenlijke gronden en voorzieningen. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op het nog op te stellen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met een looptijd van 10 jaar.

Inventaris

Voor recreatiewoningen is een uniforme inventaris en inrichting belangrijk. Het inventaris- en inrichtingspakket is specifiek afgestemd op verhuur. Onder meer het schoon kunnen houden, het op korte termijn kunnen vervangen van artikelen en het eenvoudig en snel kunnen uitvoeren van kleine reparaties, vergroten de beheerbaarheid van de recreatiewoningen en houden de kosten derhalve zo gering mogelijk. Je recreatiewoning is dan steeds weer voor nieuwe gasten beschikbaar voor verhuur.

Rhenen, juli 2022

Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V.
Recreatiecentrum De Thijmse Berg B.V.

DISCLAIMER:

Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V. heeft deze informatie met de grootste zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden kan Wijnberg Recreatieontwikkeling B.V. niet aansprakelijk worden gehouden.

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

