VASTGOED JOURNAAL

Een goede belegging en luxe vakantiewoning in één

27-11-2020 11:51



In 2001 besloten Don van Schaik en twee compagnons om vakantiewoningen voor derden te ontwikkelen. Maar na enige tijd ontdekte het trio dat het ook zelf een bepaalde visie had over hoe een vakantiepark eruit zou moeten zien en welke belevingen daarbij moeten horen. “Wij vonden de Nederlandse vakantiehuizen branche te veel een eenheidsworst. Er was geen maatwerk voor de gasten,” begint Van Schaik.

Inmiddels hebben zijn twee compagnons het bedrijf verlaten en is Dormio een zelfstandig label geworden en met acht resorts en twee hotels in de portefeuille. Het heeft ook alle kennis en kunde onder één dak. Want zowel de ontwikkeling, de verkoop, de exploitatie als de verhuur én het beheer van de resorts en hotels doet Dormio zelf. VJ sprak met oprichter en algemeen directeur Don van Schaik over zijn eigen standaarden en het nieuwste resort: Dormio Resort Nieuwvliet-Bad in Zeeuws-Vlaanderen.

VASTGOED JOURNAAL



Alles in eigen hand
Een ontwikkelaar die zijn eigen parken bouwt en deze ook exploiteert én beheert zien we niet vaak in deze branche. Waarom kiest Dormio ervoor om dit wel te doen? Van Schaik: “Toen wij nog in opdracht van andere partijen ontwikkelden, zagen wij dat er weinig ‘feeling’ was tussen de ontwikkelaar en de exploitant van een vakantiepark. De meeste ontwikkelaars willen vaak zo snel mogelijk verkopen en hebben weinig tot geen interesse in de meerwaarde van de faciliteiten die er voor de gasten moeten worden gecreëerd. Dormio wil van A tot Z kwaliteit leveren, daarom ontwikkelen en exploiteren wij onze vakantieparken en hotels zelf. Onze gasten hebben het thuis vaak al heel goed, dus moeten ze het bij ons nóg beter hebben. Dat is ons uitgangspunt.”

Dormio Resort Nieuwvliet-Bad

"De horeca op het park vergelijkt Van Schaik met de restaurants die je steeds meer in de grote steden terugziet"

Een goed voorbeeld hiervan zijn de poolwoningen die worden gebouwd in het nieuwe Dormio Resort Nieuwvliet-Bad in Zeeuws-Vlaanderen. De naam Poolwoning zegt het al: vakantiewoningen in een duinlandschap op loopafstand van het strand met een eigen binnenzwembad, een luxe die de meeste gasten thuis niet hebben. Daarnaast ontwikkelt het concern ook speciale Petswoningen. Dit zijn woningen op afgesloten kavels voor gasten die hun hond graag meenemen op vakantie. Daarnaast zijn er nog de Wellnesswoningen, die voorzien zijn van een sauna, buitendouche en jacuzzi. Ook zijn er woningen voor grote groepen van 14 tot 20 personen.

“De ‘maatwerkbenadering’ wordt ook doorgetrokken in de faciliteiten op het park”, gaat Van Schaik verder, “Bij vakantie met kleine kinderen worden de volwassenen vaak geacht zich aan de situatie aan te passen en in te leveren aan kwaliteit. Bij onze Dormio Resorts is dat andersom. Het feit dat je met kinderen op vakantie bent, hoeft niet te betekenen dat je aan luxe of ontspanning hoeft in te leveren. Zo hebben wij in het kidskwartier vakantiewoningen met ertussen afgesloten speeltuintjes waar kinderen veilig en beschermd kunnen spelen en ouders zonder zorgen kunnen ontspannen.

De horeca op het park vergelijkt Van Schaik met de restaurants die je steeds meer in de grote steden terugziet. Een fijne plek om te komen voor de kinderen, maar waar de volwassenen ook kunnen genieten van een kwaliteitswijn en goed eten. De Dormio Resorts hebben overigens ook een eigen animatie team en voor de kinderen is er de Mio Kids Club.



Interessante belegging voor particulieren én een plek om tot rust te komen
Van de 124 vakantiewoningen die Van Schaik momenteel in Nieuwvliet-Bad ontwikkelt, zijn er nu nog ongeveer 40 te koop via Dormio Investments. De woningen kunnen zowel als belegging als voor eigen gebruik of een combinatie daarvan worden aangekocht. Het hebben van een luxe vakantiewoning nam de laatste jaren al in populariteit toe en door de komst van het coronavirus is dat allesbehalve afgenomen. Het valt hem op dat de vakantiewoningen ook steeds vaker worden gebruikt om overdag in te werken en ’s avonds in alle rust te genieten van alle faciliteiten en de omgeving. “De grens tussen wonen, werken en recreëren wordt steeds kleiner”, aldus Van Schaik.

Het zijn zowel de kleinere als de allergrootste vakantiewoningen die vaak als eerste een nieuwe eigenaar vinden. Voor de kleinere woningen geldt dat deze kunnen rekenen op een gemiddeld nettorendement van 4 á 5% bij aanvang, tot zo'n 6% na een aantal jaar. Voor de grotere woningen ligt dat een fractie hoger. Van Schaik: "Om alles eerlijk te houden zijn alle eigenaren van een bepaald type woning verenigd in een verhuurpoule. Binnen deze poule worden alle huurinkomsten van hun huizen evenredig verdeeld. Iedere eigenaar ontvangt dus hetzelfde bedrag. Zo ontstaan er geen scheve gezichten of vragen over dat de ene woning vaker wordt verhuurd dan de andere."

De 124 woningen zijn verdeeld in 16 verschillende woningtypen. Voor het ontwerp heeft men zich laten inspireren door Zeeuwse boerderijen en visserswoningen. Hierdoor wordt de stijl min of meer tijdloos en zal het daardoor altijd in het landschap blijven passen.

Lopend door Nieuwvliet-Bad zal men zich vanaf de oplevering in 2022 in een traditioneel duindorp wanen, maar wel eentje die in een modern jasje gestoken is en voorzien is van alle gemakken. Om goed voorbereid te zijn op de toekomst zal er bijvoorbeeld naast iedere vakantiewoning een laadpaal voor een elektrische auto worden aangelegd.



De voordelen van nieuwbouw
Hoe zit het met de nieuwe maatregel op de overdrachtsbelasting bij het kopen van een vakantiewoning? "Wanneer je het huis nieuw koopt, betaal je hier alleen de btw over. Het wordt natuurlijk anders wanneer je een bestaande vakantiewoning overneemt van een eerdere eigenaar", vertelt Van Schaik.

Dat het een goede en veilige investering is blijkt wel uit het feit dat Van Schaik veel kopers ziet terugkeren. Er

zijn steeds meer particuliere beleggers die vakantiewoningen op meerdere Dormio Resorts in hun bezit hebben. Zij kiezen voor comfort en gemak, niet alleen wanneer zij zelf van hun vakantiewoning willen genieten maar ook qua belegging. Want naast het groot onderhoud wordt hen door Dormio alles uit handen genomen. De verhuur, de betalingen, de schoonmaak, het beheer en het klein onderhoud. En het moet voor velen een geruststellend gevoel geven dat er een betrouwbare partij voor hun belegging zorgt.

Beleggers trekken steeds meer weg uit de stad

Daarnaast zijn voor steeds meer beleggers de toenemende regels voor verhuur op de particuliere woningmarkt reden om hun geld in een 'ander soort stenen' te beleggen. "Voor het verhuren van woningen in de meeste grote steden heb je tegenwoordig een verhuurdersvergunning nodig. Om die te krijgen moet je aan heel veel regels voldoen. Ook het verhuren via Airbnb en Booking.com wordt op veel plaatsen dusdanig aan banden gelegd dat het nauwelijks nog wat opbrengt. Vroeger waren wij met een rendement van 5% het lelijke eendje in vastgoedland, nu is het een hele mooie belegging", zegt Van Schaik.

Nog twee Nederlandse resorts in de planning

Wat kan men in de toekomst nog meer van Dormio verwachten? "Er zullen na Nieuwvliet-Bad nog twee Dormio Resorts worden ontwikkeld in Nederland. De eerste zal in Zeewolde zijn. Net buiten de hekken van Walibi Holland zal er een vakantiepark met 300 woningen worden gerealiseerd. Dit project wordt gevolgd door een ander project in Maasbommel met 179 woningen, welke direct aan de Maas worden gebouwd.



VASTGOED JOURNAAL

Ook beleggen in het buitenland?
Voor wie liever eigenaar wil worden van een vakantiewoning in het buitenland heeft Dormio ook een select aanbod in Frankrijk, Spanje, Duitsland en Oostenrijk. Van Schaik: “De vermogensrendementsheffing stijgt jaarlijks. Buitenlandse woningen moeten wel worden opgegeven aan de fiscus maar zijn vrijgesteld van vermogensrendementsheffing. Wanneer men vóór 31 december aanstaande een buitenlandse woning koopt bespaart men daarmee 1.76%. En dat ieder jaar.”

Om het de eigenaren en huurders van de vakantiewoningen zo makkelijk mogelijk te maken, heeft Dormio een boekingscentrale in vijf talen. Ook hebben de eigenaren toegang tot een ‘owner-portal’, waar zij alles rondom hun woning kunnen inzien. Ook kan men hier op twee verschillende manieren een vakantiewoning boeken voor eigen gebruik.

Meer informatie over Dormio Resort Nieuwvliet-Bad, Dormio Leisure Development en Dormio Investments is te vinden op de verschillende websites.

Redactie