VASTGOED JOURNAAL

Nederland, vakantieland: ‘Investeerders strijken neer in recreatiewoningen’

27-10-2023 08:50



Nederland wordt steeds populairder als vakantieland. Binnen- en buitenlandse gasten boekten vorig jaar meer overnachtingen dan ooit: 127,8 miljoen. ‘Dat zien we duidelijk terug in de verhuurbaarheid van recreatiewoningen’, zegt directielid Fred van der Stappen van crowdfundingplatform Geldvoorelkaar.nl. ‘Niet gek dus dat deze erg in trek zijn als belegging, zowel bij kopers als achterliggende investeerders. Dat die interesse er van beide kanten is, maakt dat we recreatiewoningen via ons platform snel en succesvol kunnen financieren.’

Via Geldvoorelkaar.nl kunnen MKB-ondernemers en vastgoedbeleggers hun projecten financieren met dank aan investeerders die in hen geloven. Belangrijkste redenen om de aankoop van recreatiewoningen via het platform te financieren zijn volgens Van der Stappen de snelheid en de bevoorschotting. ‘Als onze investeerders het project interessant vinden, dan kan het hele proces van A tot Z al in vier weken afgerond zijn. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om tot 80 procent van de waarde te financieren. Zeker voor beleggers die meerdere woningen willen financieren is dat aantrekkelijk.’



Jan Boskamp-effect
Er zijn volgens het Kadaster ruim 140.000 recreatiewoningen in Nederland en het merendeel hiervan staat op vakantieparken met meer dan honderd huizen. Van de woningen die vorig jaar werden verkocht, ging het bij slechts een kwart om losse woningen, blijkt uit cijfers van de NVM. In dit segment van de woningmarkt is er dus relatief veel uniformiteit. Voor een goede business case spelen locatie, huurprijs en serviceniveau een belangrijke rol. Maar succes valt of staat ook met naamsbekendheid, weet ook het marketingteam van EuroParcs. Van der Stappen spreekt van het ‘Jan Boskamp-effect’: de oud-voetballer speelde een rol in opvallende commercials die het merk in één klap stevig op de kaart zette.

‘Het kan gunstig zijn om te kiezen voor parken waar een landelijke verhuurorganisatie met een grote marketingmachine achter zit’, legt Van der Stappen uit. ‘Je draagt daarvoor weliswaar een commissie af, maar die is het vaak dubbel en dwars waard. Het is bovendien makkelijker om de huuropbrengsten te voorspellen, omdat er referentiedata beschikbaar is over de andere huisjes op het park. Dat maakt risico’s beheersbaar en komt de financiering ten goede.’ Uiteindelijk draait het immers allemaal om de kasstromen, benadrukt hij. ‘Op succesvolle parken behaal je een hogere bezettingsgraad. Gevolg daarvan is dat je meer huurinkomsten en dus een hoger rendement realiseert. Dat is niet alleen aantrekkelijk voor de eigenaar, maar ook voor de investeerders. We zien bruto rendementen van 6 procent tot wel 15 procent.’

VASTGOED JOURNAAL



Waardeontwikkeling
Naast de verhuurbaarheid is ook de waardeontwikkeling van recreatiewoningen aantrekkelijk. Uit cijfers van de NVM blijkt dat een recreatiewoning in 2022 voor gemiddeld 223.000 euro werd verkocht, 25 procent meer dan het jaar ervoor. Daarbij speelt wel mee dat er meer woningen in dure regio's verkocht werden, wat het cijfer extra opstuwt. 'Deze markt heeft niet geleden onder de coronacrisis. De prijzen stegen flink door als gevolg van de lage rente en de door de coronacrisis aangewakkerde vraag naar vakanties in eigen land. We financieren daarom ook eigenaren die een recreatiewoning bezitten en een gedeelte van de waardeontwikkeling willen vrijmaken.'

De rek lijkt er na jaren van flinke stijgingen nu wel uit. Dat komt vooral door de hogere rente, economische onzekerheid en de fiscale maatregelen zoals de verhoogde overdrachtsbelasting en mogelijke wijzigingen in Box 3. 'Tegelijkertijd is er veel vraag en weinig aanbod', zegt Van der Stappen. 'De krapte-indicator komt over 2022 uit op 3,1, wat duidt op een verkopersmarkt. Ik verwacht daarom geen langdurige prijsdaling, maar een stabilisatie of mildere stijging.'

VASTGOED JOURNAAL



Groeimotor
De groeiende vraag komt nu vooral vanuit het buitenland. Dit jaar brengen volgens het Nederlands Bureau voor Toerisme (NBTC) naar verwachting ruim 20 miljoen internationale gasten een bezoek aan Nederland, 30 procent meer dan vorig jaar. Vooral Duitsers weten de weg naar ons land steeds beter te vinden. Dit jaar komen naar verwachting 7 miljoen Duitse gasten naar Nederland. Het aantal Nederlanders dat in eigen land op vakantie gaat, blijft met bijna 29 miljoen stabiel.

‘Dat de toerismeaantallen stijgen is een belangrijke, onderliggende groeimotor voor deze branche’, zegt Van der Stappen. ‘Het blijft daarom een interessante markt om in te investeren. Met regelmaat worden er recreatiebungalows via ons platform gefinancierd. We zien een toename in de financiering van recreatievastgoed via Geldvoorelkaar.nl. Vaak wordt in slechts enkele dagen het volledige bedrag opgehaald. Recent is er een recreatiebungalow op de Veluwe van 325.000 euro door 434 investeerders in slechts een paar dagen volledig gefinancierd. Dit zegt iets over de populariteit en gewilligheid van investeerders om te investeren in recreatievastgoed.’