



## **Landal Het Land van Bartje**



**Buinerweg 8 242**

**9536 PG Ees**

**Vraagprijs € 225.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

Vrijstaande recreatiewoning met veel privacy op ruim perceel in Drenthe

Landal Het Land van Bartje

In het groene hart van Drenthe, op het geliefde vakantiepark Landal Het Land van Bartje in Ees, bevindt zich deze comfortabele vrijstaande 6-persoonswoning. De woning biedt volop rust, ruimte en privacy en ligt direct aan een natuurrijke omgeving met bossen, heide en uitgebreide wandel- en fietsroutes. Het park is zeer geschikt voor gezinnen en beschikt over diverse faciliteiten, waaronder een overdekt zwembad, ponyranch, sportvelden, tennisbaan, twee restaurants en een recent aangelegde pumtrack. Ook in de nabije omgeving is er veel te doen, met onder andere Wildlands Adventure Zoo Emmen, attractiepark Drouwenerzand en de steden Assen, Emmen en Groningen binnen handbereik.

De woning

Deze sfeervolle vrijstaande woning (type 6D3) ligt op een ruim perceel eigen grond.

De lichte woonkamer beschikt over een gezellige open haard en een comfortabele zithoek. De open keuken is modern ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, combimagnetron en Nespresso-koffiemachine.

Buiten vind je een gemeubileerd terras waar je in alle rust kunt genieten van de groene omgeving. De woning beschikt over drie slaapkamers: op de begane grond bevindt zich één slaapkamer en een badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafel; het toilet is separaat. Op de eerste verdieping zijn nog twee slaapkamers, waarvan één met een tweepersoonsbed en één met twee losse bedden. Op de begane grond is tevens een praktische inpandige berging en de woning beschikt over een was-/droogcombinatie.

Deze woning is voorzien van kunstriet.

Kenmerken

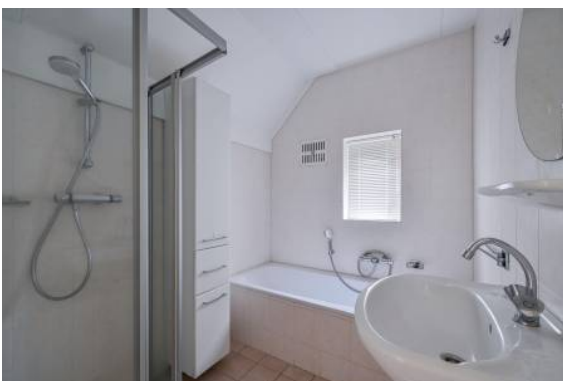
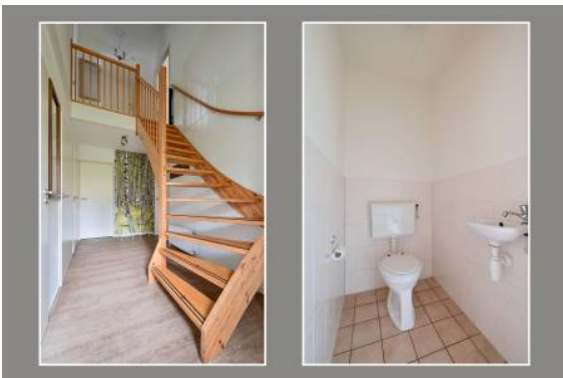
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Ruime tuin met veel privacy
- Wordt verkocht inclusief inventaris
- Er zijn twee huisdieren toegestaan in de woning

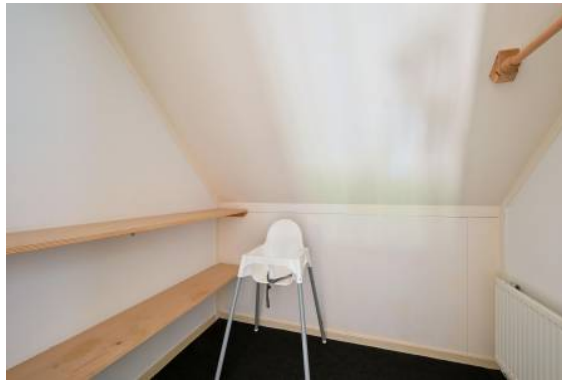
## Kenmerken

<b>Status</b>	Te koop
<b>Prijs</b>	€ 225.000,- k.k.
<b>Soort woning</b>	Vrijstaande recreatiewoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	2001
<b>Dakbedekking</b>	Dakpannen
<b>Verwarming</b>	Centrale verwarming
<b>Warm water</b>	Combiketel
<b>Grondsituatie</b>	Eigen grond
<b>Oppervlakte woning</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte perceel</b>	560 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	300 m <sup>3</sup>
<b>Aantal personen</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Aantal badkamers</b>	1
<b>Aantal toiletten</b>	1
<b>Ligging</b>	Aan/nabij bos
<b>Tuin</b>	Tuin (met terras)
<b>Parkeervoorziening</b>	Eigen parkeerplaats(en)
<b>Inventaris</b>	Inclusief inventaris
<b>Staat van onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Staat van onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Staat van onderhoud inventaris</b>	Goed
<b>Verhuur / eigen gebruik</b>	Koper neemt lopende verhuurbemiddelingsovereenkomst over
<b>Verhuurorganisatie</b>	Landal
<b>Faciliteiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apart toilet</li><li>• Badkamer op begane grond</li><li>• Berging</li><li>• Combimagnetron</li><li>• Ligbad</li><li>• Slaapkamer op begane grond</li><li>• Tuin</li><li>• Vaatwasser</li></ul>

## Foto's





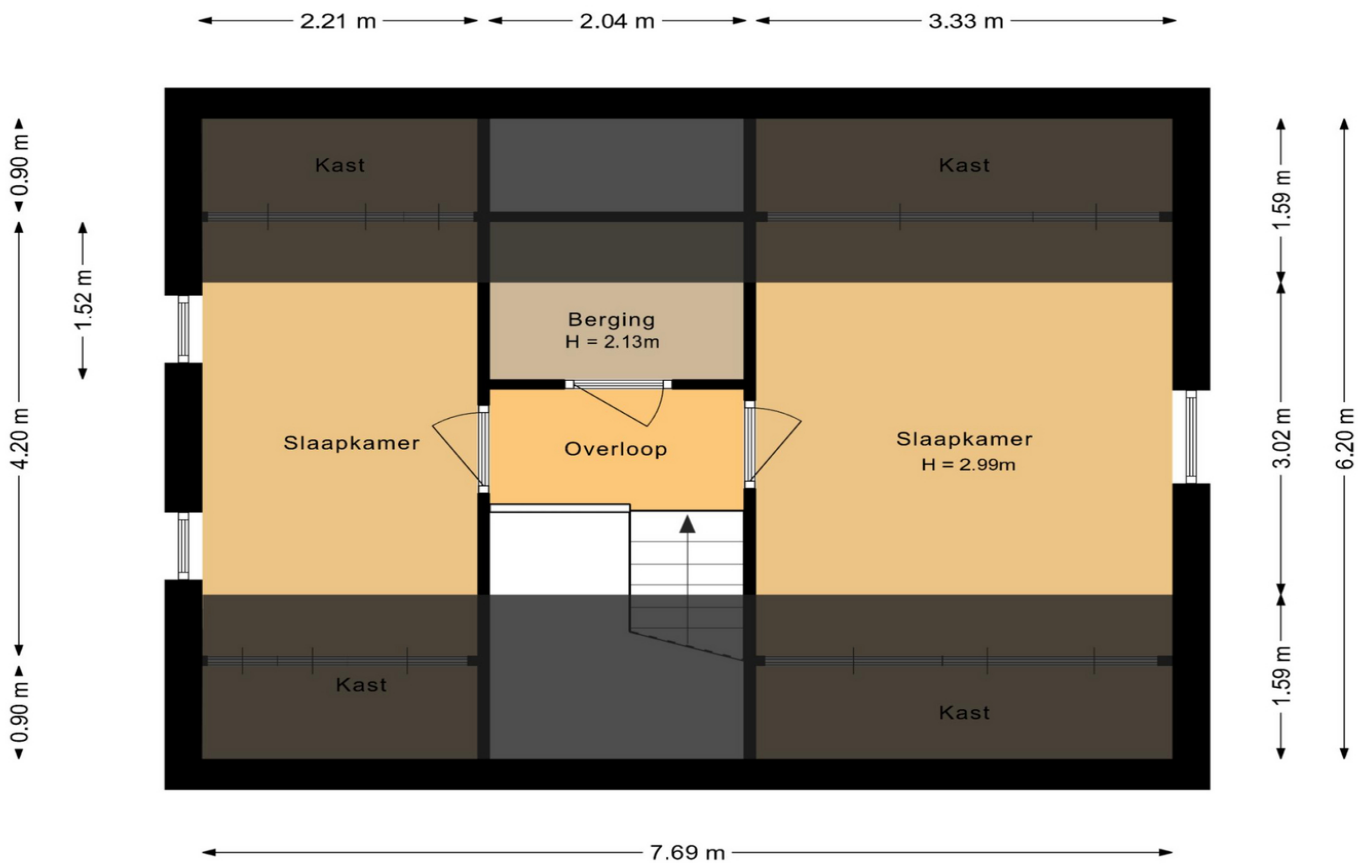


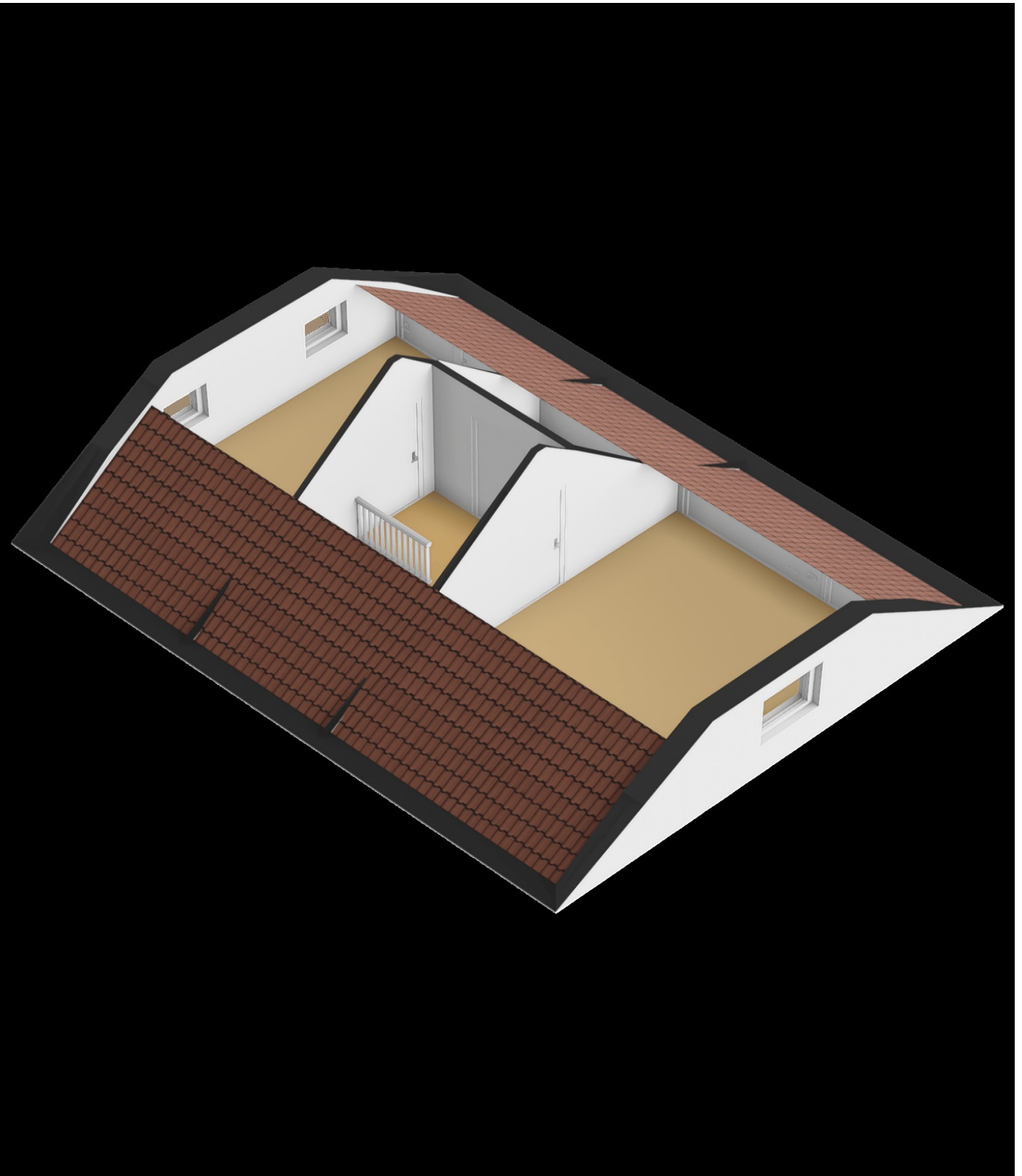


# Plattegronden









# PLATTEGROND & FACILITEITEN

Parkplan & Einrichtungen - Map & facilities

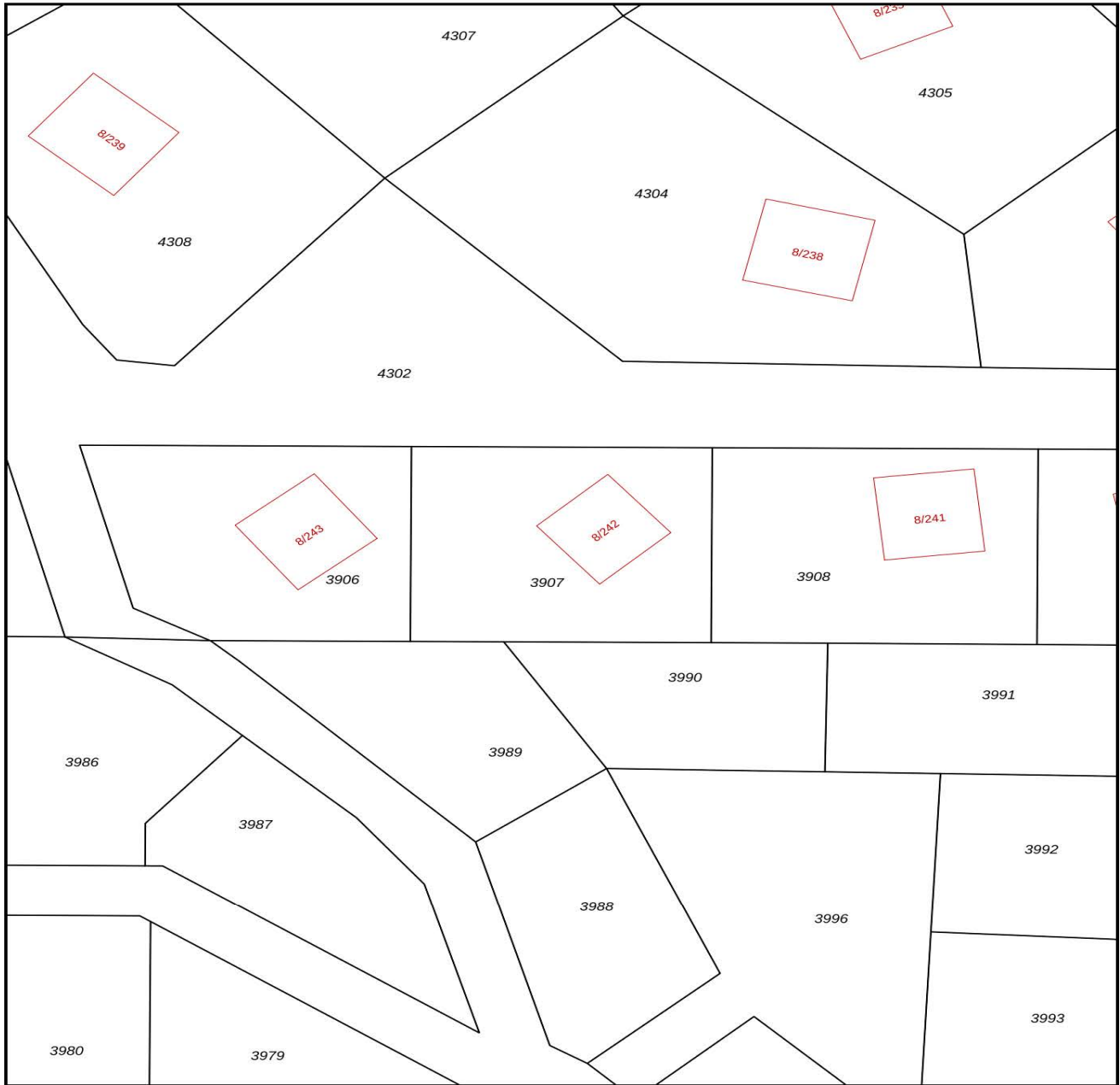


Wijzigingen voorbehouden  
 Änderungen vorbehalten  
 Subject to changes / 12.05.2025

- A** = Centrumvoorziening met receptie, snackbar  
 Het Smulpunt, interactieve speelruimte en shop  
 Zentralgebäude mit Rezeption, Imbisse Het Smulpunt  
 interaktiven Spielgeräten und Geschenkeladen -  
 Centre facilities with reception, snack counter  
 Het Smulpunt, interactive playground and shop
- B** = À-la-carte restaurant Het Land van Barteje met  
 terras - À-la-carte Restaurant mit Terrasse -  
 Restaurant with terrace
- C** = Calamiteitenkast - Notfallschrank - Emergencies  
 Cabinet
- D** = Ponyranch
- E** = Grote speeltuin - Großer Spielplatz - Large  
 playground
- E1** = Zandvlakte - Sandfläche - Sandbed
- F** = Fietsverhuurafdeling Barteje's BikeXperience
- F1** = Fahrrad-Vermietung - Bicycle rental department
- F2** = Wasserette - Waschealon - Laundromat
- F3** = Fiets afspulplaats - Fahrradwaschplatz -  
 Bicycle wash area
- G** = Barteje's Boerderij de Hooischeur met indoorspeel-  
 plaats en terras - Indoor-Spielplatz und Terrasse -  
 Indoor children's playground and terrace
- G1** = Bollo huize - Bollo Haus - Bollo House
- H** = Barteje's Adventure Golf
- I** = Airtrampoline - Air-Trampolin
- J** = Zwembad met aansluiting naar (overdekt) buitenbad  
 en Spraypark - Hallenschwimmbad mit Verbindung  
 zum (überdachten) Freibad und Sprühpark -  
 Indoor swimming pool with a connection to the  
 (covered) outdoor swimming pool and Spray park
- K** = Speelplaatsen - Spielplätze - Playgrounds
- L** = Paviljoen De Swieber met terras - Pavillon mit  
 Terrasse - Pavillon with terrace
- M** = Tafeltennis - Tischtennis - Table tennis
- N** = Waterspelelement - Wasserspielgerät -  
 Waterkids attribute
- O** = Kleine supermarkt - Kleiner Supermarkt -  
 Small supermarket
- P** = Pumptrackbaan
- Q** = Multifunctionele sportvelden - Multifunktions-  
 Sportplätze - Multifunctional playing fields
- R** = Openbaar toilet - Öffentliche Toilette - Public toilet
- S** = Start wandelroute - Anfang Wanderroute -  
 Start walking route
- T** = Start MTB-route - Anfang MB-route -  
 Start MTB route
- U** = Jeu-de-boules-baan - Boulebahn - Pétanque court
- V** = Playground
- W** = AED - Defibrillator
- P** = Centrale parkeerplaatsen - Zentralparkplatz -  
 Central parking
- W** = Oplaadpunt auto's - Elektronische Ladestation -  
 Auto Charging point cars
- W** = Wandelpad - Wanderweg - Pedestrian road
- W** = Milieustraat - Entsorgungsstelle -  
 Environmental court

Kadastrale kaart

Uw referentie: IG LJE 242



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens        — Voorlopige kadastrale grens        — Administratieve kadastrale grens        — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026        De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Borger        Sectie                        D        Perceel                      3907</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.        De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

## Park

- Vrijstaande villa's en chalets in natuurrijke omgeving;
- Prachtig park met vele faciliteiten; o.a. overdekt zwembad en indoor speelparadijs;
- Grote ponyranch waar je rijles kunt nemen, de pony's mag aaien en verzorgen;
- Restaurant Het Land van Bartje, Familiesnackbar het Smulpunt;
- Direct aan de Hondsrug in de Drentse bossen.

Pony rijden, wandelen, winkelen of historische hunebedden bekijken. Een verblijf op Landal Het Land van Bartje biedt volop vermaak voor jong en oud. De 400 vrijstaande accommodaties van dit vakantiepark liggen op de Hondsrug midden in de Drentse bossen. Vanuit dit vakantiepark geniet je van prachtige fiets- en wandelroutes langs heidevelden, veengebieden en door de bossen van Drenthe. En met een eigen ponyranch, indoorspeeltuin en zwembaden is er ook op het park genoeg te beleven! In Bartje's Boerderij kunnen kinderen heerlijk in de hooimijten binnen spelen, klimmen, klauteren, glijden, spelen met zand, en water en lekker 'vies' worden. Ook biedt de boerderij gelegenheid om heerlijk te genieten van een hapje en een drankje.

### Parkadres

Landal Het Land van Bartje  
Buinerweg 8  
9536PG Ees  
Nederland

[Bekijk hier de interactieve kaart voor de ligging van het park](#)

## Parkfaciliteiten

- Fietsverhuur
- Indoor speeltuin
- Openluchtzwembad
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Restaurant
- Speeltuin
- Wellness faciliteiten en/of behandelingen

## Parkfoto's



## Aanvullende informatie

Met de verwerving van de woning, sluit u zich aan bij een professionele verhuurorganisatie: Landal. In het vervolg van deze brochure treft u informatie over de verhuuractiviteiten door deze organisatie, de structuur van het park waarop deze woning zich bevindt, de kosten en opbrengsten voor u als eigenaar en tot slot de fiscale aspecten.

### Opbrengsten- en kostenoverzicht

Landal het Land van Bartje, nr. 242 - type 6D3

#### Indicatie investering

Vraagprijs:	€ 225.000,00
1. Onroerende zaak	€ 215.000,00
2. Roerende zaak (schatting waarde inventaris)	€ 10.000,00
Overdrachtsbelasting (8% per 1-1-26)	€ 17.200,00
Notariskosten (indicatie)	€ 850,00
Totale investering	€ 243.050,00

#### Indicatie jaarlijkse huuropbrengsten excl btw\*

Huuropbrengst na aftrek van servicekosten (schoonmaak e.d.) en provisie Landal:

Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2025	€ 18.189,41
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2024	€ 21.064,53
Gemiddelde huuropbrengst excl. btw - 2023	€ 20.257,00

#### Indicatie jaarlijkse kosten excl. btw

Parkbijdrage	€ 5.028,00	
Bijdrage infra (wordt niet na rato verrekend bij overdracht, kosten voor koper)	€ 500,00	
Voorschot gas, water, elektriciteit	€ 2.200,00	schatting
Onroerendezaak belasting	€ 332,00	
Rioolheffing	€ 205,00	
Afvalstoffenheffing	€ 260,00	schatting
Waterschapslasten	€ 100,00	schatting
Verzekeringen (particulier)	€ 400,00	schatting
Totale kosten excl. btw	€ 9.025,00	

Indicatie netto resultaat € 9.164,41

Indicatie rendement t.o.v. investering 3,77%

\* De huuropbrengsten zijn afhankelijk van de hoeveelheid eigen gebruik van de eigenaar.

De genoemde huuropbrengsten zijn op basis van volledige beschikbaarheid voor de verhuur (geen eigen gebruik). De huuropbrengsten zijn na aftrek van servicekosten (schoonmaak e.d.) en provisie voor Landal.

Deze informatie is met zorg samengesteld op basis van informatie van de eigenaar en/of het desbetreffende park, echter kan niet als bindend worden beschouwd. Kosten zijn weergegeven op basis van in het verleden gefactureerde bedragen en/of begrotingen.

Opbrengsten zijn weergegeven op basis van in het verleden behaalde resultaten. Aan dit opbrengsten- en kostenoverzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Mogelijkheden eigen gebruik**

Op Landal Het Land van Bartje heeft u de mogelijkheid om maximaal 90 dagen zelf gebruik te maken van de eigen recreatiewoning, mits de woning nog niet geboekt is door een gast. Voor de periodes waarin u de woning zelf gebruikt, ontvangt u geen huuropbrengsten. U ontvangt wel huuropbrengsten wanneer u uw woning op last-minute basis heeft geboekt (een boeking die maximaal 7 dagen voor aankomstdatum is gemaakt en waarvan de maximale verblijfsduur 7 dagen is).

Om voorrang op gastenreserveringen te krijgen dienen Eigen Gebruik reserveringen voor 1 juli in het daaraan voorafgaande kalenderjaar te worden gemaakt. Reserveringen na die datum zijn uiteraard ook mogelijk zolang de recreatiewoning in de gewenste periode niet is verhuurd.

Bij Eigen Gebruik en Last minute Eigen Gebruik is de eigenaar een bedrag verschuldigd aan de Coöperatie voor servicekosten, waaronder schoonmaakkosten conform de dan geldende tarieven en voorwaarden evenals – indien van toepassing – toeristenbelasting conform de door de desbetreffende gemeente vastgestelde tarieven.

### **Participatie en Entreefee**

Conform de statuten is elk lid bij toetreding verplicht een evenredig bedrag te storten als ledenkapitaal en heeft elk lid bij uittreding recht op uitkering van een evenredig gedeelte van het ledenkapitaal.

De waarde van het ledenkapitaal bedraagt sinds 19 juni 2025 € 8.214 per gebruikseenheid op het Vakantiepark Het Land van Bartje.

De waarde van het ledenkapitaal zal jaarlijks worden vastgesteld aan de hand van de meest actuele goedgekeurde jaarrekening.

De waarde van het ledenkapitaal per gebruikseenheid valt belastingtechnisch in Box 3, te weten sparen en beleggen. Daarbij geldt de waarde in het economische verkeer op de peildatum 1 januari 2025. De waarde per gebruikseenheid is op 1 januari 2025 € 7.185 en op 31 december 2025 € 8.214.

Bij de aan-/verkoop betaalt het toetredende lid (koper) dit bedrag (€ 8.214) en uittredende lid (verkoper) zal dit bedrag (waarde conform laatste goedgekeurde jaarrekening) terugontvangen. De participatie wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld, het in het betreffende jaar vastgestelde bedrag is van toepassing.

Omdat de huidige eigenaren middels parkbijdragen en ingekomen winsten het eigen vermogen van de coöperatie hebben opgebouwd, is besloten dat iedere koper van een accommodatie een eenmalige entreefee betaalt, dit bedrag is vastgesteld op € 1.500,- excl. btw.

Dit bedrag wordt bij verkoop van de woning niet terugbetaald. De entreefee geldt per gekochte accommodatie.

### **\*\*Bijdrage Infra**

Het volgende is opgenomen in de begroting van 2022:

*Om op termijn het noodzakelijke onderhoud te kunnen uitvoeren en de daarbij noodzakelijke investeringen is het van belang dat de COÖPERATIE de komende jaren een financiële buffer gaat opbouwen. Daarnaast gaat de Commissie Duurzaamheid ook kijken naar de Energietransitie wat ook investeringen zal vragen. De buffer willen wij nu al gaan vullen om zo ook voorbereid te zijn op eventuele onvoorziene investeringen (bv. groei van boomwortels door de riolering) om zo continuïteit te kunnen bieden qua verhuur accommodaties.*

*Het vormen van deze extra buffer moet worden gecreëerd uit het resultaat om zo het eigen vermogen te kunnen verhogen. Dat wordt dus een collectieve spaarpot. De COÖPERATIE heeft normaal gesproken bij voorkeur een nul begroting. Helaas kunnen we het gewenste resultaat nog niet halen uit onze commerciële opbrengst. Dat betekent dat we dit 'resultaat' moeten realiseren via een aparte ophoging van de ledenbijdrage. Hiervoor hebben wij in de begroting 2022 een bedrag van € 500, - per lid berekend (totaal € 200.000, -) wat moet dienen als extra startbedrag voor deze buffer. De participatie Eigen Vermogen zal hierdoor stijgen. Deze werkwijze zullen we nog wel enkele jaren moeten continueren om een voldoende buffer te hebben voor de noodzakelijke aanpassingen die geraamd zijn op ongeveer 3 miljoen in 20 jaar, exclusief energietransitie.*

Per jaar wordt gekeken of deze extra bijdrage Infra in rekening wordt gebracht bij de eigenaren. Bij de aan-/verkoop betaalt het toetredende lid (koper) dit bedrag en uittredende lid (verkoper) zal dit bedrag (waarde conform laatste goedgekeurde jaarrekening) terugontvangen. De participatie wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld, het in het betreffende jaar vastgestelde bedrag is van toepassing.

## Huuropbrengsten

De door Landal gerealiseerde huuropbrengsten zijn gebaseerd op verhuur door middel van een poolsysteem. Dit houdt in dat de huuropbrengsten, na aftrek van de provisie aan Landal en de schoonmaakkosten, verdeeld worden over de eigenaren van de voor verhuur beschikbare recreatiewoningen van hetzelfde type in die periode. "Kleine" verschillen m.b.t. de huuropbrengst kunnen ontstaan door voorkeursboekingen (nummer). De huuropbrengst wordt eens per maand aan de eigenaar uitgekeerd.

Per wissel wordt er door de verhuurorganisatie een bedrag ingehouden op de huuropbrengst onder de noemer "bijdrage inventaris" (reeds verrekend met de hierboven genoemde huuropbrengst). In geval vervanging noodzakelijk is door breuk of slijtage wordt voor vervanging van het "klein inventaris" direct gezorgd door de Technische Dienst, zonder dat u hiervoor een afzonderlijke factuur ontvangt.

## Verhuuractiviteiten door Landal

Kernwaarden voor Landal zijn natuur, rust en ruimte. Alle bij Landal aangesloten parken voldoen aan die kernwaarden. U vindt dat terug in de fraaie, landelijke ligging van de parken. Meestal midden in de natuur. Precies zoals de gast het wenst. Landal heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot één van de grootste toeristische verhuur- en beheerorganisaties van bungalowparken en appartementencomplexen in Nederland.

Het verhuurbeleid van Landal is gericht op een optimale gastbezetting en maximale verhuuropbrengst voor de eigenaren. Alle aangesloten parken profiteren van de sterke, collectieve marketingaanpak van Landal op de Nederlandse, Vlaamse en Duitse markt. Landal maakt zich er hard voor om elk park zodanig te positioneren en te beheren dat het optimaal aansluit op de wens van de gast.

De basis van de samenwerking is beschreven in een managementondersteuningsovereenkomst tussen Landal en de Coöperatie Bungalowpark Het Landal van Bartje U.A. In deze overeenkomst staan ondermeer afspraken over:

### - De Marketing en Sales

Landal hanteert een doordachte marketingstrategie. Met onder andere brochures, direct-mail, radio- en televisiereclame, joint promotions en internet- en advertentiecampagnes worden de parken onder de aandacht van de gast gebracht.

### - Het prijsbeleid

Landal zorgt voor een nauwkeurige prijsstelling om een optimale bezetting te realiseren. Als basis geldt een goede prijs/kwaliteitverhouding.

### - Het beheer

De professionals van Landal ondersteunen en begeleiden het parkmanagement.

### - Homeowner Services en Eigenarensite

De afdeling Homeowner Services is uw aanspreekpunt. U kunt hier terecht voor allerlei vragen op het gebied van de verhuurbemiddeling. Naast persoonlijke vraagbaak kunt u als eigenaar inloggen op de Landal eigenarensite voor o.a. eigen gebruik boekingen, parkinformatie en huuromzetten.

Kortom wanneer u een bungalow koopt op Landal Het Land van Bartje, neemt Landal u de zorg voor verhuur uit handen. U profiteert van haar jarenlange expertise op het gebied van management, marketing en geautomatiseerde reserveringssystemen. Landal levert daarom een belangrijke, positieve bijdrage in de resultaten van het park en de eigenaren. In de komende alinea's komen het park, de parkstructuur, huuropbrengsten en kosten van de bungalow, het eigen gebruik en de fiscus aan bod.

### **Parkstructuur**

Als eigenaar van een recreatiewoning op Landal Het Land van Bartje wordt u lid van de Coöperatie Bungalowpark Het Land van Bartje U.A. Deze exploitatiemaatschappij is verantwoordelijk voor ondermeer de algemene groenvoorzieningen, terreinverlichting, wegen, voetpaden, sport- en speelvoorzieningen en het personeelbeleid. De vereniging kiest uit haar midden een bestuur dat samen met Landal en het parkmanagement het beleid bepaalt. Met het lidmaatschap heeft u stemrecht in de halfjaarlijkse algemene ledenvergadering.

### **De Fiscus**

Na de aanschaf van uw recreatiewoning krijgt u te maken met gevolgen voor de inkomstenbelasting en eventueel de omzetbelasting. Wanneer u de recreatiewoning aankoopt en exploiteert/verhuurt om er huuropbrengsten uit te verkrijgen, dient u een btw-nummer aan te vragen bij de bevoegde eenheid van de Belastingdienst in uw eigen belastingdistrict. Het aanvragen van een btw-nummer is vrij eenvoudig. Eventueel kan Landal Makelaardij u de formulieren hiervoor verstrekken. Hieronder wordt in hoofdlijnen de gevolgen voor beide belastingen geschetst.

### **Inkomstenbelasting**

Bij de belastingdienst wordt een recreatiewoning als belegging aangemerkt en voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (sparen en beleggen).

De belastingheffing in box 3 wordt bepaald door de bezittingen en schulden in box 3 per peildatum 1 januari, onder te verdelen in drie categorieën met elk een eigen forfaitair rendement:

- spaartegoeden
- beleggingen en andere bezittingen
- schulden

Het gaat hier om voorlopige percentages, de definitieve percentages worden na afloop van het belastingjaar definitief vastgesteld.

Het berekende rendement, gebaseerd op hiervoor genoemde categorieën, wordt berekend over het saldo van de bezittingen en schulden minus het heffingsvrijvermogen en bepaalt zo het belastbare box 3 inkomen. Over het belastbare inkomen is 36% belasting verschuldigd.

Alhoewel in de praktijk in de meeste gevallen zal worden belegd in box 3, zijn er situaties denkbaar waarbij de woning niet in box 3 maar in box 1 moet worden belast. Wij adviseren om vooraf uw fiscale situatie te overleggen met uw belastingadviseur.

Over de daadwerkelijk ontvangen huurinkomsten hoeft u geen inkomstenbelasting te betalen, omdat altijd wordt uitgegaan van het fictieve rendement.

Indien u de recreatiewoning koopt als rechtspersoon (BV of NV) dan komt u in de vennootschapsbelastingssfeer.

Bovenstaande betreft algemene informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Voor meer informatie over de [berekening van het box 3 inkomen](#) kunt u contact opnemen met de Belastingdienst of uw belastingadviseur.

### **Omzetbelasting bij de aankoop van een recreatiewoning**

Wanneer u een recreatiewoning koopt, krijgt u te maken met omzetbelasting (btw). De wijze waarop de woning wordt aangeboden – zonder btw (btw betaald) of exclusief btw – heeft gevolgen voor de fiscale mogelijkheden. Hieronder zetten we de verschillen op een rij.

#### Woning aangeboden zonder btw (btw betaald)

Wordt de recreatiewoning btw betaald aangeboden, dan betekent dit dat de btw al verwerkt is in de verkoopprijs.

- U betaalt geen extra btw over de koopsom.
- U kunt in dit geval geen btw terugvorderen.

#### Woning aangeboden exclusief btw

In sommige gevallen wordt de recreatiewoning exclusief btw aangeboden. In dat geval:

- Wordt over de koopsom 21% btw berekend.
- Indien de recreatiewoning volledig wordt verhuurd via een professionele verhuurorganisatie, kan de volledige voorbelasting (de betaalde btw) teruggevorderd worden bij de

#### Belastingdienst

Let op: voor onroerende zaken geldt een herzieningsperiode van 10 jaar. Dat betekent dat gedurende tien jaar wordt beoordeeld of het recht op terugvordering van btw in stand blijft. Wanneer de woning in die periode minder of anders wordt gebruikt dan waarvoor de btw is teruggevraagd (bijvoorbeeld meer

eigen gebruik), kan een deel van de teruggevorderde btw moeten worden terugbetaald.

### **Omzetbelasting over huuropbrengsten en kosten**

De huuropbrengsten zijn belast met omzetbelasting tegen het btw-tarief van 21%. Daar staat tegenover dat u de betaalde omzetbelasting over de exploitatiekosten (bijvoorbeeld parkkosten, onderhoudskosten etc.) kunt aftrekken. Bovenstaande geldt alleen voor verhurende eigenaren die aangemerkt zijn als ondernemer (in het bezit zijn van een btw nummer).

### **Kleine ondernemersregeling (KOR)**

Meer informatie over de kleine ondernemersregeling vindt u op de site van de [Belastingdienst](#).

Ondernemers met maximaal € 20.000 omzet in Nederland kunnen kiezen voor een vrijstelling van de omzetbelasting. Dit betekent dat zij geen btw in rekening brengen aan hun afnemers en dus ook geen btw meer mogen vermelden op hun rekeningen. Daarnaast hoeven ze ook geen btw-aangiften meer te doen en worden ze vrijgesteld van de bijbehorende administratieve verplichtingen. Daar staat tegenover dat ze de btw die andere ondernemers aan hen in rekening brengen, niet kunnen aftrekken. De regeling geldt alleen voor de door hen in Nederland verrichte goederenleveringen en diensten. Deze regeling geldt voor bijvoorbeeld stichtingen, verenigingen en bv's.

Wij adviseren kopers bij hun financieel adviseur / belastingadviseur advies in te winnen of deze regeling van toepassing en interessant is.

Landal Makelaardij is geen fiscaal adviseur. De tekst is geschreven om u bij fiscale vraagstukken in verband met de koop van een recreatiewoning op weg te helpen. Raadpleeg voor meer informatie en controle van voornoemde informatie in relatie tot uw persoonlijke situatie uw belastingadviseur. Om voornoemde redenen kunt aan de bovenvermelde tekst geen rechten ontleen.

### **Wat valt onder kosten koper (k.k.)?**

De 'kosten koper' bestaan in de regel uit de overdrachtsbelasting (8% van de koopsom) en de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken en inschrijven van de akte van levering. De tarieven van de notaris zijn vrij en verschillen per notariskantoor. De makelaarscourtage met betrekking tot de verkoop komt voor rekening van verkoper.

### **Overige informatie**

- De woning wordt aangeboden inclusief de kavel (eigen grond) en de (verhuur)inventaris.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.



Landal Makelaardij  
Wibautstraat 133  
1097 DN Amsterdam  
Tel: 088-2059777  
makelaardij@landal.nl  
www.landalmakelaardij.nl

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben, aarzelt u niet en neem s.v.p. contact met ons op.

## Algemene informatie

Deze informatie is met zorg samengesteld. Landal Makelaardij Recreatievastgoed hecht veel waarde aan de actualiteit en betrouwbaarheid van de informatie. Landal Makelaardij Recreatievastgoed kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolkomenheden en/of onjuistheden in de getoonde informatie. De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

### Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze recreatiewoning maken wij graag een afspraak met u, neem hiervoor contact op met ons kantoor. Een bezichtiging is geheel vrijblijvend, derhalve kunt u hieraan ook geen rechten ontnemen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten de woning te gaan bezichtigen. Bezichtigingen vinden alleen op afspraak plaats.

Wanneer u meer informatie omtrent deze recreatiewoning wenst te ontvangen of een bod wilt uitbrengen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook wanneer deze recreatiewoning niet aan uw wensen voldoet, dan horen wij dat graag van u. Wellicht kunnen wij u verder helpen met het zoeken naar een andere geschikte woning! Tevens kunnen wij u gratis en vrijblijvend op de hoogte houden van ons nieuwe woningaanbod.

### Meetinstructie

De plattegronden die toegevoegd zijn aan deze brochure dienen slechts ter indicatie. Deze informatie is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Landal Makelaardij kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op Funda en/of op onze website en/of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn.

### Onderzoeksplicht

Wij wijzen u erop dat u als potentiële koper een onderzoeksplicht heeft betreffende de aankoop van een woning. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bieding uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten welke voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de betreffende gemeente, het onderzoeken van uw financiële mogelijkheden en het al dan niet uitvoeren van een bouwkundig onderzoek.

## Onderhandeling

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de recreatiewoning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten welke voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoeksplicht). Een bod uitbrengen kunt u zelf doen, maar u kunt zich ook laten begeleiden door uw eigen aankoopmakelaar, die uw belangen behartigt. Wij als verkopend makelaar behartigen bij deze verkoop alleen het belang van verkoper. U kunt uw bieding per mail, telefonisch of via het contactformulier op onze website aan ons doorgeven.

U bent in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangeven dat wij uw bod met de verkoper zullen bespreken. Onderhandelingen hoeven niet tot een verkoop te leiden. Indien er al een bod op de woning is gedaan zullen wij dit aan u melden. Als belangstellende kunt u dan wel een bod uitbrengen, maar wij gaan pas met u in onderhandeling op het moment dat de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde zijn beëindigd. Uiteraard kunnen wij potentiële kopers geen mededelingen doen over de hoogte van eerdere biedingen.

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij een tegenbod doet. De eindbeslissing over de procedure of koopsom ligt altijd bij de eigenaar van de te verkopen recreatiewoning en niet bij Landal Makelaardij. De verkoper behoudt altijd het 'recht van gunning'.

## De Wwft voor makelaars / Wwft check

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Deze wet moet voorkomen dat mensen of bedrijven zwart geld witwassen of geld besteden aan terroristische activiteiten en bevat o.a. voor makelaars een aantal verplichtingen.

Voor makelaars is het bijvoorbeeld verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren en ongebruikelijke transacties te melden bij de FIU (Financial Intelligence Unit). Voor aanvang van de verkoop zijn wij verplicht een cliëntenonderzoek te doen. Het cliëntenonderzoek houdt in dat wij de identiteit van de klant vaststellen, controleren en vastleggen. Daarnaast zijn wij verplicht om de klant te verifiëren. Het cliëntenonderzoek geldt voor zowel verkoper als kopers.

Voordat de koopovereenkomst opgesteld wordt zal ook het cliëntenonderzoek van koper uitgevoerd zijn. Indien een vermoeden van witwassen of terrorismefinanciering ontstaat, zijn wij verplicht om hiervan melding te maken bij de FIU. Naast het onderzoek m.b.t. uw identiteit dienen wij u vragen te stellen over de herkomst van de gelden. Wij begrijpen dat dit voor onbegrip kan zorgen echter zijn wij dit verplicht om te achterhalen wat de herkomst van de gelden is.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

[Lees hier meer over de leidraad en risicomatrix voor makelaars en taxateurs.](#)

### **Koopovereenkomst**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is van belang dat u vooraf aangeeft wat u wilt met betrekking tot de ontbindende voorwaarden, maar ook met betrekking tot aanvullende afspraken zoals de roerende zaken. Belangrijk is dat partijen het hierover eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Wanneer u de koopsom wilt splitsen in onroerende en roerende zaken dan dient dit tijdens de onderhandeling besproken te worden.

Denkt u er aan dat u bij de splitsing van de koopsom wel 21% btw betaalt over de roerende zaken. Over de roerende zaken betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Tenzij anders vermeld zal de koopakte (bij in Nederland gelegen onroerend goed) worden opgemaakt conform de modelkoopaktes, opgesteld door Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bij verkopen van onroerend goed in het buitenland gelden andere regels en gebruiken, neem contact met ons op voor meer informatie.

### **Permanente bewoning**

Op de Landal parken is het niet mogelijk om permanent te wonen. De recreatiewoningen zijn alleen bestemd voor recreatief gebruik.

### **Erfdienstbaarheden**

De in het Kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij ons kantoor ter inzage en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken en bijzonderheden van toepassing zijn die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de meldingsplicht van de verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de bijgesloten vragenlijst.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Vanaf 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij dergelijke woningen in artikel 6.4.3. worden vermeld dat eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten is. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en dit te aanvaarden.

### **Bent u in het buitenland woonachtig?**

Wanneer u niet in Nederland woonachtig bent en in Nederland een recreatiewoning aankoopt dan bent u verplicht een [BSN-nummer](#) te hebben. Bij de aktepassering bij de notaris dient het BSN-nummer in uw bezit te zijn.

Voor het aanvragen van het BSN nummer kunt u zich inschrijven in de Registratie Niet-ingezetenen (RNI) door persoonlijk langs te gaan bij een van de [19 gemeenten met een RNI loket in Nederland](#). U krijgt dat direct uw BSN nummer.

Het is tevens mogelijk om een BSN nummer via de Belastingdienst aan te vragen.

Let op hier geldt een verwerkingstijd van ca. 8 weken.

Belastingdienst Heerlen - +31 55 5 385 385