Landal De Reeuwijkse Plassen



Verlengde Breevaart 3 166
2811 LR Reeuwijk

Vraagprijs € 185.000,- k.k. BTW belast

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

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

Omschrijving

Gezellige 4-persoons waterwoning op Landal De Reeuwijkse Plassen

Landal De Reeuwijkse Plassen
Landal De Reeuwijkse Plassen ligt midden in het Groene Hart, tussen de poldersloten, het wuivende riet en karakteristieke boerderijen. Met al het groen om je heen vergeet je bijna dat je in de Randstad zit. De ideale uitvalsbasis voor watersport op de Reeuwijkse Plassen of een uitstapje naar Gouda, Utrecht, Den Haag of Rotterdam. Ook vaar je via de vaart zo de Reeuwijkse Plassen op vanuit jouw recreatiewoning. Of stap je vanaf de aanlegsteiger in een kano of op een SUP-board. Op het water kom je helemaal tot rust. Dat is écht vakantie!

Stap op de fiets en maak een tocht door het oer-Hollandse polderlandschap met haar planten- en dierenrijkdom. Wandel tussen de plassen door en ervaar het oude polderland met zijn houtkaden, rietkragen, dijken en boerenweggetjes. Op en top Hollands. Verder vind je op het park zelf unieke kindereilanden. Op dit door water omgeven natuurspeeleiland klimmen en klauteren de kinderen op de klimtoestellen en zoeven ze van de tokkelbaan. Ook heeft het park een kindereiland met speeltuin, een Bollo-huis, zwembad, indoorspeelplaats, speciale kinderaccommodaties en het hele jaar Fun & Entertainment.

De woning
De gezellige sfeer van deze recreatiewoning komt helemaal tot zijn recht in de sfeervolle woonkamer met open keuken. Samen vormen ze één fijne, ruime leefruimte. Dankzij de grote glazen pui stap je vanuit de woonkamer zo het hardhouten terras aan het water op. De open trap geeft toegang tot de verdieping. De open hoekkeuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een combimagnetron en vaatwasser. Op de begane grond vind je daarnaast een separaat toilet en een berging.
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide ingericht met twee boxsprings en kastruimte. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel.

Kort samengevat: een knusse recreatiewoning aan het water.

Kenmerken:
- Hoekwoning
- Twee huisdieren toegestaan
- Zonnige ligging
- Inventaris is in 2026 vervangen

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

Kenmerken

Status	Te koop
Prijs	€ 185.000,- k.k. BTW belast
Soort woning	Vrijstaande recreatiewoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Dakbedekking	Dakpannen
Verwarming	Centrale verwarming
Warm water	Combiketel
Grondsituatie	Appartementsrecht
Oppervlakte woning	63 m^2
Inhoud woning	256 m^3
Aantal personen	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Ligging	Aan (vaar)water
Parkeervoorziening	Openbaar parkeren
Inventaris	Inclusief inventaris
Staat van onderhoud binnen	Goed
Staat van onderhoud buiten	Goed
Verhuur / eigen gebruik	Koper neemt lopende verhuurbemiddelingsovereenkomst over
Verhuurorganisatie	Landal

Faciliteiten

- Apart toilet
- Berging
- Combimagnetron
- Vaatwasser
- Zonnepanelen

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

Foto's










nr. 166 - type 4C
Landal De Reeuwijkse Plassen

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










nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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





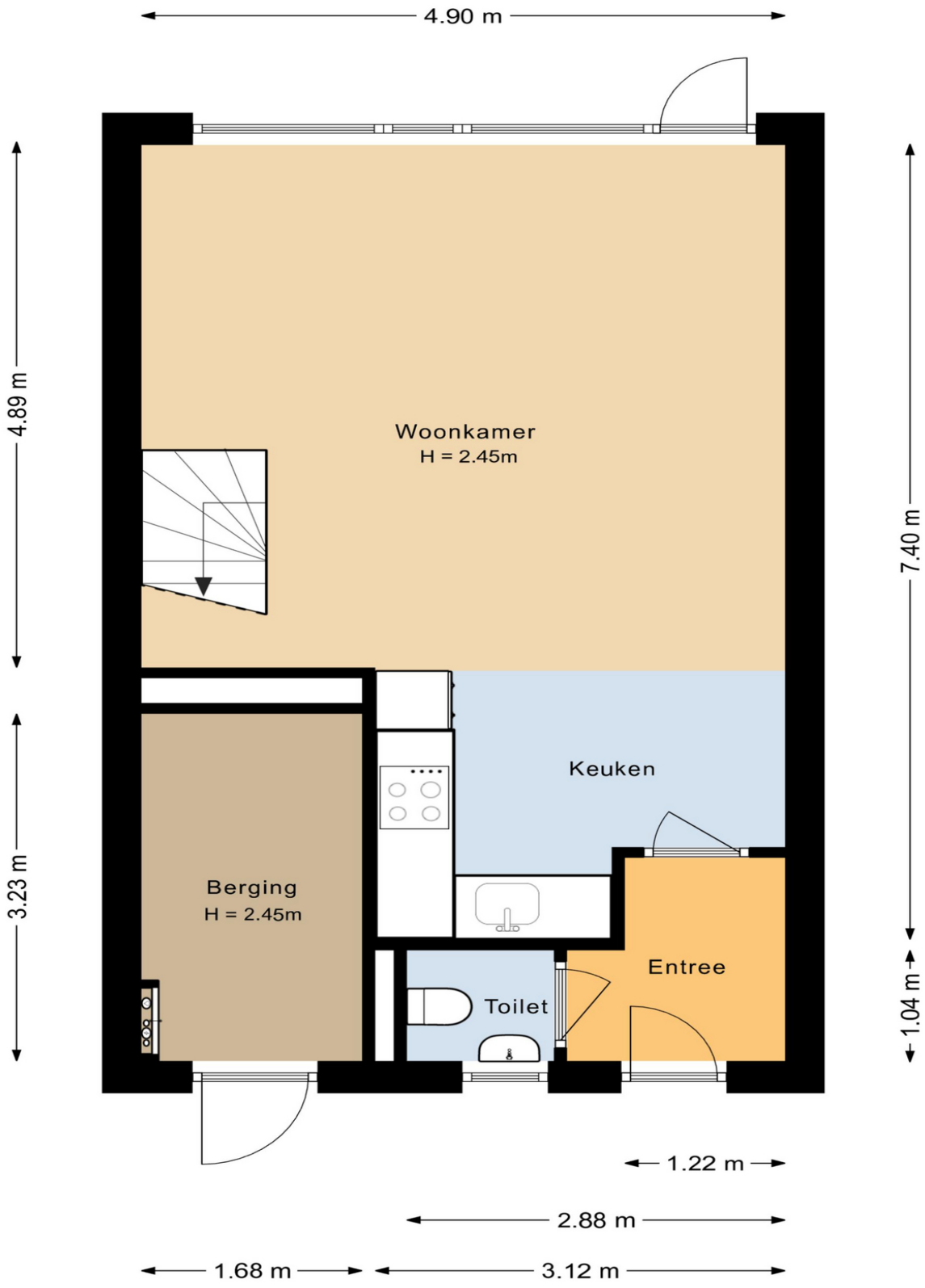



nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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

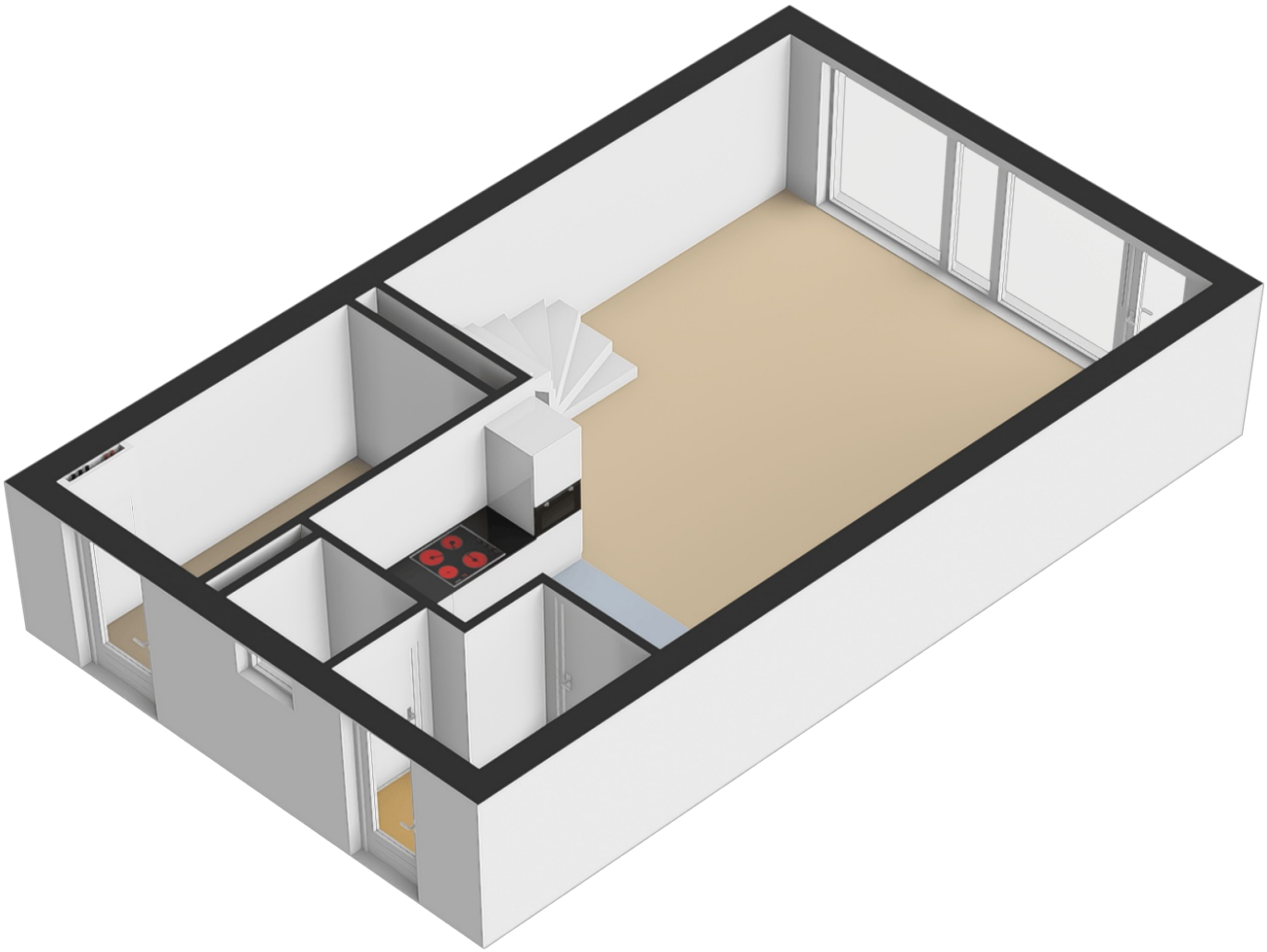
Plattegronden



nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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



nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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



nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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



nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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



Landal Reeuwijkse Plassen

R = **Receptie** - Rezeption - Reception
A = **Avonturenroute**
Abenteuerroute - Adventure route
B = **Parkshop**
E = **Oplaadstation voor elektrische auto**
Ladestation E-Autos - Charging point for electric cars
F = **Fietsverhuur** - Fahrradvermietung - Bicycle rental
G = **Bollo huisje** - Bollo-Haus - Bollo house
H = **Haven** - Sportbootanleger - Harbour
I = **Indoorspeelplaats**
Indoor-Spielplatz - Indoor children's playground

N = **Natuurspeeleiland** - Natur-Spielinsel - Nature play island
M = **Afvalcontainer** - Abfallcontainer - Garbage container
O = **Mercatu: Koffie en bar**
Kaffee und Bar - Coffee and bar
S = **IJssalon** - Eisdiele - Ice cream parlor
T = **Restaurant Osteria**
Q = **Kindereiland / Speeltuin**
Kinderinsel / Spielplatz - Children's island / playground
X = **Loslooopgebied / hondenstrand**
Hunde-strand / Auslaufgebiet - Dog beach / dog walking area
Z = **Zwembad** - Hallenschwimmbad - Swimming pool

= **Centrale parkeerplaatsen**
Zentralparkplatz - Central parking
= **Wandelpad** - Wanderweg - Pedestrian road
= E.H.B.O.-kit - Erste Hilfe - First aid-kit
= AED - Defibrillator
= **Bushalte** - Bushaltestelle - Bus stop
= **Slagboom** - Schranke - Barrier

Wijzigingen voorbehouden
Änderungen vorbehalten - Subject to changes - 28.11.2025

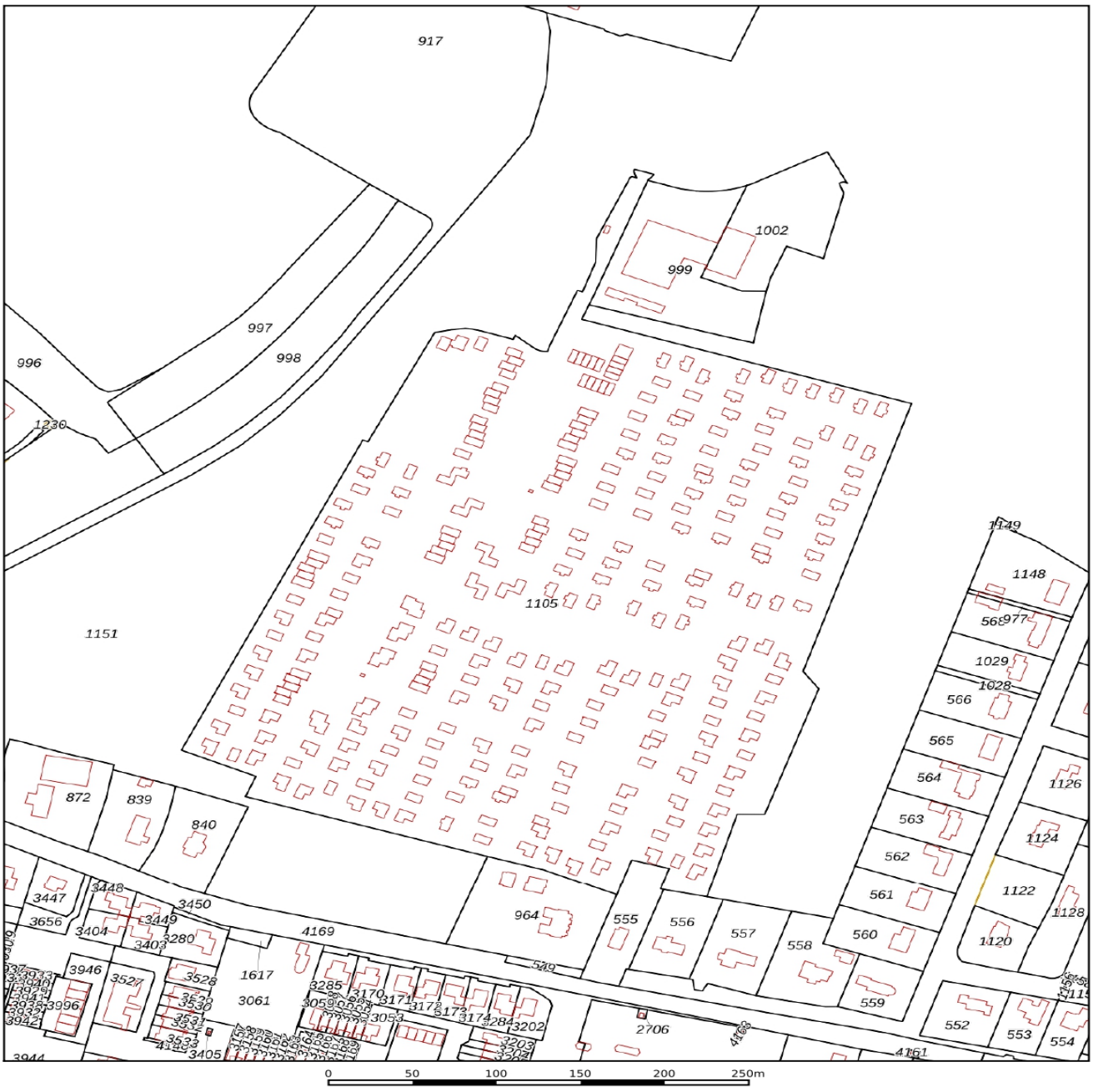
nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marjolein



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 3300

Kadastrale gemeente	Reeuwijk
Sectie	K
Perceel	1105

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.

kadaster

nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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

Park

- Meest duurzame recreatiepark van Nederland (Green Key Gold gecertificeerd)
- Luxe accommodaties met een mooie ligging aan het water
- Park met prachtige faciliteiten in een waterrijke en groene omgeving

Landal De Reeuwijkse Plassen is een luxe recreatiepark voor mensen die op een duurzame manier willen genieten van de natuur, watersport, rust, de omgeving en elkaar. Het park telt totaal circa 284 waterlodges, -woningen en -villa's met de privacy en voorzieningen om comfortabel te ontspannen in een groene en waterrijke omgeving. De accommodaties zijn direct aan het water gelegen en diverse woningen beschikken over een eigen aanlegplaats. Vanuit het park is er een directe vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen, dus je vaart zo de plassen op.

Het park is Green Key Gold gecertificeerd en heeft haar eigen elektriciteitsnetwerk met een toestemming voor decentrale, duurzame elektriciteitsopwekking, waarmee overcapaciteit benut kan worden. Daarnaast dragen vele andere maatregelen, zoals warmtepompen, zonnepanelen, de toepassing van duurzame materialen (FSC hout en gerecycled teakhout) en de aanleg van rietoevers, bij aan de duurzaamheid.

De faciliteiten op het park zijn luxe met o.a. een overdekt zwembad, een natuurspeeltuin, een speelzolder, een bijzondere koffiebar, een ambachtelijke ijssalon, een restaurant, een vestiging van de Natuurwinkel, een entertainment-programma, een recreatieplas én een uitgebreide verhuur van sup's, boten, fietsen en kano's. Het park biedt daarmee volop mogelijkheden voor vermaak. Ook de omgeving is prachtig. Je bevindt je hier in een typisch Hollands landschap, midden in het Groene Hart. Je vergeet bijna dat je in de Randstad zit. Naast de vele watersportmogelijkheden liggen ook uitstapjes naar Gouda, Utrecht, Den Haag en Rotterdam binnen handbereik.

Parkadres

Landal De Reeuwijkse Plassen
Verlengde Breevaart 3
2811 LR Reeuwijk
Nederland

Bekijk hier de interactieve kaart voor de ligging van het park

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

Parkfaciliteiten

- Bootverhuur
- Fietsverhuur
- Indoor speelruimte
- Kanoverhuur
- Overdekt zwembad
- Parkwinkel
- Recreatieplas
- Recreatieprogramma
- Restaurant
- Speeltuin
- Vissen
- Watersport

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

Parkfoto's










nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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











nr. 166 - type 4C

Landal De Reeuwijkse Plassen

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

Aanvullende informatie

Met de verwerving van deze recreatiewoning, 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 de Reeuwijkse Plassen, nr. 166 - type 4C

Indicatie investering	
Vraagprijs:	€ 185.000,00
1. Onroerende zaak	€ 175.000,00
2. Roerende zaak (schatting waarde inventaris)	€ 10.000,00
Overdrachtsbelasting (10,4%)	€ 18.200,00
Notariskosten (indicatie)	€ 850,00
Totale investering	€ 204.050,00

Indicatie jaarlijkse huuropbrengsten excl btw*

Gemiddelde netto huuropbrengst, excl. btw	€ 22.690,00

Indicatie jaarlijkse kosten excl. btw	
Erfpacht kavel inclusief zwembadbijdrage en algemene kosten	€ 6.318,00
Onderhoudskosten woning / tuin / algemeen	€ 300,00
Energie / water / intertnet / tv	€ 2.859,00
Gemeentelijke lasten / belastingen	€ 600,00
Verzekeringen - in algemen kosten opgenomen.	€
Totale kosten excl. btw	€ 10.077,00

Indicatie netto resultaat	€ 12.613,00

Indicatie rendement t.o.v. investering	6,18%

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

* 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).

**Aankoop centrumgebouw VvE. Eind 2022 heeft de VvE Park Reeuwijkse Plassen het centrumgebouw aangekocht op het park. Om dit te kunnen bekostigen is er destijds door de VvE besloten dat elke eigenaar tot en met 2028 jaarlijks een vastgesteld bedrag aan de VvE betaald. Op deze manier wordt iedere eigenaar voor zijn/haar breukdeel mede-eigenaar van het centrumgebouw. Door de aankoop van het centrumgebouw (incl. zonnepanelen) zullen de jaarlijkse lasten structureel lager worden vanaf 2029.
Parkbijdrage. Bij het vaststellen van de begroting voor 2025 is ook de wijze van het verrekenen van de servicekosten veranderd. Tot en met 31 december 2024 werden de servicekosten (wisselkosten en schoonmaak) door Landal ingehouden op de huurafrekening. Dit bedrag In plaats van inhouding op de huur worden de servicekosten nu aan de kostenkant met de eigenaar verrekend. Hierdoor ontvangt een eigenaar een hogere huuropbrengst en worden de kosten ook verhoogd. De in het rendementsoverzicht genoemde huuromzet betreft de netto huuropbrengst en zijn er geen servicekosten ingehouden.werd vervolgens uitgekeerd aan de CV ter dekking van de wisselkosten en schoonmaakkosten. Per 01-01-2025 houdt Landal geen servicekosten meer in op de huurafrekening, maar worden deze kosten door de CV bij de eigenaar in rekening gebracht.
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 de Reeuwijkse Plassen heeft u de mogelijkheid maximaal 90 dagen zelf gebruik gebruik te maken van de eigen recreatiewoning. Doet u deze boeking voor eigen gebruik vóór 1 juli in het jaar voorafgaand aan het jaar waarin het eigen gebruik plaatsvindt, dan krijgt uw eigen gebruik boeking voorrang. Wanneer er al een gast geboekt heeft. Na deze datum is eigen gebruik alleen mogelijk indien de woning in de gewenste periode daadwerkelijk beschikbaar is. Bij eigen gebruik deelt u niet mee in de opbrengsten uit verhuurpool.

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

Er vindt geen huurvermindering plaats indien de reservering voor eigen gebruik een last-minute boeking is. Onder een last-minute boeking wordt uitsluitend verstaan:
- de boeking is gedaan voor de eigenaar zelf en/of diens gezinsleden;
- de boeking is gedaan voor een weekend of voor een midweek,
- de boeking sluit qua periode NIET aan op een andere boeking of reservering van de eigenaar voor eigen gebruik;
- de boeking is gedaan binnen een tijdsbestek van 3 dagen (72 uur) vóór aanvang van het betreffende eigen gebruik.

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 beheerovereenkomst tussen Landal en Coöperatieve Vereniging Verhuur Park Reeuwijkse Plassen U.A. In deze beheerovereenkomst 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.
- **De parkadministratie**
De volledige administratie en boekhouding van het park wordt verzorgd door Landal.
- **Service en informatie voor eigenaren**
Bij het Servicecenter Beheer van Landal kunnen eigenaren terecht met vragen over de verhuurbemiddeling. Daarnaast is er de mogelijkheid in te loggen op de Landal eigenarensite. Hier kan

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

men terecht voor eigen gebruik boekingen, parkspecifieke informatie, bestuursstukken en huuromzetten.

Kortom wanneer u een recreatiewoning koopt op de Reeuwijkse Plassen, 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 de parkstructuur, het eigen gebruik en de fiscus aan bod.

Erfpacht
Deze woning staat op erfpacht waarvan het betreffende deel middels een appartementsrecht aan de eigenaar is uitgegeven. De erfpachtovereenkomst heeft een looptijd van 99 jaar met telkens een verlengingsmogelijkheid van 25 jaar. Gedurende de eerste 50 jaar van de erfpachtovereenkomst betaalt u een jaarlijkse canon met een vaste lage indexering van 0,50% per jaar.

De grond van op het park is eigendom van het Recreatieschap Reeuwijkse Hout en omstreken. Dit recreatieschap is een zogenaamde "gemeenschappelijke regeling" en zij heeft als doelstelling om recreatie op en om de Reeuwijkse Plassen te bevorderen. Zij heeft als beleid dat zij gronden niet verkoopt, maar in erfpacht uitgeeft. Deze erfpachtovereenkomst heeft een looptijd van 99 jaar en de voorwaarden in de overeenkomst vormen een evenwichtig geheel tussen rechten en plichten van eigenaar en gebruiker.

Eigenaren
Iedere koper verwerft een appartementsrecht met daarop een woning. Tegelijkertijd zijn de eigenaren gezamenlijk eigenaar van het gemeenschappelijke appartementsrecht. Het beheer van dit gezamenlijke appartementsrecht is ondergebracht in de Vereniging van Eigenaren (VvE). De kosten en opbrengsten worden in deze VvE gelijk verdeeld over de eigenaren van de woningen. Besluiten worden genomen door het bestuur van de VvE en deze doet dat op instructie van de algemene ledenvergadering (ALV). Iedere eigenaar is lid van de VvE. De VvE gaat over alle kosten en baten die ter verantwoording komen voor de eigenaren.

Verhurende eigenaren
Eigenaren die woning te verhuren zijn verenigd in een Coöperatieve Vereniging van Verhuurders (CVvV). Deze vereniging zorgt er voor dat alle bijkomende exploitatie en beheer werkzaamheden ten behoeve van de verhuur geregeld worden. De kosten en opbrengsten van verhurende eigenaren worden gelijk verdeeld (tenzij er een huurgarantieovereenkomst is afgesloten).
Besluiten worden genomen door het bestuur van de CVvV en deze doet dat op instructie van de algemene ledenvergadering (ALV). De CVvV gaat over alle kosten en baten die ter verantwoording komen voor de verhurende eigenaren.

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

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 vennootschapsbelastingsfeer.

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 (woning wordt exclusief btw aangeboden)
De koopsom is belast met 21% omzetbelasting (btw). Koper en verkoper opteren voor een gezamenlijke

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

btw-belaste levering. Om te kunnen opteren voor een btw belaste levering is het noodzakelijk dat koper is aangemerkt als btw-ondernemer en dat hij de recreatiewoning gaat verhuren. Het opteren voor een btw belaste levering heeft tot gevolg dat de heffing van btw wordt verlegd naar u als koper. De btw hoeft dan niet voorgefinancierd te worden, het betreft een administratieve handeling. Privé gebruik van de recreatiewoning kan financiële consequenties hebben op de teruggevorderde btw over de koopsom.

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. Wanneer u gebruik kunt maken van de kleine ondernemersregeling (zie hieronder) kan een financieel voordeel ontstaan. Bovenstaande geldt alleen voor verhurende eigenaren die aangemerkt zijn als ondernemer (in het bezit zijn van een btw nummer).

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 ontlenen.

Wat valt onder kosten koper (k.k.)?
De 'kosten koper' bestaan in de regel uit de overdrachtsbelasting (8% over 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

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

- 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

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 ontlenen. 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.

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

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.

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

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.

Eigen gebruik
De geldende dagen voor eigen gebruik worden naar rato overgedragen op basis van de datum van het notariële transport.

Als voorbeeld: is de lopende verhuurovereenkomst inclusief 90 dagen eigen gebruik voor het volledige kalenderjaar, vanaf 1 januari, dan wordt het aantal dagen eigen gebruik bij een passeerdatum van 1 juli naar rato berekend. Dit betekent dat er voor de resterende periode van het jaar nog 45 dagen eigen gebruik beschikbaar zijn.

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

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

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