

Populair door de crisis

# Tweede huis in Nederland

**Altijd dichtbij, geen onverwachte fiscale verrassingen of problemen met de taal. Een tweede huis in Nederland biedt voordelen boven een vakantiewoning in het buitenland. Het enige nadeel lijkt het klimaat. Of zitten er meer adders onder het gras?**

**H**uizen crisis of niet, het gaat goed met de recreatiewoningen in Nederland. Ons land telt er nu 105.000; 40 procent meer dan in 1995. Die groei laat zich gemakkelijk verklaren: veel Nederlanders hebben de overwaarde op hun eerste woning geïnvesteerd in een vakantiehuisje in eigen land. Als belegging maar zeker ook als tweede woning om veel vrije tijd door te brengen. Met name de kapitaalkrachtige, vergrijzende groep wil graag een tweede huis dichtbij. Geen lange en vermoeiende (vlieg)reis en de kinderen en kleinkinderen in de buurt. Want voor grootouders is het pas écht vakantie als de kleinkinderen op bezoek kunnen komen, weet Henkjan Prins van de Second Home Beurs. "Gepensioneerden behoren tot de meer 'emotionele' kopersgroep van tweede woningen. Het gaat ze minder om de belegging en het financiële rendement. Het woongenot en vakantiegevoel staan voorop."

Maar ook gezinnen met kinderen kiezen graag voor een eigen vakantiehuis in Nederland: "Ideaal voor een paar dagen ertussenuit,

de kinderen kunnen vriendjes meenemen en als het moet rijdt pa op zaterdag nog even naar de sport op en neer."

#### Voorspelbaar

Ook bij kopers die vooral geïnteresseerd zijn in een vakantiehuis als investering, is Nederland favoriet. Zeker nu de huizenprijzen in landen als Griekenland en Spanje sneller dalen dan de zon als het avond wordt. Eerlijk is eerlijk: ook in Nederland staan huizenprijzen onder druk. Op sommige parken gaan huisjes weg voor 25 procent minder dan een paar jaar geleden. "Maar daar staat tegenover dat de woningmarkt in Nederland wel redelijk voorspelbaar is", zegt Derk Jan van der Zwaag van VvAA financieel-economisch adviesbureau. "Zo weet je dat woningen aan het water hun waarde redelijk vasthouden. Net als in het bos, als er goede voorzieningen in de buurt zijn. En een huisje op een Waddeneiland blijft ook altijd in trek."

Een niet al te nieuw chalet op een vakantiepark is er al voor minder dan 20.000 euro. Hoe groter de woning, des te mooier het uitzicht en hoe meer privacy, des te hoger de prijs. De



## 'Een vakantiewoning levert als belegging meer op dan een spaarrekening, en ook meer dan aandelen'

prijzen van een vakantiewoning liggen grosso modo tussen de 75.000 en 250.000 euro. "De prijs wordt bepaald door de ligging, de populariteit van de plek en de staat van het huis", zegt Van der Zwaag. "In crisistijd geldt: let nog beter op wáár je iets koopt, laat je nog beter informeren. Ook dan heeft een vakantiehuis in eigen land voordelen: als Nederlandse koper ken je de weg beter dan in een ver land waar je de taal niet spreekt. De kans op een miskoop is in Nederland daarom kleiner", zegt Van der Zwaag.

#### Rendement

De waarde van de woning is één aspect. Wie geld wil verdienen aan zijn tweede woning, zal vooral geïnteresseerd zijn in verhuur. En ook

dan blijkt dat Nederland een relatief 'veilig' land is. Met de verhuur van vakantiehuisjes gaat het nog steeds goed. Dat komt doordat Nederlanders door de crisis vaker in eigen land op vakantie gaan. De branche verwacht dit jaar een afname van het aantal buitenlandse reizen, maar denkt dat het aantal binnenlandse vakanties stabiel blijft op 18,1 miljoen.

De populairste plekken in eigen land zijn de Veluwe, de Noord-Hollandse kust en Zeeland. Daar staan de meeste vakantiehuisjes. Minst aantrekkelijk, op basis van aantallen huisjes, zijn Groningen en Flevoland (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek). Derk Jan van der Zwaag: "Het financiële rendement van een vakantiehuisje hangt sterk af van de vraag hoe vaak je het wilt verhuren, en of je dat wel >

### Let op

- Recreatiewoningen mogen meestal niet permanent worden bewoond.
- In veel gemeenten is het verboden om zonder vergunning een woning als tweede huis te gebruiken. Dit is een maatregel ter bescherming van de woningvoorraad ten behoeve van de lokale bevolking.
- Kijk goed naar lokale lasten.
- Laat u niet verleiden door mooie brochures en maquettes van nieuwbouw op een recreatiepark. Kijk en vergelijk. Wat is het woonoppervlak, welke materialen zijn er gebruikt, heeft u vrij uitzicht en is dat gegarandeerd? Hou er rekening mee dat in een modelwoning de beste materialen zijn gebruikt en dat deze op een ruimere kavel staat dan de meeste andere nieuw te bouwen huisjes.
- Elk park heeft zijn eigen voorwaarden en verplichtingen ten aanzien van verhuur; lees ze van tevoren goed door.
- Soms bevat een koopcontract een clause die verhuur alleen toestaat via bijvoorbeeld het betrokken makelaarskantoor of een aangesloten organisatie. Zo'n bepaling beperkt uw vrijheid om het huis aan familie of vrienden te verhuren.

Gratis

## Beurs Second Home International

Van 8 t/m 10 maart vindt in de Jaarbeurs Utrecht de voorjaarseditie van de beurs Second Home International plaats. Onder de exposanten bevinden zich, naast veel aanbieders van tweede woningen in eigen land, diverse parken en makelaars uit onder meer Duitsland, de Alpenlanden, Zuid-Europa en USA/Antillen. Voor een overzicht van alle exposanten en meer info: [www.secondhome.nl](http://www.secondhome.nl). Lezers van *Arts en Auto* krijgen gratis toegang tot de beurs na online registratie via [www.secondhome.nl/arts](http://www.secondhome.nl/arts).

**SECOND HOME**  
INTERNATIONAL  
Dé beurs voor uw tweede huis



> of niet in het hoogseizoen wilt doen. Maar ook hoe luxe je vakantiewoning is. Trend is dat huurders van alle gemakken voorzien willen zijn op vakantie. Al met al is met de verhuur van een vakantiehuisje in Nederland doorgaans een rendement mogelijk van 5 à 6 procent. Soms meer. Daarmee kun je stellen dat een vakantiewoning als belegging meer oplevert dan een spaarrekening en ook meer dan aandelen. In elk geval is het een veiliger belegging.”

### Onzichtbaar

Ons land telt ruim 1100 vakantieparken. Nadeel van een tweede huisje in een park is mogelijk een gebrek aan privacy en rust. Voordeel van een park is dat zaken als verhuur, beveiliging en onderhoud zijn uitbesteed aan het parkmanagement. Het prijskaartje aan dat parkmanagement varieert van 300 tot 3000 euro per jaar, en hangt onder meer af van de geboden dienstverlening maar ook van de ligging en populariteit van het park. “Een park waar huisjes makkelijk verhuurd worden, zal hogere

parkkosten berekenen”, zegt Henkjan Prins van de Second Home Beurs. “Daar staat tegenover dat je als eigenaar meer zekerheid hebt dat je huis vaak verhuurd wordt en dat je daar ook inkomsten uit genereert.” Sommige parken bieden een vaste verhuurvergoeding per jaar, terwijl andere afrekenen op basis van het daadwerkelijk verhuurde aantal overnachtingen.

En dan zijn er de ‘onzichtbare’ kosten. Een bezitter van een vakantiewoning in Nederland krijgt naast waterschapslasten en afvalstoffenheffing (huisvuil) te maken met onroerendezaakbelasting (OZB) en de forensenbelasting. De hoogte van de OZB wordt bepaald door enerzijds de WOZ-waarde van het huisje en anderzijds de tarieven van de gemeente (die per 2007 zijn losgelaten). De hoogte van de zogenoemde ‘forensenbelasting’ (voor wie meer dan 90 nachten per jaar in de recreatiewoning verblijft) bepalen gemeenten zelf, zonder dat vaak duidelijk is waar deze belasting voor wordt gebruikt.

Tot slot moet rekening worden gehouden met erfpacht. Als u een huis koopt

met erfpacht bent u eigenaar van de woning, maar niet van de grond. U pacht dan de grond van de grondeigenaar. Hou rekening met jaarlijkse pachtkosten van enkele duizenden euro’s. <

### Financiering

De hypotheekrente op een tweede woning is niet aftrekbaar, net als de kosten van verbouwingen en onderhoud. Hypotheekverstrekkers willen meer zekerheid dan bij een eerste huis en financieren maximaal 75 procent van de executiewaarde. Meestal moet u zelf een deel van de woning financieren. Dat kan met spaargeld, maar ook met de overwaarde van de eerste woning. De vakantiewoning wordt belast in box 3, wat betekent dat u 1,2 procent belasting betaalt over de waarde van de woning. De adviseurs van VvAA kunnen u bijstaan in het inpassen van een tweede woning in uw totale financiële planning. VvAA staat u desgewenst ook bij in de aankoop en onderhandelt namens u over de prijs, zowel bij een eerste als tweede woning. Voor meer info: 030 247 47 89.