

De uitersten van tweedeling in vraag en aanbod van recreatiewoningen

04-03-2019 15:33



Deze week gaat de Second Home beurs weer van start in de Jaarbeurs Utrecht van 8 tot 10 maart. Ook dit keer is een groot aantal exposanten aanwezig waarvan in elk geval een kleine dertig aanbieders zich (ook) richten op de Nederlandse markt.

De vraag naar vooral nieuwe recreatiewoningen blijft de komende jaren stijgen en daarmee de gemiddelde transactieprijs, zo is de verwachting uit onderzoek in opdracht van de NVM door Bureau Stedelijke Planning uitgevoerd. Deze transactieprijs ligt landelijk gemiddeld rond de € 150.000,- met grote uitschieters in Zeeland (gemiddeld > € 400.000,-) en de Waddeneilanden (gemiddeld > € 350.000,-). Het prijsniveau van voor de crisis is ondanks de groei van afgelopen jaren nog niet geëvenaard. Met het grootste aanbod van recreatiewoningen boven de € 500.000,- in Zeeland zijn dit de prijsklassen en toplocaties waarmee in het segment tussen € 250.000,- en € 500.000,- als investeringsobject een redelijk rendement behaald kan worden. Ook in regio's Veluwe en Utrechtse Heuvelrug namen transacties toe.

De betrokkenheid van een verhuurorganisatie of bij de exploitatie en verhuur betrokken ontwikkelaar zijn naast jaarlijkse kosten (bruto-netto verhouding) mede bepalend voor het rendement. De aanbieders richten zich met nieuwbouw dan ook vooral op de vermogende particulier en (particuliere)belegger die naast eigen gebruik gedeeltelijk of geheel gaat voor rendement. Een sterke tweedeling in de markt schildert zich dan ook af tussen nieuwbouw en aanbod van bestaande woningen op verouderde parken of mindere locaties. Met genoemde verschillen en verstoorde marktbalans in Zeeland ligt overaanbod als gevolg van een overspannen markt in Zeeland op de loer. Om de verhuurbaarheid en het rendement van bestaand vastgoed aantrekkelijk te houden zien we dat de grote verhuurders zoals o.a. Landal en Center Parcs fors investeren de komende jaren in

kwaliteitsverbetering. Een forse uitdaging waar het gaat om de veelal uitgepode vakantieparken met veel eigenaren. Center Parcs was hiertoe al langer op zoek naar investeerders maar na de overname door Pierre & Vacances kondigde het bedrijf onlangs aan ruim een half miljard in broodnodige kwaliteitsverbetering te investeren.

Daarmee lijkt een deel van het bestaande aanbod "te redden" terwijl een overgroot deel van de bestaande recreatiewoningen op verouderde parken met beperkte voorzieningen of achterstallige investeringen in vernieuwing zorgen voor toenemend aanbod op Funda. Ruim drieduizend 'recreatiewoningen' worden aangeboden op Funda (ca. 2.800 bestaande en 265 nieuwbouw). Ook hier is de tweedeling duidelijk zichtbaar. Een aantal dat na een stijging van 10 jaar sinds 2017 een afname in het aanbod laat zien. Naast de sterke tweedeling in de markt voor recreatiewoningen tussen nieuwbouw en 'oudbouw' is binnen de laatste categorie nog weer een duidelijk onderscheid tussen verouderd aanbod op grootschalige parken met dito voorzieningen en verouderd aanbod op onrendabele kleinschalige parken waar geen sprake is van centrale verhuur en veelal (semi)permanente bewoning plaatsvindt en het type bewoner casu quo gebruiker in schril contrast staat met de koper van nieuwbouw.

Voor nieuwe recreatiewoningen is onder de huidige marktomstandigheden het perspectief zeer gunstig en mag de Second Home beurs ongetwijfeld rekenen op een grote groep belangstellenden.

Voor het aanbod bestaande bouw, de revitalisatie van verouderde parken, herbestemming en functieverandering ligt een onveranderd stevige uitdaging. Voor een deel zal het omzetten van de recreatieve bestemming naar permanente bewoning zowel een oplossing zijn voor het huidige illegale gebruik als het woningtekort.

Met dank aan:

Henk Jan Kruidenier, makelaar en taxateur in recreatief vastgoed

meer informatie: www.kruidenier.nu

Kruidenier Recreatiebedrijfsmakelaardij en Taxaties