



ALGEMENE  
VERKOOPINFORMATIE

T

Fase 3  
Nov. 2022

**MAASRESIDENCE** *Thorn.*

PUUR GENIETEN AAN DE LIMBURGSE MAASPlassen

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





# Puur genieten

aan de Limburgse  
Maasplassen





# INHOUDS OPGAVE

---

<b>Voorwoord</b>	<b>04</b>
<b>Gebruiksmogelijkheden</b>	<b>05</b>
<b>Beheer en verhuur door ResortNet</b>	<b>06</b>
<b><i>Financiële inzichten</i></b>	<b>07</b>
<b>Kostenoverzicht</b>	<b>08</b>
<b>Rendementsberekeningen</b>	<b>10</b>
<b>Uw route naar een waardevol bezit</b>	<b>13</b>
<b>Financiering</b>	<b>14</b>
<b>Fiscale informatie</b>	<b>15</b>
<b>Disclaimer</b>	<b>15</b>

---

# Voorwoord

---

De ambitie van initiatiefnemer Grouwels Vastgoed B.V. is het realiseren van een uniek vakantiepark van top niveau; Maasresidence Thorn.

Maasresidence Thorn omvat ca. 270 recreatiewoningen en 60 havenappartementen, alsmede diverse park- en centrale voorzieningen, welke in fases gerealiseerd worden.

Een recreatiewoning in Maasresidence Thorn kan uw waardevolle bezit worden, waar investeren en genieten samen gaan.

## *Een waardevol en waardevast bezit:*

- Gelegen op een absolute A-locatie, door haar centrale ligging ten opzichte van stedelijke gebieden in Nederland, Duitsland en België en de schitterende ligging aan de Limburgse plassen en de toeristische parel het witte stadje Thorn;
- Hoogwaardige parkopzet met uitgebreide faciliteiten;
- Diversiteit in omvang & thema woningen en appartementen;
- Uitstekende (traditionele) bouwkwaliteit en hoog afwerkingsniveau;
- Toepassing van duurzame, onderhoudsvrije en gebruiksvriendelijke materialen;
- Professioneel beheer en verhuur.

Als gevolg van deze uitstekende kenmerken zijn prima rendementen op uw investering mogelijk.



---

Wordt u de trotse bezitter  
van een luxe verblijf op dit  
unieke vakantiepark?

T

---

# GEBRUIKS MOGELIJKHEDEN

MAASRESIDENCE THORN

T

**De recreatiewoningen op Maasresidence Thorn zijn bestemd voor recreatief verblijf met een (gedeeltelijke) verhuurverplichting.**

## Gebruik

Uw recreatiewoning dient minimaal 180 dagen per jaar ter beschikking te staan voor verhuur. Eigen gebruik is dientengevolge gemaximaliseerd op 185 dagen per jaar. U kunt uw eigen gebruik zelf bepalen, rekening houdend met het genoemde maximum.

## Verhuur

De verhuur van uw recreatiewoning wordt op professionele wijze door ResortNet verzorgd. U heeft hierdoor geen omkijken naar de verhuur, werkelijk alles wordt perfect geregeld. Hiertoe sluit u met ResortNet een verhuurovereenkomst waarin u vervolgens ook uw eigen gebruikswensen kunt regelen. Aangezien de woning gedurende een deel van het jaar verhuurd dient te worden is er een verplichting tot afname van het met zorg samengestelde kwalitatief hoogwaardige inventarispakket. Dit om het kwaliteitsniveau in de verhuur te borgen en de slagvaardigheid in het beheer te garanderen.

## Beheer

Het beheer van de parkvoorzieningen, de centrale voorzieningen en de recreatiewoningen wordt met grote zorg ter hand genomen door ResortNet.

### Park- en centrale voorzieningen

De wegen, het gemeenschappelijk groen, de speeltuinen, etc., zullen met zorg onderhouden worden zodat de kwaliteit van de parkvoorzieningen gewaarborgd blijft. De centrale voorzieningen worden eveneens met de grootste zorg beheerd en staan ter beschikking aan de toekomstige eigenaren en gasten van Maasresidence Thorn.

### Recreatiewoning

Het beheer van uw recreatiewoning zal ResortNet voor u verzorgen als onderdeel van de verhuurovereenkomst. ResortNet draagt onder andere zorg voor;

- Klein technisch onderhoud;
- Preventief onderhoud;
- Grote schoonmaak;
- Raamzeemservice;
- Tuinonderhoud (indien van toepassing);
- Onderhoud warmtepomp.

Deze werkzaamheden zijn in de verhuurovereenkomst gedetailleerd gespecificeerd.



Het witte stadje Thorn



# ZORGeloos VERHUREN

VIA RESORTNET



Zowel de verhuur als het beheer wordt verzorgd door ResortNet, één van de labels van de BungalowNetGroup. ResortNet verzorgt de verhuur, exploitatie en het beheer voor hoogwaardige zelfstandige recreatieparken in binnen- en buitenland.

Met ruim 20 jaar ervaring en een uitgebreide verhuurportefeuille heeft deze professionele organisatie een bewezen staat van dienst met een eigen IT, Marketing, Customer Service en Operational Team en bovenal unieke eigen gespecialiseerde software voor een optimale verhuur en exploitatie van Maasresidence Thorn.

Samen met meer dan 200 internationale partners, verzorgt ResortNet jaarlijks voor veel parken de beste hospitality experience gericht op de eigen identiteit, uitstraling en beleving van het park.

Alles wordt goed voor u geregeld! De focus ligt op totale ontzorging met de hoogste kwaliteit tot in het kleinste detail. Van boekingen en betalingen tot schoonmaak en administratieve afhandelingen. Met ResortNet bent u verzekerd van een goede bezettingsgraad en optimale verhuurresultaten.

ResortNet 



# FINANCIËLE INZICHTEN

## OPBRENGSTEN, KOSTEN EN RENDEMENT

T

### OPBRENGSTEN

Uw recreatiewoning zal gedurende het gehele jaar of een deel hiervan verhuurd worden aan vakantiegasten. De opbrengsten van deze verhuur komen toe aan de eigenaar, na aftrek van de gebruikerskosten (o.a. schoonmaak, bedlinnen, etc.) en de aan ResortNet toekomende verhuurbemiddelingsvergoeding.

### KOSTEN

Aan het eigendom van de recreatiewoning zijn jaarlijkse kosten verbonden. Het betreft de navolgende kosten;

#### Onroerende Zaak Belasting (OZB)

De OZB is afhankelijk van de WOZ-waarde welke wordt vastgesteld door de gemeente Maasgouw.

#### Waterschapslasten

Het Waterschap brengt zuiveringsheffing en watersysteemheffing in rekening. De zuiveringsheffing is voor rekening van ResortNet. De watersysteemheffing wordt bij de eigenaar in rekening gebracht.

#### Electra, water en TV/internet

Deze kosten (verbruik, netwerk, vastrecht) zijn voor rekening van ResortNet.

#### Rioolrecht

Rioolrecht wordt bij de eigenaar in rekening gebracht door de gemeente Maasgouw.

#### Verzekeringen

Vanaf de bouwkundige oplevering dient de eigenaar de woning te verzekeren. Het betreft een opstal- en inboedelverzekering. De eigenaren kunnen deelnemen aan een collectieve verzekering.

### Onderhoud/vervanging

Met betrekking tot de onderhouds- en vervangingskosten is per woningtype een 15-jarige exploitatieopzet vervaardigd.

### Retributie/parkbijdrage

De retributie/parkbijdrage wordt door ResortNet bij u in rekening gebracht volgens de omschrijving in de koopovereenkomst grond. Deze bijdrage is o.a. voor het algemeen toezicht, de afvalinzameling, onderhoud aan infrastructuur, rioleringen, algemene groen- en speelvoorzieningen, instandhouding en kosten straatverlichting en de exploitatiekosten van de centrale voorzieningen.

### Services

Als onderdeel van de verhuurovereenkomst zal ResortNet een aantal onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, de zogenaamde huishoudelijke services. Deze services bestaan uit klein technisch en preventief onderhoud, grote schoonmaak, raamzeemservice, tuinonderhoud (indien van toepassing), onderhoud warmtepomp en reinigen dakgoten en hemelwaterafvoeren. De kosten voor deze huishoudelijke services worden bij de eigenaar in rekening gebracht. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de desbetreffende verhuurovereenkomst.

### RENDEMENT

Voor alle woningen zijn prognoses opgesteld voor een periode van 15 jaar betreffende de verhuurresultaten en kosten. Deze prognoses zijn gebaseerd op marktconforme verhuurprijzen, bezettingsgraden en kortingspercentages. Op pagina 10 en 11 treft u rendementsberekeningen aan van alle types in het derde jaar van verhuur.

Per individuele woning kunt u een rendementsberekening/exploitatiebegroting op maat ontvangen. Wij bespreken deze berekening graag met u.

# KOSTENOVERZICHT

## WONING EN VERHUUR GERELATEERDE LASTEN

Woning	4 persoons	4 persoons	4 persoons	6 persoons	6 persoons	
Type	Luxe	Kids Special	Wellness	Luxe	Kids Special	
Architectuur	Alle	Alle	Alle	Alle	Alle	
<b>Woning gerelateerde lasten</b>						
Onroerende Zaak Belasting	€ 401	€ 380	€ 457	€ 495	€ 477	
Zuiveringsheffing in huur gast	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Watersysteemheffing	€ 109	€ 103	€ 124	€ 134	€ 129	
Elektra / Water in huur gast	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
TV / Internet in huur gast	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Rioolrecht	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	
Verzekeringen	€ 415	€ 415	€ 415	€ 483	€ 483	
Onderhoud	€ 653	€ 653	€ 653	€ 767	€ 767	
Retributie / Parkbijdrage	€ 1.908	€ 1.908	€ 1.908	€ 2.504	€ 2.504	
<b>Totaal woning gerelateerde lasten:</b>	<b>€ 3.768</b>	<b>€ 3.741</b>	<b>€ 3.839</b>	<b>€ 4.666</b>	<b>€ 4.643</b>	
<b>Verhuur gerelateerde lasten</b>						
Services	€ 2.146	€ 2.146	€ 2.564	€ 2.862	€ 2.862	
<b>Totaal verhuur gerelateerde lasten:</b>	<b>€ 2.146</b>	<b>€ 2.146</b>	<b>€ 2.564</b>	<b>€ 2.862</b>	<b>€ 2.862</b>	
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.915</b>	<b>€ 5.887</b>	<b>€ 6.403</b>	<b>€ 7.528</b>	<b>€ 7.505</b>	

- De indicatieve jaarlijkse kosten zijn aannames gebaseerd op tarieven en gegevens geldend op de datum van opmaak, geïndexeerd naar het 3<sup>e</sup> verhuurjaar. Wijzigingen zijn voorbehouden.



	6 persoons	6 persoons	8 persoons	8 persoons	8 persoons	12 persoons	12 persoons
	Wellness	Eiland Wellness	Luxe	Kids Special	Wellness	Luxe	Wellness
	Alle	Thorn + Grote Hegge	Alle	Alle	Alle	Alle	Alle
	€ 564	€ 714	€ 562	€ 544	€ 639	€ 700	€ 740
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 153	€ 193	€ 152	€ 147	€ 173	€ 190	€ 201
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283
	€ 483	€ 483	€ 528	€ 528	€ 528	€ 659	€ 659
	€ 767	€ 767	€ 965	€ 965	€ 965	€ 1.306	€ 1.306
	€ 2.504	€ 2.504	€ 3.100	€ 3.100	€ 3.100	€ 4.174	€ 4.174
	€ 4.752	€ 4.944	€ 5.591	€ 5.568	€ 5.689	€ 7.311	€ 7.362
	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.577	€ 3.577	€ 4.412	€ 4.293	€ 5.485
	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.577	€ 3.577	€ 4.412	€ 4.293	€ 5.485
	€ 8.211	€ 8.402	€ 9.169	€ 9.146	€ 10.101	€ 11.604	€ 12.847

- Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.
- Alle bovenstaande bedragen zijn excl. BTW.

# RENDEMENTS BEREKENINGEN

## 4, 6, 8 EN 12 PERSOONS RECREATIEWONINGEN

Woning		4 persoons	4 persoons	4 persoons	6 persoons
Type		Luxe	Kids Special	Wellness	Luxe
Architectuur		Alle	Alle	Alle	Alle
<b>INVESTERING</b>					
Koopsom woning (gemiddeld)		€ 309.000	€ 292.500	€ 352.000	€ 381.500
Koopsom inventaris		€ 27.000	€ 28.500	€ 33.000	€ 34.000
<b>Totale investering:</b>		<b>€ 336.000</b>	<b>€ 321.000</b>	<b>€ 385.000</b>	<b>€ 415.500</b>
<b>RESULTATEN OP DE TOTALE INVESTERING</b>					
Netto huuropbrengst	Prognose	€ 21.500	€ 21.250	€ 25.750	€ 26.750
Opbrengst zonnepanelen (per woning nader vast te stellen)		€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Woning gerelateerde lasten (geïndexeerd)		€ -3.768	€ -3.741	€ -3.839	€ -4.666
Verhuur gerelateerde lasten (geïndexeerd)		€ -2.146	€ -2.146	€ -2.564	€ -2.862
<b>Opbrengst - kosten</b>		<b>€ 15.885</b>	<b>€ 15.663</b>	<b>€ 19.647</b>	<b>€ 19.522</b>
<b>Rendement op totale investering:</b>		<b>4,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,7%</b>
<b>RESULTATEN MET FINANCIERING</b>					
Eigen vermogen	30%	€ 100.800	€ 96.300	€ 115.500	€ 124.650
Financiering	70%	€ 235.200	€ 224.700	€ 269.500	€ 290.850
Netto huuropbrengst	Prognose	€ 21.500	€ 21.250	€ 25.750	€ 26.750
Opbrengst zonnepanelen (per woning nader vast te stellen)		€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Woning gerelateerde lasten (geïndexeerd)		€ -3.768	€ -3.741	€ -3.839	€ -4.666
Verhuur gerelateerde lasten (geïndexeerd)		€ -2.146	€ -2.146	€ -2.564	€ -2.862
Hypotheekrente (rekenrente**)	4,35%	€ -10.231	€ -9.774	€ -11.723	€ -12.652
<b>Opbrengst - kosten</b>		<b>€ 5.654</b>	<b>€ 5.888</b>	<b>€ 7.924</b>	<b>€ 6.870</b>
<b>Rendement op eigen vermogen:</b>		<b>5,6%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,9%</b>	<b>5,5%</b>

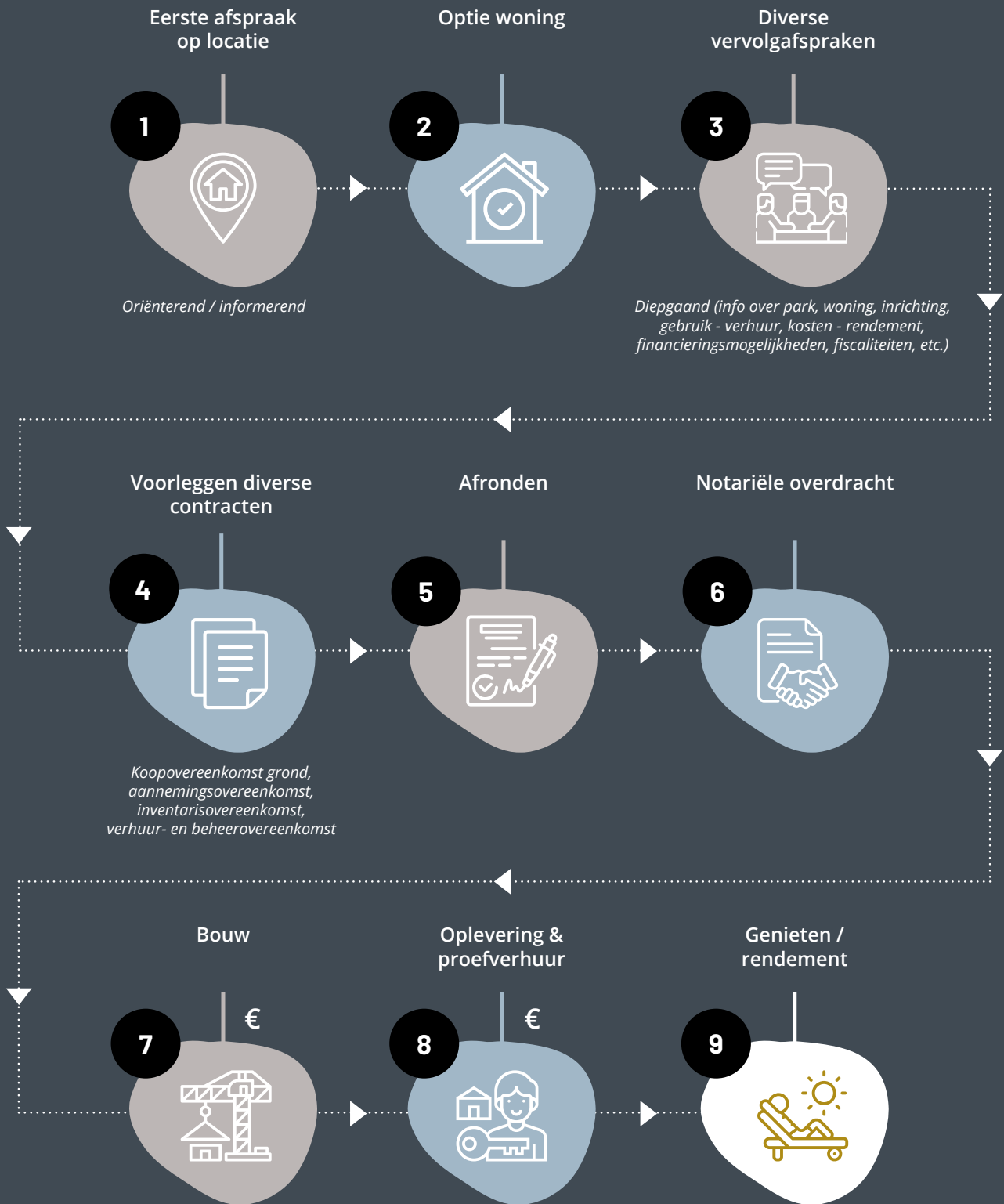
	6 persoons	6 persoons	6 persoons	8 persoons	8 persoons	8 persoons	12 persoons	12 persoons
	Kids Special	Wellness	Eiland Wellness	Luxe	Kids Special	Wellness	Luxe	Wellness
	Alle	Alle	Thorn + Grote Hegge	Alle	Alle	Alle	Alle	Alle
	€ 367.500	€ 434.000	€ 550.000	€ 433.000	€ 419.000	€ 492.000	€ 539.000	€ 570.000
	€ 35.500	€ 40.500	€ 45.000	€ 38.500	€ 40.000	€ 45.000	€ 50.000	€ 57.500
	<b>€ 403.000</b>	<b>€ 474.500</b>	<b>€ 595.000</b>	<b>€ 471.500</b>	<b>€ 459.000</b>	<b>€ 537.000</b>	<b>€ 589.000</b>	<b>€ 627.500</b>
	€ 26.500	€ 32.250	€ 37.000	€ 31.500	€ 31.500	€ 37.000	€ 42.000	€ 46.000
	€ 300	€ 300	€ 300	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
	€ -4.643	€ -4.752	€ -4.944	€ -5.591	€ -5.568	€ -5.689	€ -7.311	€ -7.362
	€ -2.862	€ -3.458	€ -3.458	€ -3.577	€ -3.577	€ -4.412	€ -4.293	€ -5.485
	<b>€ 19.295</b>	<b>€ 24.339</b>	<b>€ 28.898</b>	<b>€ 22.731</b>	<b>€ 22.754</b>	<b>€ 27.299</b>	<b>€ 30.796</b>	<b>€ 33.553</b>
	<b>4,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,3%</b>
	€ 120.900	€ 142.350	€ 178.500	€ 141.450	€ 137.700	€ 161.100	€ 176.700	€ 188.250
	€ 282.100	€ 332.150	€ 416.500	€ 330.050	€ 321.300	€ 375.900	€ 412.300	€ 439.250
	€ 26.500	€ 32.250	€ 37.000	€ 31.500	€ 31.500	€ 37.000	€ 42.000	€ 46.000
	€ 300	€ 300	€ 300	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
	€ -4.643	€ -4.752	€ -4.944	€ -5.591	€ -5.568	€ -5.689	€ -7.311	€ -7.362
	€ -2.862	€ -3.458	€ -3.458	€ -3.577	€ -3.577	€ -4.412	€ -4.293	€ -5.485
	€ -12.271	€ -14.449	€ -18.118	€ -14.357	€ -13.977	€ -16.352	€ -17.935	€ -19.107
	<b>€ 7.024</b>	<b>€ 9.891</b>	<b>€ 10.780</b>	<b>€ 8.374</b>	<b>€ 8.778</b>	<b>€ 10.948</b>	<b>€ 12.861</b>	<b>€ 14.445</b>
	<b>5,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,7%</b>

- De bovengenoemde bedragen zijn gebaseerd op het derde verhuurjaar.
- De vermelde prognoses zijn gebaseerd op volledige verhuur zonder eigen gebruik en marktconforme prijzen.
- De indicatieve kosten zijn aannames gebaseerd op tarieven en gegevens geldend op de datum van opmaak, wijzigingen zijn voorbehouden.
- Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.
- Alle bovengenoemde bedragen zijn excl. BTW.

\*\* Rente Volksbank 5 jaar vast tot 70% financiering. Tarief 15-11-2022.



# UW ROUTE NAAR EEN WAARDEVOL BEZIT





## FINANCIERING

Investeren in een recreatiewoning wordt steeds vaker gezien als een uitstekende investering, waarbij onder andere de ligging doorslaggevend is. Maasresidence Thorn biedt investeringsmogelijkheden op een absolute toplocatie. Gelegen bij het toeristische merk 'het witte stadje Thorn' en midden in het waterrijke natuurgebied de Limburgse Maasplassen.

Ook voor klanten die de investering in een recreatiewoning niet volledig uit eigen middelen kunnen betalen zijn er kansen! Het is immers mogelijk om een deel van de investering te financieren.

De financieringen in het project Maasresidence Thorn kunnen door een tweetal partijen worden verzorgd:

### SOEVEREIN IFS

De financiering van uw recreatiewoning vraagt een zorgvuldige afstemming tussen uw wensen en de mogelijke invulling. De samenwerking met Soeverein International Financial Services staat garant voor een invulling op maat.

Soeverein IFS is een jong bedrijf met jarenlange ervaring op dit gebied en heeft zeer korte lijnen met diverse banken.

### Cederic Colson

T: +31 6 26 21 60 66  
E: [cedericcolson@soeverein-ifs.eu](mailto:cedericcolson@soeverein-ifs.eu)  
[www.soeverein-ifs.eu](http://www.soeverein-ifs.eu)

### VOLKSBANK GESCHER EG

Nederlandse en Duitse particulieren & ondernemers kunnen hun financiering tevens via de Volksbank Gescher regelen. Deze coöperatieve bank heeft een uitgebreid financieel netwerk en kijkt graag samen met u naar de mogelijkheden.

### Hubert Steggemann

T: +49 2542 702 803  
E: [nl@vb-gescher.de](mailto:nl@vb-gescher.de)  
[www.vb-gescher.de](http://www.vb-gescher.de)



Initiatiefnemer



Ontwikkeling en verkoop



Verhuur en exploitatie



## FISCALE INFORMATIE

Voor meer informatie over de fiscale behandeling van een recreatiewoning verwijzen wij naar de folder 'Fiscale aspecten bij de (verkoop) van een vakantiewoning' van WEA Accountants & Adviseurs Zeeland. Specialist op het gebied van recreatieactiviteiten en (recreatief gebruikte) onroerende zaken.



### MIDDELBURG

Mr J.W.M. (Johan) Mathijssen RB  
(0118) 65 63 65  
j.w.m.mathijssen@weazeeland.nl

### OOSTBURG

M.H.M. (Marc) van Leeuwen  
(0117) 45 29 59  
m.h.m.van.leeuwen@weazeeland.nl

## DISCLAIMER

### ALGEMEEN

Ondanks dat deze projectdocumentatie met zorg is samengesteld, is het toch mogelijk dat de brochure onjuistheden, verouderde informatie of typefouten bevat. Daarom geven wij geen garanties over de juistheid of volledigheid van de informatie in deze brochure. Verder aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie in deze brochure. Tevens behouden wij ons het recht voor om ten alle tijden, zonder nadere kennisgeving, aanvullingen, verbeteringen, correcties en/of wijzigingen in deze brochure en disclaimer aan te brengen.

### BEELDMATERIAAL

Het beeldmateriaal in deze brochure (waaronder ook de artist impressions) is slechts bedoeld om u een indruk te geven van het recreatiepark en de woning. Het zijn geen bindende tekeningen of foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

*Deze brochure is onderdeel van het Maasresidence Thorn brochurepakket bestaande uit: plankaart, hoofdbrochure, woningfolders en algemene verkoopinformatie.*

MAASRESIDENCETHORN.NL

