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



Groen: bouwnummer 1.0.8, begane grond · oostgevel

PERSOONLIJK RENDEMENTSRAPPORT

Bouwnummer 1.0.8

70,8 m² · 4 personen · begane grond · ligging oost · € 541.500 v.o.n. excl. btw

OPGESTELD VOOR	DATUM	SCENARIO
Voorbeeldberekening	**3 november 2026**	**Verwacht · 71% bezet**

Netto opbrengst eerste verhuurjaar	Direct rendement	Gemiddeld rendement per jaar	Mét financiering, 50%
€ 34.838	6,4%	10,3%	8,4%
na commissie en kosten	netto opbrengst ÷ koopsom	over 20 jaar, incl. waardestijging	direct rendement op eigen vermogen · gemiddeld 16,2% over 20 jaar

Dit rapport is een indicatieve berekening op basis van de rendementsberekening per appartement (prognose opgesteld met ParcPros). Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Zie pagina 8 voor de uitgangspunten, bronnen en de disclaimer.

1 · HET APPARTEMENT

Bouwnummer 1.0.8

Bouwnummer	**1.0.8**
Type	**1-4D**
Adres	**Zeeweg Oost**
Verdieping	**begane grond**
Ligging	**oost**
Woonoppervlak	**70,8 m²**
Personen	**4**
Koopsom v.o.n. excl. btw	**€ 541.500**
Koopsom v.o.n. incl. 21% btw	**€ 655.215**

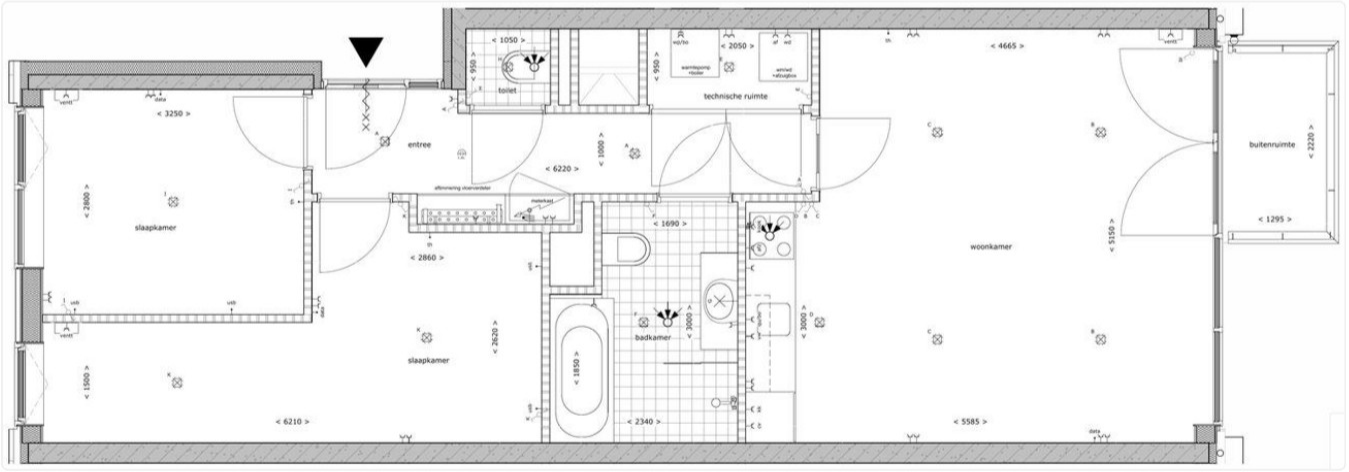


Groen: bouwnummer 1.0.8, begane grond · oostgevel

Btw bij aankoop

Bij verhuur als vakantiewoning kunt u de btw over de koopsom in de regel terugvragen als u btw-ondernemer wordt. Uw adviseur kan dit voor uw situatie bevestigen.

Plattegrond



Plattegrond indicatief; maten en indeling kunnen nog wijzigen.

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

2 · VERHUUR EN BEHEER

Wie verhuurt uw appartement?

U koopt het appartement, wij verhuren en beheren het. U ontvangt de netto huuropbrengst en hoeft er zelf niets voor te doen.

Familie Stroomer

Strand Residence is een initiatief van de familie Stroomer, sinds 1908 in Bergen aan Zee. Uw contractpartij voor de verhuur is Strand Residence Exploitatie B.V., een onderneming van de familie, met een eigen verhuurkantoor in het gebouw.

ParcPros

De verhuur wordt samen met ParcPros gedaan. De prognose per appartement is opgesteld met ParcPros, op basis van benchmarkonderzoek, weekprijzen en verwachte bezetting per seizoen.

Booking Experts

Boekingen lopen via Booking Experts, zodat uw appartement op de eigen website en de grote boekingsplatforms tegelijk wordt aangeboden.

Revenue management

Prijzen worden per seizoen en per periode professioneel bijgestuurd op vraag en bezetting. Appartementen van hetzelfde type zitten in één verhuurpool en komen gelijk aan bod. U ontvangt elk jaar een rapportage.

Waarom investeerders voor Strand Residence kiezen

- ✓ 100 meter tot het strand, met duinen en bos om de hoek
- ✓ Bouw gestart, oplevering tweede kwartaal 2028
- ✓ Volledig ontzorgd: boekingen, gasten, schoonmaak, linnen en onderhoud
- ✓ Verhuurkantoor, fietsverhuur en een ontbijt- en lunchroom in het complex
- ✓ Eigen grond, geen erfpacht
- ✓ Familie Stroomer, sinds 1908 in Bergen aan Zee
- ✓ Tot 89 dagen per jaar zelf verblijven, met familie of vrienden
- ✓ Bergen aan Zee krijgt een nieuw centrum, met nieuwe hotels en horeca

De vraag naar verblijf aan de kust groeit

+32%

verwachte groei van het aantal verblijfsgasten in Noord-Holland buiten Amsterdam, 2023–2035

+40%

meer overnachtingen in Nederlandse vakantieparken in 2024 dan in 2012, bij 26% groei van het aanbod

+93%

verwachte groei van de vakantiebestedingen van 55- tot 65-jarigen, 2022–2027

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

3 · OPBRENGST

Van huuropbrengst naar netto

Scenario **Verwacht**, eerste volle verhuurjaar (2028).

SEIZOEN	WEKEN	WEEKPRIJS	BEZETTING	OPBRENGST
Hoogseizoen	8	€ 2.750	95%	€ 20.900
Middenseizoen A	8	€ 2.200	80%	€ 14.080
Middenseizoen B	10	€ 2.063	75%	€ 15.469
Laagseizoen	26	€ 1.650	60%	€ 25.740
Totaal	**52**		**71,3%**	**€ 76.189**

Totale verhuuropbrengst · incl. schoonmaak, linnen en btw **€ 76.189**

Kale huuropbrengst · 73,6% van de totale opbrengst **€ 56.055**

Verhuurcommissie · 25% **– € 14.014**

Jaarlijkse kosten · zie pagina 5 **– € 7.203**

Netto opbrengst per jaar **€ 34.838**

De drie scenario's naast elkaar

	VOORZICHTIG	VERWACHT	OPTIMISTISCH
Gemiddelde bezetting	65,0%	71,3%	76,3%
Bezetting hoog · midden A · midden B · laag	90 · 74 · 69 · 53	95 · 80 · 75 · 60	100 · 85 · 80 · 65
Totale verhuuropbrengst	€ 69.792	€ 76.189	€ 81.345
Netto opbrengst per jaar	€ 31.309	€ 34.838	€ 37.683
Direct rendement	5,8%	6,4%	7,0%
Gemiddeld rendement over 20 jaar	**9,5%**	**10,3%**	**11,0%**

Weekprijzen zijn inclusief schoonmaak, linnen en btw; het aandeel kale huur (73,6%) is wat overblijft na die posten. De verhuurcommissie van 25% dekt verhuur, gastcontact en revenue management.

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

4 · JAARLIJKSE KOSTEN

Alle kosten, post voor post

Vaste lasten van bouwnummer 1.0.8 in het eerste verhuurjaar, prijspeil oktober 2026. Daarna rekenen we met een kostenstijging van 1,75% per jaar.

POST	TOELICHTING	BRON	PER JAAR
Nutsvoorzieningen			**€ 1.530**
Elektra	Stroomverbruik van het appartement (raming)	Energieleverancier	€ 1.200
Water	Drinkwater, verbruik en vastrecht	PWN	€ 120
Internet, tv en bellen	Wifi, televisie en telefonie voor gasten	Telecomaanbieder	€ 210
Algemene kosten			**€ 3.972**
VvE, contracten en onderhoud (MJOP)	Servicecontracten en reservering groot onderhoud	VvE-begroting, MJOP	€ 1.784
Beheerkosten	Beheer van gebouw en appartement	Organisatie	€ 1.947
Verzekeringen via VvE	Verzekering van het gebouw via de VvE	Opstalverzekering VvE	€ 241
Belastingen en heffingen			**€ 1.107**
OZB	Onroerendezaakbelasting, eigenarendeel	Gemeente Bergen	€ 289
Rioolheffing	Gemeentelijke heffing voor riolering	Gemeente Bergen	€ 234
Afvalstoffenheffing	Inzameling en verwerking van afval	Gemeente Bergen	€ 360
Waterschapslasten	Watersysteemheffing gebouwd	HHNK	€ 135
Zuiveringslasten	Zuiveringsheffing afvalwater	HHNK	€ 89
Verhuur en onderhoud			**€ 594**
Klein onderhoud	Reparaties en vervanging van kleine inventaris	Verhuurorganisatie	€ 117
Grote schoonmaak	Periodieke grote schoonmaak	Verhuurorganisatie	€ 90
Brandblusser en rookmelders	Jaarlijkse controle	Keuringscontract	€ 90
Brandmeldinstallatie	Onderhoud en keuring	Onderhoudscontract	€ 180
Legionella	Legionellabeheersing en controle	Onderhoudscontract	€ 117
Totaal per jaar			**€ 7.203**
Per maand			€ 600

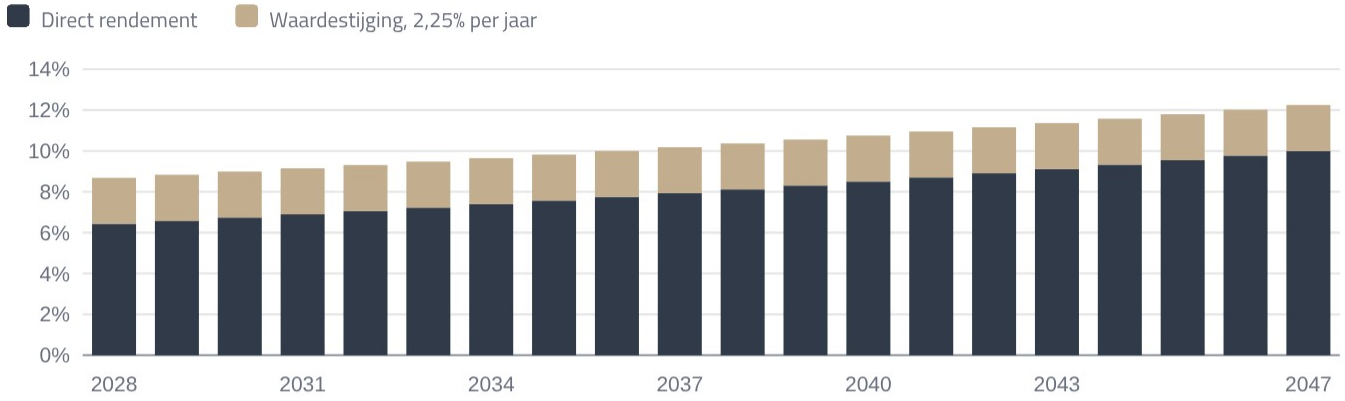
Wat zit niet in deze kosten?

Schoonmaak en linnen na elk verblijf betaalt de gast; die zitten in de totale verhuuropbrengst en gaan er via het aandeel kale huur weer af. De verhuurcommissie staat apart op pagina 4. Financieringslasten en uw eigen inkomsten- of vennootschapsbelasting zijn niet meegerekend.

HHNK = Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. MJOP = meerjarenonderhoudsplan van de VvE. Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten volgens de tarieven die bij het opstellen van de berekening golden; tarieven worden jaarlijks door de gemeente en het hoogheemraadschap vastgesteld.

5 · PROGNOSE

Rendement per jaar, 2028–2047



Netto huuropbrengst, 20 jaar
€ 876.589

Geschatte waarde in 2047
€ 845.016

Totaal vermogensresultaat
€ 1.180.104

JAAR	NETTO HUUR	KOSTEN	NETTO OPBRENGST	DIRECT	WAARDE	TOTAAL
2028	€ 42.041	€ 7.203	€ 34.838	6,43%	2,25%	**8,68%**
2029	€ 42.987	€ 7.329	€ 35.658	6,59%	2,25%	**8,84%**
2030	€ 43.954	€ 7.457	€ 36.497	6,74%	2,25%	**8,99%**
2031	€ 44.943	€ 7.588	€ 37.356	6,90%	2,25%	**9,15%**
2032	€ 45.955	€ 7.721	€ 38.234	7,06%	2,25%	**9,31%**
2033	€ 46.989	€ 7.856	€ 39.133	7,23%	2,25%	**9,48%**
2034	€ 48.046	€ 7.993	€ 40.053	7,40%	2,25%	**9,65%**
2035	€ 49.127	€ 8.133	€ 40.994	7,57%	2,25%	**9,82%**
2036	€ 50.232	€ 8.275	€ 41.957	7,75%	2,25%	**10,00%**
2037	€ 51.362	€ 8.420	€ 42.942	7,93%	2,25%	**10,18%**
2038	€ 52.518	€ 8.568	€ 43.951	8,12%	2,25%	**10,37%**
2039	€ 53.700	€ 8.718	€ 44.982	8,31%	2,25%	**10,56%**
2040	€ 54.908	€ 8.870	€ 46.038	8,50%	2,25%	**10,75%**
2041	€ 56.143	€ 9.025	€ 47.118	8,70%	2,25%	**10,95%**
2042	€ 57.407	€ 9.183	€ 48.223	8,91%	2,25%	**11,16%**
2043	€ 58.698	€ 9.344	€ 49.354	9,11%	2,25%	**11,36%**
2044	€ 60.019	€ 9.507	€ 50.512	9,33%	2,25%	**11,58%**
2045	€ 61.369	€ 9.674	€ 51.696	9,55%	2,25%	**11,80%**
2046	€ 62.750	€ 9.843	€ 52.907	9,77%	2,25%	**12,02%**
2047	€ 64.162	€ 10.015	€ 54.147	10,00%	2,25%	**12,25%**

Netto huur stijgt met 2,25% per jaar, kosten met 1,75% per jaar. Rendementen over de koopsom v.o.n. excl. btw, vóór financieringslasten en belastingen.

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

6 · FINANCIERING

Het effect van financiering

Voorbeeld met 50% eigen inleg en 50% aflossingsvrije hypotheek tegen 4,5% rente, scenario Verwacht.

	PRIVÉ (BOX 3)	VIA EEN BV
Eigen inleg	€ 270.750	€ 270.750
Hypotheek	€ 270.750	€ 270.750
Netto opbrengst per jaar	€ 34.838	€ 34.838
Hypotheekrente per jaar	– € 12.184	– € 12.184
Belastingvoordeel renteaftrek (19% vpb)	–	+ € 2.315
Netto cashflow per jaar	**€ 22.654**	**€ 24.969**
Direct rendement op eigen vermogen	8,4%	9,2%
Gemiddeld over 20 jaar, incl. waardestijging	16,2%	17,0%

Privé, box 3

Het appartement valt in box 3. De hypotheekrente is niet direct aftrekbaar, maar de hypotheekschuld verlaagt wel uw box 3-grondslag.

Via een BV

Huuropbrengst en rente lopen via de winst van de BV. In dit voorbeeld rekenen we de renteaftrek tegen het vpb-tarief van 19% (2026, over de eerste € 200.000 winst; daarboven 25,8%). Bij uitkering van de winst aan u volgt nog inkomstenbelasting in box 2; die is hier niet meegerekend.

De financiering is een rekenvoorbeeld: aflossingsvrij, met een vaste rente over de hele looptijd. Werkelijke voorwaarden hangen af van uw geldverstrekker. De fiscale behandeling verschilt per situatie; laat u adviseren door uw eigen fiscalist.

7 · UITGANGSPUNTEN EN CONTACT

Hoe deze berekening is opgebouwd

Rekenmodel

Totale verhuuropbrengst = weekprijs × weken × bezetting per seizoen (hoogseizoen 8, middenseizoen A 8, middenseizoen B 10 en laagseizoen 26 weken). Kale huuropbrengst = het deel dat overblijft na schoonmaak, linnen en btw (73,6% bij dit appartement). Netto huuropbrengst = kale huur − 25% verhuurcommissie. Netto opbrengst = netto huuropbrengst − jaarlijkse kosten. Direct rendement = netto opbrengst ÷ koopsom v.o.n. excl. btw; indirect rendement = verwachte waardestijging van 2,25% per jaar. Netto huur stijgt met 2,25% en kosten met 1,75% per jaar.

Bronnen. Rendementsberekening per appartement en prijslijst Strand Residence (oktober 2026); prognose opgesteld met ParcPros. Kosten: VvE-begroting en meerjarenonderhoudsplan (MJOP), organisatie (beheerkosten), PWN, gemeente Bergen (NH), Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Markt: NBTC en CELTH, Forecast 2035, provinciale prognose Noord-Holland exclusief Amsterdam (juni 2025); CBRE, De professionalisering van de Nederlandse vakantieparkenmarkt (december 2025); ABN AMRO, Vitale verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (2024); NBTC, Vakantiesentiment monitor (2024).

Persoonlijk advies

TEER MAKELAARS	CROON MAKELAARS	VERKOOPDAG
+31 72 210 02 09	**+31 72 743 32 44**	**zo 29 november, 12–17 uur**

De verkoopdag is in Strandpaviljoen de Jongens in Bergen aan Zee.

Samen uw berekening doornemen?
Plan een videogesprek van circa 30 minuten of een afspraak in Bergen aan Zee of Alkmaar. Een adviseur loopt de cijfers met u door, inclusief verhuur, financiering en fiscale aspecten.

Plan een gesprek →

PARTNERS

TORERO INVEST BV · LEEUWENKAMP ARCHITECTEN · SBB · parcpros · croon makelaars · Teer

Disclaimer. Dit rapport is uitsluitend een indicatieve berekening; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Rendementen zijn prognoses en geen garanties. Werkelijke opbrengsten, kosten, rente en waardeontwikkeling kunnen hoger of lager uitvallen. Rendementen over de koopsom v.o.n. excl. btw, vóór financieringslasten en belastingen, tenzij anders vermeld. Prijswijzigingen voorbehouden; impressies en plattegronden zijn indicatief. De huidige prijslijst geldt tot 1 februari 2027. U investeert buiten AFM-toezicht. Een ontwikkeling van Torero Invest B.V.