

deze risico en onzekerheden. Zo is het maar de vraag of vakantieparken over vijftien of twintig jaar nog even populair zijn als nu. Het tussentijdse rendement mag dan gegarandeerd zijn, de waarde van de huisjes is dat niet. Ook is een beloofd rendement maar zo veel waard als de instelling die deze belofte doet. In dit geval verstrekt de holding van Landal de garantie. Het is uit de brochure die beleggers van Landal krijgen niet op te maken hoe deze holding financieel in zijn jasje zit. Maar het spreekt voor zich dat een uitbater van vakantiebungalows een lagere kredietwaardigheid heeft dan de Nederlandse overheid.

GEEN ROMANTIEK

De belegging is een zakelijke transactie en heeft weinig te maken met de romantiek van een vakantiehuisje. Zo mag een belegger slechts drie weken van het jaar gebruiken van zijn eigen vakantiebungalow. Hiervoor betaalt de belegger de helft van het tarief dat in de brochure van het park staat.

Ook hevelt de belegger zijn zeggenschapsrechten over aan Landal gedurende de garantieperiode. Dit wil zeggen dat Landal bepaalt hoe de inventaris in de huisjes – tot de theelepeltjes in de bestekladen aan toe – eruitziet.

LANGE TERMIJN

Een andere onzekerheid is de situatie na vijftien jaar, als Landal de mogelijkheid heeft om het contract met tien jaar te verlengen. Als deze optie niet wordt uitgeoefend, dan moeten bezitters van de 51 woningen in gezamenlijkheid gaan onderhandelen met Landal over nieuwe voorwaarden, bijvoorbeeld over de rente en het eigen gebruik van de vakantiewoning. Deze nieuwe voorwaarden gaan gelden voor alle huizenbezitters, er worden dus geen speciale voorwaarden afgestemd met individuele huizenbezitters. Mocht een belegger het echt niet eens zijn met de



voorwaarden, dan kan hij het nieuwe contract weigeren te ondertekenen. In dat scenario wordt de bungalow uit de verhuur gehaald, en is deze louter bruikbaar voor privé doeleinden. Daarbij mogen beleggers de bungalow niet zonder tussenkomst van Landal verhuren. Volgens een woordvoerder van Landal komt deze situatie nauwelijks voor.

Na 25 jaar zullen de eigenaren en Landal opnieuw de voorwaarden bespreken. Hierbij zal waarschijnlijk ook gesproken worden over de verdeling van kosten voor noodzakelijke investeringen in de bungalows en voorzieningen van het park, zoals zwembad, horeca of speeltuinen.

GEEN INFLATIEBESCHERMING

Op dit moment is een gegarandeerd rendement van tussen de 5 en 6 procent aantrekkelijk. Een tienjarige Nederlandse staatsobligatie brengt op dit moment nog geen tiende van dat bedrag op: 0,35 procent.

Maar een bungalow is een langetermijninvestering en in een

scenario waarin inflatie oploopt en de rente weer stijgt, kan dit garantierendement een stuk onaantrekkelijker ogen.

Landal kan in de tussentijd de huurtarieven wel verhogen met oplopende inflatie. Maar een belegger ziet niets terug van deze hogere inkomsten.

BEPERKT VERHANDELBAAR

Een bungalow is een stuk slechter verhandelbaar dan een aandeel of obligatie. Landal geeft aan dat het geen bungalows terugkoopt van beleggers die van hun aankoop af willen. De verkoopprijs van de vakantiewoning is dus volledig afhankelijk van de vraag naar bungalows op het moment van verkoop.

Beleggers die, tussentijds of na afloop van de contractperiode, hun vakantiehuisje willen verkopen kunnen dat zelf doen, of uitbesteden aan de makelaarsafdeling van Landal.

Hierbij moet de nieuwe koper akkoord gaan met de voorwaarden

die in het contract staan (dus een vast rendement op basis van de aanschafprijs van de vorige eigenaar).

BALANS OPMAKEN

Beleggen in vakantiehuisjes is veel beleggen en weinig vakantie. Tegenover een gegarandeerd, nu aantrekkelijk rendement en weinig rompslomp staat een aantal onzekerheden, beperkte zeggenschap en weinig flexibiliteit. Veranderende vakantiebehoeftes en stijgende inflatie kunnen het perspectief op een mooie opbrengst aanvreten. Ook is het afwachten hoe goed deze belegging te verhandelen is.

Een punt van zorg is de informatievoorziening. De garantie van dit product is afhankelijk van de financiële draagkracht van Landal op langere termijn. Zij moeten immers in staat blijven om de jaarlijkse vergoeding te betalen. Op basis van de informatie die Landal beleggers verstrekt is niet in te schatten of Landal deze garantie financieel kan waarmaken.