

de belangenorganisatie

mondi

voor (toekomstige) eigenaren van internationaal onroerend goed en beleggingsobjecten

Dubai Special

Wonen aan de piste

En nog meer: Hypotheek in Spanje | Het Italiaanse labyrint doorkruisen | Beleggen in stenen | Emigreren vanwege je gezondheid | Machtigingsprocedure Turkije | Villa's in Florida | Aankoopbegeleiding in Frankrijk

www.mondi.nl

0.3 >



7 109661 360743



Kopen met een goede voorbereiding

De adrenaline bewaren wel

Een tweede woning in het buitenland, zodat het nog makkelijker wordt er even tussenuit te gaan. Voor Ans Olde Meule-Oude Luttkhuis en haar man Wim was dat een belangrijk motief om te kiezen voor een appartement in Oostenrijk. Maar het rendementsaspect was minstens zo doorslaggevend, zo blijkt uit een gesprek met haar in hun 'eerste woning'.

'Ons tweede huis staat in Salzburg, Oostenrijk. Bij Landal Greenparks Rehrenberg in het dorpje Viehhofen in het Glemmerdal op 1.000 meter hoogte. Vlakbij de wintersportgebieden Saalbach-Hinterglemm en Zell am See. Oostenrijk is zoveel gezelliger dan Frankrijk. De sympathieke bevolking heeft onze keuze voor de locatie zeker beïnvloed. Bovendien kennen we het gebied goed en weten we dat je er eindeloos kunt skiën.'

Dat klinkt alsof jullie van skiën houden. 'Helemaal waar. Wij wilden per se iets vinden in een skigebied omdat wij en onze drie zonen enorm van skiën houden. Elke keer een hotel boeken, dat wordt toch wat prijzig. Wat ook een rol speelde was dat ik als accountant weet wat het rendement van investeren in onroerend kan zijn. Mijn

klanten vragen mij vaak waarin ze moeten investeren en dan kom ik vaak uit op onroerend goed.'

Maar hoe kom je zo'n juiste investering op het spoor?

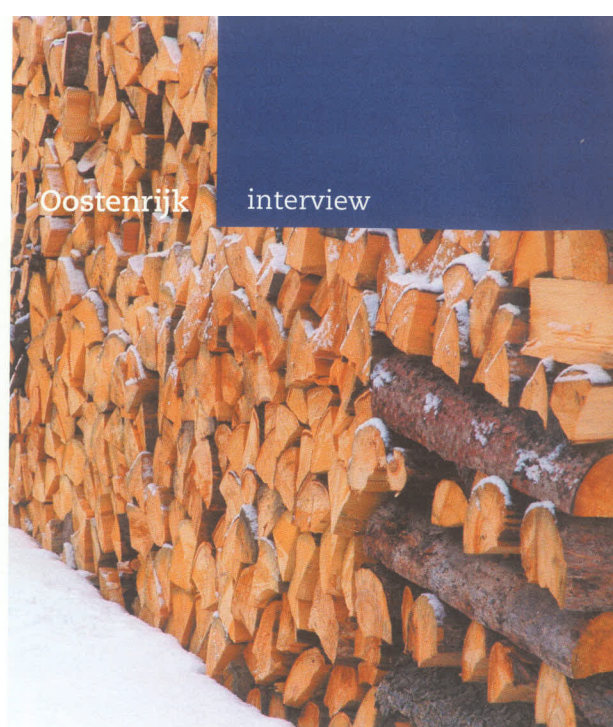
'We zijn naar de beurs Second Home gegaan en op voorspraak van vrienden kwamen we in contact met International Properties. Dat klikte gelijk goed, zij gaven ons de informatie waar we om vroegen. Want ja, je wilt toch zekerheid. In mijn beroep maak ik vrijwel dagelijks mee hoe makkelijk het is om je te vergissen. Of, nog erger, dat je gewoon regelrecht wordt opgelicht zoals recentelijk nog het geval was met dat Dubai-project. We hadden ook geen aspiraties om ons in een avontuur te storten en te investeren in een oude

bestaande woning. Dat veroorzaakt een hoop zorgen. Onze voorkeur ging uit naar een appartement dat verhuurd kon worden als wij er geen gebruik van maakten.'

En na het vinden van zo'n appartement heeft u meteen de contracten getekend? 'Nee, in tegendeel. We hebben er een flinke studie van gemaakt. Alle informatie die te checken was, heb ik ook doorgelicht, zo ook de rendementsbegroting. Er werd een rendement van zo'n vier à vijf procent beloofd, en dat heb ik uitvoerig gecontroleerd op waarheid.'

Is een rendement dan op waarheid te toetsen?

'Niet voor de volle honderd procent natuurlijk. Maar je kunt in ieder geval checken of de aannames en de omstandigheden realistisch zijn. Verder wilden we bijvoorbeeld ook weten hoe het met de Vereniging Van Eigenaren zat en wie de andere geïnteresseerden waren. Dat bleken voornamelijk Nederlanders te zijn. Vermogende Nederlanders die soms meerdere appartementen tegelijk kochten. Zulke omstandigheden geven je extra vertrouwen. Het voelde zo



Oostenrijk

interview

Ver voor de zwarte piste'

ed dat we een optie hebben genomen
een tweeslaapkamerappartement van
na negentig vierkante meter.'

*arna jullie eindelijk tijd hadden om na te
denken over de kleur van de gordijnen en de
afkleedjes.*

laas, zo zitten we niet in elkaar. Dat
goed zou komen, daar hadden we alle
trouwen in. Nee, we hebben alle bouw-
eningen, beschrijvingen, eigendoms-
vijen en de verhuurovereenkomst op
in sturen en de makelaar had alles al in
Nederlands laten vertalen. Natuurlijk
eken we heel behoorlijk Duits, maar
betekent niet dat je ook technisch
ts begrijpt.'

*veeft er een hele studie van gemaakt,
trom eigenlijk? Vele duizenden Nederlan-
s gingen u tenslotte voor.*

als gezegd, er gaat eindeloos veel mis.
vij wilden gewoon zeker weten dat het
artement zou renderen. Zodat we met
gerust hart de zwarte piste zouden
nemen. Dat we dáár de adrenaline
zouden krijgen, en niet van tegenal-

lende cijfers. Ik zou ook iedereen aanraden
dat te doen. Zeker wanneer je niet zoals ik
in de accountancy zit. Je moet gewoon uit-
zoeken of zo'n project past bij je financiële
constitutie, bij de manier waarop je je zaak-
jes geregeld hebt. Dan ben je weliswaar
wat extra onkosten kwijt aan een account-
tant maar dat betaalt zich vanzelf terug.'

*Toe maar, u werft ook nog even voor uw ei-
gen beroepsgroep. Maar zonder dollen, was
u toen eindelijk gerustgesteld?*

'Zeker. Toch is het zo dat we met alle eigen-
aren besloten hebben de Vereniging Eigen
Huis uit Nederland opdracht te geven
om de oplevering te verzorgen. Om het
simpele feit dat Nederlanders misschien
wel andere eisen hebben dan Oostenrij-
kers. In de praktijk bleken er overigens
nauwelijks problemen te zijn, alles was
prachtig afgewerkt. We hebben gelijk een
week geboekt en hebben fantastisch ge-
skied. Het was zalig, we hebben nog meer
dan ooit genoten van het skigebied, om-
dat het nu voelde alsof het ook een beetje
van ons was. En het verblijf in het apparte-
ment was natuurlijk ook fantastisch. Alles
was er, en alles gemaakt met de beste ma-

aterialen en met veel zorg voor detail. Dat
kunnen ze wel in Oostenrijk. Fijn is ook dat
er een technische dienst is die gelijk komt
als er problemen zijn, maar ik verwacht dat
die de eerste twintig jaar weinig te doen
zullen krijgen. Gunstig is ook dat de ver-
huurorganisatie veel ervaring heeft met
het beheer van dergelijke projecten. Dus
daar hebben we ook geen omkijken naar.
De bezettingsgraad is heel hoog en de ren-
dementen conform de verwachting.'

*Als de bezettingsgraad zo hoog is, kunt u
dan zelf nog wel van uw appartement ge-
bruik maken?*

'Eén telefoontje naar het park is genoeg.
Als je niet in je eigen woning terecht kan,
dan wel in een appartement van de bureu.
Er is er altijd wel eentje vrij. Behalve als je
er in het hoogseizoen wil verblijven, dan
moet je extra vroeg reserveren.' ■

Voor meer informatie kunt u contact
opnemen met Christian van Winkoop
van International Properties. Telefoon
+31(0)55 355 72 02 of kijk in het bran-
cheregister op pagina 126.