

Presentatie Minderhoud verhuur en beheer

Residence Ruimzicht Domburg – 4 juni 2011

Minderhoud verhuur en beheer (Baddomburg) is een klein, servicegericht familiebedrijf met 3 firmanten die al ruim 15 jaar succesvol appartementen verhuurt en beheert in Residence de l'Europe en enkele vakantiehuisen in Domburg. Sinds kort beheren wij ook het volledig gerestaureerde Badpaviljoen. Wij zorgen voor gastvrije ontvangst, persoonlijke service naar onze gasten en schone vakantiewoningen. Onze gasten voelen zich welkom en vele komen graag bij ons terug. Wij verhuren uw appartement met zorg en zodanig dat dit voor u geheel zorgeloos verloopt en streven daarbij naar een optimaal verhuurresultaat met een correcte en duidelijke financiële afhandeling.

Krijn Minderhoud	0031(0)6-51796987	Noordstraat 17	4357AN
Marjolein Minderhoud	0031(0)6-43540362	Jan Tooropstraat 4A	4357AJ
Martijn de Roos	0031(0)6-44167713	Jan Tooropstraat 4A	4357AJ

Email: info@baddomburg.com

Wij zullen vanaf september bereikbaar zijn via één nummer.

onze werkwijze

Het voert natuurlijk te ver om ons volledige bedrijfsplan in deze brief aan u uit te leggen. Door enkele punten uit te lichten, hopen wij u toch een beeld te scheppen van onze werkwijze.

Onze gasten

Ons klantenbestand dat wij in de loop der jaren hebben opgebouwd, bestaat voor een groot deel uit regelmatig terugkerende gasten. Mensen die een band hebben met Domburg en er graag verblijven.

Ontvangst en vertrek

Wanneer onze gasten arriveren, leiden wij ze rond in het door hen gehuurde appartement, geven uitleg over het gebruik van apparatuur, parkeerkelder en over de huisregels. Bij vertrek controleren wij het appartement, maken een praatje met de gast, informeren wij of de vakantie is bevallen en of er mankementen zijn. Vervolgens wordt het appartement schoongemaakt. De schoonmaak wordt door ons gecontroleerd voor de volgende gast weer arriveert.

Promotie

Bijna al onze gasten vinden ons via onze website baddomburg.com. Om deze site te ondersteunen adverteren wij veel op internet en ook staan we op enkele gespecialiseerde (Duitse) websites. Omdat Domburg een groot percentage "vaste" bezoekers kent, hangen er posters en folders ook op diverse plaatsen in Domburg. Ook sponsoren wij lokale evenementen zoals Jazz by the sea.

Omdat het verhuur van Residence Ruimzicht voor ons een flinke groeistap betekent, hebben wij besloten om een extern communicatiebureau in de hand te nemen. Zij geven ons momenteel advies hoe wij ons bedrijf in de markt moeten zetten, hoe we onze aanbod van vakantiehuizen moeten presenteren en welke promotie hierbij past. Tevens zullen ze voor ons een nieuw functioneel ontwerp maken voor de website en een nieuwe huisstijl ontwerpen.

Met de eigenaar

Wij rekenen maandelijks met de eigenaar (de tot dan ontvangen huurinkomsten minus de kosten en provisie) af en sturen hiervan een overzicht per mail. Aan het einde van het jaar krijgt u van ons een volledige jaarafrekening.

Wij bespreken vooraf met eigenaar tot welk bedrag wij zonder overleg klein inventaris mogen vervangen of (laten) repareren. Boven dit bedrag zullen wij altijd overleggen met de eigenaar. Ook bespreken wij met de eigenaar of wij last-minute korting mogen geven en welke periodes de eigenaar zelf gebruik wilt maken van het appartement.

Hoe denken wij over Residence Ruimzicht?

Domburg, het Monaco van Zeeland? Domburg heeft een grote naamsbekendheid en is veruit de drukst bezochte badplaats van Zeeland. Domburg heeft een lang seizoen en straalt altijd gezelligheid uit. Kortom een appartement in Domburg, dat moet wel makkelijk verhuren... Toch gaat het niet allemaal vanzelf. De huurprijzen in Domburg liggen aanzienlijk hoger dan in de directe omgeving en buiten het hoogseizoen is er stevige concurrentie.

Residence Ruimzicht is een nieuw beeldbepalend gebouw in Domburg. Als je vanuit Westkapelle Domburg nadert of over de duinen loopt kun je niet anders concluderen dat het kwaliteit uitstraalt: Een mooie architectuur met een kwalitatief goede afwerking tot in de details. Voor u en ons een uitdaging om dit door te trekken in de inrichting van uw appartementen. Wij zijn van mening dat we met een kwalitatief goed en sfeervol ingericht appartement het enige zwakke punt moeten kunnen opheffen, de beperkte grootte van de appartementen.

Wij verhuren momenteel 9 appartementen in Residence de l'Europe en realiseren daar een gemiddelde bezetting boven de 36 weken. Voor Residence Ruimzicht verwachten wij dat binnen 3 jaar ook een dergelijke bezetting mogelijk moet zijn. Een bruto huuropbrengst van 22.000,-- tot 27.000,-- kan dan het resultaat zijn (voor een 4 persoons appartement).

Huurprijzen

We hebben gekozen voor de 4 persoonsappartementen 3 prijscategorieën aan te maken. Een appartement zal in een categorie worden ingedeeld op basis van :

- Ligging in het gebouw
- Indeling en grootte van het appartement (bijv. stapelbedden ipv 2 losse bedden)
- Inrichting van het appartement

Onderstaande bedragen hebben we met de huurcommissie uitvoerig overlegd en geven een indicatie van de te verwachten bruto huurprijzen in verschillende periodes voor de 4 persoons appartementen in 2012, exclusief bedlinnen, schoonmaakkosten, toeristenbelasting en inclusief energie.

			Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
van	tot	omschrijving	week	week	week
17-2-2012	24-2-2012	Karnaval	450	400	350
30-3-2012	13-4-2012	Pasen	700	650	600
6-7-2012	20-7-2012	Hoogseizoen	950	900	850
20-7-2012	17-8-2012	Hoogseizoen	1.100	1.050	1.000
17-8-2012	31-8-2012	Hoogseizoen	1.000	950	900
5-10-2012	19-10-2012	Herfstvakantie	700	650	600
24-12-2012	2-1-2013	Kerst week	750	700	650

De definitieve huurprijzen zullen worden vastgesteld in augustus/september.

Opmerkingen inrichting en inventaris

Klein Inventaris

Wij stellen voor een deel van het inventaris gezamenlijk aan te schaffen; wij hebben dan van alles extra op voorraad en kunnen dan direct aanvullen. We kopen voor een goede prijs in en hiermee bereiken we ook een gewenst kwaliteitsniveau.

Wij hebben overigens bewust gekozen voor een leverancier die een hogere kwaliteit (Duits kwaliteitsservies) aan kan bieden. In de bijlage vind u de prijs opgave voor het vandaag gepresenteerde inventaris.

Inrichting

Wij adviseren een eenvoudig schoon te houden en sterke vloerbedekking in het appartement. Bijvoorbeeld: linoleum, vinyl, zeil of tegels. Minderhoud Meubel in Westkapelle presenteert vandaag een aantal goede oplossingen.

Wij vinden dat u de volledige ruimte moet hebben om uw appartement in te richten naar uw eigen smaak. Wij adviseren wel om banken en fauteuils van leer aan te schaffen. Kiest u voor een stoffen bank, dan het liefst met wisselbare/wasbare hoezen in gedekte kleuren. (zoals veel IKEA modellen) .

T.V. en internet

Het appartement dient te beschikken over een lcd-tv van minimaal 32 inch met CI+ module. Een digitaal buitenlandpakket (met o.a. 7 Duitse zenders) en internet. Digitaal buitenlandpakket (eur 1,95 extra p.m.) en internet (vanaf eur 14,95 p.m.) kan bij DELTA/Zeelandnet afgenomen worden.

Huishoudelijk elektra

Koffiemachine met thermoskan, broodrooster, waterkoker, radio/cd-speler (evt. met DVD speler). Hiervoor ziet u op de inventarislijst een voorlopige schatting van de prijs. Wij stellen voor om in oktober/november deze artikelen voor u in te kopen. [BCC, Micro-elektro, Internet]

Witgoed

Droger en wasmachine adviseren wij u bij Aangeenbrug te bestellen in Westkapelle. Zij leveren deze apparatuur voor een goede prijs en zij plaatsen de apparatuur, sluiten deze aan en nemen de verpakkingsmaterialen mee terug. En wat nog belangrijker is: Zij komen binnen één dag repareren als een apparaat stuk is. Dit is voor u en ons heel belangrijk in een continu verhuurd appartement.

Dit zelfde geldt ook voor de vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en kookplaat, maar deze zijn wellicht al in de aankoop van de keuken meegenomen.

Telefoonnummer Aangeenbrug: (0118) 572427

Bedden

Wij adviseren u bij voorkeur nieuwe (boxspring)bedden met Bonell- of pocketvering en een matrasmaat van minimaal 90x200 in de hoofdslaapkamer. (eventueel 80x200 in de overige slaapkamers, uiteraard liever nog 90 x 210/220)

Minderhoud Meubel uit Westkapelle kan voor een scherpe prijs leveren **en plaatsen**.

- Boxspring Corsica, stof naar keuze, 6 kunststof poten, zonder hoofdbord met Bonell vering
Magnolia
80x200 cm EUR 263,50
90x200 cm EUR 283,65
- Boxspring Corsica, stof naar keuze, 6 kunststof poten, zonder hoofdbord met Pocketvering
matras Malmö
80x200 cm EUR 292,60
90x200 cm EUR 317,10

Andere maten op aanvraag.

Deze prijzen zijn exclusief BTW.

Beddengoed schaffen wij voor u (en voor uw rekening) aan. Voor een 4-persoons appartement betreft dit 6 moltons, 8 kussenmoltons, 4 kussens, 4 dekbedden, 4 watervaste moltons en 4 dekmatrassen. De prijs vind u in de bijgevoegde prijslijst.

Kinder(reis)bed, kinderstoel en Miele stofzuiger schaffen wij voor u (en voor uw rekening) aan. Prijzen vind u in de bijgevoegde prijslijst.

Telefoonnummer Minderhoud Wonen: (0118) 571212

Veelgestelde vragen (F.A.Q.)

Vragen jullie borg?

Wij werken momenteel zonder borg en hebben als gevolg daarvan nog geen nare situaties meegemaakt. Wij informeren altijd naar de samenstelling van het gezelschap bij een reservering en ook het persoonlijk ontvangen van de gasten werkt preventief. Daarnaast vinden wij het wantrouwend overkomen naar onze vele vaste gasten. Uiteraard zullen wij deze keuze elk jaar evalueren en indien nodig heroverwegen.

Hoe zit het met energiekosten?

De huurprijzen worden opgesteld inclusief energiekosten. Het berekenen van aparte energiekosten komt onvriendelijk over naar onze gasten en het scheelt ons een enorme administratie. Jaarlijks zullen wij samen met de verhuurcommissie per appartement een bedrag voor variabele energiekosten (gas, elektra en water) per dag vaststellen. Over dit bedrag zullen wij geen provisie rekenen.

Hoe zit het met eigen gebruik van het appartement?

Wij vragen u elk jaar voor 1 september wanneer u volgend jaar zelf gebruik wilt maken van uw appartement. Dit blokkeren wij dan voor u. Mocht u tussentijds gebruik willen maken van uw appartement als deze vrij is dan is dit altijd mogelijk. U kunt ons in dit geval bellen of mailen.

Mag mijn familie ook gebruik maken van mijn appartement?

Als u familie (kosteloos) gebruik wilt laten maken van uw appartement, kunt u dat ook voor 1 september opgeven, inclusief de namen. Wij beperken dit wel tot directe familie (kinderen, broers, ouders) om misbruik te voorkomen, anders berekenen wij provisie.

Ik heb de inventaris nog van voor de verbouwing, kan ik deze gewoon terugzetten?

U bent in principe vrij om uw appartement in te richten (op enkele zaken na). Bedenk u echter wel dat de kwaliteit van de inrichting moet aansluiten bij de (stevige) huurprijzen van uw appartement.

Ik wil graag mijn eigen servies, is dit mogelijk?

Dit is mogelijk. U moet er dan wel voor zorgen dat er voldoende voorraad is zodat wij het kunnen aanvullen indien nodig.

Hoe kan ik als eigenaar bijdragen aan een goede verhuuropbrengst?

Wij presenteren al onze vakantiehuizen en appartementen individueel op onze website. De meeste gasten maken hun keuze op basis van de foto's van de appartementen. Als u zorgt voor een goede, sfeervolle en frisse inrichting dan kunnen wij goede foto's van uw appartement maken.

Kan ik zelf huurders aanbrengen?

Ja, dat is natuurlijk mogelijk. Wij rekenen wel dezelfde provisie.

Ik wil het appartement volledig laten inrichten. Kan dit ook?

Omdat wij nu juist geen standaardinrichting willen in een appartement, geven wij geen voorstel voor een volledige inrichting. Wij kunnen u Minderhoud Meubel in Westkapelle adviseren, maar uw keuze is natuurlijk geheel vrij. Vraagt u wel even of de inrichter contact met ons wil opnemen om af te stemmen?

Is het verplicht een grote schoonmaak uit te laten voeren?

Een maal per jaar moet uw appartement grondig schoongemaakt worden (+ eventuele kleine reparaties). Wij plannen dit in de rustige periodes. Deze schoonmaak wordt afgerekend op nacalculatie. U kunt ook zelf de grote schoonmaak uitvoeren. Wij controleren dan naderhand.

Hoe zit het met last-minute prijzen of kortingen?

Wij spreken met elke eigenaar individueel af of wij wel of geen korting mogen geven op de vastgestelde huurprijs bij bijvoorbeeld last-minutes. Wij raden u aan ons wel deze vrijheid te geven zodat wij een hogere verhuuropbrengst voor u kunnen realiseren.

Per wanneer kan mijn appartement worden verhuurd?

Wij kunnen u appartement pas verhuren als bij alle appartementen de bouw- en inrichtingswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Wij willen voorkomen dat wij klachten krijgen van gasten vanwege (geluids)overlast. Met het bestuur is afgesproken dat vanaf de kerstvakantie verhuurd kan gaan worden. Er kunnen in de kerstvakantie dus ook geen werkzaamheden worden uitgevoerd die overlast veroorzaken.