

Verhuur & Beheer overzicht

2016

Harbourtown Real Estate

Middels deze brochure informeren wij u graag betreft de mogelijkheden omtrent korte, middel lange,- en lange termijn verhuur, evenals het beheer van uw woning en kosten omtrent extra werkzaamheden.

Wij hebben ons best gedaan een zo volledig mogelijk overzicht voor u op te stellen. Mocht u echter toch vragen of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact op met ons.

Harbourtown Real Estate team



Kaya L.D. Gerharts 20
Bonaire, Dutch Caribbean
Tel. : + (599) 717 5539
Fax : + (599) 717 5081
info@harbourtownbonaire.com
www.harbourtownbonaire.com

Inhoud

- Korte termijn verhuur
- Middellange termijn verhuur
- Lange termijn verhuur
- Kostenoverzicht extra werkzaamheden
- Toelichting kosten extra werkzaamheden
- Voorschieten kosten
- Tarieven schoonmaak

Korte termijn verhuur

De huurprijs wordt opgesteld na onderling overleg. Wij hanteren meestal een laag,- en hoogseizoen tarief, daarnaast kan het aantal personen van invloed zijn op de huurprijs. De huurprijs kan overigens pas worden vastgesteld wanneer wij de woning hebben bekeken.

De commissie is afhankelijk van het soort overeenkomst welke u met ons wenst af te sluiten;

- 1) Indien wij de verhuur volledig op ons nemen, dan bedraagt de commissie **20%** exclusief 6% A.B.B. over de kale huurprijs.
- 2) Indien u een eigen website hanteert waar wij slechts op inboeken, dan bedraagt onze commissie **10%** exclusief 6% A.B.B. over de kale huurprijs.
- 3) Mocht u een huurder aandragen waar wij wel alle werkzaamheden voor uitvoeren, dan bedraagt de commissie **15%** exclusief 6% A.B.B. over de kale huurprijs.

De werkzaamheden bij genoemde mogelijkheden verschillen uiteraard:

1)

- Wij zorgen voor een taxi bij aankomst en vertrek
- Er gaat altijd iemand heen om de gasten welkom te heten
- Wij informeren onze gasten over activiteiten welke er in die periode gepland staan
- Wij bieden huurauto's aan tegen 20% korting, duik arrangementen tegen 10% korting
- De administratie wordt door ons bijgehouden, waaronder een reserveringsschema
- Wij zijn 24/7 bereikbaar in geval van nood
- Wij verzorgen de schoonmaak en inspecteren de woning voor,- en achteraf op schade/ongedierte/etc.
- De woning wordt aangeboden op onze site, die van BonTravel en Bonaireparadise, op Facebook en Twitter en via een presentatie bij ons op kantoor. Het is ook mogelijk om de woning via VRBO aan te bieden, deze site genereert veel aanvragen. De kosten hiervoor bedragen \$349 en zijn voor rekening van de eigenaar. Indien er via een andere organisatie wordt geboekt, dan zorgen wij voor de verdeling van de werkzaamheden en de commissie.

2)

- Bij deze vorm van verhuur is het gebruikelijk dat de eigenaar een beheerder heeft op het eiland die de verhuur en alles wat daarmee in verband staat regelt.
- Wij dragen alleen een huurder aan, de eigenaar zorgt er zelf voor dat de gasten door zijn eigen beheerder wordt opgehaald.
- Alle overige werkzaamheden worden voorts door de beheerder uitgevoerd, denk hierbij aan het regelen van schoonmaak e.d.
- De eigenaar stuurt ons een factuur waarop onze commissie in mindering is gebracht, wij sturen de gast uiteraard een factuur waarop volledige kosten staan vermeldt. Wanneer wij de gelden hebben ontvangen zorgen wij dat deze direct naar de eigenaar worden overgemaakt.

3)

- Werkzaamheden welke worden genoemd bij punt 1 zijn hier ook van toepassing.
- Wanneer een eigenaar een gegadigde heeft die geconfirmeerd heeft, dan zullen wij de rekening opmaken en het contact verder overnemen.

Het kan uiteraard ook voorkomen dat u zelf gasten over krijgt die wellicht geen (volledige) huur betalen. Indien wij hiervoor service moeten verlenen, zoals het regelen van schoonmaak/boodschappen/vervoer, dan kunnen we hier op voorhand een tarief voor afspreken.

Middel lange termijn verhuur

- Wanneer een woning wordt aangeboden voor de korte termijn, is het ook aantrekkelijk om deze aan te bieden voor de middel lange termijn. U kunt hierbij denken aan periodes tussen de 2-3 maanden waarvoor dan een aangepast tarief geldt.
- De huurprijs voor dergelijke termijnen ligt tussen de huurprijzen voor korte en lange termijn in en wordt ook echt pas bij verhuur vanaf twee maanden gehanteerd, tenzij anders afgesproken. Het is gebruikelijk dat de kosten voor internet en tv inbegrepen zijn. Uiteraard worden de kosten voor water en elektra wel berekend en aan huurder gefactureerd.
- De gebruikelijke commissie bedraagt **15%** exclusief 6% A.B.B. per maand.
- We zullen de woning voor,- en achteraf d.m.v. een inventarislijst controleren. De huurder betaald vooraf een borg, mocht er schade zijn dan wordt dit aan hem/haar doorberekend.
- Onderhoud is net als bij de korte termijn verantwoording van de verhuurder, tenzij de huurder er opzettelijk een puinhoop van heeft gemaakt of schade heeft aangericht.
- We berekenen een verplichte eindschoonmaak door aan de huurder, tussenschoonmaak moet hij/zij zelf regelen.

Lange termijn verhuur

- De lange termijn verhuur is interessant omdat, mits verhuurd, u een gegarandeerd inkomen heeft en de woning daarnaast wordt onderhouden.
- Wij zijn er zelf altijd een voorstander van om alle lopende accounts op naam van huurder over te schrijven, zoals Telbo en Web. Op deze manier bent u niet verantwoordelijk wanneer zij hun rekening niet betalen. Bij Web is het tegenwoordig echter wel zo dat er pas kan worden overgeschreven op een andere naam wanneer er geen openstaande rekeningen zijn. Dit soort zaken zijn makkelijk na te gaan, wij vragen bij oplevering de huurder de rekeningen te tonen of nemen vooraf contact op met het Web.
- Tevens zijn wij er een voorstander van om tuinonderhoud uit te besteden en de kosten hiervan op te nemen in de huurprijs. Op deze manier heeft u altijd de garantie dat er onderhoud plaats vindt en dat de rekening tevens wordt betaald.
- Wij nemen in onze overeenkomst standaard op dat de huurder elke zes/twaalf maanden de airco moet laten servicen en hier tevens de rekeningen voor aantoot.
- Wij zorgen uiteraard voor een inventaris lijst en een fotoreportage welke wij bij oplevering en eindinspectie zullen controleren.
- De commissie bedraagt **10%** exclusief 6% A.B.B. en wordt maandelijks ingehouden. U ontvangt automatisch per mail een factuur van de inkomsten. Voor elke nieuwe huurder wordt \$75 exclusief 6% A.B.B. administratiekosten aan u doorberekend.
- Indien wij slechts een huurder aandragen welke een contract tekent voor min 1 jaar, dan bedraagt de commissie ong. 8.33% exclusief 6% A.B.B. op jaarbasis welke bij levering aan u wordt gefactureerd. Dit percentage staat gelijk aan 1 maand huur. Indien er uiteindelijk door uzelf een huurder wordt aangedragen, dan berekenen wij 20% exclusief 6% A.B.B.

over de huurprijs van 1 maand. Wanneer de huur bijvoorbeeld US\$ 1000 p.m. bedraagt, dan berekenen wij US\$ 212 door.

Kostenoverzicht extra werkzaamheden per 1 januari 2016

1. Beheer huis / appartement	US\$ 120 / 100
2. Beheer bij meer dan 1 appartement	US\$ 75
3. Webaansluiting, huurder	US\$ 50
4. Webaansluiting, verhuurder	US\$ 50
5. TV/internet aansluiting	US\$ 50
6. Aanvraag gasfles	US\$ 50
7. Aanvraag afvalcontainer	US\$ 50
8. Hulp bij inbraak	US\$ 35 per uur
9. Hulp bij inbraak weekend	US\$ 50 per uur
10. Begeleiding bij kluswerkzaamheden	US\$ 35 per uur
11. Auto ophalen en laten wassen	US\$ 50 exclusief waskosten
12. Auto ophalen en laten wassen weekend	US\$ 75 exclusief waskosten
13. Auto naar Garage	US\$ 50

Genoemde tarieven zijn exclusief 6% A.B.B.

Toelichting kosten extra werkzaamheden

1. Wanneer wij uw woning of appartement in beheer nemen, dan wordt deze om de week gecontroleerd. Het genoemde tarief is slechts voor controle van woning / appartement, kosten voor extra werkzaamheden welke hieruit kunnen voortvloeien worden apart aan u in rekening gebracht. Wanneer de woning / appartement wordt verhuurd of door eigenaar in gebruik is, dan worden de kosten niet aan u doorberekend. Aandachtspunten tijdens een wekelijkse controle zijn als volgt:
 - Inbraak
 - Ongedierte
 - Lekkage
 - Werking apparatuur, inclusief airconditioners (voor zover mogelijk)
 - Wel / niet schoon
 - Tuin / planten
 - Zwembad wel / niet schoon
 - Toiletten / douches / kranen water laten lopen tegen ongedierte en stank
 - Post wordt meegenomen. De gebruikelijke post (Telbo / web) wordt gescand en blijft in ons bestand, op verzoek kunnen we dit elke maand e-mailen. Urgente post wordt gemeld en na goedkeuring opengemaakt en via e-mail aan u doorgestuurd (belasting / bank).
2. Indien beheer wordt uitgevoerd in een appartementencomplex waar wij meerdere objecten inspecteren, dan kunnen wij u een aangepast tarief aanbieden.
3. Deze kosten worden aan een huurder in rekening gebracht wanneer wij namens hem aansluiting water / elektra verzorgen.
4. Deze kosten worden in rekening gebracht wanneer wij op uw verzoek water / elektra omzetten op naam van huurder. Houdt er rekening mee dat wanneer wij de aansluiting weer op uw naam overschrijven, ook WEB hiervoor een vergoeding vraagt. De aanvullende aansluitkosten bedragen per keer US\$ 20.
5. Deze kosten worden aan een huurder in rekening gebracht wanneer wij namens hem een aansluiting regelen. Indien de aanvraag namens een eigenaar komt, dan geldt hiervoor hetzelfde tarief. Ook voor deze aansluitingen zijn er aanvullende aansluitkosten.

6. Deze kosten worden in rekening gebracht voor het aanvragen van een gasfles bij Curoil. Het gaat hier slechts om de gasfles, niet de installatie.
7. Deze kosten worden in rekening gebracht wanneer wij een afvalcontainer voor u dienen aan te vragen. Bij Selibon berekenen ze hiervoor overigens geen extra kosten, wel dienen wij het blauwe WEB briefje te kunnen tonen.
8. Wanneer er een inbraak heeft plaatsgevonden, en wij worden opgeroepen, dan gaat hier over het algemeen vrij veel tijd voor ons in zitten. Ten eerste dienen wij op de politie te wachten alvorens wij een woning mogen betreden, wanneer zij zijn geweest is het wachten geblazen op de technische recherche welke sporen opneemt. Wanneer wij over het politierapport beschikken moeten wij hiermee naar de verzekering. Indien er veel schade is komt er een inspecteur van de verzekering langs. Eventuele schade zal door een klusjesman moeten worden opgenomen en gerepareerd en vervolgens worden gecontroleerd. De woning zal moeten worden schoongemaakt in sommige gevallen, en soms dienen we voor huurders een ander onderkomen te vinden.
Houdt er rekening mee dat onze kosten niet door de verzekering worden vergoed.
9. In het weekend wordt voor een oproep bij inbraak een aangepast tarief gehanteerd. De meeste werkzaamheden welke overigens uit de inbraak voortvloeien worden tijdens kantooruren uitgevoerd, hiervoor geldt wel het normale tarief.
10. Als verhuurder zijnde is het uw taak dat uw woning in goede staat van onderhoud verkeert op moment dat het via ons wordt aangeboden, en ook daarna. Zoals u zelf ook weet heeft een woning op Bonaire net wat extra onderhoud nodig vergeleken met een woning in een Europees land en zal deze bijvoorbeeld net wat vaker geschilderd moeten worden. Daarnaast gaat elektronisch apparatuur ook niet zolang mee i.v.m. de zoute lucht en het vele stof. Als u er voorts vanuit gaat dat een huurder de airco's laat servicen/onderhouden, de tuin onderhoudt, de woning schoon oplevert etc. dan is het ook van belang dat dit vooraf door u is bijgehouden of voor een verhuurde periode wordt uitgevoerd.
Voor een eigenaar is het vaak niet mogelijk om deze klussen vanuit Nederland uit te laten voeren, zeker niet wanneer het een spoedklus betreft. Wij helpen u graag bij het opvragen van offertes en het begeleiden van werkzaamheden, maar zoals u zich waarschijnlijk kunt voorstellen neemt ook dit erg veel tijd in beslag en is het voor ons niet meer haalbaar om dit kosteloos voor u uit te voeren zoals u in het verleden van ons gewend bent.
Voor het genoemde tarief bieden wij u de mogelijkheid 3 offertes voor u op te vragen, de werkzaamheden te begeleiden en deze te controleren wanneer men klaar is.

Voorschieten kosten

Tot nu toe hebben wij altijd de bereidheid gehad kosten voor verhuurders voor te schieten en later met eventuele huursommen te verrekenen. Helaas hebben wij daar een paar slechte ervaringen mee gehad die ons noodzaken hierin een aanpassing te doen. Vanaf 1 januari 2016 zullen wij alleen kosten voorschieten indien er huurpenningen te verwachten zijn. Indien dit niet het geval is zullen wij u als eigenaar vragen een factuur rechtstreeks te betalen c.q. aan ons over te maken zodat wij de betaling kunnen verrichten.

Tarieven schoonmaak

Het huidige tarief voor de schoonmaak bedraagt momenteel US\$ 15 per uur, dit blijft ook van toepassing in 2016. De schoonmaak wordt uitgevoerd door Emclir, een betrouwbaar kleinschalig familiebedrijf met wie wij al jaren samenwerken en waar wij nagenoeg geen vervelende ervaringen mee hebben.

Huidige kiloprijs bij de wasserette bedraagt US\$ 2.76.