

Here to help *manage* |
your property on Bonaire

Informatie brochure

Harbourtown Real Estate

2021

Verhuur & Beheer



Harbourtown
REAL ESTATE | EST. 1989

Kaya L.D. Gerharts 20, PO. Box 38, Kralendijk, Bonaire, C.N.
KvK Bonaire: 5280, CRIB: 303.055.110
T: (+599) 717 5539 E: info@harbourtownbonaire.com

Here to help *manage*
your property on Bonaire

Middels deze brochure informeren wij u graag over de mogelijkheden omtrent korte, middel lange en lange termijn verhuur, evenals het beheer van uw woning en kosten omtrent extra werkzaamheden. Op alle overeenkomsten met Harbourtown Real Estate zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

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.

Namens het team van Harbourtown Real Estate,

Jolanda Strik
Makelaar / Eigenaar



Harbourtown
REAL ESTATE

Inhoud

- Korte termijn verhuur
- Middellange termijn verhuur
- Lange termijn verhuur
- Woning beheer
- Kostenoverzicht extra werkzaamheden
- Diversen



Harbourtown
REAL ESTATE | EST. 1989

Kaya L.D. Gerharts 20, PO. Box 38, Kralendijk, Bonaire, C.N.
KvK Bonaire: 5280, CRIB: 303.055.110
T: (+599) 717 5539 E: info@harbourtownbonaire.com

Korte termijn verhuur

De huurprijs wordt opgesteld na onderling overleg. Wij hanteren meestal een laag- en een 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

In overleg kan er korting worden gegeven op de afgesproken huurprijs, in zo'n geval wordt de commissie berekend over de daadwerkelijke huurprijs. In voorkomende gevallen kan er een minimum huurprijs voor commissie berekening worden afgesproken.

De diensten bij genoemde mogelijkheden zijn als volgt:

- 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 gasten de mogelijkheid om tegelijk met de boeking een auto te huren
 - We bieden duikarrangementen aan tegen 10% korting
 - De administratie wordt door ons verzorgd, waaronder facturatie en het bijhouden van 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 eigen website en ook Facebook en Twitter, in onze periodieke nieuwsbrief en via een presentatie bij ons op kantoor.
 - Het is ook mogelijk om de woning aan te bieden via boeking sites zoals VRBO, Booking.com, AirBNB, Expedia etc. De kosten zullen afhankelijk zijn van de gekozen site(s) en zijn voor rekening van de eigenaar



- Indien er via een andere organisatie wordt geboekt, zoals reisorganisaties of collega makelaars, 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.
- Facturatie kan zowel via de eigenaar als via ons geregeld worden. Indien het via de eigenaar gebeurt zullen wij een factuur sturen voor de verschuldigde commissie. Indien het via ons gebeurt stuurt de eigenaar ons een factuur waarop onze commissie in mindering is gebracht, wij sturen de gast een factuur waarop volledige kosten staan vermeld. 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 het contact verder overnemen
- Indien de gasten aan de eigenaar hebben betaald, wordt naast bovengenoemde commissie ook 15% Service charge over de normale huurprijs in rekening gebracht. Op verzoek van de eigenaar kan ook de toeristenbelasting in rekening worden gebracht en afgedragen

Het kan ook voorkomen dat een eigenaar de woning beschikbaar stelt aan vrienden die geen huur betalen. Indien wij hiervoor service moeten verlenen, zoals bijvoorbeeld het regelen van schoonmaak/boodschappen/vervoer, dan worden de daadwerkelijk gemaakte kosten doorbelast, en bedraagt de commissie 10% exclusief 6% A.B.B. over de normale huurprijs.



Middellange termijn verhuur

Wanneer een woning wordt aangeboden voor de korte termijn, is het soms ook aantrekkelijk om deze aan te bieden voor de middellange termijn. Denk hierbij aan periodes tussen de 1½-6 maanden waarvoor dan een aangepast tarief geldt. De huurprijs voor dergelijke termijnen ligt over het algemeen tussen de huurprijzen voor korte en lange termijn in en wordt van tevoren met u afgesproken. Het is gebruikelijk dat de kosten voor internet en tv inbegrepen zijn.

Onderhoud is net als bij de korte termijn verantwoording van de verhuurder, tenzij de huurder opzettelijk en aantoonbaar schade heeft aangericht. De kosten voor water en elektra worden aan de huurder doorberekend. De huurder betaalt hier een voorschot voor. We berekenen een verplichte eindschoonmaak door aan de huurder, tussenschoonmaak moet hij/zij zelf regelen. De huurder betaalt vooraf een borg, mocht er schade zijn dan wordt dit aan hem/haar doorberekend.

De gebruikelijke commissie bedraagt **15%** exclusief 6% A.B.B. per maand.

De diensten zijn als volgt:

- Aanbieden van de woning via diverse kanalen t.b.v. het vinden van een schikte huurder
- Verzorgen van het huurcontract en facturen voor zowel huurder als eigenaar.
- Innen van de huurgelden en uitbetalen aan de eigenaar
- Inspecteren van de woning bij aanvang en eind van de huurperiode, inclusief fotoreportage en inventarislijst
- Sleuteloverdracht bij aanvang en einde van de huurperiode
- Opnemen van meterstanden bij aanvang en einde van de huurperiode
- Verzorgen van de schoonmaak bij aanvang van de huurperiode indien nodig/gewenst
- Verzorgen van de eindschoonmaak en eventuele andere werkzaamheden die nodig zijn om te zorgen dat de woning in de zelfde staat wordt opgeleverd aan het einde van de verhuurperiode als bij aanvang
- Verrekening eventuele kosten met de betaalde borg
- Eerste aanspreekpunt voor huurder in geval van nood
- Eerste contact met klusjesman en/of aannemer in geval van technische problemen tijdens de huurperiode



Lange termijn verhuur (vanaf 6 maanden)

De lange termijn verhuur is interessant omdat, mits verhuurd, u een gegarandeerd inkomen heeft en de woning daarnaast wordt onderhouden. Het geniet de voorkeur om alle lopende contracten zoals Telbo/Flamingo en WEB, op naam van huurder over te schrijven. Op deze manier bent u niet verantwoordelijk wanneer zij hun rekening niet betalen. Bij het WEB kan er pas worden aangesloten op een naam wanneer er geen openstaande rekeningen zijn op deze naam. Dit betekent ook wanneer bij leegstand WEB op uw naam wordt aangesloten, er geen openstaande rekeningen op uw naam mogen zijn.

Indien een woning een tuin en/of zwembad heeft is het aan te raden om het onderhoud 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 aantoonst. De huurder betaalt vooraf een borg, mocht er schade zijn dan wordt dit aan hem/haar doorberekend.

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 u een complex via ons verhuurt met minimaal 3 appartementen, zijn deze kosten **\$50** exclusief 6% A.B.B.

De diensten zijn als volgt:

- Aanbieden van de woning via diverse kanalen t.b.v. het vinden van een geschikte huurder
- Verzorgen van het huurcontract en facturen voor zowel huurder als eigenaar
- Innen van de huurgelden en uitbetalen aan de eigenaar
- Inspecteren van de woning bij aanvang en eind van de huurperiode, inclusief fotoreportage en inventaris lijst
- Sleuteloverdracht bij aanvang en einde van de huurperiode
- Verzorgen van papierwerk t.b.v. het aansluiten van WEB t.b.v. de huurder
- Verzorgen van de schoonmaak bij aanvang van de huurperiode indien nodig/gewenst
- Verzorgen van de eindschoonmaak en eventuele andere werkzaamheden die nodig zijn om te zorgen dat de woning in dezelfde staat wordt opgeleverd aan het einde van de verhuurperiode als bij aanvang



Here to help *manage*
your property on Bonaire

- Verrekening eventuele kosten met de betaalde borg
- Eerste aanspreekpunt voor huurder in geval van nood
- Eerste contact met klusjesman en/of aannemer in geval van technische problemen tijdens de huurperiode
- Verzorgen van contact tussen eigenaar en huurder indien nodig/gewenst

Het is ook mogelijk om een huis via onze website aan te bieden terwijl de verhuur via de eigenaar wordt verzorgd. Als wij een huurder aandragen welke een contract tekent, dan wordt hiervoor een commissie berekend die afhankelijk is van de totale duur van het contract. De commissie bedraagt 8,33% van het totale huurbedrag van de gehele contractstermijn exclusief 6% ABB. Er geldt een minimum commissie van een halve maand huur exclusief 6% ABB.

Harbourtown Real Estate verzorgt in dit geval de bezichtiging(en), het huurcontract en de oplevering aan de huurder, inclusief rapport en inventarislijst.

Indien er door Harbourtown meer dan 2 bezichtigingen zijn gedaan maar een nieuwe huurder wordt door de eigenaar aangedragen, dan bedraagt de commissie 20% van de huurprijs van 1 maand exclusief 6% ABB.



Harbourtown
REAL ESTATE | EST. 1989

Kaya L.D. Gerharts 20, PO. Box 38, Kralendijk, Bonaire, C.N.
KvK Bonaire: 5280, CRIB: 303.055.110
T: (+599) 717 5539 E: info@harbourtownbonaire.com

Woning beheer

Tarieven per maand exclusief 6% ABB:

- | | | |
|-------------------------------------|------|-----|
| • Beheer huis | US\$ | 120 |
| • Beheer appartement | US\$ | 100 |
| • Beheer bij meer dan 1 appartement | US\$ | 75 |

Wanneer wij uw woning of appartement in beheer nemen, dan wordt deze om de week gecontroleerd. Genoemd tarief is gebaseerd op inspecties alleen, alle kosten voor reparaties / onderhoud / schoonmaak etc. worden doorberekend.

Wanneer de woning / appartement wordt verhuurd of door eigenaar in gebruik is, dan worden de kosten niet aan u doorberekend. Aandachtspunten tijdens een 2-wekelijkse controle zijn:

- 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).

Indien beheer wordt uitgevoerd in een appartementencomplex waar wij meerdere objecten inspecteren, dan kunnen wij u een aangepast tarief aanbieden.



Kostenoverzicht extra werkzaamheden

De genoemde commissies en tarieven zijn voor de werkzaamheden zoals beschreven in dit document, kosten voor extra werkzaamheden worden apart in rekening gebracht.

1) WEB aansluiting of WEB borgafwikkeling US\$ 50

Deze kosten worden aan een huurder of eigenaar in rekening gebracht wanneer wij namens hem aansluiting water / elektra verzorgen of zorg dragen voor de borgafwikkeling. Houdt er rekening mee dat wanneer wij de aansluiting weer op naam van de eigenaar overschrijven, ook WEB hiervoor een vergoeding vraagt.

2) TV/internet aansluiting US\$ 50

Deze kosten worden aan een huurder of eigenaar in rekening gebracht wanneer wij namens hem een aansluiting regelen. Ook voor deze aansluitingen zijn er aanvullende aansluitkosten welke door de aanbieder worden berekend.

3) Aanvraag gasfles US\$ 50

Deze kosten worden in rekening gebracht voor het aanvragen van een gasfles bij Curoil. Dit is exclusief de kosten van Curoil.

4) Aanvraag afvalcontainer US\$ 50

Deze kosten worden in rekening gebracht wanneer wij een vervangende 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.

5) Overige werkzaamheden US\$ 50 per uur

Denk hierbij aan hulp bij inbraak, begeleiden van kluswerkzaamheden, eigen huurauto laten wassen of naar de garage brengen, verzorgen van een boodschappen pakket en alle overige werkzaamheden die niet gedekt zijn door commissie via verhuur of woning beheer tarieven.

Voor werkzaamheden buiten onze openingstijden (maandag t/m vrijdag 08:30 – 17:30 uur) geldt een toeslag van **50%**. Genoemde tarieven zijn exclusief 6% ABB.

Voor wasgoed en/of schoonmaak werkzaamheden wordt de factuur van de wasserij en/of het schoonmaakbedrijf direct doorbelast aan huurder of eigenaar. Het tarief voor de schoonmaak bedraagt US\$ 15 per uur exclusief 6% ABB. De kiloprijs bij de wasserij bedraagt ca. US\$ 2.80.



Here to help *manage*
your property on Bonaire

Diversen

Noodzakelijke reparaties of vervanging van inventaris worden tot een bedrag van **\$250** direct uitgevoerd, de eigenaar wordt hiervan alleen op de hoogte gesteld.

Voor reparaties of vervanging van inventaris boven een bedrag van \$250 wordt vooraf akkoord gevraagd aan de eigenaar. Hiervan kan alleen in spoedgevallen afgeweken worden.

In principe zullen wij alleen kosten voorschieten indien er huurpenningen te verwachten zijn. Indien dit niet het geval is zullen wij de eigenaar vragen een factuur rechtstreeks te betalen c.q. aan ons over te maken zodat wij de betaling kunnen verrichten.

Harbourtown Real Estate
Kaya L.D. Gerharts 20
Kralendijk - Bonaire

Office (+599) 717 5539
NLvoip(+31) 85 888 0508
Cell (+599) 780 4466

jolanda@harbourtownbonaire.com
www.harbourtownbonaire.com
info@harbourtownbonaire.com

Openingstijden kantoor:
Maandag t/m vrijdag van 08:30 t/m 17:30 uur



Harbourtown
REAL ESTATE



Harbourtown
REAL ESTATE | EST. 1989

Kaya L.D. Gerharts 20, PO. Box 38, Kralendijk, Bonaire, C.N.
KvK Bonaire: 5280, CRIB: 303.055.110
T: (+599) 717 5539 E: info@harbourtownbonaire.com