

## **FAQ:**

### **Algemeen:**

#### **Wat is de globale planning van het project?**

We verwachten begin kwartaal 3 van 2022 te starten met de bouw en kwartaal 2 in 2024 op te leveren. De bouw zal circa 1,5 tot 2 jaar duren.

#### **Mag ik permanent wonen in Strand Residence Bergen aan Zee?**

Nee dat mag niet, dat is door overheidsregels uitgesloten. De appartementen moeten recreatief worden verhuurd.

#### **Ik wil meer parkeerplaatsen kopen, is dat mogelijk?**

Elk appartement krijgt het aantal parkeerplaatsen toegewezen dat in de prijslijst staat. Meer parkeerplaatsen kopen is niet mogelijk.

#### **Is de parkeergarage voor iedereen toegankelijk?**

Nee, de parkeergarage is afgesloten en alleen toegankelijk voor gebruikers van de appartementen. Op deze manier ontstaat er een veilige parkeergarage en is exact duidelijk wie de parkeergarage in- en uitgaat. Veiligheid is een belangrijk onderdeel binnen de ontwikkeling.

#### **Worden de nuts-kosten per appartement berekend?**

Ja, elk appartement krijgt tussenmeters om het energieverbruik te bepalen. Dit wordt vervolgens verrekend met de voorschotten die betaald zijn. De zonnepanelen op de daken zijn van de VVE, de opbrengsten hiervan worden ook verrekend.

#### **Hoe gaat de betaling van een nieuwbouw appartement?**

U sluit een gescheiden koop en aannemingsovereenkomst af conform de regels van het SWK, waarbij u eerst het appartementsrecht betaald op een derdengeldenrekening van de notaris. Vervolgens betaald u in termijnen de aannemer, steeds wanneer er een mijlpaal bereikt is, bijvoorbeeld wanneer uw verdiepingsvloer gereed is.

#### **Ik kan geen aannemingsovereenkomst, splitsingstekening of VVE informatie vinden?**

De prijzen van de bouwmaterialen zijn afgelopen tijd gestegen. Dit geeft ook kansen om bijvoorbeeld duurdere (en betere) materialen toe te passen in het ontwerp. Momenteel wordt dit geoptimaliseerd, definitieve tekeningen en bijbehorende overeenkomsten zullen we zo spoedig mogelijk verstrekken. Dit is allemaal conform de richtlijnen van het SWK, hier kunnen geen onderdelen instaan die niet deugen.

#### **Is de koper straks ook deels eigenaar van de grond? Hoe is dat geregeld?**

U wordt na de levering van de grond ook eigenaar van een deel van de grond net zoals alle andere bewoners. In de splitsingsakte zal hierin het aandeel aangegeven worden. Deze ontvangt u wanneer de concepten van de koop- aannemingsovereenkomst gereed zijn.

**Als de financiering niet doorgaat zal het reserveringsbedrag worden terugbetaald?**

Dat klopt.

**Hoe is het geregeld met de verzekering als het gebouw is opgeleverd, zal deze collectief worden afgesloten?**

Dit klopt, dit zal door de VVE worden georganiseerd.

**Worden er huisdieren toegelaten, zo ja, kan ik dit ook weigeren voor mijn appartement?**

U kunt zelf aangeven of huisdieren wel of niet welkom zijn in uw appartement.

**Wat komt er in de winkelplint?**

Op de hoek zal een ontbijt/lunchroom gesitueerd worden. Dit is eenzelfde concept als ECHT of BijMerel in Bergen. Daarnaast zit een fietsenverhuur, ook wat chiquer dan normaal. Daarnaast komt de receptie voor het verhuurkantoor. Dit zal geen receptie zijn waar het continu druk is, maar kan meer gezien worden als 'servicepunt'.

**Zit de parkeerplaats en berging bij de prijs inbegrepen?**

Dat klopt.

## Verhuur:

**Welke kosten betaal ik jaarlijks voor mijn appartement?**

In de downloadsectie staat de rendementsberekening van alle appartementen. Hierin staan ook de kosten gespecificeerd.

**Waar bestaan de beheerskosten uit?**

De beheerskosten bestaan onder andere uit technisch personeel, reparaties in uw appartement, koppelingen ten behoeve van de verhuur (tv software, boeking portals), organiseren van de schoonmaak en overige diensten, werkplaats kosten, 24/7 calamiteiten dienst etc.

**Welke diensten worden gedaan voor de 25% commissie?**

De 25% commissie gaat o.a. naar verhuurpersoneel, receptie kosten, marketing, provisie boeking-portals, presentjes, badkamer amenities, onderhoud website etc.

**Kan ik zelf huurders aandragen voor mijn appartement?**

Ja dat kan, dat zijn voorkeursboekingen. De mensen die via uw eigen unieke URL boeken, komen altijd in uw appartement terecht.

**Hoe zorgt de verhuurorganisatie ervoor dat de verhuur eerlijk plaatsvindt?**

Er zijn meerdere type appartementen. Het softwaresysteem zorgt ervoor dat de verdeling zo eerlijk mogelijk plaatsvindt. Echter, voorkeursboekingen zullen altijd ingevuld worden in het gekozen appartement.

### **Hoe zijn de opbrengsten gecijferd?**

De verhuur-prijzen, kosten en bezettingsgraden zijn vastgesteld met Wave7. Wave7 is een adviesbureau gespecialiseerd in optimalisatie en realisatie van vakantieparken en dergelijke concepten. Dit zijn hele realistische cijfers die we hanteren.

We passen yield-management toe. Dit houdt in dat een bepaalde vaste prijs per appartement is bepaald en dat deze binnen een bepaalde bandbreedte stijgt of daalt. Parameters die de daadwerkelijke prijs bepalen zijn onder andere het beschikbare aanbod, het aantal bezoekers op de websites, maar ook de weersverwachting bepalen de prijs uiteindelijk. Op deze manier behalen wij het maximale resultaat.

### **Ik wil mijn appartement recreatief gebruiken, maar niet verhuren, kan dat?**

Dat is niet mogelijk. U sluit een overeenkomst af met de verhuurorganisatie. U bent verplicht het appartement te verhuren.

### **Hoe frequent zal er sprake zijn van huurafrekening aan de eigenaar?**

Aan de verhuurorganisatie maakt de gast de huur over. Per kwartaal zal de afrekening plaatsvinden.

### **Wat gebeurt er in geval van leegstand? Is dat eigenaar zijn eigen verantwoordelijkheid? Hoeveel leegstand wordt er totaal in een jaar verwacht?**

Er worden geen rendementen gegarandeerd, dus leegstand risico ligt bij de eigenaar. Echter, de verhuur-organisatie heeft net zoveel baat bij een zo hoog mogelijk bezetting als de eigenaar. We zullen er alles aan doen om een zo hoog mogelijke bezetting te halen. We werken o.a. met yield management en flexibele prijzen, de weersverwachting, aantal bezoekers en beschikbare aanbod zijn parameters die de prijs binnen een bepaalde bandbreedte laten stijgen of zakken.

## **Eigen gebruik:**

### **Hoeveel dagen mag ik zelf gebruik maken van het appartement?**

U mag maximaal 89 dagen zelf gebruik maken van het appartement. Dan blijft de belastingdienst u als kleine ondernemer zien. De rest van het jaar komt uw appartement verplicht in de verhuur.

### **Mag ik zelf kiezen welke periodes ik gebruik maak van het appartement?**

U bent vrij om de periodes te kiezen dat u in het appartement wilt zijn. Is een appartement in één van deze weken geboekt door een ander, dan kunt u die week niet reserveren voor uzelf.

### **Welke kosten betaal ik als ik zelf gebruik maak van het appartement?**

U betaalt de kosten voor de lease van het linnengoed en handdoeken, de schoonmaak en u betaalt 20% verhuurvergoeding. Deze huurvergoeding betaalt u om ervoor te zorgen dat de kosten t.o.v. eigenaren die niet verhuren niet oneerlijk uit elkaar lopen. De kosten van de commissie worden collectief ingezet voor personeel en marketing, dit gaat het hele jaar door. Als een eigenaar 89 dagen geen commissie betaald, en een eigenaar die niet zelf gebruik maakt wel, dan betaald deze eigenaar 25% meer aan de collectieve marketing en personeel.

### **Ik wil mijn eigen matrassen, koffiezetapparaat en andere apparatuur gebruiken?**

Dat is mogelijk, in uw berging kunt u uw eigen matrassen en dergelijken opslaan. U moet wel na het eigen gebruik het appartement weer opleveren zoals u dat aangetroffen heeft. De verhuurorganisatie kan dat ook voor u verzorgen.

### **Kan ik bij leegstand het appartement gebruiken?**

In principe kan dit, maar dan moet hij wel een boeking plaatsen zodat het appartement geblokt is. Er wordt namelijk gewerkt met dynamic pricing en zal de prijs naarmate de leegstaande periode nadert steeds iets zakken om ervoor te zorgen dat het uiteindelijk verhuurt is. Hierdoor trek je last-minute gasten. Als er dan een aantal zijn die plots door de eigenaar gebruikt gaan worden klopt dat hele systeem niet meer en blokkeer je de last-minutes. Als hij zelf de boeking plaatst is dit geblokt.

### **Zijn er vaste periodes voor eigen gebruik?**

Nee, die zijn er niet. De eigenaar is vrij om te bepalen wanneer hij zelf gebruik maakt. Hoe eerder de eigenaar aangeeft te willen verblijven in het appartement, hoe groter de kans dat deze daadwerkelijk nog vrij is.

## **Inrichting en inventaris:**

### **Ik wil een andere keuken in het appartement, kan dat?**

Nee dat kan niet, als eigenaar ben je verplicht een keuze te maken in 1 van de 2 inventarispakketten. Op deze manier kan er collectief geïnvesteerd worden in marketing. Eenheid is een kracht van het project. Ook kunnen jaarlijkse 'repeaters' makkelijk een reservering plaatsen omdat er meerdere types zijn van het appartement dat zij willen. Als iedereen een eigen inventaris heeft is dat bijna niet mogelijk en gaat het ten kosten van ieders rendement.

### **Mag ik dingen veranderen aan de inrichting?**

Nee dat kan niet. Op deze manier zorgen we ervoor dat alle appartementen dezelfde kwaliteit en uitstraling hebben. Op deze manier kan er collectief geïnvesteerd worden in marketing. Eenheid is een kracht van het project. Ook kunnen jaarlijkse 'repeaters' makkelijk een reservering plaatsen omdat er meerdere types zijn van het appartement dat zij willen. Als iedereen een eigen inventaris heeft is dat bijna niet mogelijk en gaat het ten kosten van ieders rendement.

**Zit het interieurpakket bij de prijs in, en over hoeveel jaar wordt dit afgeschreven?**

Ja dat zit in de koopsom. De verwachting is dat het interieurpakket lang mee gaat. De keukens worden normaliter weinig gebruikt door toeristen in Bergen aan zee, van de 7 dagen per week gaan mensen circa 5 dagen uit eten. Als er schade is aan servies oid wordt dit vervangen vanuit een 'schadefonds'. Bij elke boeking doet een gast een bedrag in de het schadefonds. Als er een stoel kapot is gegaan kan dat in bijna alle gevallen verhaalt worden op (de verzekering van) de gasten. Het is daarom lastig te bepalen wanneer er investeringen gedaan moeten worden omdat het erg verspreid is over de jaren. Wij verwachten dat in 15-20 het gehele inventaris is vernieuwd, maar dat dat wel verspreid is gegaan over het aantal jaren.

**Verkoop:**

**Hoe wordt er toegewezen?**

We proberen zoveel mogelijk toe te wijzen op eerste keus. Er zijn heel veel aanmeldingen, het is helaas zo dat we altijd kandidaten moeten teleurstellen.

**Ik wil mijn appartement nog verkopen voor de bouw is opgeleverd, mag dat?**

Nee u mag uw appartement pas verkopen als uw appartement is opgeleverd.

**Ben ik verplicht het appartement eerst aan te bieden aan de verhuurorganisatie bij verkoop?**

Ja, de verhuurorganisatie heeft bij een eventuele verkoop altijd het recht om de hoogste bieding uit de markt te evenaren, en het appartement voor dit bedrag te kopen. Dit geldt niet als een appartement verkocht wordt aan familielid.