

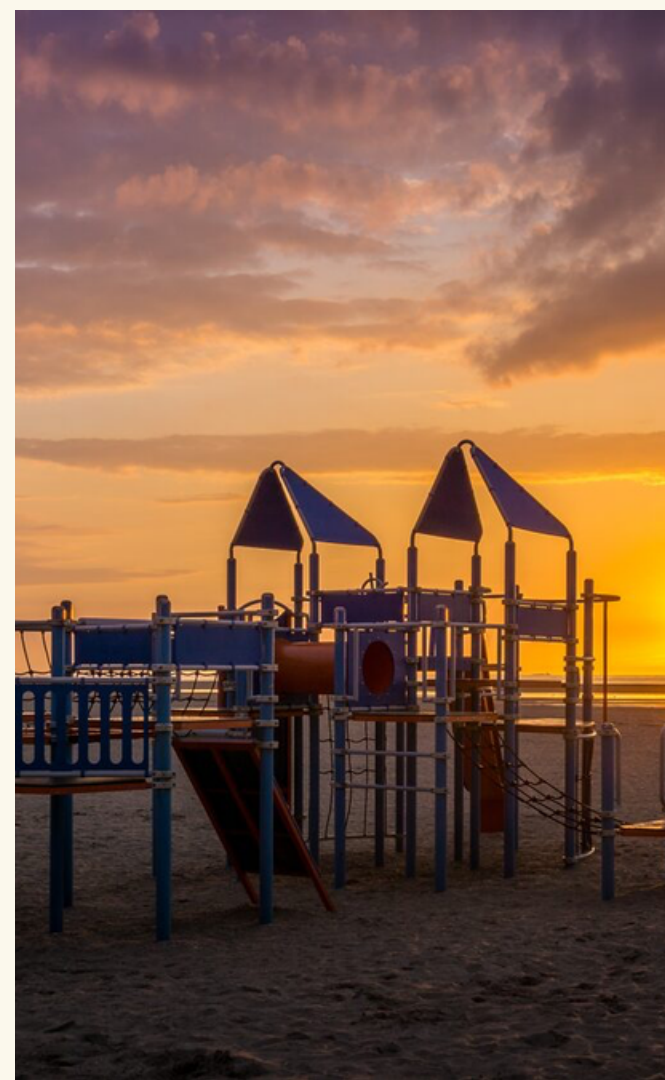
Ouddorp Connection  
verhuur vakantiewoningen

# Sie wollen Ihr Ferienhaus oder Ihren Bungalow vermieten?

Sie sind stolzer Besitzer eines Feriendomizils in Ouddorp, Goedereede oder Port Zélande und befassen sich mit dem Gedanken dieses zu vermieten? Die erfolgreiche und auch profitable Vermietung eines Ferienhauses bzw. einer Ferienwohnung bringt aber einiges an Arbeit und Verantwortung mit sich.

Mit einem Experten an Ihrer Seite geht das einfacher, als Sie denken... Mit dem richtigen Partner, der Sie unterstützt und zentrale Aufgaben für Sie erledigt, können Sie sich entspannt zurücklehnen.

Ouddorp Connection (OC) übernimmt für Sie die professionelle Vermarktung und Betreuung Ihrer Ferienimmobilie.





In diesem Handbuch versuchen wir die wichtigsten Fragen betreffend einer Ferienhausvermietung zusammen mit ihrem Partner OC zu beantworten



# Vermieteren



## Wie lange dauert es, bis ein Objekt im System von OC erfasst ist?

1. Wenn Sie den Vertrag unterschrieben und die Inventarliste digital ausgefüllt haben, können die Objektdaten innerhalb einer Woche erfasst und online gestellt werden.
2. Falls gewünscht (OC aber empfiehlt), verlinken wir ihre Unterkunft mit verschiedenen weiteren Reiseveranstaltern.
3. Dann brauchen wir auch noch die Schlüssel zu ihrem Domizil.





## Was braucht es noch für weitere Vorbereitungen für die Vermietung?

OC hilft Ihnen mit folgenden Tätigkeiten ihre Ferienimmobilie auf die Vermietung vorzubereiten

- Unsere Reinigungsteams übernehmen die Grundreinigung, inklusive der Fenster. Die Kosten für die Erstreinigung werden einmalig mit den ersten Mieteinnahmen verrechnet. Sie können die Erstreinigung auch selbst durchführen. Diese wird dann von uns überprüft. Wenn sie unserem Standard entspricht, werden Ihnen diese Kosten natürlich nicht belastet.
- Unser technischer Dienst führt eine technische Inspektion durch, welche dann gemeinsam mit Ihnen besprochen wird.
- Unser Fotograf macht professionelle Aufnahmen von ihrer Immobilie. Die Kosten für die Fotoarbeiten werden ebenfalls einmalig mit den ersten Mieteinnahmen verrechnet.
- Unsere Marketingabteilung schreibt die Texte in Niederländisch, Deutsch und Englisch.





## Was haben die Gäste für Erwartungen an ihre Unterkunft?

Die Ansprüche und Erwartungen der Gäste wachsen (leider) stetig. So werden heute ein Internet-Anschluss und Fernseher als Selbstverständlich angenommen. Die meisten deutschen TV-Sender sollten empfangen werden und nach Netflix oder Amazon Prime wird auch immer öfter gefragt. Zur Grundausstattung gehört auch ein Kinderbett und -stuhl. Eine gut ausgestattete Küche, eine funktionale Einrichtung und bequeme Betten, die alle mit gleichen sauberen 1-Personen-Bettdecken und Kissen bestückt sind, wird ebenfalls erwartet. Aus Hygienegründen muss auf jeder Matratze eine wasserdichte Moltonauflage liegen. OC überzieht diese dann mit einem blauen Fixleintuch (wird Ihnen einmalig berechnet), das von unserer Reinigungsabteilung so oft wie nötig gewechselt und gewaschen wird.

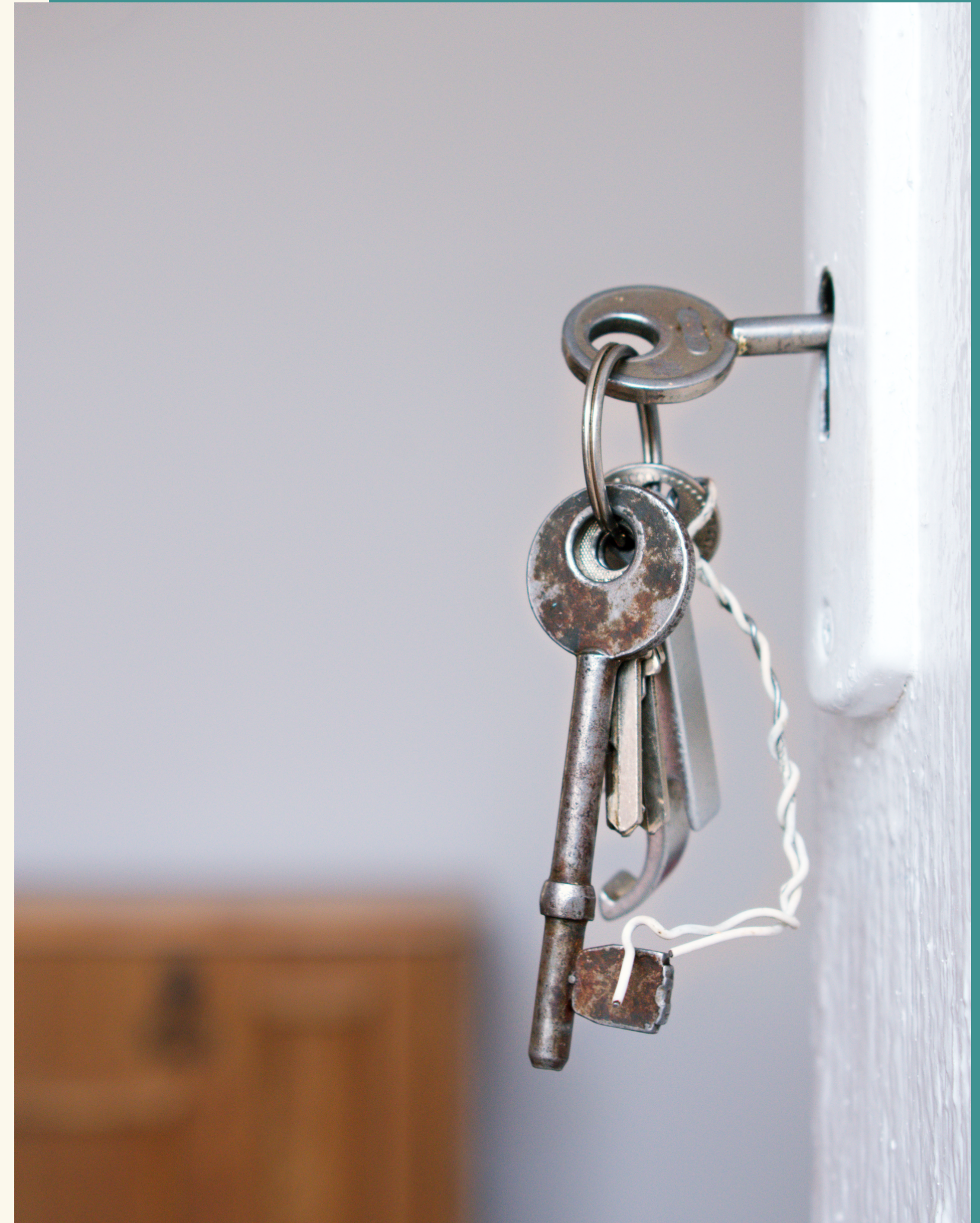
Ein gepflegter Garten ist sehr wichtig. Gartenmöbel mit genügend Liegestühlen und Sonnenschirm, sowie ein Holzkohlengrill gehören ebenfalls zur Einrichtung. Zusammengefasst sollte ihr Feriendomizil so eingerichtet und ausgestattet sein, wie Sie es auch für ihren Feriendaufenthalt wünschen.

## Wie viele Schlüssel brauchen wir?

Wir benötigen 3 Schlüssel!

- 1 Schlüssel für Gäste
- 2 Schlüssel, die wir sicher in unserem Safe aufbewahren.

Wenn Sie einen privaten Raum beanspruchen, in dem Sie z.B. ihr persönliches Inventar aufbewahren wollen, entscheiden Sie, ob Sie uns auch hiervon einen Schlüssel zur Verfügung stellen.







## Welche Sicherheitsvorkehrungen sind in Ihrem Objekt erforderlich?

Ein angenehmer Urlaub beginnt mit einem sicheren Aufenthalt.

Wir empfehlen daher folgende Maßnahmen:

- Mindestens einen Rauch- und Kohlenmonoxid-Melder (ab 01. Juli 2022 vorgeschrieben)
- Ein Feuerlöscher
- Eine Feuerlöschdecke (ab 01. Juli 2022 vorgeschrieben)
- ein Treppenschutzgitter für Kleinkinder

OC kann gegen Verrechnung diese Sachen auch für Sie besorgen und montieren.





## Welche Informationen sollten den Gästen in meiner Immobilie zur Verfügung stehen?

Um die Gäste richtig zu informieren und ihnen einen angenehmen Start in den Urlaub zu ermöglichen, erstellen wir immer eine übersichtliche Informationsmappe.

Deshalb bitten wir um spezifische Informationen, sofern Sie uns nicht bereits bekannt sind. Denken Sie an den Standort des Abfallbehälters, die WiFi-Anmeldedaten, usw. Aber auch Bedienungsanleitungen für Geräte (Fernseher, Waschmaschine, Trockner etc.) dürfen dabei nicht fehlen.



## Sind Haustiere in Ihren Immobilien erlaubt?

Als Eigentümer entscheiden Sie, ob ein Haustier erlaubt ist. Für ein Haustier berechnen wir eine Gebühr, da sich die Reinigungszeit verlängert.

Unserer Erfahrung nach sind haustierfreundliche Unterkünfte rentabler. Natürlich sollten Sie auch einen früheren Anstrich der Wände und eine intensivere Nutzung der Immobilie berücksichtigen.

# Wie werden die verschiedenen Objekte vermarktet?

Nebst unserer eigenen Webseite in den Sprachen Niederländisch, Deutsch, Englisch arbeiten OC noch mit verschiedenen weiteren Reiseveranstaltern zusammen: Booking.com, VRBO, Fewo-direkt, Holidu, Roompot, Belvilla und Heerlijke Huisjes.

Dadurch haben wir eine große Reichweite und dürfen viele Gäste aus Deutschland, den Niederlanden und Belgien begrüßen. Wir arbeiten mit einer internen Marketingabteilung, die sich auf die gesamte Customer Journey, SEO-Optimierung, Social Media, Marketing-Automatisierung, Werbekampagnen und lokale Offline-Kooperationen und Sichtbarkeit konzentriert.





## Welche Marketing Kanäle werden genutzt? Welches sind die Zielgruppen?

Bei der Vermarktung auf der Website und in den sozialen Medien konzentrieren wir uns auf die Hervorhebung unserer Region in Verbindung mit unseren Häusern. Das Hauptaugenmerk liegt auf den malerischen Orten in Goeree-Overflakkee mit seiner einmaligen Natur und dem schönsten Strand der Niederlande, damit die Menschen sehen, was unsere Gegend zu bieten hat und nach der Buchung von unseren Medienplattformen profitieren können.

Auf diese Weise bleiben wir auch nach dem Aufenthalt sichtbar und erhöhen die Chancen auf eine erneute Buchung. Außerdem platzieren wir beliebte Suchbegriffe auf den Inhaltsseiten unserer Website, so dass die Gäste in der Orientierungsphase bei OC landen. Wir binden diese Besucher mit Remarketing und Werbung an uns. Auf unserer eigenen App, die eine wertvolle Bereicherung unserer Marketingstrategie ist, pflegen wir einen zusätzlichen Kontakt mit den Gästen und teilen unter anderem die besten Tipps.

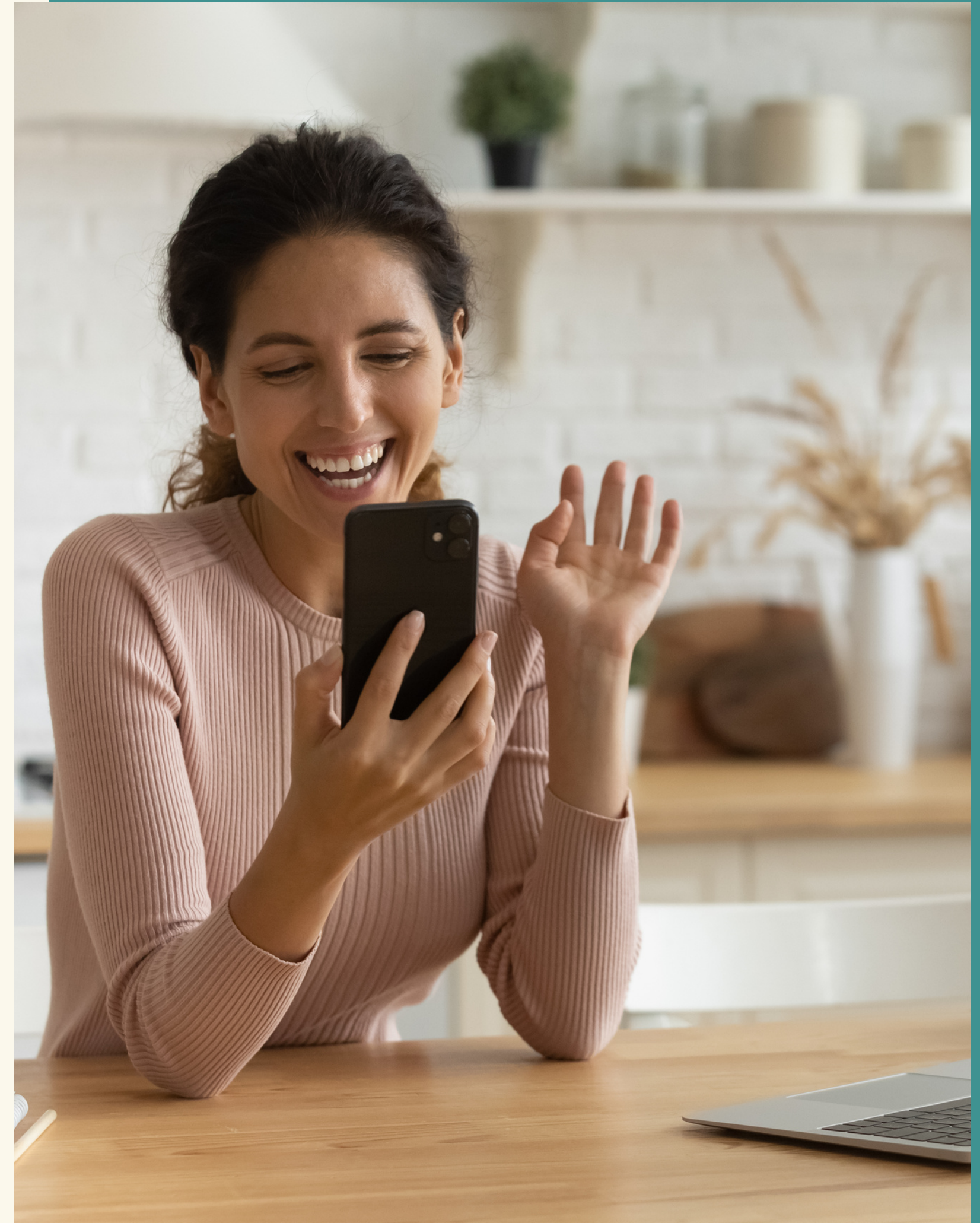
Die Zielgruppen sind vielfältig und jeden Alters. Die meisten Gäste kommen aus Deutschland, den Niederlanden oder Belgien, haben eine Familie oder sind ein Paar und/oder kommen mit dem Hund.



## Gibt es viele Stammmieter und Wiederholungsbuchungen?

Inzwischen hat OC einen großen Kundenstamm von Gästen, die regelmäßig wiederkommen, weil sie wissen, was sie bei OC erwartet.

Erfreulicherweise dürfen wir dank unseres umfangreichen Angebots und unserer breiten Plattform immer mehr neue Gäste begrüßen.



## Wie wird meine Immobilie gebucht?

75 % der Buchungen werden online vorgenommen, ohne dass unsere Mitarbeiter eingreifen müssen. Die übrigen Buchungen erfolgen nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern, z.B. von Gästen, die besondere Wünsche haben oder Anpassungen des An- und/oder Abreisetages wünschen.



## Wie lange im Voraus können Buchungen getätigt werden?

Buchungen können normalerweise für ein Kalenderjahr inkl. Silvester des Folgejahres vorgenommen werden. Cirka Mitte Jahr fragen wir bei Ihnen nach, ob Sie Ihre Unterkunft auch im nächsten Jahr über OC vermieten lassen wollen. Wenn ja, wird ihre Unterkunft freigeschaltet für Buchungen des kommenden Jahres. OC nimmt aber auch noch Buchungen mit Ankunft am selben Tag bis 18:00 Uhr entgegen. Dies ist möglich, weil darauf geachtet wird, dass die Unterkünfte immer sofort nach dem Verlassen der letzten Gäste gereinigt werden, auch wenn danach ein Leerstand ansteht.

Unsere normalen Mietbedingungen sind wie folgt:

- 30 Prozent Anzahlung innerhalb von 3 Tagen nach der Buchung.
- Die restlichen 70 Prozent müssen bis einen Monat vor der Ankunft bezahlt werden.







## Ab wann und zu welchen Bedingungen werden Last-Minute-Buchungen angeboten?

OC beobachtet und analysiert das Buchungsverhalten der Urlauber kontinuierlich. Je nach Auslastung der Domizile und Jahreszeit entscheidet OC Last-Minute-Angebote anzubieten. OC gewährt diese Vergünstigung, wenn 14 bis 7 Tage vor einem Urlaubsbeginn noch keine Buchung für das Objekt vorliegt. Auch der Rabattsatz variiert je nach Situation zwischen 10 und 35%.

Ob überhaupt Last-Minute-Angebote für ihr Feriendomizil geschaltet werden, erfolgt in Absprache mit Ihnen. Wenn Sie diese gutheißen, entscheidet OC über den Zeitpunkt und die Höhe des Rabattsatzes.

Bei Last-Minute-Angeboten muss der komplette Rechnungsbetrag innert 3 Tagen, aber ganz sicher vor Reiseantritt bezahlt sein. Generell erhalten die Gäste erst nach vollständiger Bezahlung der Rechnung weitere Informationen zu ihrem Feriendomizil.

## Wie lauten die Stornierungsbedingungen?

Seit Corona bieten wir den Gästen die Möglichkeit (wie die meisten Reiseanbieter) **bis 14 Tage vor** der Ankunft kostenlos zu stornieren. Vom Tag 13 bis 0 erhält der Gast keine Rückerstattung. Dies führt leider dazu, dass einzelne Gäste das Ausnutzen und die Rechnung erst nach mehrmaliger Mahnung kurzfristig zahlen oder eben überhaupt nicht.

Im Falle einer Stornierung oder eines Nichterscheinens kann das OC nicht für entgangene Einnahmen haftbar gemacht werden.

OC kann nur garantieren, dass Gäste, die nicht bezahlt haben, die Zugangsinfos zu ihrer Unterkunft nicht erhalten und somit nicht Anreisen können. Gerichtliche Schritte einzuleiten lohnt sich nicht. Somit gilt: wenn der Gast Bedingungskonform bezahlt hat und innerhalb dieser 14 Tage storniert, erhalten Sie als Eigentümer den Mietbetrag, abzüglich die Provision von OC (ohne Kurtaxe) ausbezahlt.





## Wie hoch ist Ihre Belegungsrate in der Hoch- und Nebensaison?

Insgesamt liegt die Auslastung zwischen 60 und 70 Prozent. Unser Bestreben ist es immer Saison- und Nachfrageabhängig die optimalen Mietpreise zu erzielen. In der Vor- und Nachsaison versuchen wir hohe Rabatte und somit niedrige Preise zu vermeiden. Wir wissen aus Erfahrung, dass dadurch oft ein Feriendomizil respektlos behandelt wird. In der Hochsaison (Juli und August) ist die Belegung 100% (keine Garantie für die Zukunft).

## Welche Wechseltage gibt es?

Wir merken, dass die Gäste immer mehr Flexibilität von den Ferienanbietern erwarten. Der Trend nach Last-Minute-Buchungen und Kurzferien hat stark zugenommen.

In der Vor- und Nachsaison kann das Mietobjekt mit Anreise von Montag bis Samstag gebucht werden. Auch die Anzahl Tage sind frei wählbar.

In der Hochsaison sind die Wechseltage Freitag, Samstag oder Montag und die Buchungszeit wochenweise. Der Wechseltag wird durch OC festgelegt. In Absprache mit Ihnen als Eigentümer würden wir den Gästen auch gerne in der Hauptsaison flexible An- und Abreisetage von Montag bis Samstag, mit einem Minimum von 3 Buchungsnächten, anbieten. Dadurch wird Ihre Immobilie auch auf der Website vermehrt sichtbar und erhöht die Wahrscheinlichkeit von Reservierungen.



# Habe ich Einblick oder Kontrolle über die Vermietungen?

Nachdem wir ihre Unterkunft in unserem System erfasst haben, erhalten Sie automatisch eine E-Mail mit ihrem Eigentümer-Login. Mit diesem können sie unser Reservierungssystem 24/7 einsehen.

Dort haben Sie folgenden Überblick:

- Einsicht in Rechnungen, Mietabrechnungen und periodische Kosten.
- Eine Belegungsübersicht, in der Sie auf einen Blick sehen können, wann ihre Unterkunft vermietet ist
- eine Übersicht über alle Reservierungen, Stornierungen und Optionen
- Bewertungen, die Gäste nach ihrem Aufenthalt abgeben haben
- Die Präsentation der Unterkunft
- Sie können die Unterkunft für die eigene Nutzung reservieren
- für die Unterkunft bei Gästen werben
- Preisänderungen anfordern





## Wie kann ich meine eigene Unterkunft buchen?

### Reservierung für persönliche Ferien

Im Eigentümer-Login über die Schaltfläche "Reservieren" können Sie ganz einfach Ihre eigene Unterkunft buchen, was kostenlos ist. Bettwäsche, Handtücher und Küchentücher können Sie bei der Reservierung hinzubuchen. Diese Zusatzsachen werden Ihnen in Rechnung gestellt.



### **Reservierung für Wartungen**

Wenn Sie Ihre Unterkunft selbst oder durch eine externe Firma warten oder renovieren lassen, reservieren Sie bitte Ihre Unterkunft für sich selbst unter [booking@ouddorpconnection.nl](mailto:booking@ouddorpconnection.nl). Bitte geben Sie auch an, welche Arbeiten durchgeführt werden, damit wir informiert sind und beurteilen können, ob die Präsentation angepasst werden muss.

### **Reservierung für Freunde und Familie gegen eine Mietgebühr**

Indem Sie ihrer Familie und/oder Ihren Freunden ihren eigenen Buchungslink über die Schaltfläche „Promoten“ schicken, können diese ganz einfach ihre Unterkunft buchen und unser Reservierungssystem wird sehen, dass diese Buchung durch Sie erfolgt ist und somit den Buchungsstatus 'über den Eigentümer' erhält. Weitere Erklärungen finden Sie unter Eigentümer Anmeldung. Wenn Sie Ihrer Familie oder Ihren Freunden einen Rabatt gewähren, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.





## Welche Informationen erhalten die Gäste von OC vor ihrer Anreise und während des Urlaubs?

Wenn der Urlaub bezahlt ist, erhalten die Gäste zwei Wochen vor Ferienbeginn ein E-Mail mit den wichtigsten Anreiseinformationen und Details zu der gebuchten Unterkunft. Darin beschrieben ist auch, wo sich der Schlüssel-Safe befindet und der passende Code. Ebenfalls empfehlen wir den Gästen nochmals unsere eigene OC-App herunterzuladen, in der die Gäste viele wertvolle Auskünfte und Tipps finden, aber auch mit uns im steten Kontakt bleiben können. Bei kurzfristigen Buchungen wird dieses E-Mail erst nach vollständiger Bezahlung gesendet. Ein Tag vor Anreise versenden wir ein weiteres E-Mail mit Zusatzinformationen. Ein Tag vor Urlaubsende wünschen wir zusammen mit Abreiseinfos eine unfallfreie Heimreise. Und nach weiteren zwei Tagen bitte wir die Gäste uns noch eine Bewertung auszustellen.





## Wie können die Gäste OC in Notfällen erreichen?

OC hat einen 24-Stunden-Notdienst, wo wir immer erreichbar sind. Wir verfügen über ein Netz von technischen Unternehmen und einen eigenen technischen Dienst, der fast alle Probleme lösen kann.





## Wie reagiert OC auf Beschwerden von Gästen während des Aufenthaltes?

Eine Beschwerde ist immer ärgerlich. Schließlich streben wir für die Gäste einen Aufenthalt an, der sie glücklich macht. Auf eine Beschwerde während des Gästeaufenthaltes versuchen wir so schnell wie möglich zu reagieren, prüfen diese sorgfältig und versuchen das Problem bestmöglich zu lösen. Je nach Beschwerde werden wir Sie als Eigentümer informieren, um gemeinsam eine Lösung zu finden oder Ihnen Ratschläge geben, um eine Wiederholung zu verhindern.

## Wie ist die Endreinigung organisiert?

OC wünscht, dass die Endreinigung, auch bei Eigennutzung des Eigentümers (Kosten werden mit den Mieteinnahmen verrechnet), durch OC organisiert und durchgeführt wird. Diese wird von Reinigungsfirmen, mit denen wir zusammenarbeiten, sorgfältig nach unserem Standard ausgeführt. Danach führen unsere eigenen Inspektoren immer eine Endkontrolle durch. Auf diese Weise können wir garantieren, dass saubere Arbeit geleistet wird und keine Aufgaben vergessen werden.

Nach Möglichkeit erfolgt die Endreinigung immer am Abreisetag der Gäste. Sind zwischen den Buchungen Leerstehtage behält sich OC vor das Objekt erst am nächsten Tag zu reinigen. Eine Vorabkontrolle wird jedoch von OC immer am Tag der Abreise durchgeführt.

In Absprache mit uns haben Sie die Möglichkeit ihr Domizil selbst zu reinigen. Eine Endkontrolle wird immer durch OC vorgenommen. Eventuelle Nachreinigungen würden Ihnen in Rechnung gestellt.



## Wie wird z. B. mit fehlendem Inventar, Flecken auf dem Sofa usw. umgegangen?

OC verrechnet Ihnen eine jährliche Pauschale für Glas- und Essgeschirrverschleiß, Batterien sowie Lampen und ersetzt diese Sachen bei Defekt dann kostenlos. In der Pauschale sind aber keine Pfannen, Elektrogeräte, usw., enthalten. Diese Dinge werden auf ihre Kosten ersetzt. Flecken auf Sofas versuchen wir zu reinigen, ohne Garantie. Wir versuchen, so viele Probleme wie möglich selbst zu lösen, ohne den Eigentümer zu belästigen und ohne Gebühren. Im Zweifelsfall kontaktieren wir den Eigentümer, um nach einer gemeinsamen Lösung zu suchen.





## Wie gehen wir mit Bewertungen um?

### Reviews

Die Gäste werden gebeten, nach dem Auschecken per E-Mail ihr Ferienobjekt und unsere Dienstleistungen zu bewerten sowie uns Tipps für eventuelle Verbesserungen zu geben. Diese Ausführungen nehmen wir sehr ernst. Bei schlechten Bewertungen suchen wir meistens nochmals den Kontakt mit den Gästen, um nähere Auskünfte über die Gründe zu erfahren. OC entscheidet dann, welche Bewertungen auf der Webseite veröffentlicht werden.

Alle Bewertungen sind für Sie über das Login der Eigentümer sichtbar. Wir bitten Sie diese ausführlich zu lesen und zum Beispiel mehrmals erwähnten Tipps nachzugehen, um diese eventuell in ihrem Feriendomizil umzusetzen.

# Finanzielle Gegebenheiten





## Wie wird der Mietpreis ermittelt?

Ouddorp Connection verfügt über umfassende Kenntnisse des Marktes und der aktuellen Mietpreise. Bei der Ermittlung des korrekten Preises spielen eine Reihe von Faktoren eine Rolle, wie z.B.

- die Größe der Unterkunft und die mögliche Anzahl der Personen,
- die verfügbare Ausstattung,
- Lage der Unterkunft,
- Zustand und allgemeine Qualität, besondere Ausstattungen wie Sauna, Whirlpool oder Garten
- Sind Hunde willkommenen (evtl. komplett eingezäunter Garten)

## Wird der Mietpreis flexibel gehandhabt?

Der Grundmietpreis (Mindestpreis) wird in Absprache mit Ihnen als Eigentümer festgelegt. Dieser wird dann aber flexibel gehandhabt. Durch eine neue Funktion im Booking Experts können dynamische Preise festgelegt werden (Revcontrol). Dieses Programm berücksichtigt Angebot und Nachfrage und setzt den Preis automatisch höher, wenn auch die Nachfrage hoch ist und umgekehrt.





## Was ist im Mietpreis alles enthalten?

Im Mietpreis enthalten sind auch die Gas-, Strom- und Wasserkosten sowie 9% Mehrwertsteuer.

Zusätzliche Dienstleistungen und Sachen, die den Gästen während den Ferien zur Verfügung gestellt werden, wie Bettwäsche, Handtücher, Küchentücher, Badevorleger, Toilettenpapier, Endreinigung, Schadensumlage, usw. sind im Mietpreis nicht enthalten und werden von OC direkt an die Gäste verrechnet.



## Wie wird auf unerwartete Teuerungen für den Eigentümer reagiert?

Auf ein unerwartetes Ereignis, die alle Eigentümer betrifft, muss eine gemeinsame Lösung gesucht werden. So wurde nun z.B. aufgrund der Energiekrise den Gästen ein Heizkostenzuschlag pro Tag verrechnet. Dieser Zuschlag kommt zu 100% dem Eigentümer zugute und unterliegt nicht der Provision von OC.



## Verlangen wir von den Gästen eine Kautions?

Eine Kautions ist mit viel Bürokratie verbunden. Von daher haben wir uns entschieden zur Deckung von eventuell entstandenen kleineren Schäden eine fixe Schadensumlage zu berechnen, die nicht zurückerstattet wird.

Da wir nicht immer nachweisen können, dass Gäste Schäden verursacht haben, sorgen wir mit dieser Lösung für weniger Diskussionen und verhindern negative Bewertungen. Es besteht Deckung für Schäden an Gebäuden, Hausrat oder Gegenständen, die den Mietern zur Miete oder zum Gebrauch überlassen wurden. Schäden bis zu 25 € werden nicht bearbeitet. Die Schadensgarantie beträgt bis zu 1.000 € pro Buchung. Höhere Schadensansprüche müssen durch eine Versicherung des Eigentümers abgedeckt sein.

Der Deckungsschutz gilt nur für Vermietungen, die über OC gebucht werden, also nicht bei Eigennutzung oder Selbstvermietung durch Sie als Eigentümer.



## Wie hoch ist die Provision von OC?

Unsere Zusammenarbeit basiert auf einer Provisionsbasis. Das zeigt, dass auch OC grosses Interesse hat ihre Unterkunft erfolgreich zu vermieten. Wenn die Gäste direkt über die Webseite von OC buchen, beträgt die Provision 20% vom Mietpreis. Erfolgt die Buchung über einen Partner-Reiseveranstalter beläuft sich die Provision auf 30 %. Der Mietpreis ist beim Partner auch höher angesetzt, um die Differenz in der Provision zu decken.

# Was kommen noch für Zusatzkosten auf mich zu?

Zusätzlich werden Ihnen folgende Kosten in Rechnung gestellt:

- Fotos für die Webseite (einmalig)
- Blaue Fixleintücher über Matratze und wasserdichte Moltonauflage (einmalig)
- Monatliche Gebühr für unser Buchungssystem
- Pauschale für Reinigungsmittel pro Jahr (Waschmittel, Allzweckreiniger, Toilettenreiniger, usw.)
- Pauschale für Glasverschleiß, Batterien und Lampen
- Willkommensgeschenk pro Reservierung. Dies ist ein Paket mit Kaffee, Tee, Grundbedarf und einer Karte von Ouddorp.
- Reinigung der Fenster einmal pro Quartal.
- TV und Internet-Einstellungen
- Reparatur und/oder Unterhaltsarbeiten durch unseren technischen Dienst oder einer externen Firma, die nicht direkt verrechnet wurden.
- Bis zu einem Betrag von € 150,00 pro Jahr, kann OC Ersatzbeschaffungen tätigen ohne Nachfrage beim Eigentümer.

Diese Aufwendungen werden jeweils mit der Mietabrechnung verrechnet, so dass von Ihnen nie eine Rechnung bezahlt werden muss (insofern Mieteinnahmen generiert werden).





## Wie wird die Kurtaxe den Gästen in Rechnung gestellt?

Die Kurtaxe wird den Gästen in Rechnung gestellt und Ihnen bei der jeweiligen Mietabrechnung, separat ausgewiesen, ausbezahlt. Am Ende des Jahres erhalten Sie von OC eine Aufstellung, in der alle Übernachtungen aufgeführt sind, die Sie nach Aufforderung vom SVHW an diesen weiterleiten müssen. Sie erhalten dann eine Rechnung auf Basis des Nachtverzeichnisses die Sie dann als Eigentümer direkt an den SVHW bezahlen müssen.





## Wie wird die Mehrwertsteuer abgerechnet?

Im Mietpreis einkalkuliert sind 9% Mehrwertsteuer. Wenn Sie als Eigentümer wohnhaft in Deutschland sind und keine Mehrwertsteuernummer in Holland besitzen, wird diese Steuerschuldnerschaft von OC bezahlt und Ihnen bei der Mietabrechnung direkt abgezogen.

## Was muss ich aus steuerlichen Gründen beachten, wenn ich meine Immobilie vermiete?

Vermietung schafft Einkommen. Wie dies besteuert wird, hängt von ihrer persönlichen Situation und ihres Wohnsitzes ab.

Das holländische Steuersystem ist kompliziert und laufenden Änderungen unterworfen. Ob Sie zusätzlich eine Pendler- oder Touristensteuer bezahlen müssen, ist abhängig von der Dauer der Eigennutzung ihres Zweitwohnsitzes, sprich Feriendomizils.

Wir empfehlen immer einen Buchhalter oder Steuerexperten zu fragen, welche Regeln für ihre persönliche Situation gelten. Wir arbeiten mit WEA accountants, in Goes und Zierikzee, zusammen und können ihnen die steuerlichen Aspekte der Vermietung ihres Ferienhauses per E-Mail zukommen lassen.





## Wie oft wird eine Mietabrechnung erstellt?

Sie werden monatlich eine Miet- und Zusatzkostenabrechnung erhalten. Gäste, deren Urlaub über ein Monatsende dauern, werden im Monat des Abreisedatums abgerechnet. Die Mietrechnung weist die erzielten Mieteinnahmen, abzüglich der fälligen Provision, Mehrwertsteuer und Zusatzkosten aus. Die Rechnungen werden Ihnen per Mail zugestellt. Über das Eigentümer-Login haben Sie ebenfalls Zugriff auf alle Rechnungen. Die Auszahlung erfolgt dann innerhalb von 10 Tagen nach dem Rechnungsdatum.





## Wie hohe Mieteinnahmen kann ich erwarten?

Die Mieteinnahmen variieren je nach Unterkunft. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Rendite. Denken sie an die Einrichtung und Ausstattung, die Lage, den Zustand und die Qualität, besondere Einrichtungen wie Sauna, Whirlpool oder die Zulassung von Haustieren, usw. Aber natürlich wirkt sich auch Ihr eigener Aufenthalt auf die Rendite aus. Werden sie in den Sommerferien 3 Wochen bleiben oder nur ein Wochenende im Herbst?

# Unterhalt und Wartung





## Wer ist für die Garten- und Terrassenpflege unter dem Jahr verantwortlich?

Ihnen als Eigentümer gebührt weiterhin die Garten- und Terrassenpflege, beziehungsweise Sie engagieren einen entsprechenden Dienstleister auf ihre Kosten. Ein schöner und gepflegter Garten trägt sehr viel zum Gesamteindruck ihres Feriendomizils bei.

Müssen wir bei unseren Kontrollen feststellen, dass z.B. der Rasen nicht gemäht ist, werden diese Arbeiten ohne Nachfrage bei Ihnen durch OC ausgeführt und an Sie verrechnet.



## Wird im Frühling eine große Reinigung durchgeführt?

OC führt jährliche eine Großreinigung durch. Dies geschieht in den Wintermonaten. Die Kosten für diese Reinigung werden über die Größe der Häuser berechnet: Bis zu 4 Personen, bis zu 8 Personen und ab 8 Personen. Dieser Betrag wird mit einer Auszahlung verrechnet.

Diese Großreinigung erwarten wir vom Eigentümer auch im Außenbereich. Saubere Gartenplatten ohne Unkraut und intakte Gartenmöbel hinterlassen bei allen Gästen einen positiven Eindruck.

# Vertrag Vermietung und Verwaltung



# Für welchen Zeitraum werde ich eine Partnerschaft mit Ihnen eingehen?

## Vertragslaufzeit

Der Vertrag wird für ein Jahr geschlossen. Danach verlängert sich dieser stillschweigend immer um ein weiteres Jahr.

## Verkauf der Immobilie

Der Vertrag kann durch den Verkauf des Ferienhauses oder durch irreparable Schäden, infolge eines Brandes oder einer Naturkatastrophe, vorzeitig beendet werden. Auch hier gelten dieselben Bedingungen wie bei der Vertragskündigung.

## Vertragskündigung

Der Vertrag kann von beiden Parteien mindestens 3 Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt werden. Alle bereits bestätigten Reservierungen, auch über das Vertrags Ende, müssen eingehalten werden.

Wenn das Feriendomizil trotz mehrmaligen Aufforderungen und Hinweisen durch OC nicht mehr den Standard von OC entspricht, kann der Vertrag durch OC auch kurzfristig gekündigt werden.



## **Einhaltung bereits bestehenden Reservierungen bei Vertragskündigung oder Verkauf der Immobilie**

Wenn Sie als Eigentümer ihre Ferienunterkunft verkaufen oder den Vermietungsvertrag kündigen wollen, müssen Sie das OC so früh wie möglich mitteilen, so dass eine weitere Vermietung gestoppt werden kann. Alle bereits bestätigten Reservierungen, auch über das Vertragsende, müssen eingehalten werden. Ebenfalls müssen von einem neuen Käufer die vorhandenen Reservierungen noch übernommen werden.

OC versucht mit den Gästen eine alternative Lösung zu finden. Gleichzeitig behält sich OC vor, ausstehende Mietabrechnungen nicht auszuzahlen, um eventuelle Schadensersatzansprüche von Gästen aufgrund von Stornierung und entgangener Provisionen bei der Endabrechnung ausgleichen zu können.





# Was hat OC für Anliegen an den Ferienhauseigentümer?

Der Gast ist König! Nach diesem Motto versuchen wir täglich möglichst allen Wünschen der Gäste gerecht zu werden. Dafür sind wir aber auch auf ihre Mithilfe angewiesen. Sie erhalten z.B. mindestens zweimal jährlich Newsletter von uns, wo wir Sie auch immer wieder um Rückmeldungen unserer Anliegen bitten oder um eine Meinung fragen. Da erwarten wir, dass Sie uns aktiv unterstützen!

Wie schon erwähnt, wachsen die Ansprüche und Erwartungen der Gäste stetig. Dadurch sollte, je nach Bedarf, in Sanierungen wie neue Bodenbeläge, Wandanstriche, ein modernes Bad oder Küche investiert werden. Eine Modernisierung der Ausstattung (z. B. durch eine neue Möblierung) wirkt sofort einladender und wohnlicher auf die Gäste. Aber auch eine Aufwertung der Außenanlagen (Garten, Terrasse) spielt eine wichtige Rolle. OC erwartet somit von Ihnen, dass Sie jährlich durchschnittlich mindestens 20% aus dem Gewinn der Vermietung wieder in ihre Ferienimmobilie investieren. Gerne unterstützen wir Sie dabei, welche Massnahmen in ihrem Domizil am vordringlichsten sind.



# Arbeiten Sie mit eigenem Personal oder nutzen Sie Freiberufler oder Dritte?

## Wir arbeiten mit einem Team aus eigenen Mitarbeitern:

Marian, Joop, Karina, Puck, Rob, Andrea, Kim, Esther, Annemiek, Petra

## Zu den Unternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten, gehören:

**Online-Marketing und Werbung:** Bookings Boosters

**Reinigungsfirmen:** VDL, Easyjob, Upsisst, Ouddorp Cleaning (zzp-ers)

**Fensterputzen:** Eleve (osmose water en tukkerstang, Gevelreiniging en terrasreiniging)

**Gartenunterhalt:** Mata, Ko Tanis

**Übrige :** Meuleman installatiebedrijf, Groen riooldienst, Electra World etc.



# Wie können wir erreicht werden?

Ouddorp Connection hat ein Büro auf Nordzeepark. Dieses Büro ist nicht immer besetzt, aber wir sind jederzeit telefonisch und online erreichbar. Sie können jederzeit einen Termin mit einem unserer Teammitglieder vereinbaren, damit wir uns in unserem Büro treffen.

Ouddorp Connection  
Oude Nieuwlandseweg 43c  
3253 LL Ouddorp  
Zuid-Holland  
+31 187 688 508  
[booking@ouddorpconnection.nl](mailto:booking@ouddorpconnection.nl)



## Wie kann ich unser Ferienhaus anmelden?

Haben wir ihr Interesse geweckt und Sie wollen ihr Feriendomizil bei Ouddorp Connection für die Vermietung anmelden?

Auf der gleichen Seite, auf der Sie das Handbuch lesen und herunterladen können, können sie auch ein Formular ausfüllen, um sich zu registrieren.

Wir werden Sie dann kontaktieren. Klicken sie hier, um auf die Seite mit dem Formular zu gelangen.

Oder rufen Sie uns an, um einen Termin in Ihrem Ferienhaus zu vereinbaren

[Klik hier om naar de pagina met het formulier te gaan.](#)

