

Kennismaking Rotsvast Eindhoven

Ons is gevraagd om onze visie te geven op het project "De Rooye Asch". Bijgaand in kernpunten onze visie op het project en de rol welke wij als partner hierin kunnen vervullen.

Waarom Rotsvast als partner?

- Rotsvast is de enige landelijke opererende partij met volledig dekking. Al meer dan 30 jaar zijn wij de vaste partner op het gebied van huur/verhuur en beheer van onroerend goed. Met recht kunnen wij ons een specialist noemen waarbij onze relaties profiteren van onze kennis en kunde. Vanwege de landelijke dekking hebben wij ook overkoepelende afspraken met meerdere multinationals.
- Veel partijen houden zich bezig met short-stay verhuur alleen gericht op de single of een stel. Wij hebben veel ervaring met short-stay verhuur dus kunnen ook deze markt bedienen maar bedienen voor een groot gedeelte ook de gezinnen wat bij uitstek jullie doelgroep betreft.
- Vaste partner van ASML. Wij regelen op dit moment de short-stay verhuur aan ASML. Hierdoor hebben wij de ingangen en connecties en zijn bekend met de werkwijze en processen welke hierbij komen kijken. Naast ASML hebben wij connecties met alle bekende namen in de regio zoals Philips, NXP, DAF, Atos Origin, Capgemini, PSV etc.. Al met al zijn wij een solide partij welke zijn bestaansrecht de afgelopen 30 jaar meer dan heeft bewezen.
- De vastgoedbeheerder voor de regio Eindhoven. Naast verhuren houden wij ons ook dagelijks intensief bezig met het beheren van onroerend goed. Hierbij hebben wij naast de langdurige verhuur en het beheer hiervan ook veel kennis en kunde op het gebied van het beheer bij short stay.

Rotsvast Eindhoven

Willemstraat 14 | 5611 HD Eindhoven | T +31(040)-244 02 44 | eindhoven@rotsvast.nl | www.rotsvast.nl
KVK 17087805 | IBAN NL98RABO0122373006 | BIC BICRABONL2U | BTW NL 815697351.B01

Wensen expats

Wat zoekt een expat is een veelgestelde vraag welke wij dagelijks ontvangen vanuit onze verhuurders. Elke huurder is natuurlijk weer identiek en heeft zijn eigen wensen en eisen. Onderstaand een aantal wensen welke wij in de praktijk tegenkomen:

- **Veiligheid:** expats vinden een gevoel van veiligheid vaak belangrijk. Het registreren door middel van een identiteitscontrole wat jullie voornemens zijn te doen draagt zeker bij aan het gevoel van veiligheid bij een huurder.
- **Nieuwbouw heeft de voorkeur op bestaande bouw.** Huurders geven de voorkeur aan een woonruimte welke is afgewerkt middels de hedendaagse maatstaven en een luxe afwerkingsniveau heeft.
- **Energiezuinig.** Wij merken dat huurders steeds meer energiebewust zijn en dan ook de voorkeur geven aan energiezuinige woningen. Een woning met nul op de meter heeft bij uitstek dan ook de voorkeur.
- **Saamhorigheid:** expats zoeken elkaar het liefst op. Het idee van een groot woonbos met voorzieningen sluit naadloos op deze wens aan. Een huurder hoeft in principe de deur niet meer uit om gelijkgestemden te ontmoeten maar heeft alles in principe in de directe nabijheid.
- **Hoog serviceniveau:** expats zoeken een stukje luxe en comfort. Het plan zoals jullie dit voor ogen hebben past perfect in dit plaatje. Een huurder kan gebruik maken van alle gewenste voorzieningen en is hierbij dan ook niet afhankelijk van het stadscentrum van Eindhoven. Indien gewenst kunnen ze de drukte opzoeken middels de bus transfer.

Mogelijkheden Rotsvast

Wat is er mogelijk als jullie met ons het plan nader willen invullen? Het antwoord hierop is eenduidig: ***“alles is in overleg bespreekbaar en mogelijk”***. Hierbij is het van belang dat de visies van beide partijen op elkaar aansluiten en de verwachtingen op hetzelfde niveau zitten.

Met betrekking tot de verhuur krijgen wij dagelijks enorm veel vraag vanuit de expatmarkt naar woonruimte. Het project kunnen wij breed wegzetten, dit ook bij de diverse partners en connecties welke wij hebben. Verhuurtechnisch is de verwachting dan ook dat wij dit project snel moeten kunnen vullen. Naast de expatmarkt krijgen wij daarnaast uiteraard ook vraag vanuit de lokale markt naar tijdelijke huisvesting. Deze doelgroep kunnen wij dan ook prima bedienen met de 63 recreatiewoningen zoals deze gepland staan.

Ook hierbij maken wij graag een plan van aanpak met de verhuur strategieën om een zo optimale verhuurbaarheid te kunnen bewerkstelligen indien jullie besluiten om met ons als partner in zee te gaan.

Hetzelfde geldt voor het beheer. In overleg kan hier ook naar wens en behoefte een optimale invulling aan worden gegeven. Belangrijk om in dat geval jullie verwachtingen kenbaar te maken zodat wij hier nader op kunnen inspelen. In principe is alles mogelijk en te realiseren. Hierbij zal uiteraard ook een gedetailleerd plan van aanpak voor worden opgesteld mochten wij nader tot elkaar komen.

Differentiatie en huurprijzen:

De expatmarkt is natuurlijk erg divers gelet op de verschillende nationaliteiten en culturen. De differentiatie qua type huurder kunnen wij natuurlijk samen afstemmen en hierbij kijken wat voor het plan en de gemeente wenselijk is: Wij hebben wat dat betreft huurders uit alle windstreken (Amerika, Europa, India, Azië etc.). Zodra wij het gewenste profiel samen hebben afgestemd kunnen wij hier uiteraard ook op sturen en zorgen dat niet één bepaalde nationaliteit de overhand krijgt. Wat dat betreft is de expatmarkt breed genoeg en moet een differentiatie hierin geen probleem opleveren.

Met betrekking tot de huurprijzen onderstaand mijn advies qua huurprijzen:

Type: 2-4 personen	100 m2	96
Type: 3-6 personen	140 m2	200
Type: 4-8 personen	200 m2	25

Qua aantallen zou ik de nadruk leggen op het type wat geschikt is voor 2-4 personen en 3-6 personen. Over het algemeen zien wij in de praktijk dat de meeste expats bestaan uit een gezin van 4 personen (man, vrouw en 2 kinderen). De vraag zal dan ook het grootst zijn naar het aanbod wat toegespitst is op deze doelgroep. Wij merken ook dat de behoefte sterk aanwezig is vanuit de expats om een extra slaapkamer te hebben voor eventuele gasten / familieleden welke tijdelijk overkomen. Ik verwacht dan ook dat de vraag naar het type 3-6 personen het grootst zal zijn.

Het type 4-8 personen is natuurlijk ideaal voor de grote gezinnen. We merken wel dat er weinig families zijn met 3 kinderen of meer. Qua aantal zou ik dit type dan ook houden op 25 stuks en meer de focus leggen op het type 3 – 6 personen.

Voor de rest merken wij vanuit de markt dat de expats de volgende wensen / behoeften hebben:

- Modern afwerking qua bouw maar ook qua meubilair
- Voor de gezinnen minimaal 3 slaapkamers / liefst 4 slaapkamers. Hierbij is het gewenst dat er 3 slaapkamers op dezelfde etage zijn gelegen.
- Voor de duurste types is 2 badkamers gewenst
- Energiezuinige woning welke energieneutraal is
- Tuinen eventueel afgezet middels hekwerk (evt. voor huisdieren of kinderen).
- Volledig ingerichte keuken voorzien van alle gewenste apparatuur zoals een vaatwasser, diepvries, koelkast, combi magnetron etc.

Haalbaarheid van het project:

In onze visie is het project de Rooye Asch een perfecte aanvulling op het reeds bestaande huuraanbod gericht op de expatmarkt. Eindhoven profileert zich steeds meer als een internationaal georiënteerde dynamische stad waarbij zeker de afgelopen jaren de expatmarkt sterk in opkomst is. Hierbij hebben de ontwikkelaars zich hoofdzakelijk gericht op de singles en stellen middels studio's / appartementen en is er weinig tot niks ontwikkeld voor gezinnen (grondgebonden woningen).

De expat welke opzoek is naar een gemeubileerde woonruimte heeft op dit moment dan ook weinig keuzemogelijkheden. Het aanbod is beperkt en de vraag is groot waardoor het voor sommige gezinnen dan ook erg lastig is om passende huisvesting te vinden.

Zoals reeds eerder aangegeven houden wij ons hoofdzakelijk bezig met het huisvesten van de gezinnen. Op jaarbasis huisvesten wij tussen de 1000 en 1250 gezinnen in de regio Eindhoven. Daarnaast hebben wij naast de gezinnen ook de singles of stellen welke via ons huisvesting betrekken. Op jaarbasis zijn er dit gemiddeld tussen de 750 en 1000.

Gelet op bovenstaande aantallen verwacht ik dan ook geen problemen met het kunnen verhuren van de accommodaties. Hierbij zou ik ervoor kiezen om het project gefaseerd op te leveren. Ik zou dan ook kiezen voor een drietal fases.

- Fase 1) 75 – 100 woningen
- Fase 2) 100 – 125 woningen
- Fase 3) 100 woningen

Voordeel is dat je de eventuele kinderziektes er makkelijker uithaalt en indien nodig nog kan bijsturen bij de bouw van de andere woningen. Tevens is het zaak om brand awareness te creëren zodat huurders zelf ook graag op het park woonachtig willen zijn.

Gelet op de eerder door ons aangegeven aantallen (qua verhuren per jaar) zou het geen probleem moeten zijn om bij oplevering van het project de gerealiseerde aantallen ook verhuurd te hebben. Mochten jullie kunnen sturen in de datum van oplevering zou ik ervoor kiezen om de eerste fase gerealiseerd te hebben per medio mei / juni 2020. Wij merken dat er vanuit de gezinnen in de zomermaanden een grote vraag is naar huisvesting. De huurders willen dan voor de start van het nieuwe schooljaar gehuisvest zijn. Bij uitstek zijn de maanden juni / juli / augustus dan ook de topmaanden qua verhuur.

Mochten wij jullie partner worden zullen wij ook een plan van aanpak opstellen waarbij de nadere acties zullen worden uitgezet om het project te promoten. Omdat wij partner zijn van het o.a. het Expat Center en ook bijvoorbeeld vaste partner zijn van ASML hebben wij een groot bereik. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan:

- Organiseren van een promotietour middels busreizen voor de expats
- Organiseren van een bijeenkomst met rondleiding voor de International Women's Club Eindhoven.
- Lunch en proefovernachting voor de HR-medewerkers van de verschillende bedrijven.
- Kindermiddag in samenwerking met het Expat Center.
- Adverteren in de verschillende media welke speciaal gericht zijn op de expats.

Verhuur en beheer:

Rotsvast houdt zich naast het verhuren ook intensief bezig met het financieel, technisch en administratief beheer gedurende de huurperiode. Voordeel indien wij het beheer voeren is dat wij de accommodaties ook kunnen aanbieden aan onze zakelijke huurders. Zo zijn wij vaste partner van o.a. ASML en DAF voor hun (short stay) accommodaties. Qua facturatie werken zij normaliter altijd met hun vaste suppliers waarvan wij er dus één zijn. In dit geval kunnen wij de accommodaties dus breed wegzetten en rechtstreeks verhuren aan de expats welke op eigen naam huren alsmede de bedrijven welke rechtstreeks op bedrijfsnaam huren.

Onderstaand een overzicht van onze standaard beheerwerkzaamheden. Deze kunnen in samenspraak met jullie uiteraard worden uitgebreid of gewijzigd afhankelijk voor jullie wensen en eisen. Hierbij ben ik nog niet nader ingegaan op de parkfaciliteiten en nadere invulling hiervan. Het uiteindelijke beheerpercentage zal uiteraard ook afhangen van de vorm qua beheer waarvoor wordt gekozen.

Financieel beheer

- Incasso van de huurpenningen.
- Indien nodig aanmaningen versturen en actieve benadering van huurders bij een eventuele huurachterstand.
- Facturatie richting de zakelijke huurders
- Verzorgen jaarlijkse huurverhoging.
- Borgbeheer. De betaalde waarborgsom blijft gedurende de huurperiode in beheer bij de beheerder.
- Afhandelen waarborgsom. Aan het eind van de huurperiode zal beheerder na een correcte oplevering overgaan tot terugbetaling van de waarborgsom aan huurder.
- Verrekenen reparaties en onderhoudswerkzaamheden met de geïncasseerde huurpenningen.
- Wanneer er gewerkt wordt met een voorschotbedrag voor het gas-, water- en elektraverbruik zal beheerder zorgdragen voor een correcte afrekening en verrekening met de reeds betaalde voorschotbedragen.

Administratief beheer

- Het uitvoeren van een begin- en eindinspectie bij een wisseling van een huurder.
- Schoonmaken van de accommodatie bij huurmutaties.
- Controleren van de inventarislijst bij huurwisselingen.
- Aanmelden energiebedrijf. Bij een begininspectie zal beheerder de meterstanden opnemen en huurder aanmelden bij de desbetreffende instanties.
- Het zorgdragen voor het zo spoedig mogelijk weer verhuren van het object na huurmutaties. De beheerder zal hiervoor een beroep doen op Rotsvast Eindhoven.

Technisch beheer

- 24-uurservice in geval van calamiteiten
- Het in behandeling nemen en oplossen van eventuele opmerkingen van verhuurder en/of huurder
- Inschakelen van vakmensen bij noodzakelijk klein onderhoud en het adviseren van verhuurders hieromtrent
- Afhandelen van reparaties en het controleren op de juiste uitvoering hiervan. Eventuele reparaties worden in samenspraak en na goedkeuring door verhuurder uitgevoerd.
- Coördineren van diverse werkzaamheden t.w.
Groenonderhoud; Vaste hovenier voor dagelijkse werkzaamheden op park.
Schoonmaak; Periodieke schoonmaak woningen (frequentie in overleg),
eindschoonmaken en schoonmaak algemene ruimten.
Bewaking; Vast bedrijf voor dagelijkse beveiliging.
Verbinding Eindhoven/Gemert; Regelen van een busmaatschappij die op vaste tijden tussen Eindhoven en Gemert rijdt.
Calamiteiten; Standaard een conciërge of klusjesman welke aanwezig is om problemen op te lossen.
Groot en klein onderhoud; Vaste aannemer om groot en klein onderhoud op te lossen.

Commercieel beheer

- Bij leegstand of dreigende leegstand van de accommodaties op zoek gaan naar nieuwe kandidaat huurders.
- Het invoeren (na opzegging) van de appartementen in ons systeem en websites en aanbieden aan bedrijven en overige kandidaten.
- Opmaken huurovereenkomst en/of booking confirmations.
- Het optimaliseren van de huurprijzen en indien nodig contact hierover met verhuurder.

Wij hopen dan ook dat deze introductie een verdere basis kan vormen tot een mooie samenwerking en nadere uitwerking van het project. Rotsvast Eindhoven heeft er dan ook het volste vertrouwen in de perfecte partner te zijn om dit project tot een succes te maken. Gelet op onze jarenlange ervaring en het uitgebreide netwerk kunnen wij dan ook stellen dat wij er van overtuigd zijn een goede aanvulling te zijn op het gebied van de verhuur en beheer.

Huishoudelijk reglement "De Rooye Asch"

Artikel 1. Inleiding

- a. Iedere bewoner, gebruiker, huurder en/of gezinslid wordt, voor het in gebruik krijgen en nemen van de woonruimte en de gemeenschappelijke gedeelten, geacht het hierna volgende te hebben gelezen, te kennen en nauwgezet na te leven.
- b. Bij ingebruikneming van zijn privé-gedeelte ontvangt de gebruiker/ huurder en/of gezinslid een exemplaar van dit huishoudelijk reglement waar zaken betreffende het complex zijn geregeld.

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten en algemene zaken van orde

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

- a. fietsen, vouwfietsen, bromfietsen, motorfietsen, scooters, autopeds, driewielers, boodschappenwagens, speelgoed, paraplu's of soortgelijke voorwerpen alsmede vuilniszakken/-containers en dergelijke te plaatsen, gebruiken en/of te houden.
- b. boormachines, gereedschappen of andere werktuigen welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, op te slaan, te gebruiken of te repareren, behalve wanneer het werkzaamheden betreffen in/aan dezelfde gemeenschappelijke gedeelten ;
- c. voorwerpen zoals schilderijen, posters, stickers, potten en planten ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen;
- d. dieren onbeheerd achter te laten;
- e. reclameaanduidingen, te koop/verkoopborden en naamborden enzovoorts in een andere stijl/materiaal dan reeds aanwezig, aan te brengen
- f. energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, anders dan voor werkzaamheden betreffende die gemeenschappelijke gedeelten, zoals onderhoud- en schoonmaakwerkzaamheden;
- g. om te roken vanuit brandtechnische veiligheidsredenen; vele mensen ervaren het als een onaangename verrassing als zij binnen hun leefruimte worden geconfronteerd met de gevolgen van het roken.
- h. Het is verboden antennes voor radio en/of televisie of zendapparatuur aan de buitenzijde van het gebouw aan te brengen of te doen aanbrengen.

Artikel 3 Uitoefenen van een bedrijf

- a. Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm ook, is zonder toestemming van de beheerder niet toegestaan.
- b. Evenmin is het zonder toestemming van de beheerder toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

Artikel 4 Veroorzaken overlast

- a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust op het complex.
- b. Het boren, timmeren, muziek maken, en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 08.00 uur, en ook niet op zon- en feestdagen.
- c. Ter voorkoming van overlast en bevuilding mogen geen vogels worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.
- d. Het is verboden op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.

Artikel 5 Leefbaarheid

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid, veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het complex.

Zij dienen derhalve ondermeer:

- a. Ongewenste personen te signaleren.
- b. Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren.
- c. Geen toegang aan onbekenden te verlenen.
- d. Geen toegang te verlenen aan colporteurs.
- e. Geen lawaai,- en/of klimaatoverlast voor andere gebruikers te veroorzaken
- f. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij het de beheerder.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van de woningen.

Eventuele ongewenste situaties en of/personen dient de gebruiker meteen te melden aan de beveiliging van het complex.

Artikel 6 Huisdieren

- a. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.
- b. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten aangelijnd zijn.
- c. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.
- d. De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling op het erf of gemeenschappelijke ruimten onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.
- e. Het houden van duiven, kippen of andere dieren, geen huisdieren zijnde, is verboden
- f. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat hun huisdieren hun behoefte niet doen in de algemene ruimten met uitzondering van het daarvoor aangewezen hondenuitlaatgedeelte.

Artikel 7 Huisvuil

- a. Vuilniszakken e.d. mogen uitsluitend tussen 7.00 's morgens en 09.00 uur op de rand van het trottoir geplaatst worden en wel op de dag dat deze worden opgehaald.
- b. Gebruikers dienen het oud papier alleen op de daarvoor aangegeven ophaaldata aan de straat te zetten
- c. Glas dient separaat te worden gescheiden en kan worden ingeleverd in de daarvoor aanwezige glascontainers.
- d. Klein chemisch afval zoals batterijen dient huurder te deponeren in de aanwezige batterijen box welke gesitueerd is in de supermarkt.
- e. Het is verboden stankoverlast te veroorzaken ten gevolge van het bewaren van vuilnis of afval.

Artikel 8. Parkeren / gebruik auto

- a. Er mogen uitsluitend voertuigen van de gebruiker in de daarvoor aangegeven parkeervakken, gelegen voor de accommodatie worden geplaatst. Gebruiker kan maximaal twee voertuigen bij de accommodatie zelf parkeren.
- b. Gebruiker mag op het park niet harder rijden dan 30 kilometer per uur.
- c. Huurder dient bij aanvang van de huurperiode zijn kentekenbewijs aan beheerder te overleggen zodat deze de gegevens kan opnemen in de persoonsregistratie.
- d. Eventuele bezoekers van het park dienen buiten het park te parkeren op de daartoe aangewezen parkeervakken.

Artikel 9. Toegang park

- a. Elke gebruiker dient bij aanvang van de huurperiode een kopie legitimatiebewijs te overleggen aan beheerder. Gebruiker is bekend en akkoord dat deze gegevens worden opgenomen en verwerkt in een persoonsregistratie. Na afloop van de huurperiode zal beheerder de gegevens vernietigen.
- b. Indien gebruiker bezoekt ontvangt welke langer dan 14 dagen aanwezig zal zijn op het park dient gebruiker beheerder een kopie legitimatiebewijs te overleggen van de bezoeker(s). Tevens dient gebruiker de duur van verblijf kenbaar te maken aan beheerder. Indien een bezoeker langer blijft dan 4 weken behoudt beheerder zich het recht om de bezoeker toegang tot het park te ontfeggen.
- c. Indien gebruiker ongewenste of gevaarlijke situaties en/of personen signaleert op het park zal gebruiker meteen contact opnemen met de beveiliging.

Artikel 10. Brand

- a. Ingeval van brand dient men direct de gemeentelijke brandweer te bellen. (112)
- b. Ingeval van brand in uw privégedeelte wordt geadviseerd alle bereikbare bewoners te waarschuwen
- c. Het is niet toegestaan extreme hoeveelheden brandbare vloeistoffen in de woning of berging op te slaan.
- d. Het is verboden voor elektrische aansluitingen anders dan goedgekeurde stekkers of contacten te gebruiken.
- e. Zonder schriftelijke toestemming van de beheerder is het een gebruiker verboden om op enigerlei plaats voorradig te hebben licht ontvlambare en/of ontplofbare stoffen of materialen, zomede stoffen en materialen welke tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen, gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid van werkzame of bezoekende personen en hun eigendommen.

Artikel 11 Toegang technische ruimten

- a. De technische ruimten en de daken van het complex zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.