

Referat af orienterings- og dialogmøde mellem Dayz Seawest og formændene for ejerforeningerne i Lønne Feriepark d. 18. august 2015

Deltagere:

Ejerforeninger:

Område A: bestyrelsen

Område B: Leif Laursen og Jørn Weber

Område C: Finn Bojsen

Dayz:

Søren Sandberg – CEO

Kent Lodberg – Salgs & Marketingsdirektør

Hanne Pedersen – HR og Marketingkoordinator

Torben Pedersen – teknisk medarbejder

Bettina Johannesen – Informations- og Aktivitetschef

Punkt 1 – Velkomst

Søren Sandberg byder velkommen.

Varde Kommune vil forsøge at hastebehandle udarbejdelsen af kommunetillægget vedr. minigården. Dayz afventer svar fra kommunen.

Punkt 2 – gennemgang af realiseret belægning

Belægningen er ikke steget i uge 7 og 8, men i alle andre ferieperioder er den.

Der er 17% af spahusene der er trådt ud af formidlingsaftalen, hvilket er medvirkende til de høje indekstal. Som det ses er antallet af bookinger steget, selv om antallet af huse til udlejning er faldet.

Der er i alt 297 huse på Seawest. 11 af dem er foreningshuse og derudover lejer 256 af dem ud. Det vil sige der er kun 30, der ikke lejer ud hos Dayz.

Spahusene er de mest populære. Skipperhusene ligger på samme niveau som fiskerhusene.

LFID er Dayz' egne fiskerhuse.

Som det ses, så booker 8% af gæsterne samme dag som de ankommer, hvilket er ret markant, og enestående for Seawest.

Ejerafregninger:

Der var rigtig mange hollændere i uge 32-34, hvilket resulterer i den store stigning. Det er kampagnemodellerne der kommer i spil her. Hollænderne skal have det billigt, da de ofte ikke bruger centret så meget.

Punkt 3 – Priser 2016

Priserne er uændret i forhold til 2015. Grunden er at det går godt i 2015. Der er dog en lille ændring i periodekalenderen. Uge 7 bliver til en stjerneuge (højsæson) mens uge 8 bliver til måne, da det ikke er en ferieuge længere.

Vi er klar over at den nuværende prisstruktur kan være svær at gennemskue for ejerne, og arbejder derfor på en procentuelafregningsstruktur i stedet, hvor brugsretsvederlaget er i regnet. Denne vil blive fremlagt for bestyrelsen i løbet af 2016.

Generel info omkring prisstruktur:

Vi har siden 2013 arbejdet med en dynamisk pris struktur i forhold til priser ud til vores gæster og etableret en ny ejerafregningsmodel med fokus på lidt større afregning i weekender fremfor hverdage, samt muligheden for kampagner, hvor ejerne bidrager, så vi bliver konkurrencedygtige i forhold til pris og efterspørgsel.

I den forbindelse har vi lagt en strategi for vores priser, som vi kan se har en stor positiv effekt på den samlede omsætning, for både ejer og formidler. Vi kigger på den samlede indtjening set hen over hele året, hvor ophold med lave ejerafregninger og lave salgspriser er en forudsætning for vækst. Ofte vil alternativet være kr. 0.

Vi er især på Seawest i et meget presset marked med væsentlig mere udbud end efterspørgsel og, hvor man som individuel ejer formentlig godt kan undvære de ophold med lav afregning, er det essentielle for Dayz og dermed partnerskabet for at få butikken til at løbe rundt. Vi har stort set de samme udgifter til at drive centeret en mandag i december som en sommerdag med undtagelse af lønninger, og er dermed afhængig af at kunne generere omsætning året rundt.

Så i partnerskabets ånd er det vigtig at evaluere ud fra et lidt bredere perspektiv, end blot enkelte ophold. Vi tildeler ophold efter økonomi og ikke antal udlejningsdage, så kampagneophold skulle gerne fordele sig ligeligt imellem ejerne.

Leif: Der kommer en stigning på nettatariffen pr. 1. oktober, fra nuværende 21,09 ør til 27,34 øre pr. kWh.

Dayz undersøger prisstigningerne og er de korrekte og vores kollegaer i branchen som vores gæster sammenligner os med justerer opad, vil Dayz følge trop og udbetale en eventuel stigning til ejerne.

Punkt 4 – Nye tiltag fra marketing

Ingen bemærkninger.

Punkt 5 – Status på igangværende tiltag

Hjemmeside: Den nye hjemmesiden bliver gennemgået. Nu på 5 sprog, som er de lade vores primære gæster kommer fra.

Det har ført til flere direkte henvendelser via google-søgninger.

Hjemmesiden er nu responsiv, og 45% af alle gæster på siden kommer ind via enten tablet eller smartphone.

Næsten alt marketing er online, meget lidt af det foregår via traditionel printmedier.

Ejerlogin: er snart klar til at ejerne selv kan booke. Det bliver dog anderledes end det gamle. Det bliver sådan at ejerne kan forespørge på en periode selvom der er en booking inde.

Det er systemet der forhindrer os i at ligger bookinger der er ældre end 30 dage op. Her skal ejerne se på de afregninger de får.

Ejerskabtfremidling: tallene viser at ejerne booker ferieperioderne mindre og dermed opnår højere afregning. Det hænger også sammen med at der er færre ejere der lejer ud gennem Dayz.

Punkt 6 – Gennemgang af gæsteanalyser

Vi er overordnet godt tilfredse med resultaterne, men arbejder naturligvis hele tiden med at forbedre os. Der er for nyligt investeret 500.000,- i nye armbånd og skabe til badlandet og det kan også ses på gæstetilbagemeldingerne.

Salget af is er steget efter den nye isbar er kommet til. Funnys Værksted er endnu ikke helt færdigt, men rammerne er på plads.

Peter: forslag om at leje mountainbikes ud – evt. som pakke så cyklerne står ved huset når gæsterne ankommer.

Der arbejdes på måske at justere priserne på legelandet så det bliver gratis i nogle perioder.

Punkt 7 – Husgennemgang efterår

Alle huse gennemgås i efteråret. Dette gøre for at ensrette den høje standard. Vi forventer at det er få huse der skal gøre noget ved, og at vi får en positiv dialog med den enkelte ejer om eventuelle opdateringer. Skulle der mod forventning være huse, hvor der ikke kan opnås en fælles forståelse omkring standard og behov for justeringer, vil vi i fællesskabets ånd naturligvis justerer på det og begrænser eller helt undlader at udleje det pågældende hus.

Punkt 8 – Områdevedligehold

Område C er i gang med at male husene.

Taget på centerbygningen er ikke ret pænt. Det er på agendaen, men det er svært at finde noget der kan fungere.

Punkt 9 – Punkter fra ejere

Mørklægningsgardiner i soverum: Torben fra teknik kan finde en billig pris, som evt. vil blive tilbudt i forbindelse med husgennemgangen.

Overskuelige afregninger af lejeperioder: der arbejdes på procentuelafregning. Se længere oppe.

Nyt vedr. Søndervig Feriepark?: Vi afventer, men kender ikke til de konkrete planer.

Skure eller lignende til opbevaring af cykler: forslag om at det skal være tæt på husene, evt. på endegavle. Bolden kastes videre til ejerforeningerne, men Dayz bidrager gerne til det.

Muligt at vaske cykler: en cykelpit tages til overvejelse.

Klassificeringssystem af husene: husgennemgangen i efteråret vil vise om dette er nødvendigt. Det er altid muligt for ejere at komme i informationen og få en bønne maling til at pletmale med indvendigt.

Evt. muligt for gæster at tilvælge mikroovn, tørretumbler etc. ved booking?

Der er stadig sommerhuse som ikke har et særligt godt trådløst internet. Stofa har en router til 500,- som snakker sammen med bl.a. Flex-Control. Der er klart en fordel, og rigtig mange gæster ville fravælge huset, hvis de på forhånd viste at internettet ikke var ret godt.

Muligt med allergivenlige huse?: der er ikke den store efterspørgelse på det. Måske der er et par ejere der gerne vil gøre deres huse til allergivenlighuse? Det skal dog gøres efter Astma og Allergiforbundets vejledninger.

Status på ZOO og flere huse: Intet nyt mht. ZOO. De 49 byggegrunde er klar, men der vil ikke blive bygget før der er plads til det i boligmarkedet. Der vil blive tale om 10-14 personers huse.

Affaldsøer males samme nuance som husene: Det bringes videre til ejerforeningerne, som står for dette.

Højvande i toiletterne, når badelandet renses: Da det kører på det offentlige kloaksystem, kan det desværre ikke afhjælpes.

Nyt service i alle huse, så alt er ens: Dette vil blive gennemgået i forbindelse med husgennemgangen i efteråret.

Muligt at ejerbooke mere end 14 dage frem i tiden?: det bliver i fremtiden muligt at forespørge på ejerbookinger via ejerloginet. Vi er meget fleksible mht. bookinger uden for ferieperioder, og det kan som oftest lade sig gøre at booke lang tid i forvejen i disse perioder.

Ensrettet priser på Skipper- og Fiskerhuse: Dayz kører med en fleksibel prisstruktur, der afgøres af udbud og efterspørgelse. Derfor kan Skipperhuset i nogle perioder være på samme prisniveau som Fiskerhuset. Som hovedregel er Skipperhuse 5% dyre end Fiskerhuse.

Punkt 10 – Eventuelt

Kontrakt vedr. opfyldning af service + dyne- og pudevask: Finn forslår dyne- og pudevask efter sommeren, når der har været mange gæster i gennem. Blive nu gjort en gang årligt og efter behov.

Havemøbler og grill: Generelt ser det fint ud med havemøblerne. Men nogle steder ser det ikke pænt ud. Mange steder er der kun fire stole selvom huset er til seks personer.

Forslag om at fjerne grills fra alle huse, og at gæsterne så i stedet skal leje grill på centret. Evt. gasgrills på hjul. På denne måde sikre vi at standarten på alle grills er høj og, at de altid er rengjorte og klar til brug. Denne model bruges på Rønbjerg, og fungerer rigtig godt.

Ide til husgennemgang:

Der skal være tre kategorier af forbedringer:

Skal Ting, der skal laves før huset kan lejes ude

Bør Ting, der bør gøres for at huset er i tip-top stand

God idé Ting, der vil gøre huset helt perfekt

Dato for næste måde bliver tirsdag d. 1. december kl. 17.00.