

123Wonen experts in vastgoedbeheer

Financieel, technisch & commercieel beheer onder één dak



Vastgoedbeheer
op professionele wijze!

Bent u een verhuurder of belegger, dan komen onverwachte en verwachte situaties op uw pad. U krijgt te maken met gebeurtenissen op financieel en technisch gebied of u wordt geconfronteerd met calamiteiten. Ook wilt u erop kunnen vertrouwen dat u de huur elke maand op tijd ontvangt. 123Wonen ontzorgt u als verhuurder en regelt zaken die maandelijks terugkomen. Hierdoor biedt u uw huurder een kwalitatief hoogstaande dienstverlening aan. 123Wonen is 365 dagen per jaar voor u alsook voor uw huurder beschikbaar!

Wat maakt Vastgoedbeheer van 123Wonen uniek?

123Wonen werkt vanuit uw doelstellingen en uw visie. Deze zijn per slot van rekening niet voor elke verhuurder gelijk. Wij bewegen daarom flexibel met u mee. Door onze modulaire opbouw van beheerdiensten kiest u zelf wat u uit handen geeft. Uw huurders kunnen 24 uur per dag bij ons terecht. Doordat u een vaste contactpersoon hebt, is deze persoonlijk betrokken. 123Wonen biedt aantrekkelijke tarieven. En middels onze stichting 123Wonen Beheer Derdengelden garanderen wij alle huurstromen en de borg.

123Wonen denkt graag met u mee en adviseert u over diverse zaken omtrent verhuur. Dankzij onze proactieve houding en jarenlange ervaring, bent u bij ons aan het juiste adres!

- ✓ **Overall in Nederland kantoren, dus altijd een bij u in de buurt!**
- ✓ **24 uur per dag en 365 dagen per jaar bereikbaar.**
- ✓ **Een scherpe prijs voor beheerdiensten.**
- ✓ **Vast contactpersoon binnen 123Wonen.**
- ✓ **Deugdelijk debiteurenbeheer.**
- ✓ **Waarborgsom in eigen beheer.**
- ✓ **Beheer en verrekening servicekosten.***
- ✓ **Wet ter voorkoming van witwassen en financiering terrorisme.**
- ✓ **Jaarlijkse kredietwaardigheidscheck van uw verhuur portefeuille.***

*optioneel

Box 1 of Box 3

het belang van 123Wonen Vastgoedbeheer

Door het beheer van uw vastgoedportefeuille uit te besteden aan 123Wonen Vastgoedbeheer profiteert u van gunstige belastingtarieven. Zo voorkomt u dat uw vastgoed in de fiscale box 1 wordt geplaatst. Dit is financieel gezien een stuk minder voordelig dan wanneer u uw vastgoed in box 3 kunt plaatsen.

Box 1 | Inkomen uit werk en overige werkzaamheden

Vastgoedbeleggingen worden in fiscale zin pas tot 'box 3 beleggingen' gerekend, als het inkomen wat uit onroerend goed verkregen is, niet kan worden aangemerkt als winst uit een onderneming en/of inkomen uit overige werkzaamheden. Hiervan is sprake wanneer een belegger inspanningen verricht die door de belastingdienst als 'meer dan actief vermogensbeheer' worden gekwalificeerd. Het huurobject in eigen beheer houden brengt het risico met zich mee dat de fiscus u terugverwijst naar box 1. Dan zijn de fiscale voordelen weg en betaalt u tegen progressief belastingtarief maximaal 52 procent belasting over het werkelijk behaalde rendement.

Voorkom belastingheffing in box 1

De signalen, die duiden op winst uit onderneming (box 1) zijn:

- veel eigen werk / actief vermogensbeheer (artikel 3.90 en 3.91 wet IB 2001)
- uitpanden van panden (kopen, splitsen, verkopen);
- ingrijpende verbouwingen;
- snelle winst (aankoop / verkoop).

Streeft u naar een maximaal rendement op uw vastgoed door (pro-)actief vermogensbeheer, dan is het raadzaam om uw vastgoedmanagement uit te besteden aan een goede vastgoedmanager, zoals de professionals van 123Wonen Vastgoedbeheer.

Box 3 | Sparen en beleggen

Box 3 is de box van het eigen vermogen, ofwel de box sparen en beleggen. De Belastingdienst maakt onderscheid in verschillende vormen van inkomen. Niet alleen loon wordt als inkomen gezien, maar ook bijvoorbeeld het rendement uit aandelen, beleggingen en spaarrente. Ook hier moet belasting over worden betaald. Om verschillende vormen van inkomen met elkaar te kunnen verrekenen, is het boxenstelsel opgezet.

Box 3 is de box waarbinnen al uw overige beleggingen en uw spaargeld vallen. Ook onroerende zaken die u buiten uw eigen huis bezit, inclusief rechten op onroerende zaken buiten uw eigen woning, tellen in deze box mee. Uw financieel adviseur of accountant kan u ook de noodzaak van een extern vastgoedmanager uitleggen. Win zo nodig aanvullend advies bij hen in.



Financieel, technisch & commercieel vastgoedbeheer voor iedere verhuur!

Inmiddels mogen wij voor veel verhuurders het Vastgoedbeheer verzorgen. Zowel particuliere verhuurders alsook partijen met grote woningaantallen (zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en beleggers) kunnen bij ons terecht. Omdat 123Wonen in Nederland een landelijke dekking heeft, zit er altijd wel een vestiging van ons bij u in de buurt!

Financieel vastgoedbeheer

Het financiële vastgoedbeheer wat 123Wonen aanbiedt, houdt onder andere in, dat wij de huur voor u innen en facturen versturen. Maar ook de volgende zaken kunnen wij voor u afhandelen:

Aanspreekpunt huurders

123Wonen Vastgoedbeheer is 24 uur per dag bereikbaar als aanspreekpunt voor uw huurders.

Huurontvangsten

123Wonen Vastgoedbeheer int de verschuldigde huur en servicekosten middels een proactieve ma-

nier van incasseren. Door ons proactieve debiteurenbeheer zijn wanbetalingen minimaal. Omdat 123Wonen Vastgoedbeheer een eigen stichting Derdengelden 123Wonen heeft, zijn alle huurstromen gewaarborgd.

Administratieve wijzigingen

123Wonen zorgt ervoor dat bijvoorbeeld wijzigingen in de huurovereenkomst correct worden afgehandeld. Denk hierbij aan een jaarlijkse huurverhoging of indexatie, wijziging van gegevens of advies over opzegging c.q. beëindiging van de overeenkomst.

Technisch vastgoedbeheer

123Wonen zorgt ervoor dat uw woning(en) goed worden onderhouden en dat de administratie hiervan op een correcte manier wordt bijgehouden. Uw huurders worden snel geholpen, terwijl u grip houdt op uw inkomsten en uitgaven.

Continu onderhoud

123Wonen handelt alle 1e lijns onderhoudszaken af. Hierdoor ontzorgen wij u als verhuurder volledig. Elk jaar bespreken wij uw wensen rondom dagelijks, groot en klein onderhoud. Zo kunnen wij bepalen waarin wij u kunnen ondersteunen.

24 uur per dag bereikbaar

123Wonen is 24 uur per dag en 365 dagen per jaar bereikbaar voor het melden van eventuele technische problemen en calamiteiten.

Eigen technische dienst

U bepaalt of wij uw eigen technische leveranciers inzetten voor technische klachten of dat u van het gemak van onze eigen technische dienst gebruik wenst te maken.

Commercieel vastgoedbeheer

U krijgt maximaal verhuurrendement als leegstand

wordt voorkomen en een betrouwbare huurder is gevonden. Uw eigen lokale 123Wonen kantoor vindt binnen korte tijd een geschikte huurder, gescreend op antecedenten, kredietwaardigheid en identiteit. Ook zorgen wij voor een initiële inspectie van de woning, zijn wij aanwezig bij de sleuteloverdracht en stellen wij een waterdicht huurcontract op. U kunt vertrouwen op professionele en betrouwbare bemiddeling.

Verhuuractiviteiten

Wij blijven vanaf het moment dat de woning wordt aangeboden tot aan de oplevering in contact met u. Door actieve marketing vinden we binnen korte tijd een geschikte huurder.

Gescreende huurders

De huurder wordt uitvoerig gecontroleerd op antecedenten, identiteit en kredietwaardigheid. Zo heeft u zekerheid over de achtergrond van uw huurder.

Juridisch zeker

Alle contracten en overige documenten worden/zijn juridisch getoetst door een huurrechtadvocaat.

Inspecties

Bij elke mutatie wordt er een begin- en eindinspectierapport opgesteld. Dit rapport bestaat uit foto's en een tekstueel verslag.



123Wonen financieel beheer
Uitleg over onze dienstverlening

Aanspreekpunt huurders:

123Wonen Vastgoedbeheer is namens u het eerste aanspreekpunt voor uw huurders, daar waar het gaat om alle verzoeken omtrent administratieve zaken.

Tijdens kantooruren zijn wij bereikbaar voor alle vragen aangaande uw huurwoning. Alle administratieve zaken worden door uw contactpersoon van 123Wonen Vastgoedbeheer behandeld. Indien nodig zet 123Wonen Vastgoedbeheer de vraag uit bij de meest geschikte derde. De 123Wonen verhuurmakelaar wordt ingezet voor alle lokale verhuur-gerelateerde zaken, terwijl de technische dienst alle technische klachten afhandelt.

Huurontvangsten:

123Wonen Vastgoedbeheer zorgt voor de inning van de verschuldigde huur en eventuele servicekosten. Projectmatig bieden wij de mogelijkheid aan voor automatisch incasso's. Deze incasso's gebeuren conform de nieuwste SEPA-machtigingsregels. Wanneer u gebruik wilt maken van automatisch incasso, informeren wij u graag over de mogelijkheden en voorwaarden.

De waarborgsom wordt niet door 123Wonen beheerd. Deze wordt tegelijk met de eerste maandhuur ontvangen en – na aftrek van de besproken kosten – naar u overgemaakt.

Als professionele beheerder kunnen wij de maandelijkse huur voor u incasseren. Op elke 27ste dag van de maand wordt in dat geval de huur bij uw huurder geïncasseerd. Daarna wordt het bedrag, verminderd met de verschuldigde beheervergoeding, uiterlijk op de 3e dag van van de maand naar u overgemaakt.

Minimale wanbetaling:

Wij bewaken en signaleren eventuele betalingsachterstanden. Door een secuur debiteurenbeheer kunnen wij in overleg met u snel en proactief handelen. Indien nodig zorgen wij ervoor, dat de juiste rechtsmaatregelen worden genomen.

Huurverhoging:

Op basis van de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst, zullen wij de gewenste jaarlijkse huurverhoging voor u doorvoeren. Dit gebeurt conform geldende wettelijke regels, vastgestelde cijfers en gemaakte afspraken.



123Wonen financieel beheer

Uitleg over onze werkwijze

DAS Algemeen

DAS is de specialist in het voorkomen, oplossen en beheersbaar houden van juridische problemen voor particulieren en juridische en financieel-juridische problemen voor bedrijven en (semi-)overheden. DAS biedt juridische dienstverlening op verzekerings- en factuurbasis, incassodiensten en consultancy & detachering van juridische en financieel-juridische specialisten. DAS is in Nederland en in Europa de grootste gespecialiseerde rechtsbijstandverzekeraar en behandelde in 2012 in Nederland ruim 106.500 zaken op meer dan 40 verschillende rechtsgebieden. Daarnaast heeft DAS door de jaren heen meer dan 800.000 vorderingen behandeld voor haar incassoklanten. In Nederland heeft DAS ruim 2.100 medewerkers in dienst, onder wie 630 juridische specialisten en 450 incassospecialisten.



DAS voor 123Wonen

De huur wordt door 123Wonen Vastgoedbeheer elke maand geïncasseerd. Huurders die niet tijdig betalen krijgen tot maximaal 2 keer een herinnering. Op het moment dat de huurder zijn verplichtingen alsnog niet (tijdig) voldoet, of wanneer huurbetaling helemaal uitblijft, krijgt deze een zogenaamde “profit letter” vanuit DAS Rechtsbijstand. Dit schrijven wordt

ook wel de “nakomingsbrief” of “gentle reminder” genoemd. De brief wordt gestuurd uit naam van DAS maar met het rekeningnummer van 123Wonen Vastgoedbeheer. Op deze manier wordt aan de brief veel lading meegegeven en heeft deze veel impact bij de ontvanger. De ervaring leert dat huurders dan alsnog snel tot betaling van de verschuldigde huurpenningen overgaan.

Als de huurder binnen de gestelde termijn de huurpenningen alsnog voldoet, is er niets aan de hand. Voor de huurder is echter wel duidelijk dat bij niet-betaling de stap naar het incassotraject niet gezet hoeft te worden, maar dat de zaak al wel bij het incassobedrijf in behandeling is.

Minimale wanbetaling door proactief handelen

Wij weten wanbetaling tot een minimum te beperken door de juiste selectie van huurders te maken bij de aanvang van de huurperiode. Toch kan het voorkomen dat een huurder door omstandigheden moeilijk aan de verplichtingen kan voldoen. Uit ervaring weten we, dat wanbetaling tot een minimum kan worden beperkt, door assertief te handelen, zodat uw rendement gewaarborgd is.

De hierna genoemde taken voert 123Wonen Vastgoedbeheer voor u uit, indien de huurgelden niet op uiterlijk de 1e dag van de maand door ons zijn ontvangen. 123Wonen vastgoedbeheer werkt adequaat conform de wettelijke termijnen. Alle handelingen c.q. communicatiemomenten worden gedocumenteerd.

Dag 1

Versturen van 1e herinnering naar huurder.
48 uur de tijd om te betalen.

Dag 3

Versturen van 1e aanmaning naar huurder. 123Wonen Vastgoedbeheer informeert bij uw huurder omtrent de nog verschuldigde huurbetaling. Bij geen gehoor spreken wij een voicemail in. Tevens sturen wij een persoonlijke herinnering per e-mail met daarin het vriendelijke verzoek om zo spoedig mogelijk te reageren en de huurbetaling te voldoen. Nog 24 uur de tijd om te betalen.

Dag 4

Versturen van 2e aanmaning naar uw huurder met daarbij opgenomen de aanmaningskosten ad Euro 25,00. In deze herinnering wordt tevens verwezen naar de gevolgen van niet tijdige betaling, zijnde het inzetten van het incassobureau.

123Wonen Vastgoedbeheer informeert haar verhuurders continu over de stand van zaken.

Vanaf dag 7:

Indien uw huurder, ondanks alle inspanningen van 123Wonen Vastgoedbeheer, nog steeds niet heeft betaald én er ook geen betalingsafspraken is gemaakt, zal 123Wonen Vastgoedbeheer elke dag een contactmoment agenderen met de huurder. Op het moment dat wij met de huurder gesproken hebben, documenteren wij het verweer over het niet tijdig betalen en proberen wij met de huurder tot een betalingsregeling te komen. Dit doen wij altijd in overleg met u als verhuurder. Wij houden u volledig op de hoogte van de ontwikkelingen hieromtrent.

Vanaf dag 31:

Indien de huurachterstand toch is opgelopen tot 1 volledige maandhuur, is het juridisch toegestaan om een incassobureau in te schakelen. 123Wonen Vastgoedbeheer werkt samen met de incasso- en deurwaarderskantoren DAS en Inventa. Beide organisaties zijn gespecialiseerd in het behandelen van huurachterstanden.

De 2e maand:

Op dag 2 van de 2e maand huurachterstand stuurt het incassobureau namens ons de eerste sommatiebrief per aangetekende post. In deze brief wordt uw huurder gesommeerd om de huurachterstand binnen 14 dagen te betalen om zo te voorkomen dat een uitzettingsprocedure wordt opgestart.

In de 2e en 3e maand van de huurachterstand heeft het incassobureau reeds het aangetekend schrijven verstuurd en meerdere malen geprobeerd om tot een betalingsregeling te komen.

Indien in de 2e maand de huidige huurachterstand niet wordt ingelopen, wordt u door 123Wonen Vastgoedbeheer geïnformeerd over een mogelijke uitzettingsprocedure. (Woningontruiming is bij wet toegestaan indien er tenminste 3 maanden huurachterstand is geregistreerd. Tevens is een uitgebreide documentatie van het gehele dossier benodigd. Uitzetting en ontbinding van de huurovereenkomst geschiedt altijd met tussenkomst van de rechter. Een gerechtelijke uitspraak (het vonnis) volgt binnen 14 dagen na afronding van de gerechtelijke procedure. De ontruiming wordt altijd begeleid door een rechtsdeurwaarder en politie).

De 3e maand

Uiterlijk 2 weken voor het einde van de 3e maand huurachterstand moet de dagvaarding naar de huurder worden verstuurd. 123Wonen Vastgoedbeheer zal de dagvaarding samen met het deurwaarderskantoor verzorgen. Tot dit moment zijn alle inspanningen van 123Wonen Vastgoedbeheer én het incasso- en deurwaarderskantoor inbegrepen in uw maandelijks beheerabonnement. Om een daadwerkelijke uitzetting te verzorgen, is een kort geding nodig (rechtszaak met spoedprocedure). De kosten van het kort geding zijn ongeveer 750 euro. Deze kosten maken geen deel uit van het beheerabonnement. 123Wonen Vastgoedbeheer vraagt u dan ook dit bedrag te voldoen. Deze kosten worden nadien verhaald op uw huurder als de rechter u als verhuurder in het gelijk heeft gesteld. (Rechters stellen verhuurders vaak in het gelijk indien de huurachterstand tenminste 3 maandhuren betreft en een correct gedocumenteerd dossier aanwezig is).

Uw contactpersoon van 123Wonen Vastgoedbeheer en/of het incassobureau zijn bij de zitting aanwezig. Er zal hoor en wederhoor plaatsvinden. De rechter neemt binnen 2 weken na de zitting, middels het vonnis, een besluit. Indien uitzetting mogelijk is, zal de deurwaarder samen met politiebegeleiding op

locatie aanwezig zijn. De woning wordt vervolgens ontruimd.

In overleg met u als verhuurder kan 123Wonen Vastgoedbeheer vervolgens een schoonmaakbedrijf en de technische dienst inschakelen om de woning weer te optimaliseren (deze kosten maken geen deel uit van het beheerabonnement).

De nog openstaande huurschuld blijft 20 jaar verhaalbaar op uw voormalige huurder. Als verhuurder kunt u beslag leggen op de achtergebleven boedel van de huurder. Het incassobureau zal daarnaast iedere 3 maanden monitoren of de huurder inkomsten heeft verkregen, waarop beslag kan worden gelegd. Middels dit inkomstenbeslag kunnen vervolgens de huurschuld en de gemaakte gerechtskosten verder worden afbetaald. Tevens zal worden getracht een betalingsregeling met de debiteur te treffen. U wordt de komende maanden en jaren - tijdens de duur van het incassodossier - telkens op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Zodra er gelden bij het incassobureau binnenkomen, ontvangt u daarvan een afschrift en betaling.

(Ervaring leert dat huurders in de eerste twee jaren na een uitzetting niet over voldoende inkomsten beschik-

ken, waardoor aflossing moeizaam is. Echter na het verstrijken van het tweede jaar blijkt dat 90% van de huurschulden versneld kan worden afgelost binnen de daaropvolgende drie jaren. 90% van de huurders met een wanbetalingshistorie wenst ook een financieel gezond leven zonder schulden op te bouwen, waardoor de inspanningen van het incassobureau beloond worden.)

Huurovereenkomst wijzigingen:

Tijdens de verhuurperiode kunnen aanpassingen van administratieve aard gewenst zijn. Wij verzorgen de juiste afhandeling van bijvoorbeeld wijzigingen in huurovereenkomsten. Alle mogelijke wijzigingen inzake huurovereenkomsten kunnen door 123Wonen Vastgoedbeheer worden uitgevoerd. Meest voorkomende zaken hieromtrent zijn: wijziging van artikelen in de huurovereenkomst, extra persoon toevoegen op de huurovereenkomst, het opstellen van een beëindigingsovereenkomst, etc.

Financieel overzicht:

Maandelijks verstrekken wij aan u een transparante huurafrekening, die bestaat uit een gedetailleerd overzicht van de gedane uitgaven en de ingekomen huurpenningen, alsmede een overzicht van de eventuele huurachterstanden. Maandelijks ontvangt u als verhuurder een creditfactuur met daarop benoemd

de huurinkomsten voor de komende huurperiode, de in mindering gebrachte beheerkosten en de eventuele kosten voor technische aangelegenheden. Alle posten worden aan het daarbij passende hoge en lage BTW tarief gekoppeld.

Verhuurders met meerdere woningen ontvangen een speciale verzamelafrekening. Dat is een overzicht waarop alle woningen, huurders en betalingen worden vermeld, inclusief de lopende huurachterstanden en eventueel gemaakte kosten aan technische leveranciers. Dit overzicht wordt digitaal verstrekt als PDF en-/of in handig Excel formaat. De betaling en het overzicht ontvangt u maandelijks uiterlijk op de 30e van de maand of op de 4e van de betreffende maand erop.

Servicekosten administratie:

De leveringen en diensten, welke in de huurovereenkomst worden benoemd, dienen jaarlijks te worden verrekend. Wij kunnen de 'afrekening servicekosten' voor u verzorgen en stellen aansluitend het nieuwe voorstel op.

Servicekosten

((Deze kosten worden in de huurovereenkomst ook wel leveringen en diensten genoemd en worden als

additioneel voorschot bij de huurder in rekening gebracht. De kosten mogen geen onderdeel uitmaken van de kale huurprijs.) Deze kosten kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een voorschot op gas, water en elektra, een cv-onderhoudscontract, vergoeding voor het gebruik van stoffering en meubilering, gemeentelijke belastingen, etc. Bij elke nieuwe huurovereenkomst controleren wij of er servicekosten afgerekend moeten worden conform het gestelde in de overeenkomst. Op de geplande data agenderen wij de opmaak van deze afrekening. Meestal gebeurt dit elke 12 maanden.

Wij adviseren u jaarlijks de meterstanden op te nemen en ontvangen graag de facturen welke verrekend moeten worden met de servicekostenafrekening. 123Wonen Vastgoedbeheer kan vervolgens zorg dragen voor de correcte opmaak van kosten in een overzicht. Dit overzicht bespreken wij aansluitend met u als verhuurder.

Na uw akkoord versturen wij het overzicht naar uw huurder. Teveel of te weinig betaalde servicekosten worden geadministreerd en verrekend.

24/7 bereikbaar:

Onze kracht schuilt in onze non-stop aandacht; we zijn 365 dagen per jaar, 24 uur per dag bereikbaar.



123Wonen technisch beheer

Uitleg over onze dienstverlening

Het telefoonnummer van 123Wonen financieel vastgoedbeheer is 088 - 700 99 01 en van technisch vastgoedbeheer 088 - 700 99 02. Deze 2 nummers zijn altijd bereikbaar. Dus ook in de avonden en in de weekenden kunnen spoedgevallen, zoals onverwachte lekkage, stormschade, cv-ketel defecten, etc. gemeld worden. Op deze manier worden uw huurders altijd optimaal bediend op het moment dat de 'nood aan de man is', zodat u zorgeloos kunt verhuren en gevolgschade wordt voorkomen.

Eigen technische dienst:

Als opdrachtgever bepaalt u zelf of wij uw eigen leveranciers inzetten voor technische klachten of dat u van het gemak van onze landelijke technische dienst gebruik wilt maken. Elke opdracht wordt uiteraard ter goedkeuring aan u voorgelegd, voordat deze wordt uitgevoerd.

Een technische klacht wordt veelal door uw huurder gemeld en bereikt ons via e-mail of telefoon.

Wij informeren u over deze melding en vragen uw goedkeuring om onze technische dienst langs te mogen sturen. De technische dienst brengt nooit voorrijkosten in rekening! Indien u wenst dat uw eigen leverancier – of wellicht uzelf – de woning bezoekt naar aanleiding van de klacht, dan respecteren wij dat uiteraard.

Bij spoed:

Indien u als verhuurder niet bereikbaar bent en de technische klacht heeft een spoedeisend karakter (bijvoorbeeld acute lekkage, gaslek, stormschade), dan zal de technische dienst van 123Wonen vastgoedbeheer altijd de woning bezoeken. Nadat u op de hoogte bent gebracht van de technische melding, informeren wij de huurder over het maken van de afspraak voor de beoordeling van de klacht.

Het servicecenter van 123Wonen Vastgoedbeheer monitort continu of de technische buitendienst de afspraken nakomt. 123Wonen Vastgoedbeheer belt hiervoor geregeld met de huurder en verhuurder om de status te volgen en aandacht te geven aan alle partijen.

Op locatie beoordeelt onze technische dienst de klacht. Er wordt daarbij nagegaan wie schuldig is aan het mankement (conform huurwetgeving). Het kan bijvoorbeeld voorkomen, dat uw huurder, door onjuist gebruik van de woning, verantwoordelijk is voor het technisch mankement. Zie hiervoor de onderhoudswijzer op onze website.

Een duidelijke offerte van de technische dienst wordt u ter goedkeuring aangeboden. Indien uw huurder verantwoordelijk is voor de schade, zal de offerte ook aan hem of haar worden voorgelegd.

Na uw akkoord op de offerte wordt een afspraak met uw huurder gemaakt om op locatie de mankementen te herstellen.

Na de reparatie ontvangt 123Wonen Vastgoedbeheer de factuur en controleren we deze op juistheid conform de offerte.

U ontvangt nadien ter informatie de offerte en factuur met daarbij een uitleg over de uitgevoerde werkzaamheden.

123Wonen Vastgoedbeheer zal de factuur betalen en deze inhouden op de eerstvolgende huurafrekening. De huur van de komende periode, die aan u wordt overgemaakt, is in dat geval dus minus de maandelijkse beheerkosten en minus de factuur van de technische dienst. U ontvangt hiervan een specificatie.

Een overzicht van alle facturen voor technische dienstverlening wordt opgeslagen en elk jaar aan u aangeboden voor uw jaaradministratie.

Kostenbesparing op elke klus:

De landelijke inzet van 123Wonen vastgoedbeheer resulteert in een sterke inkoopkracht bij technische leveranciers. Of het nu gaat om loodgieterswerk-

zaamheden, elektra, cv-installatie, timmerwerk of een andere technische dienst., u maakt altijd gebruik van voordelige uurtarieven.

Door de grote afname op het vlak van technische werkzaamheden hebben wij kortingsafspraken gerealiseerd met tal van kwaliteitsleveranciers.

Via 123Wonen Vastgoedbeheer worden nooit voorrijkosten aan u doorgerekend. Op alle kluswerkzaamheden zijn de gebruikelijke garanties van toepassing, die bij de werkzaamheden horen. Met regelmaat beoordelen wij, samen met u, de lopende contracten met leveranciers voor bijv. schoonmaakwerkzaamheden of onderhoud van cv-ketels. Wij houden de leveranciers scherp in hun dienstverlening naar u als afnemer. Zodra wij een beheeropdracht ontvangen, zullen wij u op aanvraag vrijblijvend adviseren over de lopende contracten. Is er bijvoorbeeld kwaliteitswinst of een financieel voordeel te behalen? Regelmatig beoordelen wij de servicecontracten voor bijvoorbeeld cv-onderhoud, schoonmaak en energie.

Archivering gegevens

Alle (e-mail)correspondentie en contracten worden bij 123Wonen Vastgoedbeheer in een beveiligde omgeving opgeslagen.

Commercieel beheer

voor de grotere belegger

De commerciële exploitatie van uw vastgoedportefeuille bepaalt het succes van uw belegging. Voor de grotere beleggers bieden wij daarom commercieel beheer aan. Vaak betreffen het gelijkwaardige objecten, die voor onbepaalde tijd te huur zijn, zodat we een goede inschatting van de verhuurbaarheid kunnen maken.

Voor het beheer wordt een vast percentage gerekend zodat uw langetermijnrendementen inzichtelijk zijn, zonder het risico op een hoger dan verwacht aantal verhuurmutaties

Onze werkzaamheden bestaan voor u uit:

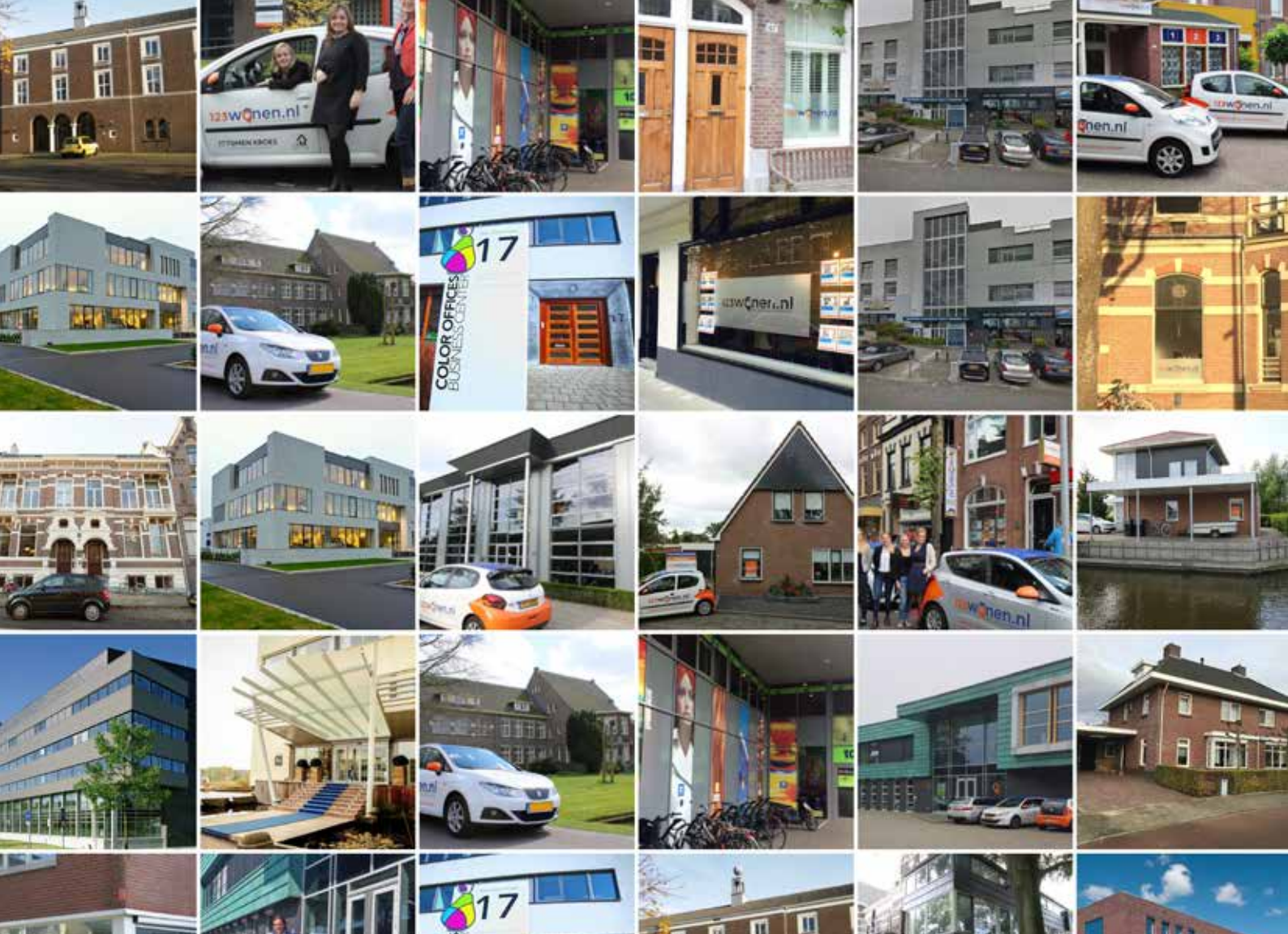
- ✓ optimaliseren van de bezettingsgraad van uw vastgoed;
- ✓ marketing voor de beste huurders;
- ✓ lokale aanwezigheid van kundige verhuurprofessionals;
- ✓ communicatie met de huurders;
- ✓ bewaking van expiratiedata van huurcontracten;
- ✓ langjarige advisering om uw maximale rendement te behalen.

Voor commercieel beheer maken wij altijd een voorstel op maat.



Het voordeel van 123Wonen Vastgoedbeheer

- ✓ **Gemak en zekerheid, doordat alle verhuurgerelateerde zaken professioneel en vakkundig worden behandeld, zonder dat u als verhuurder de regie verliest.**
- ✓ **Een vaste contactpersoon binnen onze organisatie zorgt voor een duidelijke communicatie en hanteert een snelle en proactieve werkwijze. Alle reacties worden binnen 24 uur beantwoord!**
- ✓ **Adequaat debiteurenbeheer voor minimale wanbetaling.**
- ✓ **Belastingvoordeel van 40 tot 50% voor verhuurders met meerdere verhuurde objecten, wanneer zij een externe beheerder hebben aangesteld.**
- ✓ **Eigen 24/7 technische dienst door heel Nederland. U en uw huurders kunnen altijd gebruik maken van onze technische specialisten. Van klein tot groot onderhoud.**
- ✓ **Professionele en betrouwbare dienstverlening.**
- ✓ **Kennisdeling en juridische hulplijn via de licentie van 123Wonen Vastgoedbeheer bij de bedrijfsjuristen van DAS.**
- ✓ **Partners van 123Wonen Vastgoedbeheer kunnen gratis en onbeperkt vragen stellen omtrent alle verhuurgerelateerde juridische zaken.**
- ✓ **Onderzoek wijst uit, dat een tevreden huurder de huurwoning netjes bewoont en tijdige huurbetalingen realiseert! Vanuit deze visie voeren wij onze dienstverlening in beheer uit.**



**U vindt onze vestigingen
door heel Nederland!**

Alkmaar@123wonen.nl	T 072-2020700	Kennemerstraatweg 464, 1851 NG Heiloo
Amersfoort@123wonen.nl	T 033-2048041	Ramstraat 31, 3581 HD Utrecht
Amstelveen@123wonen.nl	T 020-2258601	Binderij 3N, 1185 ZH Amstelveen
Amsterdam@123wonen.nl	T 020-2246050	Johannes van der waalsstraat 61h, 1098 PG Amsterdam
Apeldoorn@123wonen.nl	T 055-7470100	Prinses Beatrixlaan 262, 7312 AA Apeldoorn
Arnhem@123wonen.nl	T 026-7470010	Velperweg 86, 6824 HL Arnhem
Bergenopzoom@123wonen.nl	T 0165-760999	Edward Poppelaan 12, 4874 NA Etten-Leur
Breda@123wonen.nl	T 076-7620086	Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda
Denbosch@123wonen.nl	T 073-6111582	Rompertpassage 37a, 5233 AP 's Hertogenbosch
Den Haag@123wonen.nl	T 070-2210841	Van Gijnstraat 17, 2288 GB, Rijswijk
Deventer@123wonen.nl	T 0570-234050	Maagdenburgstraat 38, 7421 ZE Deventer
Eindhoven@123wonen.nl	T 040-7601130	Buddy Boldenlaan 24, 5629 RD Eindhoven
Flevoland@123wonen.nl	T 036-7601161	Legebuorren 51, 8525 GX Langweer
Friesland@123wonen.nl	T 058-2037777	Beukenlaan 22, 9103 RA Dokkum
Groningen@123wonen.nl	T 050-7114422	Westersingel 3, 9718 CA Groningen
Haarlem@123wonen.nl	T 023-7601480	A. Hofmansweg 5a, 2031 BH Haarlem
Hetgooi@123wonen.nl	T 035-7603793	Arendstraat 20, 3882 JJ Putten
Leiden@123wonen.nl	T 071 - 2071700	Agathapark 30, 2161 BZ Lisse
Limburg@123wonen.nl	T 043-2061203	Hoge Barakken 40a, 6221 CM Maastricht
Nijmegen@123wonen.nl	T 024-2040000	Groesbeekseweg 27, 6524 CL, Nijmegen
Rotterdam@123wonen.nl	T 010-7600391	Mauritsstraat 3E, 3012 CJ Rotterdam
Tilburg@123wonen.nl	T 013-7621050	Tilburgseweg 116, 5051 AK Goirle
Twente@123wonen.nl	T 0546-656657	Twentepoort Oost 34, 7609 RG Almelo
Utrecht@123wonen.nl	T 030-7603394	Ramstraat 31, 3581 HD Utrecht
Zwolle@123wonen.nl	T 038-7600096	Emmawijk 19, 8011 CN Zwolle

Lokale snelheid
& centrale kwaliteit!

