

123Wonen vastgoedbeheer

Solide financieel & degelijk technisch vastgoedbeheer onder één dak

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	Belastingen; Box 1 of Box 3	17
- Wat maakt 123Wonen Vastgoedbeheer uniek?		- Box 1 - Inkomen uit werk en overige werkzaamheden (actief vermogen)	
Ons vastgoedbeheer in beeld	4	- Voorkom belastingheffing in box 1	
- Financieel beheer		- Box 3 - Sparen en beleggen (passief vermogen)	
- Technisch beheer			
- Optioneel bij Financieel beheer			
Financieel beheer	6	Blik op de toekomst; Verduurzamen!	18
- Aanspreekpunt huurders		- Nog geen verplichtingen vanuit overheid	
- Huurontvangsten		- Waardebehoud/waarde ontwikkelen	
- Administratieve wijzigingen		- Aangescherpt overheidsbeleid	
- Waarborgsom		- Betere verhuurbaarheid	
- Minimale wanbetaling		- Lagere mutatiegraad	
- Huurverhoging en huurindexatie		- Hogere huurprijs	
- Financieel overzicht		- Bijdrage huurders	
- Online financieel portaal		- Subsidies	
- Servicekosten bij verhuur onder VvE			
- Opzegging huur			
Technisch beheer	9	Ons team aan het woord	20
- Continu onderhoud		123Wonen Vastgoedbeheer: 10 redenen	22
- 24/7 bereikbaarheid		- Uw lokale specialist - Het 123Wonen kantoor	
- Bij spoed		- Uw landelijke specialist - Het 123Wonen Vastgoedbeheer	
- Eigen technische dienst			
Ook voor vastgoedbeleggers	14	Wat zeggen onze klanten	24
		Onze vestigingen	27

Voorwoord

Gefeliciteerd, uw woning is verhuurd! Als verhuurder kunnen verwachte en onverwachte situaties op uw pad komen. 123Wonen Vastgoedbeheer ontzorgt verhuurder en regelt zaken die maandelijks terugkomen, hierdoor biedt u uw huurder een kwalitatief hoogstaande dienstverlening. Zullen we u ook bijstaan en ontzorgen gedurende de hele huurperiode? Wat er ook gebeurt? Kies dán voor de zekerheid van 123Wonen Vastgoedbeheer!

Wat maakt 123Wonen Vastgoedbeheer uniek?

123Wonen Vastgoedbeheer behandelt ieder object en dossier vanuit de wens van de verhuurder. Wij werken vanuit uw doelstellingen en visie passend binnen de Nederlandse wet- en regelgeving van verhuurmakelaardij.

Middels de 123Wonen Stichting Beheer Derdengelden garanderen wij alle huurstromen. Alle betrokken partijen, kunnen 24 uur per dag en 365 dagen per jaar bij Vastgoedbeheer terecht. Wij werken met vaste contactpersonen, hierdoor zijn de lijntjes kort en is het contact persoonlijk.

123Wonen Vastgoedbeheer denkt graag mee en adviseert gevraagd en ongevraagd over diverse onderwerpen omtrent verhuur. Dankzij onze (pro-)actieve houding én jarenlange ervaring haalt u met 123Wonen Vastgoedbeheer nóg meer profijt uit uw vastgoedinvestering.

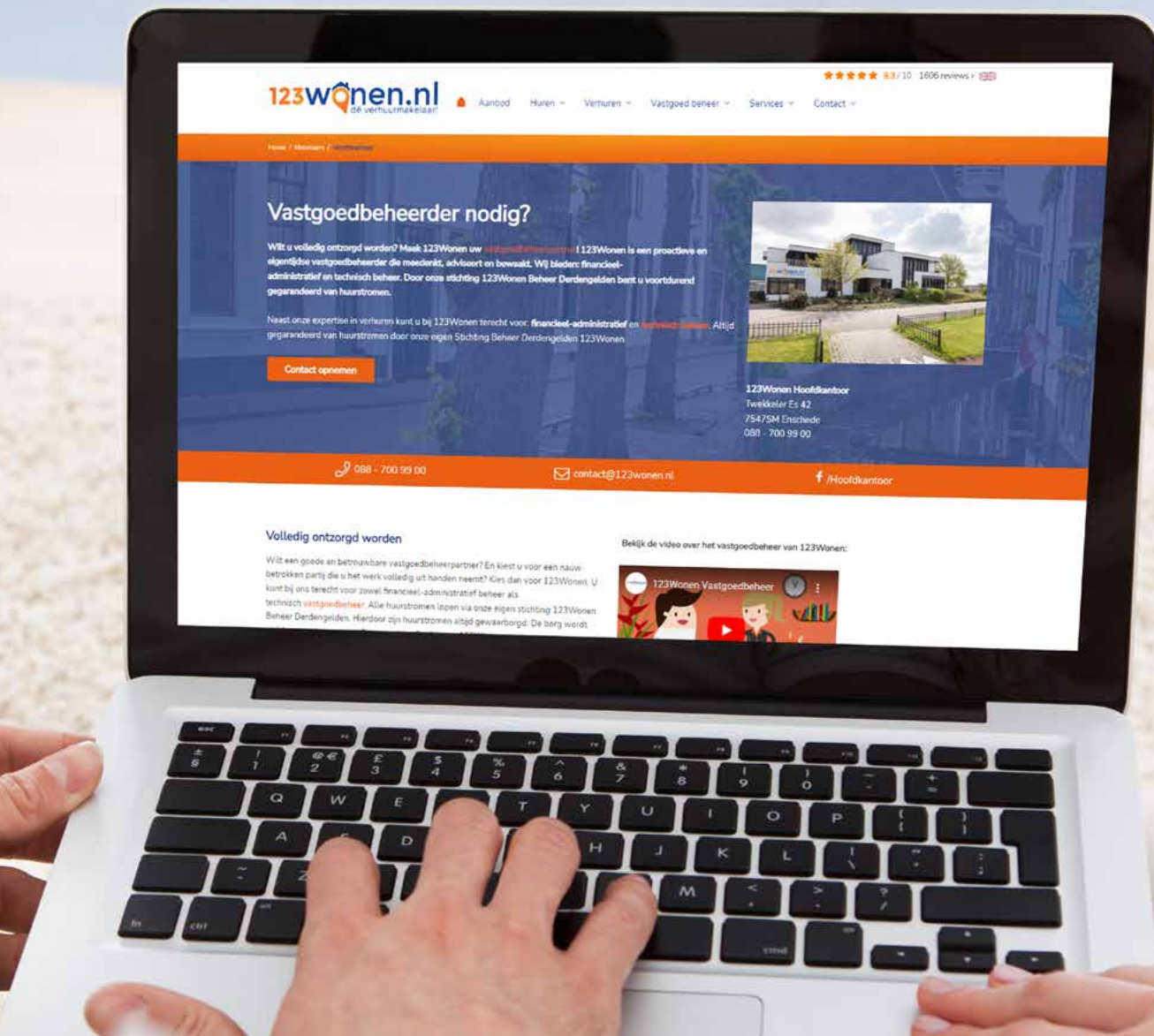
Wist u dat?

Met één doorgevoerde jaarlijkse huurverhoging, u vaak de kosten van het beheer al terugverdiend heeft. Meten = Weten!

Wij kijken uit naar onze samenwerking!
Team 123Wonen Vastgoedbeheer



-  Ruim 33 lokale 123Wonen kantoren, altijd een kantoor bij u in de buurt
-  24 uur per dag en 365 dagen per jaar bereikbaar
-  Jarenlange ervaring in vastgoedbeheer, zowel financieel als technisch
-  Een eigen contactpersoon bij 123Wonen
-  Vastgoedbeheer
-  Eigen juridische afdeling
-  Centrale zekerheid en lokale snelheid



Ons vastgoedbeheer in beeld

123Wonen Vastgoedbeheer biedt twee soorten beheer. Financieel en Technisch beheer. Beide diensten worden afgenomen bij het lokale 123Wonen kantoor en worden ondergebracht op het centrale hoofdkantoor van 123Wonen Vastgoedbeheer. Door de modulaire opbouw bent u vrij om te kiezen welk pakket u wilt afnemen. Afhankelijk van uw eigen wensen en mogelijkheden kiest u zelf welke diensten u uit handen geeft. Hieronder een overzicht van alle elementen per beheerpakket.

Financieel beheer*	Technisch beheer
Proactief incasseren huur	24/7 bereikbaar voor u en uw huurders
Jaarlijks indexeren huur	Coördinatie met huurders in Engels en Nederlands
Dagelijks aanspreekpunt voor uw huurders	Direct oppakken technische meldingen
Verwerken administratieve wijziging	Monitoren of afspraken worden nagekomen
Financiële afwikkeling technische zaken	Beoordelen facturen op juistheid
Hulp en advies bij financiële en juridische vragen	Hulp en advies bij technische en onderhoudsvragen
Afhandeling waarborgsom/mutatie	Eigen specialist met de 123Wonen Vastgoedbeheer klusbus en samenwerkingen met lokale gescreende partijen
24/7 online inzage in eigen account	
Vraagbaak & advies gedurende de gehele huurperiode	

*Optioneel bij Financieel beheer
Servicekosten afrekeningen (€)
Jaarlijkse kredietwaardigheidscheck verhuurportefeuille (€)

Voor actuele prijs- en productinformatie over de vorm van Vastgoedbeheer die het beste past bij uw specifieke woning, kunt u altijd het beste contact opnemen met het lokale 123Wonen kantoor.

(€) Deze kosten maken geen deel uit van het beheer abonnement.

Financieel beheer

Het financieel beheer van 123Wonen Vastgoedbeheer is zoveel meer dan alleen het versturen van de facturen en innen van de huren!

Aanspreekpunt huurders

123Wonen Vastgoedbeheer is tijdens kantooruren bereikbaar voor alle vragen aangaande de woning die u verhuurt, voor u alsook voor uw huurder. 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 lokale 123Wonen verhuurmakelaar wordt ingezet voor alle lokale verhuur-gerelateerde zaken.

Huurontvangsten

123Wonen Vastgoedbeheer int de verschuldigde huur- en servicekosten. Na de huurontvangst wordt de vergoeding (verminderd met de verschuldigde beheervergoeding) uiterlijk op de 3e van de volgende maand naar u overgemaakt. Door ons proactieve debiteurenbeheer zijn wanbetalingen minimaal. Omdat 123Wonen Vastgoedbeheer een eigen 123Wonen Stichting Beheer Dergengelden heeft, zijn alle huurstromen gewaarborgd.



Administratieve wijzigingen

123Wonen Vastgoedbeheer zorgt er uiteraard voor dat mutaties accuraat in de huurovereenkomst worden doorgevoerd. Denk hierbij aan wijzigingen van artikelen in de huurovereenkomst, extra persoon toevoegen op de huurovereenkomst, jaarlijkse huurverhoging of indexatie, wijziging van gegevens of advies over opzegging c.q. beëindiging van de overeenkomst.

Waarborgsom

123Wonen Vastgoedbeheer beheert niet de waarborgsom. Deze wordt tegelijk met de eerste maandhuur ontvangen en – na aftrek van de besproken verhuurcourtage – naar u overgemaakt.

Minimale wanbetaling

123Wonen Vastgoedbeheer bewaakt en signaleert dus eventuele betalingsachterstanden. Door een accuraat debiteurenbeheer kunnen wij in overleg met u snel en proactief handelen. Indien nodig zorgen wij ervoor, dat de juiste rechtsmaatregelen in gang worden gezet.

Huurverhoging en huurindexatie

Op basis van de gemaakte afspraken in de huurovereenkomst, zullen wij de gewenste jaarlijkse

huur-verhoging voor u doorvoeren. Dit gebeurt conform geldende wettelijke regels, vastgestelde cijfers en gemaakte afspraken.

Financieel overzicht

Maandelijks verstrekken wij een transparante huurafrekening, die bestaat uit een gedetailleerd overzicht van de eventuele uitgaven en de binnengekomen huur, alsmede een overzicht van de eventuele huurachterstanden. Maandelijks ontvangt u als verhuurder een afrekening met daarop benoemd de huurinkomsten voor de komende huurperiode, de in mindering gebrachte beheerkosten en de eventuele kosten voor technische zaken. Alle posten worden aan het daarbij passende hoge en lage BTW tarief gekoppeld.

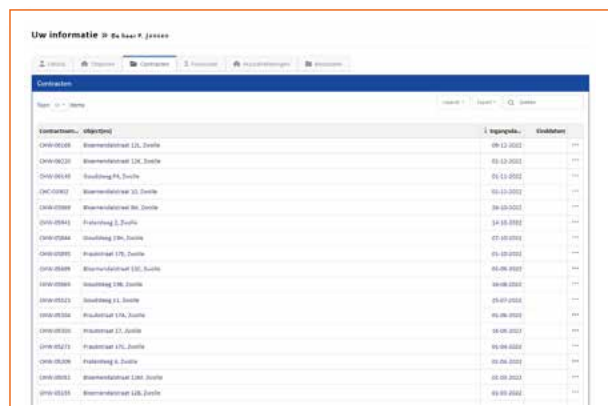
Online financieel portaal

Altijd inzicht in uw portefeuille?

Bij ons krijgt u een eigen online financieel portaal dat altijd toegankelijk en up-to-date is. Hier bevindt zich een totaal-overzicht van uw woningportefeuille. Van lopende huurovereenkomsten tot een financieel overzicht en technische meldingen.

Opzegging huur

We helpen ook met het juridisch correct opzeggen van de huurovereenkomst. U blijft uiteraard zelf verantwoordelijk voor het doorgeven dat de huurovereenkomst opgezegd dient te worden. Nadat aan ons bevestigd is dat de huur beëindigd kan worden, versturen wij op de juiste manier de opzegging. Wijzigingen dienen tijdig aan ons te worden doorgegeven.



Uw informatie in 123Wonen			
Contracten			
Contractnummer	Omschrijving	Startdatum	Einddatum
010-00001	Woninghuur 101, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00002	Woninghuur 102, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00003	Woninghuur 103, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00004	Woninghuur 104, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00005	Woninghuur 105, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00006	Woninghuur 106, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00007	Woninghuur 107, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00008	Woninghuur 108, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00009	Woninghuur 109, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00010	Woninghuur 110, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00011	Woninghuur 111, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00012	Woninghuur 112, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00013	Woninghuur 113, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00014	Woninghuur 114, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00015	Woninghuur 115, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00016	Woninghuur 116, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00017	Woninghuur 117, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00018	Woninghuur 118, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00019	Woninghuur 119, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020
010-00020	Woninghuur 120, Dordrecht	01-01-2020	31-12-2020

Technisch beheer

De overtuiging om technisch beheer af te nemen, is voor iedere verhuurder verschillend. Zo woont de één in het buitenland en is de ander minder technisch onderlegd of is er geen tijd, maar in alle gevallen worden verhuurders en huurders compleet ontzorgd wanneer er zich een technisch mankement in de woning voordoet!

Mochten er werkzaamheden aan de woning nodig zijn, dan staat onze afdeling Technisch beheer terzijde met raad en daad. Snel en betaalbaar!

123Wonen Vastgoedbeheer zorgt ervoor dat uw vastgoed goed wordt onderhouden en dat de administratie hiervan op een correcte manier wordt bijgehouden. Huurders worden snel geholpen, terwijl u grip en overzicht houdt op inkomsten en uitgaven.

Continu onderhoud

123Wonen Vastgoedbeheer handelt alle eerste-lijns onderhoudszaken af. Hierdoor ontzorgen wij de

verhuurders volledig. Indien noodzakelijk/wenselijk bespreken wij jaarlijks uw wensen rondom dagelijks, groot en klein onderhoud. Zo kunnen we samen bepalen waarin wij u het beste kunnen ontzorgen.

24/7 bereikbaarheid

123Wonen Vastgoedbeheer spant zich in om 24 uur per dag en 365 dagen per jaar bereikbaar te zijn voor het melden van eventuele technische problemen en calamiteiten.

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 direct beginnen met het oplossen van de melding. Nadat verhuurder op de hoogte is gebracht van de technische melding, informeren wij de huurder en zorgen we ervoor dat er iemand met prioriteit naar toe gaat. Het servicecenter van 123Wonen Vastgoedbeheer monitort de voortgang. 123Wonen Vastgoedbeheer belt hiervoor geregeld met de huurder en verhuurder om de status te volgen en aandacht te geven aan alle partijen.

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





U ontvangt nadien ter informatie de factuur met daarbij een toelichting 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 de technische dienstverlening wordt opgeslagen en elk jaar aan u aangeboden voor uw jaaradministratie in uw eigen portaal.

Eigen technische dienst

123Wonen Vastgoedbeheer heeft een eigen klusdienst en werkt daarnaast met een netwerk van gescreende lokale specialistische partijen om zo snel mogelijk een probleem op te lossen. De lijnen zijn kort en bij spoed kan er altijd iets geregeld worden, dat is voor iedereen een geruststellende gedachte!

Wist u dat?

Indien er een gebrek is in een complex, een deel van kosten vaak op de VvE verhaald kan worden!



Wij zijn trots op onze lokale kantoren

Vanuit inmiddels 33 vestigingen bemiddelen wij bij de verhuur en huur van woningen. U vindt ons dan ook in heel Nederland, altijd bij u in de buurt.



“

“Wij werken nu circa vijf jaar samen. Zij beheren meerdere appartementen voor ons en zijn een onmisbare schakel in het beheren- en uitbouwen van onze vastgoedportefeuille. Het kantoor is altijd goed bereikbaar voor overleg en de collega's zijn uitermate vriendelijk en betrokken. Kortom, 123Wonen Vastgoedbeheer ontzorgt volledig, zowel ons als eigenaar- als ook de huurders zodat zij fijn kunnen wonen! Wij kunnen 123Wonen Vastgoedbeheerder echt van harte aanbevelen.”

Jelle, Zwolle, 76 objecten in beheer

“In 2021 hebben wij een appartement aangekocht, met bestemming; verhuur! Als complete nieuwelingen in de verhuur- en huurwereld heeft het lokale kantoor dit perfect voor ons verzorgd. Daarna overgedragen aan 123Wonen Vastgoedbeheer, deze dienst levert elke maand zoveel gemak op! Communicatie met huurders, innen van huurgelden, doorstorten van huurgelden. Bovendien houden zij regel- en wetgeving in de gaten en stellen indexaties voor. Heel prettig! Deze samenwerking mag nog heel lang duren, wat ons betreft!”

Mevr. Koman, Twente, 1 object in beheer

“Het is ongeveer acht jaren geleden dat ik in contact kwam met 123Wonen. Na verloop van tijd en door de groei van 123Wonen werd er een beheerafdeling in het leven geroepen en door de jaren heen is dit team volledig geprofessionaliseerd. Via Blox heb je inzage in de huurafrekeningen, contracten en de financiële situatie. Toegang tot alle informatie en kundige medewerkers bij de beheerafdeling zorgen ervoor dat huurpenningen tijdig binnenkomen en heb je als verhuurder/ondernemer de ruimte om je te concentreren op je onderneming. Sinds kort heeft beheer ook een eigen klusdienst die nu al de eerste hulp bij ongelukken kan bieden. Wie weet is 123 straks in staat “kleine” verbouwingen op te pakken tegen zoals ik gewend ben concurrerende tarieven.”

Dhr. Buitenhuis, Deventer, 27 objecten in beheer

”

Ook voor vastgoedbeleggers

Het financieel beheer van 123Wonen Vastgoedbeheer is zoveel meer dan alleen het versturen van de facturen en innen van de huren!

Bent u een vastgoedbelegger met meerdere objecten of complexen? Voor u gaan we graag nog een stap verder in onze dienstverlening. Wij verzorgen al jaren voor zowel grote als kleinere vastgoedbeleggers door het hele land het complete vastgoedbeheer.

Heeft u bijvoorbeeld een heel complex in bezit? Dan kunt u aan ons het complete financieel-/administratief beheer uitbesteden. Dit kan ook wanneer u meerdere woningen heeft in verschillende complexen. Dit type beheer kunnen we voor u helemaal op maat maken, volledig op basis van uw eigen wensen.

Aanvullend op de pakketten als beschreven op pagina 5, bieden wij het volgende:



Compleet financieel-/administratief vastgoedbeheer

- Indien van toepassing: jaarlijkse gas, water en elektra afrekening;
- Jaarlijkse servicekosten afrekening;
- Directe betaling aan energieleveranciers en andere partijen (zoals schoonmaakbedrijf) mogelijk via onze Derdengelden rekening;
- Administratieve afwikkeling waarborgsom;
- Optioneel: complete boekhouding van uw portefeuille uitvoeren.

Compleet technisch vastgoedbeheer

- Organiseren van het (groot) onderhoud van uw vastgoed.

Een kleine greep uit onze portefeuille...



The Green Building, Diepenveenseweg, Deventer (27 objecten)



Goudsteeg/Bloemendalstraat, Zwolle (45 objecten)



Stadswerf (Oosterparkbuurt), Groningen (33 objecten)



Belastingen: Box 1 of Box 3?

Door het beheer van uw vastgoedportefeuille uit te besteden aan 123Wonen Vastgoedbeheer profiteert u van gunstige belastingtarieven.

Zo voorkomt u dat uw vastgoed in box 1 wordt geplaatst. Het uitbesteden van beheer biedt ook daarin zekerheid!

Box 1 | Inkomen uit werk en overige werkzaamheden (actief vermogen)

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 49,5 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).

Box 3 | Sparen en beleggen (passief vermogen)

Box 3 is de box van het eigen vermogen; 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.

Binnen box 3 vallen alle overige beleggingen en uw spaargeld. Ook onroerende zaken die u buiten uw eigen huis bezit en rechten op onroerende zaken buiten uw eigen woning, tellen in deze box mee.

Wet- en regelgeving is continue aan verandering onderhevig en uw specifieke situatie kan anders uitvallen. Daarom is het altijd raadzaam om uw financieel adviseur of accountant te contacteren en zo nodig aanvullend advies in te winnen. Onze collega's van 123Wonen Vastgoedbeheer zijn altijd op de hoogte van de laatste wet- en regelgeving. Heeft u behoefte aan extra of specifieke wet- en regelgeving kennis dan staan zij u graag telefonisch of per mail te woord!

Blik op de toekomst: Verduurzamen!

Verduurzaming van een huurwoning. Een onderwerp dat particuliere verhuurders steeds meer bezighoudt en veel vragen oproept. Word ik hiertoe verplicht door de overheid? Wat zijn de voordelen voor mij als verhuurder? En kan ik mijn huurder mee laten betalen?

Nog geen verplichting vanuit overheid

Op dit moment is een verhuurder niet verplicht om energiebesparende voorzieningen aan te brengen. Wanneer de woning bijvoorbeeld geen dubbel



glas heeft, kan de huurder dit niet als een onderhoudsgebrek aandragen. Wel telt de mate van isoleren mee voor de maximaal te rekenen huurprijs. Bovendien zijn er plannen om in de toekomst (2030) de verhuur van relatief slecht geïsoleerde woningen aan banden te leggen.

Toch zijn er meerdere redenen waarom het voor u als verhuurder wél een goed idee is om de huurwoning (in de nabije toekomst) te verduurzamen.

Waardebehoud & Waarde ontwikkelen

Verduurzaming is gunstig voor het waardebehoud van uw vastgoed. Om te kunnen blijven profiteren van waarde-ontwikkeling van uw vastgoed, is het onderhouden ervan belangrijk. Energiebesparende maatregelen vallen hier ook onder. Daarom kan verduurzaming ook worden gezien als groot onderhoud van de woning.

Aangescherpt overheidsbeleid

Het is verstandig om tijdig te anticiperen op toekomstige aanscherpingen van het overheidsbeleid op verduurzaming. Het onderwerp duurzaamheid staat ieder jaar weer prominenter op de agenda.

Betere verhuurbaarheid

Als verhuurder bent u verplicht om het energielabel van de woning aan uw huurder te verstrekken. Huurders letten steeds meer op de maandelijkse energielasten van een woning. Hoe beter het energielabel van een woning, hoe beter deze woning nu en in de toekomst te verhuren is.

Lagere mutatiegraad

Een beter energielabel zorgt niet alleen voor een betere verhuurbaarheid, maar ook voor een lagere mutatiegraad. Comfort en een betaalbare energierekening zorgen voor een tevreden huurder die met plezier een lange tijd blijft wonen in uw woning.

Hogere huurprijs

Een relatief goed energielabel zorgt eigenlijk altijd voor een hogere huurprijs. Zowel wettelijk (puntensysteem van het woningwaarderingssysteem) als conform de geldende marktprijzen.

Een huurwoning verduurzamen is dus een goed idee! Maar hoe werkt dit financieel? Kan ik hiervoor subsidies aanvragen? En kan ik mijn huurders laten meebetalen?

Bijdrage huurders

Wanneer u energiebesparende voorzieningen aanbrengt, kunt u daar een huurverhoging aan koppelen. Let wel op dat huurder vooraf toestemming moet geven voor de woningverbeteringen en de hogere huurprijs. Ook mag de nieuwe huurprijs in het geval van een gereguleerde woning niet hoger zijn dan is toegestaan bij het nieuwe puntenaantal.

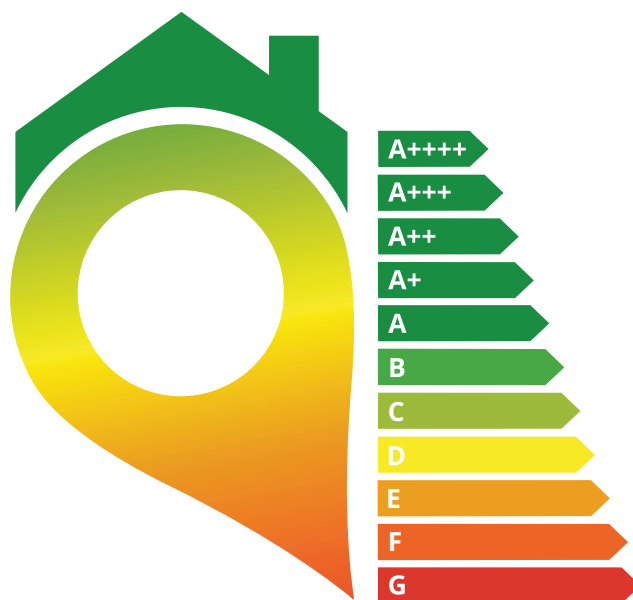
Het lokale 123Wonen verhuurkantoor kan u hierin adviseren. Mocht u er met de huurder niet uitkomen, kunt u eventueel aan de Huurcommissie vragen wat een redelijke huurverhoging is. Dat kan tot 3 maanden na het aanbrengen van de energiebesparende maatregelen.

Subsidies

Verhuurders kunnen onder bepaalde voorwaarden subsidie aanvragen voor energieadvies, energiebesparende maatregelen en onderhoud. Vraag hiervoor het lokale 123Wonen kantoor om advies of kijk voor actuele informatie op Rijksoverheid.nl.



Rijksoverheid





Donna Vanmechelen (Backoffice Financieel Beheer)

“Binnen 123Wonen Vastgoedbeheer ben ik het aanspreekpunt voor alle vragen van huurders, verhuurders en franchisenemers. Ook houd ik mij bezig met het innen van de huur, ben ik verantwoordelijk voor het opzeggen en aanzeggen van huurovereenkomsten en verwerk ik huurovereenkomsten in ons systeem.

Het leukste aan mijn werk vind ik om met mijn actuele kennis zowel verhuurders als huurders bij te staan in het huurproces. Verhuurders zijn altijd erg blij als ze duidelijk en overzichtelijk advies krijgen. Ook vind ik het altijd fijn dat wanneer huurder en verhuurder niet op één lijn zitten, we elke keer weer een gezamenlijke middenweg kunnen vinden.” Donna’s Motto: “Met 123Wonen Vastgoedbeheer ontzorgt u niet alleen uzelf, maar persoonlijk vind ik het ook een service die u aanbiedt aan uw huurder!”



Erwin Schonewille (Backoffice Technisch Vastgoedbeheer)

“Ik ben Technisch vastgoedbeheerder, ik help verhuurders en huurders met alle technische vraagstukken en problemen. Dit kan b.v. een defecte vaatwasser zijn maar ook vragen over verduurzaming, verzekeringskwesties door brand of lekkage en dergelijke.

Het leukst aan mijn werk vind ik ten eerste mijn collega’s, de algehele werksfeer en dat ik in mijn werk een hoge mate van vrijheid en vertrouwen heb. Tevens het contact met huurders en leveranciers in geheel Nederland en verhuurders over de gehele wereld vind ik erg leuk. Mijn werkdag is geslaagd als ik iemand heb geholpen en dat lukt me elke dag! Bijvoorbeeld toen ik een wanhopige vader aan onze noodtelefoon kreeg, die met een pasgeboren kindje in een huurhuis zat waarvan de cv-installatie was uitgevallen. Na veel bellen met installateurs hebben we het diezelfde nacht weer werkend gekregen!”

Erwin’s motto: “Je kiest niet alleen voor ervaring en vakmanschap met 123Wonen Vastgoedbeheer, maar ook voor landelijke dekking met lokale specialisten, dit is ongeëvenaard in hurend Nederland. En natuurlijk omdat er zoveel leuke mensen werken ;)”

n aan het woord

Danny Mulder (Hoofd Technisch Beheerder)

Danny: “Ik ben hoofd technisch beheerder van alle woningen in beheer. Ik geef daarbij leiding aan de collega’s van backoffice Technisch Vastgoedbeheer. Daarnaast verwerk ik zelf ook meldingen.” “Het leukste aan mijn werk vind ik persoonlijk het ontvangen van een probleem en dit dan voor alle partijen zo goed mogelijk oplossen. Hierbij dienen alle partijen ontzorgd te worden, dit maakt dat technisch vastgoedbeheer zichzelf verkoopt. De meeste waardering krijg ik als je de klant volledig ontlast en hen hierbij goed op de hoogte houdt van het proces. Daarbij uiteraard een zo goedkoop mogelijke oplossing die zo snel mogelijk is gerealiseerd.”



“123Wonen Vastgoedbeheer? Altijd doen! Door de bezetting op kantoor en de 24-uurs service die wij bieden voor technisch beheer kunnen we de verhuurder volledig ontzorgen met alle technische meldingen die binnen komen. Doordat we onszelf blijven ontwikkelen en nieuwe systemen gebruiken is het voor iedereen transparant wat er gebeurt in zijn of haar woning.”

Emmy (Financieel Beheer)

“Binnen 123Wonen Vastgoedbeheer ben ik de allrounder met extra verantwoordelijkheden als; specifieke juridische trajecten, deurwaarderstrajecten, huurverhogingen en bemiddelen conflicten. Het leukste aan mijn werk zijn de verbazingwekkende situaties waar je soms in terechtkomt, elke dag is anders! Ook krijg ik veel voldoening uit de bemiddelingstrajecten, het is mooi dat je een rol kunt spelen in een conflict en een oplossing kunt vinden waar beide partijen tevreden mee zijn.” Als je een woning in de verhuur krijgt/hebt en je wil het proces zo soepel mogelijk laten verlopen. Kies dan voor het uit handen geven van Vastgoedbeheer aan 123Wonen, wij ontzorgen u maar borgen ook de beste dienstverlening voor uw huurder.

Emmy: “Het toppunt van klanttevredenheid was voor mij het moment dat ik een enorme bos bloemen ontving van een verhuurder!”





Tien redenen

om te kiezen voor 123Wonen Vastgoedbeheer

Wij weten uit onze jarenlange lokale en landelijke ervaring hoe belangrijk een tevreden huurder is. Ook wetenschappelijk onderzoek wijst uit, dat 'tijdige huurbetalingen' en 'netheid ten tijde van huurperiode' beiden ten grondslag liggen aan de 'tevreden staat' van de huurder. Vanuit deze visie voeren 123Wonen en 123Wonen Vastgoedbeheer iedere dag hun werkzaamheden uit!

Uw lokale specialist: het 123Wonen kantoor

-  Optimaliseren van de bezettingsgraad van uw vastgoed
-  Marketing voor de beste huurders
-  Lokale aanwezigheid van kundige verhuurprofessionals
-  Communicatie met huurders
-  Langjarige advisering om uw maximale rendement te behalen

Uw landelijke specialist: 123Wonen Vastgoedbeheer

-  **Gemak en zekerheid**
123Wonen Vastgoedbeheer is het eerste aanspreekpunt voor u en voor uw huurder, met een vaste contactpersoon is de communicatie duidelijk, snel en proactief! We archiveren alle contactmomenten maar ook bewaken we uw huurinkomsten iedere maand en waken voor eventuele juridische processen.
-  **Adequaat debiteurenbeheer voor minimale wanbetaling**
Eventuele achterstallige huurbetalingen worden direct opgevolgd met extra contactmomenten vanuit financieel beheer; van betalingsherinneringen of een WIK-brief tot het complete incassotraject.
-  **Belastingvoordeel 49,5%**
Met een externe beheerder als 123Wonen Vastgoedbeheer vallen de huurinkomsten onder passief vermogen (box 3) i.p.v. actief vermogensbeheer (box 1).
-  **Eigen 24/7 technische dienst**
De 123Klusdienst wordt aangestuurd vanuit 123Wonen Vastgoedbeheer, daardoor kunnen we snel schakelen en gaan we sneller en meer kostenefficiënt te werk met een technische melding dan onze concullega's.
-  **Professionele en betrouwbare dienstverlening voor u en uw huurder**
Door het uit handen geven van financieel beheer en technisch beheer kunnen we het aantal contactmomenten tussen u en huurder minimaliseren. Wij zijn er dus voor u, maar ook voor uw huurder.

Wat zeggen o

Mevrouw Van Asperen

★★★★★ 10/10

Zeer prettig in de communicatie, goede kennis van de markt en een vakkundige en professionele aanpak.



Mark van den Oever

★★★★★ 10/10

Wij wilden ons huis verhuren en een vriendin raadde ons 123wonen aan. Dit bleek een goede zet. Vanaf het eerste contact was het goed. De communicatie was duidelijk, al onze vragen werden beantwoord en ons huis was snel verhuurd. Wij vonden het ook erg prettig dat wij veel inspraak hadden betreft aan wie ons huis verhuurd zou gaan worden.



Cristian

★★★★★ 9/10

Great service. Despite our odd requirements and extreme time pressure, 123Wonen Vastgoedbeheer Team managed everything brilliantly. Were always attentive, understanding and quick in problem solving; and went the extra mile to assist us.



Robin Vlug

★★★★★ 10/10

Snelle en professionele communicatie, duidelijke afspraken



Jessica

★★★★★ 10/10

Een fijn bedrijf om mee samen te werken. 123Wonen.nl zorgt voor de juiste begeleiding in het traject en komt de afspraken na. Vriendelijk & goed personeel die zorgen voor een prettige samenwerking.



George-Daniel Nitoi

★★★★★ 10/10

I came with my wife to work in the Netherlands. Finding an apartment was extremely difficult, with no results, until we arrived in the Netherlands. But as soon as I got in touch with 123Wonen Vastgoedbeheer it took approx. 2 weeks to find a home.



onze klanten?

Sven Stolk

★★★★★ 10/10

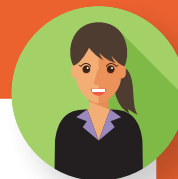
Goede betrouwbare partij die alle zaken rondom verhuur uit handen kan nemen.



Charbel

★★★★★ 10/10

Very easy to work with, rented out our property very quickly with minimal effort on our end



Maritime Poland

★★★★★ 10/10

We rent 3 houses from 123Wonen Vastgoedbeheer. Every contact and going through the details go smoothly. I appreciate help with finding solutions.



Anonymously

★★★★★ 10/10

It was a pleasant experience from the first impression I had from the phone conversation. Agent was flexible with scheduling, and punctual with timing. All communications were professional and friendly. Also, Agent was helpful with Dutch to English translations wherever necessary.



Steve Woodward

★★★★★ 10/10

My experience with 123Wonen Vastgoedbeheer was amazing. They helped choosing the house and settling in. They weren't only helpful in finding what I looked for but also great in ensuring our happiness and well being after moving here. Overall a magnificent experience.



Josina ter Maat

★★★★★ 10/10

Zeer positieve ervaring, vriendelijke makelaar, snel een huurder gevonden!





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



Alkmaar@123Wonen.nl	T 072-2020700	Korte Vondelstraat 3, 1813 AC Alkmaar
Amersfoort@123Wonen.nl	T 033-2048041	Westerdorpsstraat 58, 3871 AZ Hoevelaken
Amstelveen@123Wonen.nl	T 020-2258601	Bouwerij 4C, 1185 XX Amstelveen
Amsterdam@123Wonen.nl	T 020-2246050	Nieuwe Herengracht 61, 1011 RP Amsterdam
Apeldoorn@123Wonen.nl	T 055-7470100	Hoofdstraat 206B, 7311 BG Apeldoorn
Arnhem@123Wonen.nl	T 026-7470010	Velperweg 86, 6824 HL Arnhem
Breda@123Wonen.nl	T 076-7620086	Verlengde Poolseweg 16, 4818 CL Breda
DenBosch@123Wonen.nl	T 073-6111582	Rompertpassage 37a, 5233 AP 's Hertogenbosch
DenHaag@123Wonen.nl	T 070-2210841	Laan van 's-Gravenmade 74, 2495 AJ Den Haag
Deventer@123Wonen.nl	T 0570-234050	Maagdenburgstraat 38, 7421 ZE Deventer
Dordrecht@123Wonen.nl	T 078-7600660	Bandijk 19, 4251 NT Werkendam
Drenthe@123Wonen.nl	T 0591-238400	Laan van de Marel 625, 7823 BS Emmen
Eindhoven@123Wonen.nl	T 040-3040400	Croy 7, 5653 LC Eindhoven
Flevoland@123Wonen.nl	T 036-7601161	Randstad 22 9, 1316 BN Almere
Friesland@123Wonen.nl	T 058-2037777	Tijnjedyk 89, 8936 AC Leeuwarden
Gouda-Woerden@123Wonen.nl	T 0348-233400	Defensie-Eiland 28, 3441 VC Woerden
Groningen@123Wonen.nl	T 050-7114422	Kraneweg 23, 9718 JD Groningen
Haarlem@123Wonen.nl	T 023-7601480	Wagenweg 5, 2012 NA Haarlem
HetGooi@123Wonen.nl	T 035-7603793	Olympia 2, 1213 NT Hilversum
Leiden@123Wonen.nl	T 071-2071700	Schipholweg 103, 2316 XC Leiden
Limburg@123Wonen.nl	T 046-2021346	Rijksweg Zuid 22a, 6131 AP Sittard
LimburgN-M@123Wonen.nl	T 0475-760076	Diepstraat 3, 6101 AT Echt
Nijmegen@123Wonen.nl	T 024-2040000	Groesbeekseweg 27, 6524 CL Nijmegen
Rotterdam@123Wonen.nl	T 010-3140585	Abraham Tuschinskistraat 96-98, 3015 GK Rotterdam
Tilburg@123Wonen.nl	T 013-7621050	Jan Frederik Vlekkeweg 10-06, 5026 RJ Tilburg
Twente@123Wonen.nl	T 0546-656657	Twentepoort Oost 34, 7609 RG Almelo
Utrecht@123Wonen.nl	T 030-7603394	Ramstraat 31, 3581 HD Utrecht
West-Brabant@123Wonen.nl	T 0164-760999	Bredaseweg 185, 4872 LA Etten-Leur
Zaandam@123Wonen.nl	T 075-2040700	Provincialeweg 302, 1506 MJ Zaandam
Zeeland@123Wonen.nl	T 0113-296909	Boulevard Bankert 186a, 4382 AC Vlissingen
Zwolle@123Wonen.nl	T 038-7600096	Grote Kerkplein 14, 8011 PK Zwolle

