

Handleiding voor verstandig verhuren

Verhuur & Vastgoedmanagement onder één dak



Verhuren is een vak!
dit kunt u beter aan de specialist overlaten

Steeds vaker wordt een specialist ingezet voor het vinden van de meest ideale huurder. Dit is niet zonder reden. Hoe krijgt u een huurder die past bij het profiel dat u zoekt? Wat zijn de juridische en fiscale consequenties met betrekking tot verhuren? Welke mogelijkheden zijn er binnen verhuren en welke flexibiliteit behoudt u met betrekking tot uw woning?

123Wonen Vastgoedbeheer heeft door haar uitgebreide netwerk, langdurige ervaring en ondersteunende systemen zicht op hoe verhuren voor u een financieel aantrekkelijke optie is en blijft. Door onze uitgebreide screening op identiteit, antecedenten en kredietwaardigheid vinden wij een betrouwbare huurder voor uw woning. Onze ervaring heeft geresulteerd in dit document dat antwoord biedt op de meest gestelde vragen en belangrijkste onderwerpen met betrekking tot verhuur.

Naast bemiddeling bij huur- en verhuur is 123Wonen Vastgoedbeheer ook gespecialiseerd in het beheren van uw woning. U kunt bij ons terecht voor financieel en technisch vastgoedbeheer. Door onze stichting 123Wonen Vastgoedbeheer Derdengelden zijn uw huurstromen ten allen tijde gewaarborgd.



Een huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd?

Bepaalde tijd

In Nederland is de bescherming van huurders goed geregeld. De huurder ontleent zijn of haar rechten aan het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat het voor de verhuurder in beginsel niet eenvoudig is om eenzijdig een huurovereenkomst op te zeggen. Toch zijn er bij het verhuren voor bepaalde tijd constructies voorhanden waarbij dit goed geregeld is. De verschillende varianten kunnen alleen maar gekozen worden wanneer er voldaan wordt aan de vooraf gestelde voorwaarden. Het voldoen hieraan is cruciaal, aangezien de overeenkomst anders als niet rechtsgeldig bestempeld kan worden. Hierdoor wordt deze gezien als een huurcontract voor onbepaalde tijd. Dus ook als het contract wordt getekend is de huurbescherming van de huurder niet per definitie vermeden enkel doordat het woordje 'tijdelijk' in het contract staat. Los daarvan zal het altijd moeten gaan om legale verhuur.

Legale mogelijkheden van verhuur voor bepaalde tijd

- Leegstandswet

U verhuurt uw te koop staande woning tijdelijk

- Dringend eigen gebruik of de diplomatenclausule

U heeft de woning zelf (dringend) nodig of u wilt de woning renoveren of slopen

- Huurovereenkomst bepaalde tijd

U sluit met inachtneming van bepaalde voorwaarden een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee (zelfstandige woonruimte) of vijf (onzelfstandige woonruimte) jaar

Onbepaalde tijd

Deze huurovereenkomst kent in principe geen einddatum. Dit is vooral gebruikelijk in het geval van een zuivere belegging.

De mogelijkheden van verhuren voor bepaalde tijd

Verhuur via de Leegstandswet

Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandswet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. De verhuurder en de verhuurde woonruimte moeten voor de toepasselijkheid van de Leegstandswet wel aan bepaalde eisen voldoen. Zo moet de verhuurder een vergunning voor verhuur op basis van de Leegstandswet aanvragen, welke vergunning tevens (inhoudelijk) in de schriftelijke huurovereenkomst moet worden vermeld. Deze vergunning geldt afhankelijk van het type woonruimte voor hoogstens twee dan wel vijf jaar en kan slechts beperkt worden verlengd. De huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet eindigt automatisch als de vergunning is verlopen. Verhuur op grond van de Leegstandswet is slechts voor bepaalde typen woonruimten toegestaan.

Afhankelijk van het type woonruimte moet de huurovereenkomst voor ten minste drie dan wel zes maanden worden aangegaan. Daarbij geldt –wederom afhankelijk van het type woonruimte– voor u een opzegtermijn van minimaal twee dan wel drie maanden. Dit betekent concreet dat u in ieder geval na drie maanden het contract mag opzeggen. Na de opzegtermijn is uw woning dan

weer vrij. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand. 123Wonen Vastgoedbeheer helpt u graag met o.a. het aanvragen van een vergunning voor verhuur op grond van de Leegstandswet en het opstellen van een contract dat aan de bijzondere eisen van deze wet voldoet.

Het terugverlangen van uw eigen woning staat juridisch bekend onder het begrip ‘dringend eigen gebruik’. Onder omstandigheden kan het echter ook raadzaam zijn van tevoren afspraken te maken over eigen gebruik na afloop van de huurtermijn. In dat kader wordt in de volksmond wel gesproken over de ‘diplomatenclausule’. De diplomatenclausule maakt het mogelijk dat de huurder na afloop van de huurtermijn de woning moet ontruimen zodat de verhuurder daar zelf weer in kan trekken.

Met betrekking tot de diplomatenclausule moet het contract dat u opstelt aan een aantal voorwaarden voldoen. Er is geen standaard contract op de markt dat u zo kunt gebruiken, elke verhuursituatie is immers verschillend. 123Wonen Vastgoedbeheer heeft ervaring met dergelijke constructies en is daarom dé partij die u hierin kan adviseren en faciliteren.

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaan

Door een wetswijziging is het sinds 1 juli 2016 mogelijk daadwerkelijk een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan. Deze overeenkomst eindigt wanneer de daarvoor bepaalde tijd is verstreken. De tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte kan voor maximaal twee jaar worden aangegaan, terwijl voor onzelfstandige woonruimte een maximale duur van vijf jaar geldt. Aan de huurovereenkomst voor bepaalde tijd zijn een aantal bijzondere regels verbonden. Zo moet de verhuurder de huurder niet eerder dan drie maanden, maar uiterlijk één maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd informeren over de dag waarop de huur eindigt. Als de verhuurder niet aan deze verplichting voldoet, ontstaat een 'gewone' huurovereenkomst en is dus de volledige huurbescherming van toepassing. 123Wonen Vastgoedbeheer is op de hoogte van de laatste wetswijzigingen en bijzondere vereisten voor de tijdelijke huurovereenkomst en kan u daarin uitstekend adviseren en ondersteunen.

Opzeggen

Ook een huurovereenkomst voor bepaalde tijd dient schriftelijk middels aangetekend schrij-

ven volgens de (wettelijke) eisen opgezegd te worden. De opzegtermijn is afhankelijk van het type huurovereenkomst en de duur daarvan. Vermeld duidelijk de reden van de opzegging (afgelopen huurperiode). Vraag de huurder daarnaast om binnen zes weken schriftelijk te bevestigen dat hij met opzegging instemt. Voor hulp en adviesbijeengede opzeggingsbrief kunt u uiteraard gerust contact opnemen met 123Wonen Vastgoedbeheer.

Vereisten

Het contract moet voldoen aan een aantal bepalingen. Hieronder treft u een aantal belangrijke aspecten:

- Bij gebruik van de diplomatenclausule dient in het contract vermeld te worden dat u de woning aan het eind van de huurperiode zelf weer wilt betrekken
- Er moet vermeld worden dat de gehuurde ruimte na afloop van de huurperiode dient te worden ontruimd
- Er moet vermeld worden dat de huurder de woning schoon, leeg en onder afgifte van de sleutels aan de verhuurder ter beschikking dient te stellen

Het vaststellen van de juiste verhuurprijs voor uw object.

In de geliberaliseerde huurmarkt zijn huurder en verhuurder in beginsel vrij om een huurprijs overeen te komen. Deze vrijheid wordt in de wet echter beperkt door dwingendrechtelijke bepalingen, veelal ter bescherming van de huurder. Dit betekent onder andere dat de huurder de kale huurprijs en de servicekosten door de huurcommissie kan laten toetsen.

Huurcommissie

De huurcommissie kan op basis van het 'puntenstelsel' de maximaal redelijke huurprijs vaststellen. Uw huurprijs mag niet hoger zijn dan deze vastgestelde maximale huurprijs. Is dat wel zo, dan kan u worden verplicht met terugwerkende kracht het verschil aan de huurder terug te betalen tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Eventuele huurdering en overige schade die hieruit voortvloeit, vallen onder uw eigen verantwoordelijkheid en niet onder die van 123Wonen Vastgoedbeheer. De verhuur-

makelaars van 123Wonen Vastgoedbeheer kunnen u helpen met de puntentelling om zo de juiste huurprijs vast te stellen en mogelijke risico's in kaart te brengen.





Opleveren van de woning
Voor- en eindinspectie

Het is verstandig om een voor-en eindinspectie van de woonruimte te (laten) verrichten en foto's te nemen van de begin- en eindsituatie. Indien een inspectierapport (beschrijving) is opgemaakt, dient de huurder de woonruimte op te leveren in dezelfde staat, met uitzondering van geoorloofde wijzigingen en gebruiksslijtage. Als er geen inspectierapport wordt opgemaakt, wordt er verondersteld dat de huurder de woning heeft ontvangen in dezelfde staat als bij het eindigen van de huurovereenkomst. De bewijslast dat de huurder het gehuurde niet in oorspronkelijke staat heeft opgeleverd ligt bij de verhuurder. Een voorinspectie houden met foto's maken is dus nuttig. Dit inspectierapport wordt standaard door uw 123Wonen Vastgoedbeheer makelaar verzorgd.

Componenten huurovereenkomst en doorberekenen van kosten

Onderstaande componenten kunnen worden doorberekend aan huurders:

- Gemeentelijke belastingen en heffingen;
- Gas, water, elektra, telefonie, internet en TV;
- Overige servicekosten;
- Afschrijving meubilering en stoffering

Gemeentelijke belastingen en heffingen

De gemeentelijke belastingen zijn onder te verdelen in twee typen: belastingen en heffingen. Beide kunnen in principe aan de huurder doorberekend worden. Dit dient wel expliciet in de huurovereenkomst beschreven te worden.

Gas, water, elektra, telefonie, internet en TV

Wanneer de huurovereenkomst geen uitsluitel geeft over gas, water, elektra, TV, telefoon- en internetverbinding dient de huurder dit zelf te regelen. De bijbehorende kosten zijn dan tevens voor de rekening van de huurder.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de huurder op grond van de huurovereenkomst bovenop de kale huurprijs betaalt. Servicekosten hebben betrekking op leveringen en diensten. Deze leveringen en diensten moeten in de huurovereenkomst beschreven staan. De verhuurder is verplicht om jaarlijks een afrekening van de gemaakte servicekosten te verstrekken. Veel huurders betalen maandelijks een voorschot op de servicekosten.

All-in huur

Het opnemen van een all-in prijs in de huurovereenkomst waarbij geen splitsing is gemaakt in kale huurprijs, elektra, gas, water en voorschot servicekosten kan zeer ongunstig uitpakken voor de verhuurder, indien de huurder de huurcommissie verzoekt de huurprijs of all-in prijs te splitsen. De huurcommissie zal, indien sprake is van een all-in prijs, de kale huurprijs vaststellen op een ten minste redelijke huurprijs die gelijk is aan 55% van de maximaal redelijke huurprijs en de servicekosten op 25% van die huurprijs. Bij 123Wonen Vastgoedbeheer kunt u terecht voor advies over het doorberekenen van kosten in uw situatie. Zo kiest u altijd voor de optie die het beste bij u past!

Gestoffeerd versus gemeubileerd

Bij gestoffeerde verhuur zal doorgaans vloerbedekking in de woonruimte aanwezig zijn en optioneel gordijnen, verlichting en de noodzakelijke keukenapparatuur. Bij gemeubileerde verhuur dient de woonruimte volledig gemeubileerd te zijn, waardoor huurders met slechts hun koffer de woning kunnen betrekken. Zij verwachten dat verdere meubilering aanwezig is om een prettig verblijf te hebben. Denk bijvoorbeeld aan de standaardinrichting van een vakantiewoning.

Wat ook niet kan ontbreken:

- Servies en kookgerei (*uiteraard afhankelijk van het aantal personen dat in uw woonruimte gaat verblijven*);
- Beddengoed en linnengoed;
- Apparatuur zoals TV, stereo, wasmachine, koelkast e.d..

Tussenvormen zijn ook mogelijk, zoals deels gemeubileerd of gestoffeerd verhuren. Zo kan bijvoorbeeld worden afgesproken om grote kasten in de woning te laten staan. Het is verstandig een inventarislijst op te stellen van de in de woonruimte aanwezige zaken.



Waarborgsom hoe werkt dit?

De verhuurder kan van de huurder een waarborgsom ter waarde van meestal één maand huur verlangen. De huurder betaalt dit bedrag bij de aanvang van de huur. De waarborgsom dient als zekerheid voor het geval de huurder aan het einde van de huur schade aan de woonruimte heeft veroorzaakt of een huurachterstand heeft. De waarborgsom blijft bij de verhuurder in beheer totdat de huurder de woonruimte heeft opgeleverd. Onder normale omstandigheden dient de verhuurder de waarborgsom bij het einde van de huur aan de huurder terug te betalen, uiterlijk binnen vier weken. Wanneer u een hogere waarborgsom wilt ontvangen van de huurder dan hierboven genoemd, moet u er rekening mee houden dat de huurder een grote kans van slagen heeft, wanneer deze naar de kantonrechter zou stappen om de waarborgsom te laten toetsen.

TIP:

123Wonen Vastgoedbeheer kan als vastgoedbeheerder worden aangesteld om als verhuurder op te treden. Door onze stichting Beheer Derdengelden 123Wonen Vastgoedbeheer is uw huurstroom te allen tijde gewaarborgd. Als dit niet het geval is, is 123Wonen Vastgoedbeheer geen partij in de huurovereenkomst en bent u zelf verantwoordelijk.





Huurverhoging
jaarlijks op 1 juli

Huurverhoging

Ieder jaar wordt op 1 juli de huurprijs van de meeste woningen aangepast, maar in principe zijn partijen vrij om de huurverhoging op een ander moment door te voeren. De huur mag echter maximaal één keer per 12 maanden worden verhoogd. Zodra het percentage van de verhoging door de overheid is vastgesteld kan de huur met dit percentage worden verhoogd (dit geldt alleen voor een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst). De huurprijs kan worden verhoogd door middel van een voorstel van de verhuurder of door middel van een prijsindex-clausule in de huurovereenkomst. Wanneer u een voorstel tot verhoging wilt doen aan uw huurder dient u daarbij een aanzegtermijn van twee kalendermaanden in acht te nemen. Indien u geen reactie ontvangt van de huurder op het voorstel, kunt u binnen maximaal zes weken na het ingaan van de huurverhoging bij de huurcommissie een verzoek tot toetsing indienen.

Als u kiest voor vastgoedbeheer via 123Wonen Vastgoedbeheer, zoeken wij voor u uit wat de maximale huurprijs is die u kunt vragen. U geeft aan of en in hoeverre u een huurverhoging wilt doorvoeren, wij zorgen ervoor dat dit daadwerkelijk gebeurt.

Prijsindexclausule

De huur kan in plaats van met het vastgestelde percentage ook worden verhoogd met een vaste prijs-indexclausule. Als een prijsindexclausule is opgenomen in de huurovereenkomst hoeft u geen voorstel tot huurverhoging meer te versturen. U kunt volstaan met het versturen van een brief waarin de berekening staat en de nieuwe huurprijs wordt vermeld. Een indexeringsclausule mag overigens niet leiden tot een huurverhoging die hoger is dan het door de Minister voor Wonen en Rijksdienst vastgestelde maximale huurverhogingspercentage. De verhuurder heeft meer vrijheid als er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst. Kijk voor een volledige weergave van de wet en voor meer informatie op de website van onze Rijksoverheid.



Rijksoverheid

(Bron: www.rijksoverheid.nl)



**Het opzeggen
van de huurovereenkomst**

Beëindigen huurovereenkomst

De verhuurder kan de huur alleen opzeggen op de in de wet genoemde gronden. Indien de verhuurder wil opzeggen, dient hij de huur per aangetekende brief op te zeggen en daarin de reden van opzegging te vermelden. De verhuurder dient een opzegtermijn van minimaal drie maanden in acht te nemen. Voor ieder jaar dat een huurder de woonruimte bewoont komt er één maand bij, met een maximum van zes maanden. Ook moet de verhuurder in de opzegging vermelden dat de huurder zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of hij al dan niet akkoord gaat met de opzegging. De inhoud van de opzegging moet voldoen aan alle wettelijke eisen. Is dit niet het geval, dan is de opzegging nietig. Huurders worden in ons land goed beschermd door de wet. Het is zaak om u professioneel te laten bijstaan om hier geen onbekende risico's mee te lopen.

Wederzijds goedvinden

Een huurovereenkomst kan voortijdig worden beëindigd met toestemming van de huurder. Dit staat juridisch bekend als wederzijds goedbevinden.

Ontbinding huurovereenkomst

Ontbinding van de huurovereenkomst kan voorkomen bij wanprestatie van de huurder. Dit is het geval als de huurder bijvoorbeeld de huur niet betaalt of overlast veroorzaakt voor zijn medebewoners of verhuurder. Het is afhankelijk van alle feiten en omstandigheden of de ontbinding gerechtvaardigd is. U doet er verstandig aan juridisch advies te vragen bij een onafhankelijke derde indien de huurder zijn verplichtingen (steeds) niet nakomt ondanks aanmaning(en) en/of ingebrekestelling. 123Wonen Vastgoedbeheer heeft eigen juridische kennis in huis en kan u hierover adviseren.

Zorgeloos verhuren

technisch & financieel vastgoedbeheer

Als u volkomen zorgeloos wilt verhuren dan is een persoon of bedrijf nodig waarmee de huurder contact kan opnemen in het geval van problemen of gebreken. Op het moment dat bijvoorbeeld de centrale verwarming kapot is, moet de huurder dit kunnen melden en dient er een actie te volgen om het probleem te verhelpen. Als u zelf in het buitenland verblijft kan het verhelpen van dit gebrek enige tijd in beslag nemen. Wanneer u een vastgoedbeheerder heeft aangesteld kan dit probleem eerder worden opgepakt; de huurder behoudt dan een onbezorgd woongenot. Ook voor het monitoren van het betalingsverkeer en het handelen bij vertraging in de betaling is een adequate reactie benodigd. 123Wonen Vastgoedbeheer biedt twee vormen van vastgoedbeheer.

- Financieel vastgoedbeheer
- Technisch vastgoedbeheer

Alle huurstromen lopen via onze eigen stichting Beheer Derdengelden 123Wonen Vastgoedbeheer. Hierdoor is de huurstroom gewaarborgd. De waarborgsom wordt door het 123Wonen Vastgoedbeheer kantoor ten alle tijde naar u doorgestort.

Financieel beheer

Financieel beheer van 123Wonen Vastgoedbeheer is samen te vatten in de volgende componenten:

- Tijdig incasseren;
- Rendabele opbouw van verhuur portefeuille;
- Juiste opvolging en contact met huurders;
- Financieel inzicht in uw portefeuille.

Tijdige huurontvangsten

Het incasseren en administreren van de door de huurders periodiek verschuldigde huurpenningen, eventuele servicekosten en overige voorschotbedragen wegens leveringen

en diensten en overige bedragen, die huurders uit hoofde van de (huur) overeenkomst verschuldigd zijn.

Minimale wanbetaling

Het signaleren en bewaken van eventueel optredende achterstanden in de huurbetalingen en het, zo nodig, in overleg met de eigenaar (doen) nemen van rechtsmaatregelen tegen de huurder(s). 123Wonen Vastgoedbeheer Vastgoedbeheer werkt voor zover mogelijk met automatische betalingen. 123Wonen Vastgoedbeheer registreert en verwerkt de ontvangsten en bewaakt de tijdige en correcte betaling van de verschuldigde huurbedragen. Door onze stichting Beheer Derden-gelden 123Wonen Vastgoedbeheer zijn alle huurstromen gewaarborgd.

Rendabele verhuurportefeuille

De eigenaar tijdig adviseren van (huurprijs)aanpassingen. Het aanschrijven, administreren en doorberekenen van de jaarlijkse huurverhoging.

Financieel overzicht: Als wij meerdere verhuureenheden voor u beheren zullen wij alle financiële mutaties in een maandelijks overzicht aan u terugkoppelen via een online portaal.

Technisch vastgoedbeheer

U dient de woonruimte blijvend ter beschikking te stellen aan de huurder en dient gebreken te verhelpen als de huurder dit aangeeft. U dient er voor te zorgen dat de woonruimte geen gebreken vertoont en de huurder een rustig woongenot heeft. Indien er gebreken zijn kan de huurder de verhuurder soms dwingen de gebreken te verhelpen. De huurder heeft een aantal wettelijke mogelijkheden om onderhoud verricht te krijgen. Een huurder kan bijvoorbeeld, na het melden van een gebrek of onderhoudsklacht, zonder tussenkomst van de rechter de betaling van de huurprijs (gedeeltelijk) opschorten of de klachten zelf (laten) verhelpen en de rekening indienen bij de verhuurder. Adequaat handelen en een goede bereikbaarheid van verhuurder of vastgoedbeheerder is noodzakelijk. 123Wonen Vastgoedbeheer staat bekend als een proactieve vastgoedbeheerder die meedenkt, adviseert en de staat van het object bewaakt.



123Wonen Vastgoedbeheer
uw professionele partner

123Wonen vastgoedbeheer ontzorgt

Door onze proactieve aanpak nemen wij de verhuurder de zorg voor zijn pand(en) uit handen en dragen wij bij aan een goede verstandhouding met de huurder. 123Wonen Vastgoedbeheer staat klaar voor zowel huurder als verhuurder. Onze kantoren bevinden zich in het gebied waar uw woning wordt verhuurd; zo zijn onze medewerkers, indien nodig, binnen no-time op locatie. Gedreven door passie en de wil om u als relatie tevreden te stellen maken onze medewerkers het verschil.

Voordeligste in de markt

Door de modulaire tariefopbouw bepaalt u zelf welke beheerdiensten u wel en niet door 123Wonen Vastgoedbeheer laat verzorgen. Wij hanteren een concurrerend tarief om uw zekerheden in vastgoedbeheer te waarborgen.

Uw gemak in verhuur

Ons vastgoedbeheer team is volledig gericht op de dagelijkse exploitatie van uw object(en). Wij nemen u de huur- en servicekostenadministratie uit handen en onze technische dienst voert het vastgoedonderhoud voor u uit. Als ervaren vastgoedbeheerder is 123Wonen Vastgoedbeheer

nauw betrokken bij u en uw huurders waardoor wij snel en doeltreffend kunnen handelen. Onze kantoren zijn op korte afstand van uw woning, waardoor snelle actie mogelijk is.

Tevreden huurders

Voor alle vragen en klachten kunnen uw huurders optimaal bij ons terecht. Deze worden direct behandeld en samen met u treffen wij maatregelen. Uw huurders krijgen op deze manier kwalitatief goede woonruimte en uitstekende service. Het gevolg is een betere bewoning en een langere huurperiode. Kortom: u en uw huurders zullen tevreden zijn!

Assurantie- en belastingadvies

In een goede samenwerking met onze op de verhuurmarkt gerichte financiële specialisten, begeleidt 123Wonen Vastgoedbeheer u aangaande de meest recente belastingregelgeving en verzekeringen die gepaard gaan met de verhuur van uw object(en).



123Wonen marketing
zowel online als offline!

123Wonen is zeer actief in de online marketing van uw woning. Zo plaatsen wij uw woning op diverse websites voor woningzoekenden, waaronder Pararius, Expatrentalsholland.com en

Expatrientals.eu. Door middel van een professionele advertentietekst en professionele foto's vinden wij binnen korte tijd een geschikte huurder voor uw woning.

Wij plaatsen uw woonruimte onder andere op:





**Een gescreende huurder
voor een zorgeloze huurperiode**



Screening huurders

123Wonen vraagt potentiële huurders verschillende documentatie om een gedegen screening uit te kunnen voeren. Denk hierbij aan legitimatie, laatste drie salarisstroken of een werkgeversverklaring. Aan ondernemers vragen wij jaarcijfers of een accountantsverklaring en een origineel KvK uittreksel. Is uw huurder een student met een laag inkomen, dan werken wij met een garantstelling door bijvoorbeeld de ouders. De garantsteller wordt ook gescreend. Hieronder vindt u de instanties die wij gebruiken voor de screening van potentiële huurders:



EDR:

Met EDR verkrijgen wij inzicht in het betaalgedrag en de kredietwaardigheid van potentiële huurders. Hiermee verkleinen wij het risico op oninbare vorderingen.



Experian:

Via de Credit Check kunnen wij snel en op basis van betrouwbare data beslissen of wij een potentiële huurder accepteren. Op deze manier minimaliseren wij het risico op wanbetaling.



Waarderings Register Huurders:

Dit register bevat informatie over het huurverleden van huurders. De bij het WRH-systeem aangesloten verhuurders melden huurders aan op de website. Iedere verhuizing en de reden daarvoor (opzegging door huurder, vonnis rechter) wordt door de verhuurder bijgehouden op de website. Als de huurder de woning correct en zonder huurschuld heeft verlaten, krijgt deze huurder een code waaruit blijkt dat hij een goede huurder is geweest.

Zaken om rekening mee te houden

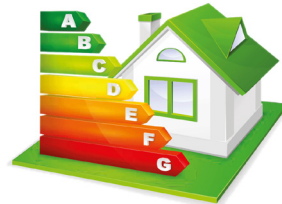
Vereniging Van Eigenaren (VVE)

Wanneer uw woonruimte deel uitmaakt van een appartementencomplex, dient u na te gaan (in de splitsingsakte en de reglementen) of er melding moet worden gemaakt van verhuur of dat er toestemming nodig is voor het verhuren van de woonruimte. In dit geval het verstandig deze melding bij uw VVE te doen of toestemming te vragen. Zo ondervindt de huurder gedurende uw afwezigheid geen problemen met de VVE inzake de toestemming dan wel melding.

Energielabel en Energie-index

Een verhuurder is verplicht op basis van het besluit Energiebesparing gebouwen een energieprestatiecertificaat (energielabel) te laten zien en te overhandigen aan huurder. Het energielabel dient uiterlijk bij het ondertekenen van de huurovereenkomst te worden overhandigd. Woningcorporaties en andere verhuurders zijn verplicht om een afschrift van het energielabel beschikbaar te stellen

bij verhuur aan een nieuwe huurder. Voor het woningwaarderingssysteem kunnen verhuurders van huurwoningen een energielabel van voor 01 januari 2015 gebruiken. Is er geen energielabel van voor 01 januari 2015, dan dient de Energie-Index te worden toegepast. De Energie-Index is gebaseerd op ongeveer 150 kenmerken van de woning en hiermee is de energieprestatie van een woning exacter te berekenen dan via het energielabel. Het energielabel is slechts gebaseerd op de 10 belangrijkste kenmerken van de woning.



Verzekeringen

Indien de woonruimte wordt verhuurd, kaal of gestoffeerd dan wel gemeubileerd, is het verstandig dat u goed verzekerd bent. De volgende verzekeringen moet u door laten lopen: inboedelverzekering, opstalverzekering en WA-verzekering.

TIP: Het is noodzakelijk dat u de opstalverzekeraar van de woning op de hoogte stelt van de verhuur van de woning. Vaak is dit geen probleem, maar zorg voor een schriftelijke bevestiging dat er ook dekking is bij verhuur. 123Wonen Vastgoedbeheer kan u hierin kosteloos bijstaan.

Hypotheekverstrekker

Wanneer u een hypotheekverstrekker hebt, bent u verplicht deze op de hoogte te stellen van eventuele verhuur. 123Wonen Vastgoedbeheer kan dit traject voor u verzorgen.

Bestemmingsplan

In de meeste gevallen geldt er voor een woning een bestemmingsplan. Hierin staat opgenomen op welke wijze een woning moet worden gebruikt. Indien bijvoorbeeld een woning wordt verhuurd die deel uitmaakt van een bedrijfsruimte dient het bestemmingsplan te worden geraadpleegd om te onderzoeken of verhuur op de gewenste wijze mogelijk is. Voor meer informatie over het betreffende bestemmingsplan kunt u terecht bij de gemeente.

Huisvestingsvergunning

In sommige gemeenten is er een zogenaamde huisvestingsverordening vastgesteld. Volgens deze verordening is het eigenaren, verhuurders en/of huurders niet toegestaan om met name genoemde catego-

rieën woningen in gebruik te nemen of aan een derde in gebruik te geven zonder dat deze beschikt over een huisvestingsvergunning. U dient zelf na te gaan of voor uw woonruimte een huisvestingsvergunning nodig is. U kunt voor informatie over de huisvestingsverordening en eventuele vergunningsplicht terecht bij de gemeente.



Feedbackcompany

123Wonen voert regelmatig onderzoek uit naar de tevredenheid van haar verhuurders. De verbeterpunten die hieruit voortvloeien worden door ons verwerkt en geëvalueerd. De gemiddelde score van onze verhuurders is een 9.2. Uiteraard streven wij naar 100% tevredenheid van onze verhuurders.

Beoordelingen



The Feedback Company



9.2/10

602 beoordelingen

U vindt onze vestigingen door heel Nederland!

Vanuit inmiddels 27 vestigingen bemiddelen wij bij de verhuur en huur van woningen. U vindt ons dan ook in bijna heel Nederland.



602 Reviews

Alle vestigingen ▾



Anoniem

★★★★★ Uitstekend

14-02-2016

Uitstekend

Sterke punten

Het contact met de verhuurmakelaar maakt het verschil! Ik wil graag dat de belangen van alle betrokkenen tellen en dat er geen commercieel spelletje wordt gespeeld. Het doet me goed daarin mijn vertrouwen te kunnen stellen. Met dank aan mijn contactpersoon en de andere medewerkers van het kantoor!

Specifieke medewerker

Thomas Voskamp!!

Score voor 123wonen.nl de verhuurmakelaar: 5/5

Bedrijf aanbevelen Ja

[Lees beoordeling >](#)



Anoniem

★★★★★ Uitstekend

12-02-2016

Goede, snelle reacties

Specifieke medewerker

allen zeer betrokken

Score voor 123wonen.nl de verhuurmakelaar: 5/5

Bedrijf aanbevelen Ja

[Lees beoordeling >](#)



Anoniem

★★★★★ Uitstekend

12-02-2016

Geen

Sterke punten

Verwacht en gekregen

Waarom 123Wonen.nl?

- Betrouwbaar en deskundig advies
- Heldere continue communicatie
- Persoonlijk en betrokken begeleiding
- Perfect bereikbaar
- Full-service dienstverlening
- Secure screening van huurders
- Stichting Beheer Derdengelden 123Wonen
- Gewaarborgde geldstromen
- Vaste contactpersonen
- Aangename tariefstructuur
- Een langetermijnvisie
- Partnership voor jaren
- Alles geregeld van A tot Z!

U vindt onze vestigingen door heel Nederland!

Alkmaar@123wonen.nl	T 072-2020700	Kennemerstraatweg 464, 1851 NG Heiloo
Amersfoort@123wonen.nl	T 033-2048041	Databankweg 26, 3821 AL Amersfoort
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	Prinses Beatrixlaan 262, 7312 AA Apeldoorn
Arnhem@123wonen.nl	T 026-7470010	Velperweg 86, 6824 HL Arnhem
Bergenopzoom@123wonen.nl	T 0164-760999	Zuidzijde Haven 39a, 4611 HC Bergen op Zoom
Breda@123wonen.nl	T 076-7620086	Verlengde Poolseweg 16, 4818 CL Breda
Denbosch@123wonen.nl	T 073-6111582	Rompertpassage 37a, 5233 AP 's Hertogenbosch
Den Haag@123wonen.nl	T 070-2210841	Laan van 's-Gravenmade 32, 2495 AJ Den Haag
Deventer@123wonen.nl	T 0570-234050	Maagdenburgstraat 38, 7421 ZE Deventer
Dordrecht@123wonen.nl	T 078-7600660	Vissersdijk Beneden 44, 3319 GW Dordrecht
Drenthe@123wonen.nl	T 0591-238 400	Laan de van de Marel 625, 7823 BS Emmen
Eindhoven@123wonen.nl	T 040-7601130	Flight Forum 40, 5657 DB Eindhoven
Flevoland@123wonen.nl	T 036-7601161	Bolderweg 2, 1332 AT Almere
Friesland@123wonen.nl	T 058-2037777	Tijnjedyk 89, 8936 AC Leeuwarden
Groningen@123wonen.nl	T 050-7114422	Westersingel 3, 9718 CA 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	Engelenkampstraat 57, 6131 JE Sittard
Nijmegen@123wonen.nl	T 024-2040000	Groesbeekseweg 27, 6524 CL Nijmegen
Rotterdam@123wonen.nl	T 010-7600391	Sionstraat 13a, 3061 EP Rotterdam
Tilburg@123wonen.nl	T 013-7621050	Saal van Zwanenbergweg 5, 5026 RM Tilburg
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	Grote Kerkplein 14, 8011 PK Zwolle

123Wonen Vastgoedbeheer B.V.

Twentepoort Oost 34
7609 RG Almelo

E beheer@123Wonen.nl
T 088 - 700 99 01 (financieel)

E td@123Wonen.nl
T 088 - 700 99 02 (technisch)

123wonen.nl
dé verhuurmakelaar!