

Handleiding voor verstandig verhuren

Verhuur & Vastgoedmanagement onder één dak



huren?

123wonen.nl
dé verhuurmakelaar!

123Wonen
verhuurhandleiding

Inhoudsopgave

Verhuren is een vak	4
Dat kunt u beter aan een specialist overlaten.	
Marketing voor uw woning	6
Zowel online als offline!	
Gescreende huurders	8
Voor een zorgeloze huurperiode.	
Een huurovereenkomst	10
Voor bepaalde of onbepaalde tijd?	
Juiste huurprijs	13
Het vaststellen van de juiste huurprijs voor uw object.	
Opleveren van de woning	14
Voor- en eindinspectie.	
Waarborgsom	17
Hoe werkt dit?	
Huurverhoging	18
Jaarlijks op 1 juli.	
Huurovereenkomst opzeggen	20
Verhuren aan expats	22
Zorgeloos verhuren	24
Financieel & technisch vastgoedbeheer.	
123Wonen Vastgoedbeheer	26
Uw professionele partner.	
Zaken om rekening mee te houden	28
Vestigingsoverzicht	32



Verhuren is een vak!

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

Door ons internationale netwerk en specialisatie vinden wij ook snel geschikte expat-huurders voor uw woning.





**Marketing voor uw woning
zowel online als offline!**

123Wonen heeft als grootste landelijke speler van Nederland een eigen netwerk en daarnaast koppelingen met alle belangrijke platformen voor het vinden van de perfecte huurder voor uw woning.

Plaatsing op Pararius, ExpatrientsHolland.com, Onlyexpats.com behoort tot de standaard werkwijze en ook plaatsing op Funda is mogelijk.

Hieronder alle platformen waar wij gebruik van kunnen maken.





Gescreende huurders
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.

Werkgever- en social check

Door de werkgever te bellen en het dienstverband te verifiëren voorkomen wij verhuur aan kandidaten met vervalste stukken. Daarnaast doen we online nog een achtergrondcontrole.



Stichting BKR

Bij het BKR (voorheen Bureau Kredietregistratie) worden leningen en achterstanden op leningen geregistreerd. <https://www.bkr.nl/nl>

Daarnaast kunnen via het BKR 3 verschillende registers geraadpleegd worden: Het PEP- (Politically Exposed Person), sanctie- en insolventie-register.

ID check

Onze kantoren beschikken over speciale software en apparatuur om buitenlandse legitimatiebewijzen op echtheid te controleren.

Een huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd?

Onbepaalde tijd

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

Tijdelijke verhuur

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 gete-

kend 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 tijdelijke verhuur

- Dringend eigen gebruik of de tussenuurovereenkomst

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

- Leegstandswet

U verhuurt uw te koop staande of te renoveren woning tijdelijk.

- Doelgroepcontracten

U verhuurt uw woning aan specifieke doelgroepen zoals studenten of gescheiden ouders die dicht bij hun kinderen willen wonen.

- Bloed- of aanverwantschap

U wilt uw woning in de toekomst aan een bloed- of aanverwant verhuren.

- Proefsamenwonen

U gaat samenwonen met uw partner en de overgebleven woning tijdelijk verhuren.

- Hospitaverhuur

U verhuurt een kamer in uw woning.

- Verhuur naar zijn aard voor korte duur

U verhuurt uw woning voor vakantieoelinden of op een andere manier tijdelijk zodat het niet onder reguliere verhuur valt

Huurovereenkomst voor (on-)bepaalde tijd

Per 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten in werking getreden, waardoor vaste huurcontracten de norm zijn geworden. Dit betekent dat tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde tijd in principe zijn afgeschaft. Alle nieuwe huurovereenkomsten die vanaf die datum worden afgesloten, zijn voor onbepaalde tijd. Lopende tijdelijke huurcontracten die vóór 1 juli 2024 zijn afgesloten, blijven geldig en eindigen automatisch na de afgesproken periode.

Er zijn echter uitzonderingen waarbij tijdelijke huurovereenkomsten nog steeds zijn toegestaan.

Deze uitzonderingen gelden bijvoorbeeld voor het huren op grond van de Leegstandwet, bij een tussenuurovereenkomst, doelgroepcontracten, hospitaverhuur en verhuur naar aard van korte duur (denk aan vakantiewoningen of short stay).

Voor deze specifieke gevallen kunnen nog tijdelijke huurovereenkomsten worden afgesloten. In alle andere situaties dienen verhuurders een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan. 123Wonen is op de hoogte van de laatste wetswijzigingen en bijzondere vereisten voor de tijdelijke huurovereenkomst en kan u hierin uitstekend adviseren en ondersteunen.

Tussenuurovereenkomst

Het terugverlangen van de eigen woning staat juridisch bekend onder het begrip 'dringend eigen gebruik'. Om zekerheid van deze opzeggrond te hebben dienen er van tevoren afspraken gemaakt te worden met de huurder over eigen gebruik na afloop van de huurtermijn. Ook dient er een duidelijke termijn afgesproken te worden (geen onbepaalde tijd). In dat kader wordt in de volksmond wel gesproken over de 'diplomatenclausule' voor de verhuurder. 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.

Deze vorm van verhuur kan worden gerealiseerd onder enkele voorwaarden: voorafgaand aan de verhuur heeft u zelf het huis bewoond, er is een “noodzaak” dat u tijdelijk elders woont (bvb werk in het buitenland, of een wereldreis), er is een ontruimingsbeding in de huurovereenkomst opgenomen én er kan alleen opgezegd worden als de woning ook daadwerkelijk weer zelf gebruikt gaat worden. Verkoop van de woning is in dezen géén opzeggrond. Er mogen in principe meerdere tussenhuren achter elkaar worden aangegaan en de huurovereenkomst kan worden verlengd.

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

Ook een huurovereenkomst voor bepaalde tijd dient schriftelijk middels aangetekend schrijven

volgens de (wettelijke) eisen opgezegd te worden. De opzegtermijn is minimaal drie maanden en wordt verlengd met één maand per jaar dat de overeenkomst heeft geduurd (maximaal 6). 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 advies bij een goede opzeggingsbrief kunt u uiteraard gerust contact opnemen met uw lokale 123Wonen kantoor.

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.

Juiste huurprijs vaststellen van de juiste huurprijs

Het is belangrijk om te berekenen in welk huursegment uw woning valt. In Nederland bestaan het laag-, midden- en het hoogsegment. Enkel in het hoogsegment bent u vrij om zelf de huurprijs te bepalen.

Huurcommissie

De huurcommissie kan op basis van het WWS (Woningwaarderingstelsel) puntensysteem de maximaal redelijke huurprijs vaststellen. Het is wettelijk verplicht om bij elke verhuur een recente puntentelling van de huurwoning toe te voegen zodat zeker is in welk segment de woning valt. Het lokale 123Wonen kantoor kan deze puntentelling voor u verzorgen.

Krijgt u toch een geschil met de Huurcommissie, dan kan onze juridische afdeling helpen om de uitspraak van de Huurcommissie van tafel te krijgen. Door het opstarten van een dagvaardings-

procedure bij de kantonrechter zijn partijen in het geheel niet meer gebonden aan de uitspraak van de Huurcommissie.





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 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 bestaan uit een gebruikersdeel en een eigenaarsdeel. Het eigenaarsdeel is voor rekening van de verhuurder, voor het gebruikersdeel wordt de huurder automatisch aangeslagen zodra die zich inschrijft op het adres.

Gas, water, elektra, telefonie, internet, 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 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, wasmachine en droger, 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 zal van de huurder een waarborgsom ter waarde van meestal één maand huur verlangen. Maximaal mogen er 2 maanden borg gevraagd worden. 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 twee weken. Als er gebreken aan de woning zijn, dan mag verhuurder de kosten van het herstel verrekenen met de borg en dient het restant binnen vier weken terugbetaald te worden aan de huurder.

TIP:

123Wonen Vastgoedbeheer kan als beheerder worden aangesteld om namens 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. Op dit moment wordt door de overheid in elk huursegment de maximale huurprijsverhoging vastgesteld. De overheid kijkt hiervoor naar de gemiddelde loonontwikkeling en niet meer naar het inflatiecijfer. Indien het door de overheid gediceerde percentage hoger is dan de veel gehanteerde CPI-indexmethode, dan geldt het laagste percentage.

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



Huurovereenkomst opzeggen

Tijdelijke huurovereenkomst

De aanzegging van de tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 24 maanden dient uiterlijk één maand voor de einddatum van de huurovereenkomst te worden verstuurd. Maar let op: u mag de aanzegging niet eerder dan drie maanden voor de einddatum versturen. U heeft dus in totaal twee maanden de tijd om de huurder te informeren over het einde van de huur.

Een dergelijke tijdelijke huurovereenkomst mag nooit verlengd worden na de eerste periode, gebeurt dit wel dan heeft de huurder daarmee huurbescherming gekregen.

Tussenhuurovereenkomst

Deze overeenkomst wordt veel gebruikt tijdens verblijf in het buitenland voor werk of wereldreis.

De verhuurder kan alleen opzeggen als deze de woning voor eigen gebruik weer nodig heeft. Opzegging dient per aangetekende brief te gebeuren met daarin de reden van opzegging. 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. Huurders worden in ons land goed beschermd door de wet.

Het is zaak om u professioneel te laten bijstaan omhier geenonbekende 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 deontbindinggerechtvaardigd 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 heeft een eigen juridische afdeling en kan u hierover adviseren.



Verhuren aan expats

Expats zijn kennismigranten, dit is een zeer interessante doelgroep om aan te verhuren. Ze blijven vaak zo'n 2-3 jaar in Nederland, hebben vaak een goed inkomen en een bovengemiddeld kennisniveau.

Vanuit 123Wonen wordt er landelijk continu geïnvesteerd in het netwerk om aan expats te verhuren. De kantoren werken samen met lokale bureaus die expats begeleiden bij hun aankomst in Nederland zodat de expats weten dat ze bij ons aan een vertrouwd adres zijn.

Verder beschikt 123Wonen over een eigen netwerk van websites waarmee in het buitenland geadverteerd wordt om op deze manier de expats het eerst bij ons eigen aanbod te laten kijken.

De woningen in het hogere segment komen op LuxuryHomes.NL (onderdeel van 123Wonen).

Van hieruit worden ze doorgeplaatst naar 86 huurwoningportals in 58 landen. Op deze wijze bereiken wij met ons huurwoningaanbod de expatzoeker eerder dan andere verhuurmakelaars.



LUXURYHOMES.NL

XPATRentals

listglobally

LUXURYESTATE

pararius.nl
huurwoningen

123wonen.nl
dé verhuurmakelaar!

Zorgeloos verhuren

financieel & technisch 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 biedt twee vormen van 123Wonen 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 te allen tijde naar u doorgestort.

Financieel vastgoedbeheer

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

- Tijdig incasseren;
- Rendabele opbouw van verhuurportefeuille;
- 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 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.

Voordelige kwaliteit

Door de modulaire tariefopbouw bepaalt u zelf welke beheerdiensten u wel en welke 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).

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

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. De geldigheidsduur van een energielabel is 10 jaar. Energielabels afgegeven tussen 1 januari 2015 en 31 december 2020 worden berekend aan de hand van de Energie-Index. Energielabels die afgegeven zijn na 1 januari 2021 worden berekend aan de hand van de NTA 8800-methodiek. Enkel dit type weegt mee voor het berekenen van de maximale huurprijs volgens punten. Uw lokale 123Wonen kantoor kan u adviseren over de geldigheid of een nieuw energielabel voor u verzorgen.



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 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 kan u hierover adviseren. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om wel/geen toestemming tot verhuur aan te vragen.

Bestemmingsplan

Meestal 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 categorieën 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.



Daan Aarnink
123Wonen Vastgoedbeheer

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 9.3. Uiteraard streven wij naar 100% tevredenheid van onze verhuurders.

Beoordelingen



9.3/10

1903 beoordelingen

U vindt onze vestigingen door heel Nederland!

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.



Prettige samenwerking!

Vestiging **Amersfoort**

Marianne
05-02-2025



Goed

Vestiging **Gouda / Woerden**

Kees Jongert
30-01-2025



Perfectly

Vestiging **Utrecht**

Alex
24-01-2025

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!
- Altijd een kantoor in de buurt

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	Loolaan 31A, 7314 AB Apeldoorn
Arnhem@123Wonen.nl	T 026 7470010	Velperweg 86, 6824 HL Arnhem
Breda@123Wonen.nl	T 076 7620086	Verlengde Poolseweg 16, 4818 CL Breda
Contact@123Wonen.nl	T 0887009900	Roessingsbleekweg 21, 7522 AH Enschede (hoofdkantoor)
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	Hongarijehof 23, 1363 CC 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	Leidsevaart 99, 2106 AS Heemstede
HetGooi@123Wonen.nl	T 035 7603793	Olympia 2D, 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	Fascinatïo Boulevard 204-300, 3065 WB Rotterdam
Tilburg@123Wonen.nl	T 013 7621050	Sint Josephstraat 126C, 5017 GL 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		
- Kantoor Bergen op Zoom	T 0164 760999	Zuidzijde Haven 39A, 4611 HC Bergen op Zoom
- Kantoor Etten-Leur	T 076 3001010	Bisschopsmolenstraat 62, 4876 AP Etten-Leur
- Kantoor Roosendaal	T 0165 235400	Laan van Brabant 22, 4701 BK Roosendaal
Zaandam@123Wonen.nl	T 075 2040700	Korte Vondelstraat 3, 1813 AC Alkmaar
Zeeland@123Wonen.nl	T 0113 296909	Boulevard Bankert 186a, 4382 AC Vlissingen
Zwolle@123Wonen.nl	T 038 7600096	Grote Kerkplein 14, 8011 PK Zwolle

123Wonen

E Info@123Wonen.nl

T 088 - 700 99 00

123Wonen Vastgoedbeheer B.V.

E Beheer@123Wonen.nl

T 088 - 700 99 01 (financieel)

Technische Dienst

E TD@123Wonen.nl

T 088 - 700 99 02 (technisch)

123wonen.nl
dé verhuurmakelaar!