

Onderstaande dienstverlening is inbegrepen in uw maandelijks beheerabonnement.

Financieel beheer

Huurontvangsten: 365beheer zorgt voor de inning van de verschuldigde huur & servicekosten evt. middels automatische incasso. De gewenste jaarlijkse huurverhogingen voeren wij door.

- Als professionele beheerder kunnen wij de maandelijks huur incasseren via automatische incasso. Hiervoor is wel een machtiging van de huurder benodigd. Deze zal uw makelaar verzorgen bij de ondertekening van de huurovereenkomst. Op elke 30^{ste} dag van de maand wordt de huur automatisch geïncasseerd bij uw huurder en nadien binnen 24 uur automatisch naar u overgemaakt met aftrek van de verschuldigde beheervergoeding.
- Zonder incassomachtiging van uw huurder stuurt 365beheer op elke 25^{ste} dag van de maand de huurfactuur voor de komende periode naar uw huurder. Uitbetaling van de huurgelden vindt plaats op de 1^{ste}, 2^{de} of 5^{de} van de maand.

Vooruitbetaling van huurpenningen: Indien de waarborgsom wordt beheerd op de derden rekening van 365Beheer, betaalt 365Beheer de huur altijd aan u vooruit, 5 dagen voor elke 1^{ste} van de maand.

Indien 365Beheer de door de huurder betaalde borgsom en huurbetalingen in beheer heeft, biedt 365Beheer de navolgende huurvoorschotregeling:

- 365Beheer schiet, ongeacht tijdige betaling door huurder, uiterlijk vijf dagen vóór de eerste van de verschuldigde maand, de door de huurder verschuldigde huurpenningen voor op de aan haar bekende rekening van de opdrachtgever;
- in geval 365Beheer constateert dat de huurpenningen niet tijdig (te weten maandelijks bij vooruitbetaling) door huurder zijn voldaan, zal 365Beheer wanneer de betaling van de huurder niet op de 15e werkdag van de verschuldigde maand volledig is ontvangen, daarvan mededeling doen aan opdrachtgever;
- In geval de hiervoor onder sub b genoemde situatie zich voordoet, wordt het openstaande huurbedrag in mindering gebracht op het eerst volgende door 365 Beheer aan opdrachtgever voor te schieten huurbedrag zoals bedoeld onder sub a;
- In geval de huurder een huurachterstand laat ontstaan die gelijk of groter is dan de waarborgsom die 365Beheer van de desbetreffende huurder in beheer heeft, is 365Beheer met voorrang gerechtigd om de door haar voorgesloten, openstaande huurpenningen met de waarborgsom te compenseren;
- Indien en voor zover de door 365Beheer voorgesloten huurpenningen niet of niet volledig met de waarborgsom kunnen worden gecompenseerd, zal opdrachtgever hetgeen 365Beheer aan huur heeft voorgesloten en deswege van opdrachtgever te vorderen heeft, binnen een week na ontvangst van een door 365Beheer verstrekte afrekening voldoen.

Adequaat debiteurenbeheer: de financieel beheer module is een basis beheerdienst waarvoor wij de maandelijkse huurfacturen, herinnering en de aanmaning versturen naar uw huurders. Wij bewaken en signaleren eventuele betalingsachterstanden tot aan een maanduur achterstand.

De onderstaande taken voert 365Beheer voor u uit indien de huurgelden niet op de 1^{ste} dag van de maand zijn ontvangen. 365Beheer werkt adequaat conform de wettelijke termijnen. Alle handelingen cq.

communicatiemomenten worden gedocumenteerd.

- **Dag 2** versturen van herinnering naar huurder met benoeming WIK
- **Dag 4** belt 365Beheer met uw huurder omtrent de nog verschuldigde huurbetaling. Bij geen gehoor spreken wij een voicemail in. Tevens sturen wij een persoonlijke e-mailherinnering met het vriendelijke verzoek om z.s.m. te reageren en de huurbetaling te voldoen.
- **Dag 5** informeert 365Beheer haar verhuurder per e-mail omtrent de status van de huurbetalingsachterstand.
- **Dag 7** Belt 365Beheer nogmaals de huurder omtrent de verschuldigde huurbetaling.
- 365Beheer informeert haar verhuurders continu over de stand van zaken.
- **Vanaf dag 10:** indien uw huurder ondanks alle inspanningen van 365Beheer nog niet heeft betaald én er tevens ook geen betalingsafpraak gemaakt is, zal 365Beheer elke dag een contact moment agenderen met de huurder. Op het moment dat wij met de huurder gesproken hebben documenteren wij het verweer over het niet tijdig betalen en proberen wij met de huurder tot een betalingsregeling te komen. Wij doen dit in overleg met u als verhuurder en wij houden u volledig op de hoogte van de ontwikkelingen hieromtrent.
- **Dag 18** Verzenden aanmaning en inschakelen deurwaarder.
De deurwaarder stuurt nog 1 aanmaning richting de huurder, deze kosten voldoet 365Beheer voor u. Indien de huurbetaling na deze laatste aanmaning niet voldaan is, zal in overleg met u de procedure jegens de huurder gestart worden

Waarborgsom uitbetaling: Wij beheren desgewenst deze garantiebetalings en dragen zorg voor tijdige uitbetaling bij einde van de huurtermijn.

- Indien gewenst wordt de borgsom beheerd op de derdengeldenrekening van 365Beheer. Deze speciale bankrekening is aangesteld voor de waarborgadministratie en is ten allen tijde vrijgesteld van een eventueel faillissement. Uw huurder heeft de zekerheid van een correcte afhandeling na de huurperiode.
- Na de eindoplevering, zullen wij in overleg met de verhuurder de waarborgsom overmaken naar de begunstigde.

Financieel overzicht: Maandelijks verstrekken wij aan u huurafrekening bevattende een overzicht van de gedane uitgaven en de ingekomen huurpenningen, alsmede een overzicht van de eventuele huurachterstanden.

- Maandelijks ontvangt u als verhuurder een creditfactuur met daarop benoemd de huurinkomsten voor de komende huurperiode met in mindering gebracht de beheerkosten exclusief b.t.w.

Administratief

Eerste aanspreekpunt huurders: 365Beheer is namens u het eerste aanspreekpunt voor uw huurders aangaande alle dagelijkse verzoeken rondom de financiële en administratieve zaken.

- Tijdens kantooruren zijn wij bereikbaar voor alle vragen aangaande uw huurwoning. Alle administratieve zaken worden door uw contactpersoon van 365Beheer behandeld. Indien nodig zet 365Beheer de vraag uit bij de benodigde partij: de makelaar wordt ingezet voor alle verhuur gerelateerde zaken en de technische dienst voor alle technische klachten.

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

- Debiteurenbeheer zoals opgenomen in de financieel beheermodule tot de 31^{ste} dag.
- **Vanaf dag 18:** indien de huurachterstand op de 18^{de} van de maand nog niet voldaan is, is het juridisch toegestaan om een deurwaarder in te schakelen. 365Beheer werkt samen met diverse incasso- en deurwaarderskantoren. Met alle organisaties hebben wij een jarenlange ervaring en zij zijn gespecialiseerd in het behandelen van huurachterstanden.
- **Dag 2 van de 2^{de} maand** van de huurachterstand heeft het incassobureau reeds het aangetekend schrijven verstuurd en meerdere malen geprobeerd om tot een betalingsregeling te komen.
- **Indien in de 2^{de} maand** de huidige huurachterstand niet wordt ingelopen, wordt u door 365beheer geïnformeerd over een mogelijke uitzettingsprocedure. *(Woningontruiming is bij wet toegestaan indien er tenminste 3 maanden huurachterstand is geregistreerd. Tevens is een uitgebreide documentatie van het gehele dossier benodigd. Uitzetting en ontbinding van de huurovereenkomst geschiedt altijd met tussenkomst van de rechter. Een gerechtelijke uitspraak ((het vonnis)) volgt binnen 14 dagen na de gerechtelijke procedure. De ontruiming wordt altijd begeleid door een gerechtsdeurwaarder en politie).*
- **Uiterlijk 2 weken voor het einde van de 3^{de} maand** huurachterstand moet de dagvaarding verstuurd worden naar de huurder. 365Beheer zal het deurwaarderskantoor hierop aansturen. Vanaf dit moment zijn alle inspanningen van het incasso- deurwaarderskantoor niet inbegrepen in uw maandelijkse beheerabonnement. Om een uitzetting te verzorgen is een kort geding benodigd (rechtszaak met spoedprocedure). De kosten van het kort geding zijn circa Euro 850,- *(niet inbegrepen in het beheerabonnement.)* 365Beheer vraagt u dit bedrag te voldoen. Deze kosten worden nadien verhaald op uw huurder als de rechter u als verhuurder in het gelijk stelt. *(Rechters stellen verhuurders vaak in het gelijk indien de huurachterstand tenminste 3 maanduren betreft en een correct gedocumenteerd dossier aanwezig is).*
- Uw contactpersoon van 365Beheer en/of het deurwaarderskantoor zijn bij de zitting aanwezig. Er zal hoor en wederhoor plaatsvinden. De rechter besluit binnen 2 weken na de zitting, middels het vonnis. Indien uitzetting mogelijk is zal de deurwaarder samen met politiebegeleiding op locatie aanwezig zijn. De woning wordt ontruimd.
- In overleg met u als verhuurder kan 365Beheer haar schoonmaakbedrijf en technische dienst inschakelen om de woning weer te optimaliseren *(deze kosten zijn niet inbegrepen in het beheerabonnement).*

- De nog openstaande huurschuld blijft 20 jaar verhaalbaar op uw debiteur huurder. Als verhuurder kunt u beslag leggen op de achtergebleven boedel van de huurder. Het incassobureau zal iedere 3 maanden monitoren of de huurder inkomsten heeft verkregen waarop beslag gelegd kan worden ter aflossing van de huurschuld en de gemaakte gerechtskosten. Ook wordt getracht een betalingsregeling te maken. U wordt de komende maanden en jaren, tijdens de duur van het incassodossier op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Zodra er gelden worden ontvangen door het incassobureau, ontvangt u daarvan een afschrift en betaling. *(Ervaring leert dat huurders in de eerste twee jaren na een uitzetting niet voldoende inkomsten verkrijgen waardoor aflossing moeizaam is. Echter na het verstrijken van het tweede jaar blijkt dat 90% van de huurschulden versneld worden afgelost binnen de daaropvolgende drie jaren. 90% van de huurders met een wanbetalingshistorie wensen ook een financieel gezond leven op te bouwen zonder schulden waardoor de inspanningen van het incassobureau beloont worden.)*

Huurovereenkomst wijzigingen: Tijdens de verhuurperiode kunnen aanpassingen van administratieve aard gewenst zijn. Wij verzorgen indien gewenst de juiste afhandeling van bijvoorbeeld wijzigingen in huurovereenkomsten.

- Alle wijzigingen omtrent huurovereenkomsten worden indien gewenst door 365Beheer uitgevoerd. Meest voorkomende zaken hieromtrent zijn: wijziging van artikelen in de huurovereenkomst, extra persoon toevoegen op de huurovereenkomst, opstellen van beëindigingsovereenkomst.

Huuropzeggingen: Coördinatie van elke opzegging door de huurder en indien gewenst het weer zo spoedig mogelijk aanbieden van de woning voor verhuur via de makelaar

- Wij hanteren de wettelijke huuropzegging formulieren welke door de huurder ondertekend dient te worden.
- Wij controleren de opzegmogelijkheden conform de afspraken in de huurovereenkomst en adviseren u bij de te nemen vervolgstappen.
- De makelaar plant de tussen- en eindinspectie met de huurder voor de uitvoer van een correcte waarborgsom afrekening.
- Desgewenst coördineren wij de nieuwe verhuur via uw makelaar.

Waarborg administratie: Wij beheren desgewenst deze garantiebetaling, coördineren een juiste afwikkeling en dragen zorg voor tijdige uitbetaling bij einde van de huurtermijn.

- Indien gewenst wordt de borgsom beheerd op de kwaliteitsrekening van 365Beheer. Deze speciale bankrekening is aangesteld voor de waarborgadministratie en is te allen tijde vrijgesteld van een eventueel faillissement. Uw huurder heeft de zekerheid van een correcte afhandeling na de huurperiode.
- Na de eindoplevering, zal de waarborgsom verrekend worden met eventuele huurachterstanden en andere nog onbetaalde kosten zoals bijv. schoonmaak of herstel van de woning na eindoplevering. In overleg met u en uw makelaar begeleiden wij u in dit proces en komen wij tot een correcte waarborgafrekening. Wij voeren de noodzakelijke correspondentie namens u. Uitbetaling van de waarborgsom dient wettelijk binnen 30 dagen na de eindoplevering aangeboden te worden aan uw huurder.

Verzamelafrekening huuroverzicht : wij verstrekken aan u een maandelijks overzicht bevattende een gedetailleerd overzicht van de gedane uitgaven en de ingekomen huurpenningen, alsmede een overzicht van de eventuele huurachterstanden.

- Verhuurders met meerdere woningen ontvangen een speciale verzamelafrekening. Een overzicht waarop alle woningen, huurders en betalingen staan vermeld inclusief de lopende huurachterstanden en eventuele gemaakte kosten aan technische leveranciers. Dit overzicht wordt verstrekt als PDF, de overzichten zijn door accountants goedgekeurd voor de opmaak van jaarverslagen.
- Verhuurders met meerdere woningen in portefeuille kunnen bij 365Beheer kiezen uit drie betaalperiodes waarop wordt afgerekend zijnde: direct na ontvangst van de huur (separaat per huurder), een afrekeningsperiode van de 5^{de} tot de 5^{de} of van de 15^{de} tot de 15^{de} van elke maand. 365beheer toont in haar verzamelafrekeningen alle gebeurtenissen in deze bepaalde periode. De betaling en het overzicht ontvangt u maandelijks op de 6^{de} of 16^{de} dag van de maand.

Servicekosten administratie: De leveringen en diensten benoemd in de huurovereenkomst dienen jaarlijks verrekend te worden. Wij verzorgen de 'afrekening servicekosten' en stellen het nieuwe voorstel op.

- Servicekosten (ook wel leveringen en diensten genoemd in de huurovereenkomst als *additioneel voorschot gerekend aan de huurder welke niet wordt benoemd als kale huurprijs*) kunnen bestaan uit een voorschot op gas, water en elektra of een CV- onderhoudscontract, vergoeding voor gebruik van stoffering en meubilering, gemeentelijke belastingen etc. Bij elke nieuwe huurovereenkomst controleren wij of er servicekosten afgerekend moeten worden conform het gestelde in de overeenkomst. Op de geplande data agenderen wij de opmaak van deze afrekening. Meestal gebeurt dit elke 12 maanden.
- Jaarlijks nemen wij de meterstanden op en vragen wij de facturen op bij de verhuurder welke verrekend moeten worden met de servicekostenafrekening.
- 365Beheer draagt zorg voor de correcte opmaak van kosten in een overzicht. Deze bespreken wij met u als verhuurder.
- Na uw akkoord versturen wij het overzicht naar uw huurder. Teveel of te weinig betaalde servicekosten worden geadmistreerd en verrekend.

Juridische back-up: In nauwe samenwerking met juridische dienstverlening van Nauta Duthil voorzien wij onze opdrachtgevers van raad in elke situatie.

- 365Beheer heeft een juridisch abonnement bij Nauta Duthil. Bij twijfel over bepaalde vraagstukken omtrent huurwetgeving zal 365Beheer de vraag uitzetten bij Nauta Duthil. Binnen 48 uur ontvangen wij antwoord. 365Beheer biedt verhuurders daarmee altijd 100% zekerheid omtrent regelgeving.

Technisch beheer

24/7 bereikbaar: Onze kracht is de non-stop aandacht, 365 dagen per jaar, 24 uur per dag zijn wij bereikbaar.

- Het telefoonnummer van 365Beheer 088-123 5000 is altijd bereikbaar. Ook in de avonden en weekenden voor spoedgevallen zoals onverwachte lekkage, stormschade, CV ketel defecten etc. Hiermee worden uw huurders altijd optimaal bediend op het moment dat de 'nood aan de man is' zodat u zorgeloos kunt verhuren.

Eigen technische dienst: Als opdrachtgever bepaalt u of wij uw eigen leveranciers inzetten voor technische klachten of dat u het gemak van onze landelijke technische dienst wenst. Elke opdracht wordt voorafgaand aan de uitvoering door u goedgekeurd.

- Een technische klacht wordt veelal gemeld door uw huurder en bereikt ons per e-mail of telefoon.
- Wij informeren u over deze melding en vragen goedkeuring om onze technische dienst langs te sturen. Indien u wenst dat uw eigen leverancier of wellicht uzelf de woning bezoekt n.a.v. de klacht, dan respecteren wij dat uiteraard. Onze technische dienst heeft een mandaat van 250,- euro excl. BTW. Indien de kosten hierboven komen, vindt er eerst telefonisch overleg met u plaats.
- Bij spoed: indien u als verhuurder niet bereikbaar bent en de technische klacht heeft een spoedeisend karakter (*bijvoorbeeld acute lekkage, gaslek, stormschade*), zal de technische dienst van 365Beheer altijd de woning bezoeken. Spoedreparaties (bij geen gehoor verhuurder) worden door ons uitgevoerd tot een bedrag van 750,- euro excl. BTW.
- Nadat u op de hoogte bent gebracht van de technische melding, informeren wij de huurder over het maken van de afspraak voor de beoordeling van de klacht.
- Het servicecenter van 365Beheer monitort continu of de technische buitendienst de afspraken nakomt. 365Beheer belt hiervoor geregeld met de huurder en verhuurder om de status te volgen en aandacht te geven aan alle partijen.
- Op locatie beoordeelt onze technische dienst de klacht. Er wordt nagegaan wie schuldig is aan het mankement (conform huurwetgeving). Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat uw huurder door onjuist gebruik van de woning verantwoordelijk is voor het technisch mankement. Zie hiervoor de onderhoudswijzer op onze website.
- Een duidelijke offerte van de technische dienst wordt u ter goedkeuring aangeboden. Indien uw huurder verantwoordelijk is voor de schade, zal de offerte voorgelegd worden aan hen.
- Indien u wenst zal 365Beheer 2 offertes opvragen bij externe technische leveranciers.
- Na uw akkoord op de offerte wordt een afspraak met uw huurder gemaakt om op locatie de mankementen te herstellen.
- Na de reparatie ontvangt 365beheer de factuur en controleert deze op juistheid conform de offerte.
- U ontvangt nadien de offerte en factuur ter informatie met een uitleg van de uitgevoerde werkzaamheden.
- 365Beheer zal de factuur betalen en deze inhouden op de eerstvolgende huurafrekening. De huur van de komende periode wordt aan u overgemaakt minus de maandelijkse beheerkosten en minus de technische dienst factuur. Hiervan ontvangt u de specificatie.
- Een overzicht van alle technische dienst facturen wordt opgeslagen en elk jaar aan u aangeboden voor uw jaaradministratie.

Kostenbesparing op elke klus: De landelijke inzet van 365Beheer resulteert in een sterke inkoopkracht op technische leveranciers. Of het nu gaat om loodgieter werkzaamheden, elektra, CV installatie, timmerwerk etc., u maakt altijd gebruik van voordelige uurtarieven.

- Door de grote afname op technische werkzaamheden hebben wij kortingsafspraken gerealiseerd met veel kwaliteitsleveranciers.
- Op alle kluswerkzaamheden worden de gebruikelijke garanties gehanteerd behorende bij de werkzaamheden.

Verzekeringen: Wij coördineren voor u alle schadeaangelegenheden welke onder de dekking van u verzekeringspolis(sen) vallen.

- Indien een schade onder uw verzekeringspolis wordt vergoed, zal 365Beheer u begeleiden bij het indienen van deze schade. Veelal komt dit voor bij glas,- opstal- en inboedelverzekering.

Inkoop archief: Alle relevante documenten worden zorgvuldig gearchiveerd en zijn te allen tijde op te vragen. Zo heeft u altijd inzicht in de afspraken met o.a. leverancierscontracten, inspectierapporten, huurovereenkomsten, opleveringsdocumenten en bouwtekeningen.

- Alle (e-mail) correspondentie en contracten zijn digitaal bij 365Beheer opgeslagen op een beveiligde omgeving. Te allen tijde zijn deze door u opvraagbaar.
- Van de Belastingdienst dient u als verhuurder deze administratie ten minste 7 jaar te bewaren.

Additionele werkzaamheden

Indien u wenst dat wij werkzaamheden uitvoeren welke buiten het kader van de hiervoor omschreven diensten vallen, brengen wij per dienst onderstaande vergoedingen in rekening.

Voorinspectie	150,-	euro excl. BTW
Eindinspectie	150,-	euro excl. BTW
Opstellen huurovereenkomst	150,-	euro excl. BTW
Verlenging huurovereenkomst	75,-	euro excl. BTW
Screening nieuwe huurder	150,-	euro excl. BTW
Postverzorging	12,50	euro excl. BTW per maand

Voordelen van een beheerder

gemak en zekerheid doordat alle verhuur gerelateerde zaken professioneel en vakkundig worden behandeld zonder dat u als verhuurder de regie verliest

een vast contactpersoon binnen onze organisatie realiseert een duidelijke communicatie en snelle en proactieve werkwijze. Alle reacties worden binnen 24 uur beantwoord

huurpenningen altijd 4 dagen voor elke 1^{ste} van de maand bijgeschreven omdat 365Beheer de huur aan u vooruitbetaalt indien de waarborgsom door ons wordt beheerd

adequaat debiteurenbeheer voor minimale wanbetaling

belastingvoordeel van 40 tot 50% voor verhuurders met meerdere verhuurde objecten als zij een externe beheerder hebben aangesteld

eigen 24/7 technische dienst door heel Nederland. U en uw huurders kunnen altijd gebruik maken van onze technische specialisten. Van klein tot groot onderhoud

professionele en betrouwbare dienstverlening. 365Beheer is aangesloten bij Vastgoed management Nederland

kennisdeling en juridische hulplijn door de licentie van 365Beheer bij de bedrijfsjuristen van **Nauta**

Duthil. Partners van 365Beheer kunnen gratis en onbeperkt vragen stellen omtrent alle verhuur gerelateerde juridische zaken

Onderzoek wijst uit dat een tevreden huurder, de huurwoning netjes bewoont en tijdige huurbetalingen realiseert! Vanuit deze visie voeren wij onze beheer dienstverlening.

Aangesloten bij:



Op deze overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van 365Beheer welke ook zijn gepubliceerd op de website www.365beheer.nl. Opdrachtgever heeft een exemplaar van de algemene voorwaarden ontvangen. Op alle documenten welke door 365Beheer B.V. worden uitgestuurd zijnde documenten op 365Beheer briefpapier, beheerovereenkomsten, huurovereenkomsten, algemene voorwaarden en alle teksten gepubliceerd op www.365beheer.nl geldt het copyright © 365Beheer B.V. voor zover de tekstpassages specifiek door of voor 365Beheer B.V. zijn geschreven. Alle rechten voorbehouden. Het gebruik van deze auteursrechtelijke teksten zonder schriftelijke toestemming van het bestuur van 365Beheer B.V. wordt als overtreding van het copyright aangemerkt.