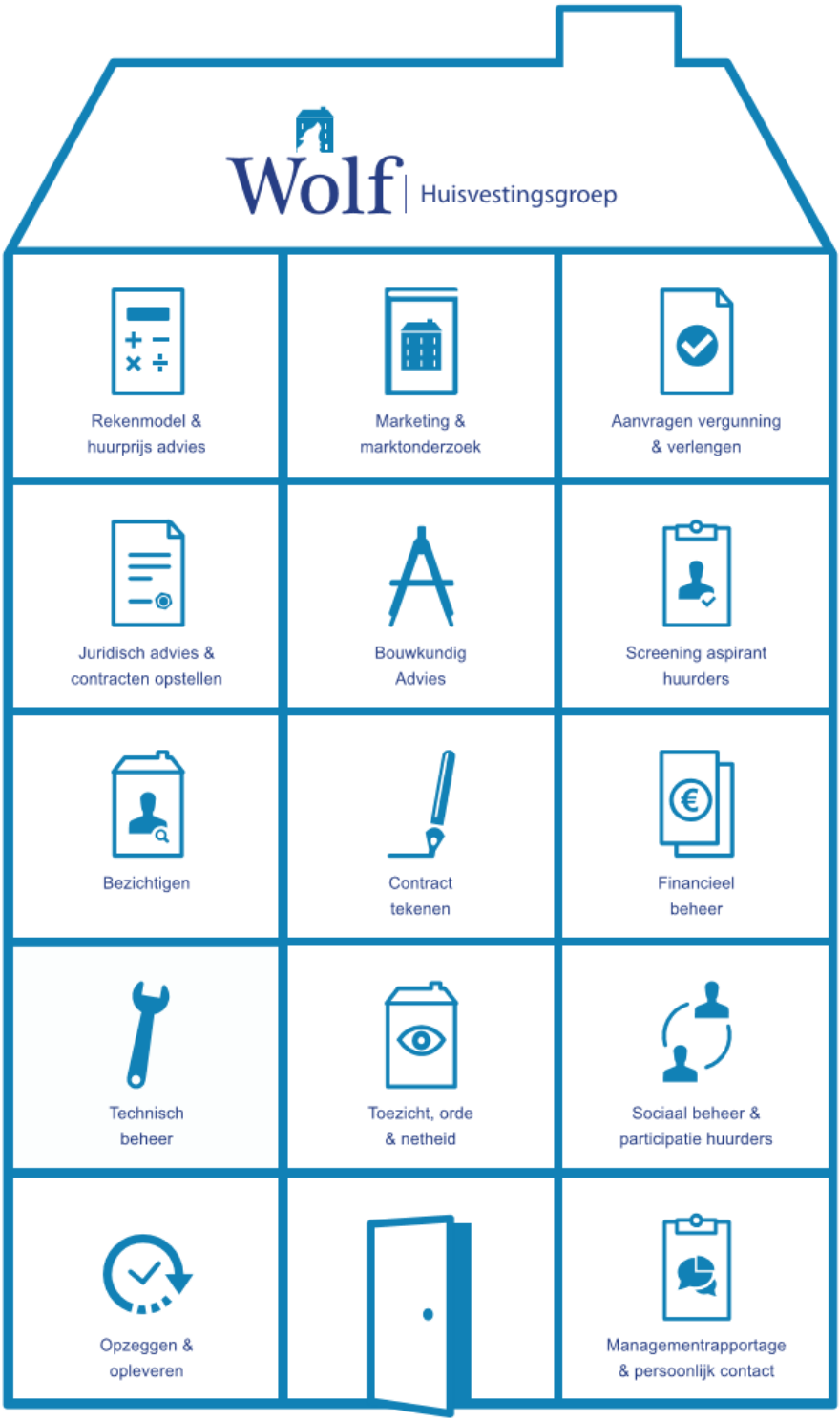

Verhuur & Management 2026

Inhoudsopgave

Referenties 2
Doelgroepen Wolf Huisvestingsgroep 4
Onze visie op de huurwoningmarkt 5
Inrichting (online) processen: synergie & maatwerk 6
Strategie, berekening en advies huurprijs en toeslagen 5
Strategie, juridisch advies en contracten opstellen 6
Financieel beheer 8
Managementrapportage & persoonlijk contact 8
Marketing 6
Screening aspirant-bewoners 7
Bezichtigen en contracten tekenen 7
Technisch beheer 9
Sociaal beheer en participatie bewoners 9
Toezicht, orde, netheid & contractbeheer 10
Opzeggingen en opleveringen 10
Overstapservice 11
Fiscaal advies 11
Tarieven 11

Referenties

Wolf Huisvestingsgroep is expert in het verhuren en managen van diverse woningportefeuilles in heel Nederland. Wij verhuren aan jong en oud, in sociale sector, in het middensegment en in de vrije sector. Wij hebben ervaring met nieuwbouw, transformatieprojecten en met oude woningen en verhuren op basis van reguliere en tijdelijke huurcontracten. Daarnaast geven wij advies over de digitalisering van verhuur- en beheerprocessen. Directeur Frank van Min adviseerde de Tweede Kamer over modernisering van de huurmarkt. Het Financieel Dagblad plaatste Wolf Huisvestingsgroep vijf jaar op rij bij de honderd snelst groeiende bedrijven van Nederland.

Wolf Huisvestingsgroep is adviseur, spreker en of columnist van onder andere:

Newtonlaan 115| 3584 BH Utrecht | T +31 (0)20 7700845
info@wolfhuisvestingsgroep.nl | www.wolfhuisvestingsgroep.nl
NL41ABNA 041.92.85.717 | KVK Amsterdam 34318030 | BTW nr NL170498128B01

Wolf Huisvestingsgroep

Wolf Huisvestingsgroep werkt onder andere voor de volgende organisaties:

Rijswijk Wonen

Woonwaard

Intermaris

OFW woondiensten

Havensteder

deKey

voor elkaar WZH

ANNEXUM

PATRIZIA WERTE ENTSCHEIDEN

HOF capital

CAD

Haagsche Beleggingen BV

EGERIA

syntrus vastgoed | achmea

HOLLAND IMMO GROUP

WAGENINGEN UNIVERSITY & RESEARCH

HUUB EN HEURMAN

Leyten

Newtonlaan 115| 3584 BH Utrecht | T +31 (0)20 7700845
info@wolfhuisvestingsgroep.nl | www.wolfhuisvestingsgroep.nl
NL41ABNA 041.92.85.717 | KVK Amsterdam 34318030 | BTW nr NL170498128B01

Doelgroepen Wolf Huisvestingsgroep

Newtonlaan 115| 3584 BH Utrecht | T +31 (0)20 7700845
info@wolfhuisvestingsgroep.nl | www.wolfhuisvestingsgroep.nl
NL41ABNA 041.92.85.717 | KVK Amsterdam 34318030 | BTW nr NL170498128B01

Onze visie op de huurwoningmarkt

De huurmarkt verandert continu. Bijvoorbeeld op het gebied van wetgeving en rapportage-eisen van toezichthouders. Daarnaast verandert technologische vooruitgang de wensen van huurders. Bovendien is de huurmarkt zeer divers: Woningportefeuilles kunnen sterk van elkaar verschillen. Ze kunnen bestemd zijn voor een diverse groep huurders zoals jongeren, studenten, senioren, gezinnen, expats en statushouders. Het gaat om zelfstandige of onzelfstandige woningen, die verhuurd worden op basis van reguliere of tijdelijke huurcontracten. Sommige woningen staan in krimpregio's en andere in steden met lange wachtlijsten. Voorts is er onderscheid te maken tussen sociale (DAEB) huur, het middensegment en de vrije sector, evenals tussen nieuw- en oudbouw. Ook zal er per portefeuille met verschillende bedrijven samengewerkt worden, bijvoorbeeld op het gebied van (planmatig) onderhoud en facilitaire dienstverlening. Wat uw situatie ook is, wij dragen bij aan:

- Hogere huurderstevredenheid
- Hogere bezettingsgraad
- Meer huurinkomsten & passend toewijzen
- Lagere bedrijfslasten

Strategie, berekening en advies huurprijs & servicekosten

De huurprijs van woonruimte is in Nederland aan regels gebonden. Het zogenaamde 'woningwaarderingsstelsel' (WWS) bepaalt wat de maximale huurprijs van een woonruimte is. Met de komst van het 'middensegment' zijn steeds meer woningen aan dit stelsel onderhevig, en behoren er minder woningen tot de 'vrije sector', waar verhuurder en huurder onderling bepalen wat de huurprijs is.

Wolf Huisvestingsgroep heeft een eigen model ontwikkeld waarmee de huurprijs op basis van het WWS voor een hele woningportefeuille snel en slim wordt berekend. Het model is gebaseerd op basis van het aangepaste woningwaarderingstelsel 'het Besluit Huurprijzen Woonruimte' voor zelfstandige woonruimte. Hiermee bieden we een oplossing voor onduidelijkheden die de Huurcommissie hierover laat ontstaan. Ook adviseren we over de servicekosten. Die zijn namelijk weer van invloed op de huurprijs en huurtoeslag.

Voor woningen in de vrije sector en in krimpgebieden is naast het WWS, de vraag naar een woning bepalend voor de huurprijs. Op basis van onderzoek en onze marktkennis geven wij adviezen over de optimale huurprijs.

In sommige gevallen, kunnen er zogenaamde 'huur naar zijn aard van korte duur/short stay' huurcontracten worden gehanteerd. Dan is de maximale huurprijs niet onderhevig aan het WWS. Wanneer deze contracten gebruikt kunnen hebben we uitgewerkt onder het kopje Juridisch advies.

Kortom: de te vragen huurprijs is van vele factoren afhankelijk. Wij helpen met het bepalen van de optimale huurprijs.

Strategie, juridisch advies en contracten opstellen

Wolf Huisvestingsgroep stelt de huurcontracten op, en houdt daarbij rekening met:

- Advies over soorten huurovereenkomsten: BW 230a, medehuurderschap, campus clausule, naar zijn aard van korte duur (als mogelijk alternatief voor de wet doorstroming huurmarkt die in 2024 is afgeschaft) ook wel short stay genoemd en waarvan de termijnen vermoedelijk in 2026 beperkt gaan worden, uitzonderingsgroepen op de wet vaste huurcontracten (studenten die van buiten de gemeente komen) op basis van de leegstandswet, of bruikleen. We houden hierbij rekening met recente jurisprudentie van de Hoge Raad en verschillende rechtbanken;
- Bij de huurder mogen geen contract- of verhuurkosten in rekening worden gebracht. Niet door een eigenaar als hij zelf verhuurt, en ook niet als een verhuurbedrijf dit doet. Daarom 'dienen wij niet twee heren' (7:264 BW en 7:417 BW). Ook niet in de vrije sector. Wél mag je bijvoorbeeld de eerste drie maanden een hogere huur vragen (zolang je onder de maximale grens van het puntenstelsel blijft) en daarna een huurverlaging doorvoeren. Op deze manier kunnen we voorkomen dat we bij u als opdrachtgever geld in rekening brengen op het moment dat er een huurovereenkomst tot stand komt en zijn uw inkomsten niet afhankelijk van de mutatiegraad.

Inrichting (online) processen: synergie & maatwerk

Iedere woningportefeuille is uniek. Dat vraagt om maatwerk. Zowel wat betreft het inrichten van diverse processen, de te gebruiken digitale tools, de eventueel te ontwerpen website, het verzorgen van de (tweetalige) informatievoorziening aan huurders en woningzoekenden en het inrichten van 24/7 binnenkomend belverkeer.

Ondanks de verschillen per portefeuille, komen verhuur- en beheerprocessen vaak sterk met elkaar overeen. Dat biedt kansen op leereffecten en synergie die wij weten te benutten.

Marketing

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt op het gebied van marketing de volgende diensten:

- Het ontwerpen en implementeren van een (tweetalige) internetsite specifiek voor een portefeuille zoals www.minvm.nl of www.markt058.com;
- Woningzoekenden werven via www.wolfhuisvestingsgroep.nl en andere websites;

- Foto's, plattegronden en 3D-visualisaties maken. Zo kunnen we woningen al verhuren voordat ze daadwerkelijk opgeleverd zijn. Dit is trouwens ook mogelijk met behulp van fysieke modelwoningen;
- Het uitdragen van een merknaam en logo voor een specifieke portefeuille;
- Posters ontwerpen en ophangen; op de ramen van het pand en op plaatsen waar veel aspirant huurders komen;
- Contracten in het Engels vertalen als er sprake is van buitenlandse huurders;
- Mogelijk maken dat woningzoekenden (op basis van vriendschap of gelijke interesses en hobby's) bij elkaar in de buurt kunnen wonen;
- Interactieve 360° rondleiding maken;

Screening aspirant-bewoners

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt de volgende screeningactiviteiten:

- Geïnteresseerden screenen en selecteren: op basis van motivatie, en kredietwaardigheid;
- De inkomenstoets uitvoeren;
- Werkgevers van aspirant huurders nabellen;
- Woningzoekenden inschrijven en registreren.

Bezichtigen en contracten tekenen

Ten behoeve van bezichtigingen en het ondertekenen van contracten maken we gebruik van diverse innovatieve tools. Woningenzoekende kunnen zo zelf kiezen wanneer ze langs komen, en het contract wordt vaak al online ondertekend. Soms is er sprake van een 'eerste verhuur' na de oplevering van een complex van vele woningen. Daarna hebben we te maken met 'mutatieverhuur'. Afhankelijk van de situatie richten we het proces in.

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt voor de bezichtigingen en het tekenen van de contracten de volgende diensten:

- Bezichtigingen organiseren (ook in het weekend en buiten kantoortijden);
- Huurovereenkomsten opstellen en ondertekenen;
- Het proces-verbaal van oplevering ondertekenen.

Financieel beheer

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt voor het financieel beheer de volgende diensten:

- Huurpenningen en (voorschotten van) servicekosten incasseren;
- Debiteurenbeheer volgens een strak protocol. Vanaf de eerste betaling tot en met het eventueel inschakelen van een deurwaarder;
- Voorschotheffingen incasseren van leveringen en diensten die door of namens de eigenaar zijn verzorgd;
- De afrekening van de servicekosten volgens de wettelijke termijnen opmaken en dit met de huurders communiceren;
- Het tijdig aan bewoners aanzeggen van periodieke (jaarlijkse) huurprijsaanpassingen en zondig voeren van procedures bij de huurcommissie;
- Wij kunnen de geldstromen evengoed via onze bankrekening laten lopen, als die van onze opdrachtgever.

Managementrapportage & persoonlijk contact

Maandelijks en op verzoek maken we overzichtelijke rapportages van de ontvangen huurpenningen, servicekosten en de betaalde lasten. We verzorgen de volgende diensten op het gebied van managementrapportage en persoonlijk contact:

- Inkomsten en uitgaven rapporteren en aansluiting met de bank;
- Online toegang tot de rapportages;
- Via regelmatig persoonlijk contact met u als opdrachtgever de voortgang bespreken en zowel onze dienstverlening als de samenwerking zo optimaal mogelijk houden.

Technisch beheer

Er zal met verschillende bedrijven samengewerkt worden, bijvoorbeeld op het gebied van (planmatig) onderhoud en facilitaire dienstverlening. Voor sommige bouwkundige zaken zal er ook een bepaalde garantietermijn gelden. En wellicht zijn er preferred suppliers. Zo niet, dan kunnen wij bedrijven voordragen.

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt voor het technisch beheer de volgende diensten:

- Het 24/7 beoordelen en afhandelen van schademeldingen en klachten, en het inrichten van het communicatie- en facturatieproces;
- Wij toetsen of onderhoud de verantwoordelijkheid van de huurder of verhuurder valt, volgens de richtlijnen van de overheid;
- Klein huurdersonderhoud (laten) uitvoeren;
- Groot verhuurdersonderhoud (MJOP) laten uitvoeren;
- Werkzaamheden begeleiden en controleren die door derden zijn uitgevoerd;
- Verzoeken van huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) goed- of af keuren;
- Mutatieonderhoud (laten) uitvoeren en de kosten daarvan verrekenen met de waarborgsom;

Sociaal beheer en participatie bewoners

Uitgangspunt van onze dienstverlening is het belang van de vastgoedeigenaar en het belang van de huurders te dienen. We bouwen zowel een zakelijke als een persoonlijke band op met onze huurders. Onze regiomanagers besteden dus ook veel aandacht aan 'hun' huurders: we willen dat ze het naar hun zin hebben in hun nieuwe woning. Daarnaast nemen we regelmatig bewoners bij ons parttime in dienst voor werk op het gebied van sociaal beheer om de betrokkenheid en interactie in de door ons beheerde wijken en complexen te bevorderen.

Op het gebied van sociaal beheer en participatie verzorgt Wolf Huisvestingsgroep de volgende diensten:

- Zoveel mogelijk samenwerken met huurders (bijvoorbeeld met een ‘bewoners/ evenementen commissie) om bij te dragen aan een goede onderlinge band en de leefbaarheid positief te beïnvloeden. Bijvoorbeeld door sociale, sportieve, culturele of studie gerelateerde evenementen te faciliteren en te ondersteunen;
- Bewoners de mogelijkheid geven om zelf nieuwe huurders voor te dragen (coöptatie);
- Bewonerswensen inventariseren en voor zover mogelijk doorvoeren;
- Aanspreekpunt zijn voor alle potentiële betrokken instanties en (rechts)personen.

Toezicht, orde, netheid & contractbeheer

We willen graag dat al onze huurders het zo goed mogelijk naar hun zin hebben. Daarom houdt Wolf Huisvestingsgroep efficiënt toezicht en treden we doortastend op bij overlast en klachten. Als dat nodig is nemen we zelfs gerechtelijke stappen.

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt op het gebied van toezicht, orde en netheid de volgende diensten:

- Toezien op orde, netheid, veiligheid en verantwoord energiegebruik in het pand;
- Op de locatie spreekuren houden;
- Toezien op orde, netheid en veiligheid rond de woningen in de buurt;
- Binnen- en buitenkant van het pand laten reinigen en overig facilitair beheer;
- Groenonderhoud;
- Afval (wekelijks) laten ophalen als de gemeente dit niet verzorgt;
- Onderhandelen met schoonmaakbedrijven, internetproviders, leveranciers van was- en droogmachines en van toegangssystemen zoals (gecertificeerde sleutels en pasjes).
- Het contractbeheer met bovenstaande partijen verzorgen. Wij zien er op toe dat zij gemaakte afspraken nakomen en zorgen er voor dat ze betaald worden;
- Controle op scheefwonen en inschrijvingen van bewoners bij de gemeente faciliteren;
- Eventuele bijzondere bepalingen in de huurovereenkomst bewaken en nakomen;
- In uitzonderlijke gevallen het administratief begeleiden van procedures bij de huurcommissie en gerechtelijke procedures tegen een huurder.

Opzeggingen en opleveringen

Een huurcontract kan om meerdere redenen worden beëindigd. Vaak op verzoek van een huurder die wil verhuizen. Maar het kan ook bijvoorbeeld zo zijn dat het tijdelijk huurcontract eindigt. Per situatie richten wij het proces in.

Wolf Huisvestingsgroep verzorgt onder andere het volgende:

- Afspraken voor de oplevering organiseren (ook in het weekend en buiten kantoortijden);
- Het proces-verbaal van oplevering verzorgen, inclusief de opname van de meterstanden;
- Zorgen voor een nette, lege, tijdige en correcte oplevering.

Overstapservice

Als de samenwerking aanvangt op een moment dat uw woningen al verhuurd zijn, helpen we u uiteraard graag bij het overstappen naar onze dienstverlening. Hiervoor verzorgen we de communicatie- en informatievoorziening naar de huidige huurders; per brief en email zullen wij hun op de hoogte brengen van het feit dat wij hun aanspreekpunt zullen zijn. Ook zullen we hiervoor een informatieavond organiseren zodat de huurders al hun mogelijke vragen direct aan ons kunnen stellen. Ook zorgen we ervoor dat alle verhuur- en beheerdata in onze database komen.

Fiscaal advies

Wolf Huisvestingsgroep heeft als ervaringsdeskundige specifieke fiscale kennis in huis om u te ondersteunen op belastingtechnisch gebied.

- Zo kunnen we regelen dat we geen BTW hoeven te rekenen op onze vergoeding. We hanteren dan het commissionair model. Huurcontracten met bewoners staan dan op naam van Wolf Huisvestingsgroep. Wij stellen vervolgens maandelijks self-billing facturen op;
- Er hoeft geen BTW betaald te worden over de verbouwingskosten van een te transformeren pand als er ‘naar zijn aard van korte duur’ (short stay, zie ook kopje bij juridisch advies) wordt verhuurd.

Tarieven

Onze tarieven zijn afhankelijk van de dienstverlening die u bij ons afneemt, het aantal woningen en de duur van de overeenkomst. Onze tarieven zijn altijd concurrerend en worden zoveel mogelijk afgestemd op een aantal KPI’s, zoals de bezettingsgraad en huurderstevredenheid.