

Woningbeheer

Als vastgoedeigenaar wilt u rendement op uw bezit. Bij voorkeur maximaal, stabiel en zorgeloos. Het verhuren en beheren van vastgoed - zoals woningen en appartementen - is een tijdrovend en veelomvattend karwei, welk de nodige kennis en expertise vraagt. Een woningbeheerder moet van vele markten thuis zijn. Het draait om een combinatie van administratieve-financiële kennis, bouwtechnisch inzicht en commerciële vaardigheden. Vastra heeft kennis van zaken, maar bovenal een praktische kijk op woningbeheer.

Vastra - deskundig, onafhankelijk en integer

Vastra verzorgt en ontzorgt! We verzorgen het dagelijks beheer van vastgoedportefeuilles voor institutionele en particuliere beleggers. We ontzorgen beleggers bij hun streven naar optimaal renderend bezit en een prettig woonklimaat voor tevreden huurders.

Onze taken daarbij zijn zeer uiteenlopend; van het innen van huren en servicekosten en het verzorgen van jaarlijkse huurverhogingen tot afhandeling van reparatieverzoeken of schades en het begeleiden van onderhoudswerkzaamheden. Het samenstellen van een beheerpakket is steeds weer maatwerk; u bepaalt welke taken u aan onze zorg toevertrouwt. Uw belang is daarbij ons belang. Bij ons kunt u dan ook rekenen op een verfrissend nieuwe en uitgesproken onderscheidende visie op het begrip 'beheerfee'.

We beschikken over een netwerk van betrouwbare en erkende leveranciers, uiteenlopend van dakdekkers tot loodgieters en van verzekeraars tot energiebedrijven, doch wij zijn niet gebonden aan bepaalde partijen. Immers, onafhankelijkheid en integriteit staan bij ons centraal.

Woningbeheer is ons vak en wijzigingen in wet- en regelgeving volgen we op de voet. Met Vastra verzekert u zich dan ook van een deskundige en onafhankelijke woningbeheerder die u te allen tijde correct adviseert en ondersteunt. Daarnaast is Vastra 24/7 bereikbaar voor het melden van storingen of calamiteiten.

Kortom, uitbesteding van woningbeheer aan een deskundig en onafhankelijk beheerder zoals Vastra bespaart tijd, beperkt leegstand en zorgt voor optimaal rendement.

Administratief beheer

Administratief beheer kunnen we beschouwen als de organisatorische 'motor' van woningbeheer. Denk daarbij onder andere aan het bijhouden van de huuradministratie, stook- en servicekosten administratie, de verwerking in de financiële administratie en het vervaardigen van periodieke rapportages.

Administratief beheer is een omvangrijk takenpakket, welk gedegen dient te gebeuren en veel aandacht vraagt. Aandacht waarvoor beleggers geen tijd hebben. Vastra heeft de kennis en expertise voor administratieve taken rondom beheer en verhuur van vastgoed.

Resumé

Vastra administratief beheer omvat o.a.:

- Actueel houden van object- en huuradministratie;
- Actueel houden van huurovereenkomsten;
- Innen van huren en servicekosten;
- Behandelen van achterstallige betalingen en uitsturen van betalingsherinneringen c.q. aanmaningen;
- Jaarlijks berekenen en aanzeggen van huurverhogingen;
- Controle en betaling van inkomende facturen;
- Verwerken van inkomsten en uitgaven in financiële administratie;
- Vervaardiging van periodieke exploitatieoverzichten ten behoeve van opdrachtgever;
- Administreren van één of meer bankrekeningen ten name van opdrachtgever;
- Voeren van correspondentie en archivering van financiële en administratieve zaken.

Commercieel beheer

Van het eerste contact met een aspirant-huurder tot toezicht op naleving van huurvoorwaarden, commercieel beheer is de schakel tussen eigenaar en huurder. Tevens is het onze schakel met de eigenaar. Het zorgt ervoor dat de motor gesmeerd loopt en blijft lopen. Commercieel beheer bewaakt de uitvoeringskwaliteit, het verloop en de continuïteit van de beheeropdracht.

In onze optiek heeft commercieel beheer meerdere invalshoeken. Uiteraard staat het optimaliseren van rendement in financiële zin voorop, zonder daarbij de staat van onderhoud te verwaarlozen. Medebepalend voor rendement zijn echter ook doelstellingen in de sfeer van klant- en huurdertevredenheid, cashflow alsmede waardeontwikkeling en -behoud. Vastra heeft ruime kennis en ervaring op het gebied van commercieel beheer.

Resumé

Vastra commercieel beheer omvat o.a.:

- Vertegenwoordiging van opdrachtgever richting (potentiële) huurders;
- Onderhouden van contacten met (potentiële) huurders en huurdersverenigingen;
- Toezicht en controle op naleving door huurders van bepalingen in het huurcontract;
- Actief managen van huurcontracten, zodat leegstand wordt voorkomen;
- Begeleiden van bezichtigingen;
- Advisering bij en begeleiding van huur- en contractonderhandelingen;
- Opstellen en afsluiten van huurovereenkomsten;
- Oplevering van woning aan nieuwe huurder (inclusief opstellen van inspectierapport);
- Signaleren en zo mogelijk opheffen van interne en/of externe factoren die het functioneren van vastgoed in negatieve zien beïnvloeden;
- Vertegenwoordiging van eigenaar in VvE-vergaderingen.

Technisch beheer

Van contractueel, planmatig en dagelijks onderhoud tot reparatieverzoeken en technische klachten. Voor de meeste vastgoedeigenaars is het technisch beheer een belangrijk punt van aandacht. In veel gevallen vraagt het inhoudelijke kennis en expertise.

Vastra beschikt over ruime kennis en ervaring op het gebied van technisch beheer en onderhoud. We ondersteunen en adviseren, bezoeken het complex regelmatig, adviseren over af te sluiten contracten met aannemers en leveranciers, controleren uitgevoerde werkzaamheden en ontvangen facturen. Uiteraard houden we ook grip op technische storings. Vastra is 24/7 bereikbaar voor het melden van storings en staat garant voor een adequate aanpak van technische klachten.

Meerjarenonderhoudsplan zorgt voor waardebehoud

Slecht onderhoud tast de bouwkundige staat van een gebouw aan. Al snel kan dit leiden tot een waardevermindering van vastgoed en dus ook een daling van de verkoopprijs cq rendement. Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is de basis voor gedegen technisch beheer. Hierin staat precies beschreven welk (groot) onderhoud de aankomende jaren nodig is en wat de bijbehorende kosten daarvan zijn. Daarmee wordt achterstallig onderhoud en verval van het complex voorkomen. Tevens biedt een MJOP meer financiële zekerheid, daar de kosten voor onderhoud in de komende jaren helder zijn en de eigenaar in de loop der jaren niet geconfronteerd wordt met financiële verrassingen.

Een MJOP wordt opgesteld aan de hand van een bouwinspectie, waarmee inzicht wordt verkregen in de actuele conditie van het vastgoed en op welke wijze het voor achterstallig onderhoud kan worden behoed. Op deze wijze verkrijgt u inzicht in zowel direct aan te pakken achterstallig onderhoud, alsook terugkerend onderhoud, zoals bijvoorbeeld schilderwerk dat eens in de zoveel jaren moet gebeuren. De inventarisatie van de bouwdelen is op basis van economische levensduur. Daarbij onderzoeken we ook subsidiemogelijkheden waarvan eventueel gebruik kan worden gemaakt. Op basis van de kostenraming voor de komende 10 jaren kan de samenstelling van de voorziening 'groot onderhoud' worden bepaald. Om te kunnen anticiperen op toekomstig groot onderhoud adviseert Vastra wat op korte en lange termijn aan financiële middelen dient te worden gereserveerd.

Een bouwinspectie vergt extra kennis en expertise en wordt derhalve uitgevoerd door een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau. In nauwe samenwerking hiermee stellen we ook het MJOP op.

Planmatig onderhoud

Op basis van het MJOP met bijbehorende begroting informeert Vastra haar opdrachtgever jaarlijks of er noodzaak is voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals gepland voor dat jaar. Vastra verzorgt het bestek en vraagt offertes aan. Na ontvangst van de offertes adviseren we u bij uw keuze van de partij waaraan u de opdracht gunt. Na toestemming van de opdrachtgever verzorgen we de communicatie met zowel huurders alsook aannemer. Zo houden we toezicht op een correcte uitvoering volgens opdracht en bestek, overleggen met de uitvoerder, leveren gefaseerd op, begeleiden bijkomend herstelwerk, houden onze opdrachtgever tussentijds op de hoogte van de voortgang, inventariseren en anticiperen op eventuele belemmeringen en lossen deze op. Kortom, gedurende het begeleidingstraject zal Vastra u volledig ontzorgen.

Onderhoudscontracten

Het permanent monitoren van onderhoudscontracten voor installaties en/of bouwdelen van een complex is een belangrijk onderdeel van technisch beheer. Niet alleen wordt daarmee doorgaans de garantie behouden, maar onderhoud en service zorgen ook voor continuïteit van installaties zoals lift en CV. Daarnaast hebben we ook te maken met overige onderhoudscontracten, zoals het

schoonmaken van trappenhuisen, onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen, wegen, voetpaden en parkeerplaatsen.

Storingen en calamiteiten

Uiteraard is Vastra ook voor storingen en/of calamiteiten altijd bereikbaar tijdens kantooruren. Mits daartoe gemachtigd wordt normaliter direct opdracht gegeven aan uw onderhoudsbedrijf, waardoor het probleem snel en adequaat wordt opgelost. Voor urgente gevallen zijn we 24/7 bereikbaar.

Resumé

Vastra technisch beheer omvat o.a.:

- Voor- en eindinspectie (als onderdeel van opleveringsprocedure) bij mutatie van huurder;
- Monitoren van onderhoudscontracten;
- Uitbesteden en controleren van servicewerkzaamheden;
- Coördinatie van klein dagelijks onderhoud;
- Afhandeling van reparatieverzoeken;
- Aannemen en (laten) verhelpen van technische storingen;
- Begeleiden van planmatig onderhoud;
- Begeleiden van meerjarenonderhoudsplan;
- Controle van uitgevoerde werkzaamheden en ontvangen facturen;
- Verzorgen van betalingen dienaangaande;
- 24/7 bereikbaar voor technische storingen en calamiteiten.