



Advies Wijziging Servicekostenbeleid

15-03-2012

Advies naar aanleiding van de aanvraag d.d. 26 januari jl.

Inleiding

Op 26 januari jl. ontving de Koepel de adviesaanvraag met betrekking tot de wijziging van het Servicekostenbeleid van DUWO en een voorstel om het instemmingsrecht met betrekking tot de servicekosten te regelen. Op 23 februari jl. vroeg de Koepel uitstel voor het uitbrengen van het advies tot uiterlijk 15 maart, waarin werd toegestemd. De adviesaanvraag, feitelijk het verzoek tot instemming met het wijziging van het servicekostenbeleid, valt binnen de samenwerkingsovereenkomst, zoals die in 2011 tussen DUWO en vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties werd gesloten en wordt opgevat als een proefadviesaanvraag die zal worden betrokken bij de evaluatie van het adviestraject door de drie huurdersorganisaties, verenigd in de Koepel i.o.

1) Regelen instemmingsrecht servicekostenbeleid en servicecomponenten

In de begeleidende brief bij de adviesaanvraag wordt geschetst hoe de instemming door de diverse geledingen van huurdersvertegenwoordiging zal verlopen. Hierin worden drie niveaus onderscheiden, t.w.:

- 1) Het bedrijfs- of corporatieniveau, waarbij het algehele beleid aan de orde is of waar sprake is van dienstverlening die aan alle huurders wordt aangeboden en waarvan de individuele huurders naar eigen wens wel of geen gebruik kunnen maken. Het instemmingsrecht komt hier de Koepel toe of, aangezien deze nog in oprichting is, de drie huurdersorganisaties gezamenlijk.
- 2) Het complexniveau waar het collectieve servicecomponenten betreft. Het instemmingsrecht komt hier een bewonerscommissie toe, of, wanneer die niet aanwezig is, een meerderheid van tenminste 70% van de huurders waarop de componenten betrekking hebben.
- 3) Het individuele niveau, waar de servicecomponenten aan individuele huurders worden aangeboden.

De Koepel wil hier een kanttekening maken over instemming op het tweede niveau.

U geeft zelf al aan dat er bij het leveren van nieuwe diensten, waarvoor servicekosten betaald moeten worden de actieve instemming van 70% van de huurders nodig is. U signaleert dat het vaak moeilijk is om een dergelijke meerderheid te bereiken, aangezien veel huurders eenvoudig niet op verzoeken van deze strekking reageren.

Toch kan de Koepel niet instemmen met uw voorstel de zeggenschap over het wel of niet invoeren van servicekostencomponenten bij de eventueel aanwezige bewonerscommissies te leggen. De Wetgever heeft er nadrukkelijk voor gekozen dat zittende bewoners actief worden betrokken bij het opvoeren van dienstverlening ten laste van de servicekosten en met de 70% de lat daarbij hoog gelegd. Dat vergt dus een inspanning van de verhuurder om de huurders te overtuigen van het nut van die dienstverlening. De Koepel ziet dus graag een nieuw voorstel

tegenoet, waarbij een door DUWO georganiseerde meningspeiling en de actieve instemming van individuele huurders een rol spelen.

2) Vergelijking beleid DUWO en beleid Huurcommissie

Aanleiding voor de adviesaanvraag was een vergelijking van het staande beleid van DUWO met het beleid van de Huurcommissie. Hieruit is gebleken dat DUWO verschillende vormen van dienstverlening levert waarvoor wel servicekosten in rekening gebracht mogen worden, terwijl dat nog niet gebeurt. DUWO wil deze servicekosten nu wel in rekening gaan brengen.

De Koepel is van mening dat de benadering die nu wordt gekozen tot een algehele verhoging van het woonlastengebouw van DUWO zal leiden. Zij kan dan ook niet instemmen met het opvoeren van servicekostencomponenten voor diensten in bestaande complexen die nu al door DUWO worden geleverd, zonder dat daarvoor kosten in rekening worden gebracht. Dit betreft zowel zittende huurders als toekomstige huurders.

Uitzondering vormen servicekosten ten behoeve van roerende zaken die op enig moment vervangen moeten worden. Het komt de Koepel redelijk voor om, wanneer het moment van vervanging zich aandient, aan de huurders voor te leggen of zij daaraan behoefte hebben en zo ja, daar vanaf dat moment overeenkomstig het beleid van de Huurcommissie servicekosten voor in rekening te brengen.

3) Gebruik van meubels en stoffering

Het voorstel is het hanteren van percentages overeenkomstig het beleid van de Huurcommissie. In dat beleid wordt niet gerekend met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Wanneer DUWO dat wel wil doen zou dus jaarlijks een bedrag overeenkomstig het percentage van 6,5% van de aanschafwaarde mogen worden opgevoerd.

Voor brandblussers geldt dat 50% van de aanschafwaarde voor rekening van de verhuurder komt en 50% voor rekening van de huurders. Met een afschrijving van 5 jaar kan er dus jaarlijks 10% in de servicekosten worden doorberekend. Van de onderhoudskosten en controles mag jaarlijks weer wel 50% worden doorberekend.

Indien zo uitgevoerd, en overeenkomstig hetgeen werd gesteld in de laatste alinea onder punt 2), kan de Koepel instemmen met het voorstel.

4) Huismeesterkosten

Dit voorstel komt de Koepel veel te drastisch voor en zal, indien uitgevoerd, grote gevolgen hebben voor de woonlasten van zittende en toekomstige huurders. In het verlengde van hetgeen werd gesteld onder punt 2), kan de Koepel niet met dit voorstel instemmen.

Waar op dit moment reeds huismeesterkosten in rekening worden gebracht, stelt de Koepel zich op het standpunt dat zowel de maximumpercentages van 50% en 70% die worden genoemd, als het soort functionarissen niet zondermeer voor doorberekening in de servicekosten in aanmerking lijken te komen. Eerst moet worden aangetoond of de werkzaamheden inderdaad overeenkomstig het beleid van de Huurcommissie als huismeesterkosten kunnen worden aangemerkt.

De bepaling dat de salariskosten voor een bepaald percentage in rekening zullen worden gebracht, tenzij wordt aangetoond dat een kleiner deel van de tijd aan huismeestertaken wordt besteed, zal ook moeten worden omgekeerd. Dat wil zeggen dat de salariskosten niet in rekening zullen worden gebracht, tenzij wordt aangetoond, en zo ja voor welk percentage, de werkzaamheden zijn op te vatten als huismeestertaken.

De Koepel wil hierover graag nadere afspraken maken en is het in deze fase niet eens met de gedachte dat deze servicekostencomponent ter goedkeuring aan complexcommissies of huurders kan worden voorgelegd.

5) Elektronische apparatuur

De Huurcommissie maakt bij doorberekening van elektronische installaties een duidelijk onderscheid van roerende en onroerende onderdelen van die installaties. In een aantal gevallen kunnen voor installaties punten worden opgenomen in de woningwaardering. De Koepel stemt niet in met het betrekken van onroerende zaken in de servicekostenberekening. Signaallevering en vergelijkbare diensten worden hiervan uitgezonderd en komen dus wel voor berekening in de servicekosten in aanmerking.

6) Serviceabonnement

De Koepel stemt in met de voorgestelde wijziging van het serviceabonnement.

Namens WijWonen, Vereniging Bewoners Uilenstede en Duwoners, verenigd in de Huurderskoepel i.o.,

Hoogachtend,



Sjoerd Robertson
Voorzitter
Vereniging Bewoners Uilenstede



Rudolf van de Ven
Aspirant Penningmeester
Vereniging Bewoners Uilenstede