



Amsterdam, 11 maart 2014

Betreft: Instemmingsverzoek Beleidswijziging Servicekostenabonnement

Geachte heer Benschop,

Hierbij de reactie van Duwoners op uw instemmingsverzoek met betrekking tot de beleidswijziging Servicekostenabonnement (SA). Uw voorstel voor een beleidswijziging is naar de huurdersverenigingen verzonden op 29 januari jongstleden.

Kort samengevat, DUWO wil een uniforme prijs voor het SA voor alle studentenwoningen ongeacht deze zelfstandig of niet zelfstandig zijn, en daarnaast een hogere prijs voor het SA voor niet-studentwoningen en Accomodate-woningen. Tevens wil DUWO een viertal herstelactiviteiten onder verantwoordelijkheid van DUWO laten vallen. Een groot deel van de voorgestelde wijzigingen betreft woningen van SLS-DUWO in Leiden en Duwoners zal hierover geen advies uitbrengen.

Hoewel Duwoners met delen van het voorstel kan instemmen zijn er ook zaken die naar onze mening nadere toelichting behoeven, voordat wij kunnen een definitief oordeel kunnen geven. Wij zullen dit hieronder toelichten.

Wijzigingen in het SA-pakket.

Aangezien de voorgestelde wijzigingen allemaal onder verantwoordelijkheid van DUWO komen te vallen, heeft Duwoners geen bezwaar. Echter onduidelijkheid bestaat nog steeds over de kosten van de brandblusapparatuur. Wij denken dat het goed is daarover op korte termijn met de huurdersorganisaties in overleg te treden.

Tariefstelling SA-pakket

Duwoners heeft in principe geen bezwaar tegen een uniforme prijs voor alle studentwoningen. In antwoord op aanvullende vragen van Duwoners werd medegedeeld dat de voorgestelde nieuwe prijs slechts een herverdeling is van de kosten over alle huurders en dat DUWO geen extra inkomsten genereert door de nieuwe tariefstelling.

Het lijkt ons vrijwel onmogelijk om een eerlijke verdeelsleutel te maken op basis van de werkelijke kosten. Naast hetgeen wat DUWO hierover meldt in haar voorstel zijn er bijv. ook zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes en onzelfstandige woningen met eigen sanitair. Daarnaast zullen net opgeleverde woningen per definitie minder slijtage

hebben (en dus minder reparaties) dan oude panden die al jarenlang door studenten worden bewoond.

Onzelfstandige niet-studentwoningen

Duwoners mist in het voorstel de onzelfstandige niet-studentwoningen. Wellicht zijn de aantallen gering, maar deze categorie wordt niet apart genoemd. In het voorstel staat dat niet-studentwoningen het huidige tarief behouden, dus dan zouden deze huurders in een nieuwe situatie 2.95 euro moeten betalen.

Administratiekosten

Huurders van DUWO hebben de afgelopen jaren geen overzicht gekregen van de kosten kleine herstellingen die voor rekening van de huurder zijn. DUWO rekende daarom ook geen administratiekosten voor het SA. Het voorstel om administratiekosten nu wel in te voeren is daarom een wijziging van het DUWObeleid. Als reden hiervoor wordt verwezen naar het beleid van de huurcommissie op dit gebied. Echter de huurcommissie stelt nadrukkelijk dat zij als voorwaarde heeft voor het in rekening brengen van de administratiekosten dat een “deugdelijk kostenoverzicht en een eventuele afrekening aan de huurder” wordt verstrekt.

Prijsindexatie

Ook het invoeren van een prijsindexatie is een afwijking van het huidige SA-beleid. Duwoners begrijpt dat prijzen over de jaren fluctueren en ziet daarom geen bezwaren tegen invoering van deze extra kostenpost.

Wel wil Duwoners een overzicht van “alle overige tarieven” die jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de consumentenprijsindex. Wij maken DUWO er op attent dat veel prijzen (bijv. water, gas, elektriciteit) door marktwerking vanzelf fluctueren en daarom niet nog eens geïndexeerd dienen te worden.

Conclusie

Duwoners kan op dit moment nog geen instemming verlenen aangezien er nog informatie ontbreekt en waardoor het voorstel op bepaalde punten ons nog niet helemaal duidelijk is.

- Wij willen graag op korte termijn duidelijkheid over de kosten van het onderhoud van de brandblusapparatuur.
- Wij vragen om een overzicht van de aantallen woningen per vestiging van de verschillende categorieën die genoemd worden in het voorstel. Graag willen we de categorie niet-studentwoningen uitgesplitst hebben in zelfstandig en onzelfstandig.
- Wij stellen voor dat onzelfstandige niet-studenten, die niet hun SA kunnen opzeggen, gelijk worden behandeld als andere onzelfstandige huurders.
- Wij stellen voor om geen administratiekosten te berekenen, aangezien een SA DUWO juist veel administratie uit handen neemt (bijv. beoordeling of een reparatieverzoek door achterstallig onderhoud komt of op rekening van de huurder). Indien DUWO wel administratiekosten wil door berekenen, dan zal het met voorstellen dienen te komen voor een gedetailleerde overzicht van de kosten, om te voldoen aan de verplichtingen die de huurcommissie hieraan stelt.
- Wij vragen om een lijst van alle tarieven die binnen servicekosten vallen en die DUWO jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex.

We hopen deze informatie op korte termijn schriftelijk te ontvangen zodat wij een definitief oordeel kunnen geven.

Vriendelijke groeten,

namens het bestuur van Duwoners,

Imane Belhadj
voorzitter Duwoners