

NUMMER 75484-21

DATUM 13 september 2021

AAN Bestuur BRES, Duwoners, De Eerste Kamer, VBU, WijWonen

VAN Bestuur DUWO

AFSCHRIFT

ONDERWERP Aanpassen datum wijziging voorschot servicekosten

Aanleiding

Naast dat DUWO jaarlijks op 1 juli de wettelijke huurverhoging doorvoert, wordt ook de hoogte van het voorschot van de servicekosten (elektra, water, etc.) aangepast. Dat zorgt ervoor dat de huurders voorschotten betalen die passen bij de kosten en hun verbruik.

DUWO heeft ervoor gekozen om afscheid te nemen van het huidige ERP systeem Incit/Xpand en over te stappen naar een ERP van Axxerion per 1-1-2022. Bij de ontwikkeling hiervan heeft de werkgroep servicekosten geconstateerd dat bij de huidige systeemtechnische instelling in Axxerion de huidige werkwijze om voorschotten per 1 juli aan te passen niet kan worden toegepast. Aanpassingen kunnen alleen verwerkt worden bij de start van een kalenderjaar. Het zou aanzienlijke kosten met zich meebrengen om de huidige werkwijze van DUWO te handhaven.

Aanpassing van de werkwijze, zodat deze aansluit op de inrichting in Axxerion, zou betekenen dat jaarlijks de voorschotten per 1 januari, in plaats van 1 juli worden aangepast.

Waarom past DUWO de voorschotten aan per 1 juli?

De belangrijkste reden dat in het verleden voor 1 juli gekozen is, is omdat de aanpassing op deze datum samenvalt met de jaarlijkse verhoging van de kale huur en we de huurders daarom maar één keer per jaar hoeven te informeren over een wijziging in de bruto huur.

Dit voorkwam ook extra verwarring bij huurders die zelf de huur overmaken door middel van een (automatische) maandelijkse overboeking, dat gebeurde voor 2014 nog vaak. DUWO moest destijds, na de jaarlijkse huurverhoging, een aantal maanden lang een groot aantal huurders aanmanen om de juiste huur over te maken.

De huur overmaken via een overboeking komt tegenwoordig zelden voor, DUWO heeft bij het afschaffen van de acceptgiro's ingezet op het betalen via automatische incasso, of betaling via het DUWO account van de huurder. Dat maakt dat huurders altijd de juiste huur overmaken, ook na de jaarlijkse huurverhoging. DUWO verwacht daarom dat een tweejaarlijkse wijziging van de huur niet voor grote problemen zorgt. Vanzelfsprekend moet de huurder hierover goed geïnformeerd worden.

Voordeel van aanpassen voorschotten op 1 januari t.o.v. huidige werkwijze

De reden dat DUWO de datum voorschotten wil aanpassen naar 1 januari heeft niet alleen te maken met de automatisering. Intern leeft er al jaren de wens om dit aan te passen.

De huidige datum wijziging voorschoten zorgt er voor dat er een piekbelasting is voor de servicekostenmedewerkers. Zowel de afrekening servicekosten als de berekening van de nieuwe voorschotten vinden nu in de eerste twee kwartalen van het jaar plaats. Dat maakt dat er met name in kwartaal twee een hoge werkdruk is voor de medewerkers om beide taken op tijd af te ronden

Door de spreiding van beide taken, de afrekening en het vaststellen van de voorschotten, wordt de hoge werkdruk van de servicekosten in (met name) het tweede kwartaal verminderd. De servicekosten medewerkers maken dan in het eerste en tweede kwartaal de afrekening over het voorafgaande jaar en berekenen in het derde en vierde kwartaal de voorschotten voor het komende jaar.

Andere voordelen van het aanpassen voorschotten op 1 januari

Er zijn nog andere voordelen bij het verplaatsen van de datum waarop de voorschot servicekosten aangepast worden naar 1 januari:

- De aanpassing van de subsidiabele servicekosten is dan gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing van de nieuwe door de overheid vastgestelde huurtoeslaggrenzen.
- Wijziging van voorschotten loopt parallel met wijziging van de tarieven waarop de meeste servicekosten worden gebaseerd. Die worden, bijna zonder uitzondering, per kalenderjaar vastgesteld
- University Housing woningen worden in augustus verhuurd aan hun studenten, maar kunnen pas geboekt worden als de aanpassingen in de voorschotten zijn gedaan. Tot nu toe was dat in mei, maar bij vaststelling voorschotten per 1 januari kunnen de universiteiten hun studenten de woningen vroeger laten boeken (nl. als de kale huren zijn vastgesteld). Dit is een wens die al heel lang leeft bij de onderwijsinstellingen.

Gevraagd advies:

DUWO vraagt advies aan de huurderorganisaties over de voorgenomen aanpassing van 1 juli naar 1 januari, als het moment waarop de voorschotten servicekosten aangepast wordt.

De eerstvolgende aanpassing van de voorschotten zal dan per 1 januari 2023 zijn, omdat het wettelijk niet is toegestaan tweemaal binnen 12 maanden de voorschotten aan te passen.