

Ons kenmerk: 78376.24/ BS/ AM
Uw kenmerk: uw kenmerk
Behandeld door: N. Int Hout
Bijlage(n): bijlagen



Aan de besturen van
BRES
Duwoners
De Eerste Kamer
VBU
WijWonen

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 17 september 2024
Onderwerp: Adviesaanvraag wijzigen datum voorschotaanpassing servicekosten

Beste bestuursleden,

Graag ontvangen wij jullie advies betreffende het voorstel voor het wijzigen van de datum waarop de voorschotaanpassing van de servicekosten plaatsvindt.

Context

Zoals bekend, is de servicekostenafrekening 2022 erg vertraagd geweest en zijn de laatste panden pas in maart 2024 afgerond. Dit heeft tot veel onvrede geleid, bij zowel onze huurders als de huurdersorganisaties. De afrekening zou normaal gesproken op 1 juli afgerond moeten zijn. Er zijn meerdere redenen waarom dit uiteindelijk niet is gelukt. Een reden is dat we gebruik zijn gaan maken van een nieuw ERP-systeem: Axxerion. De module 'servicekosten' heeft de leverancier problemen opgeleverd waardoor DUWO pas in de zomer kon beginnen met afrekenen. Daarbij komen bij een nieuw systeem ook inrichtingsfactoren kijken. Ook hier is veel tijd in gestoken en dus ook verloren gegaan. Een ander belangrijk punt is dat in 2023 de overheid vrij onverwachts met een subsidieregeling kwam voor studenten achter bloklevering: de TTB. De verhuurders moesten hier zelf de aangifte voor doen bij de Belastingdienst. DUWO heeft toen in mei / juni 2023 de tijd genomen om de TTB af te handelen: ook een vertragende factor.

Voor de servicekostenafrekening van 2023 zijn er al een aantal maatregelen genomen om de vertraging beperkt te houden ten opzichte van de afrekening van 2022. Echter blijven er vertragende factoren spelen, waardoor het halen van de jaarlijkse wettelijke deadline van 1 juli niet reëel is. Eén van deze factoren is de datum waarop wij de voorschotten aanpassen. Sterker nog, het feit dat we ervoor gekozen hebben om de twee werkprocessen, afrekenen en begroten van de servicekosten, in hetzelfde tijdvak te laten vallen, is de reden waardoor de deadline van 1 juli structureel nooit gehaald wordt.

Huidige werkwijze

DUWO heeft destijds voor deze werkwijze gekozen 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 brutohuur.

Huidige situatie:

| | |
|----------------------|--|
| 15 maart | Afsluiting boekjaar, zijnde vorig kalenderjaar |
| 15 maart – 30 april | Bepaling voorschotten servicekosten ingaande per 1 juli |
| 1 mei – 15 september | In het meest ideale en gunstige verloop zal de totale afrekening 4 maanden in beslag nemen. In de maanden juli en augustus komen er wegens vakanties minimaal 2 weken extra bij. |

Nieuw voorstel

Om in een toekomstige ideale situatie te komen, waarbij we uiterlijk op 1 juli van enig jaar klaar zijn met de afrekening, hebben we maar 16 tot 17 weken beschikbaar. Wanneer we in dat tijdvak 4 tot 6 weken nodig hebben om de nieuwe complexbegrotingen te maken om het voorschot per 1 juli aan te kunnen passen, dan is afrekenen vóór 1 juli nooit haalbaar. Daarom is het voorstel om het maken van de complexbegrotingen en de voorbeschetbepaling voortaan structureel per 1 januari te laten plaatsvinden.



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.

Beoogde nieuwe situatie:

15 maart Afsluiting boekjaar, zijnde vorig kalenderjaar
15 maart – 15 juli Tijdvak van 4 maanden om de afrekeningen servicekosten voor elkaar te krijgen
1 september – 15 oktober Bepaling voorschotten servicekosten ingaande 1 januari

Belangrijkste argumenten en voordelen

- De inzet van het servicekostenpersoneel wordt veel effectiever ingezet. Het voorschot wordt nu bepaald per 1 juli en voor een gedegen begroting en voorbeschotbepaling hebben de servicekostenmedewerkers 6 weken de tijd nodig. Dat betekent per definitie dat het afrekenen van de servicekosten (van het jaar ervoor) een vertraging oploopt van dezelfde tijdsperiode. Het halen van de deadline van 1 juli voor het afronden van de afrekening is nu al een Tantaluskwelling. Het is in het belang van de servicekostenmedewerkers, maar ook van de huurders, dat de datum van voorschotaanpassing wordt verlegd. Door deze wijziging wordt er niet alleen 6 weken extra ruimte gecreëerd, maar ook zal de invloed van de zomervakantie minimaal worden.
- In de huidige situatie is de verhoging van het voorschot gebaseerd op de laatst afgeronde servicekostenafrekening, zijnde die van 2 jaar ervoor. Dus; het voorschot m.i.v. 1-7-2024 geldig tot 30-6-2025 wordt vastgesteld in april 2024 en is gebaseerd op de laatste afrekening SK, die van 2022. Wanneer de ingangsdatum naar 1 januari verschuift, wordt deze vastgesteld meteen na het maken van de afrekening van 2023.
- Tarieven waarop servicekosten worden gebaseerd lopen, bijna zonder uitzondering, per kalenderjaar. Wanneer we ons voorschot dezelfde looptijd laten hebben, is de matching met de afrekening 100%. Nu wordt er maar de mogelijkheid gegeven om een prijsstijging gedurende 6 maanden (van 1 juli t/m 31 december) te ondervangen.
- De aanpassing van de subsidiabele servicekosten is dan gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing van de nieuwe huurtoeslaggrenzen. Hierdoor wordt het jaarlijkse proces van herziening van huurprijzen en/of herziening van de subsidiabele servicekosten per 1 juli voorkomen.
- De aanpassing van de subsidiabele servicekosten is dan gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing van de nieuwe door de overheid vastgestelde huurtoeslaggrenzen.
- 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 een vaststelling van de 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.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Barend Kuenen
Bestuurder