

Nota Servicekosten
SLS Wonen
2012

NOTA SERVICEKOSTEN..... 1

DEEL 1 INLEIDING EN ALGEMENE UITGANGSPUNTEN..... 3

INLEIDING	4
VOOR WIE IS DEZE NOTA BEDOELD?	4
WAT ZIJN SERVICEKOSTEN?	4
HOE BEPAALT SLS WONEN HET VOORSCHOT SERVICEKOSTEN?	4
HOE ZIT HET MET GEZAMENLIJKE SERVICEKOSTEN?	5
WANNEER REKENT SLS WONEN DE SERVICEKOSTEN AF MET DE HUURDERS?	5
HOE IS DE VERDERE PROCEDURE VAN AFREKENEN?	5
ZIJN ER VRAGEN OVER DE AFREKENING SERVICEKOSTEN?	5
ZIJN ER BEZWAREN TEGEN DE AFREKENING SERVICEKOSTEN?	6
WANNEER WIJZIGT HET VOORSCHOT SERVICEKOSTEN?	6
IS ER BEZWAAR MOGELIJK TEGEN HET VOORSCHOT SERVICEKOSTEN?	6
INSPRAAK HUURDERS	6

DEEL 2 SPECIFIEKE KOSTENPOSTEN NADER UITGEWERKT 7

INLEIDING	8
HOE VERDEELT SLS WONEN DE KOSTEN OVER DE HUURDERS?	8
TOELICHTING OP DE KOSTENPOSTEN	8
SERVICEKOSTEN	9
1. ENERGIEKOSTEN	9
2. ABONNEMENTSKOSTEN	10
3. SCHOONMAAKKOSTEN	10
4. ONDERHOUDSKOSTEN	10
SERVICEKOSTEN SLS WONEN	12
5. INTERNE KOSTEN SLS WONEN	12
6. ADMINISTRATIEKOSTEN	13
OVERIGE KOSTEN	14
7. HEFFINGEN EN/ OF BELASTINGEN	14
8. OVERIGE UITGAVEN	14

DEEL 3 BIJLAGEN..... 15

DEEL 1 Inleiding en algemene uitgangspunten

Inleiding

In de voorliggende nota servicekosten van SLS Wonen verstrekt zij informatie omtrent het systeem van servicekosten. In willekeurige volgorde komen aan de orde: begrippen; het bepalen van het voorschot; de afrekening; de procedure; en aanverwante zaken.

De nota is bedoeld om inzicht te geven in de complexe materie. De grote diversiteit aan kostensoorten en –verdeling en de hoge mutatiegraad van bewoners maakt een eenduidig systeem moeilijk hanteerbaar. Na bespreking met, en advies en instemming van de huurdersvereniging BRES is het pakket servicekosten samengesteld zoals in deze nota beschreven. Beschreven zijn alle kosten die er thans kunnen voorkomen, hetgeen niet wil zeggen dat iedere huurder met al deze kosten te maken krijgt. Met name huurders van woonruimte met zelfstandige voorzieningen zullen de meeste servicekosten rechtstreeks, dus buiten SLS Wonen om, met de leverancier afrekenen. Per pand kunnen er ook, bij wijze van uitzondering, andere afspraken zijn vastgelegd.

Voor wie is deze nota bedoeld?

Deze nota is in eerste instantie bedoeld voor de studentbeheerders, die contactpunt zijn tussen huurders en SLS Wonen in woningen met gezamenlijk gebruik van voorzieningen. In tweede instantie zal deze materie ook van nut zijn voor iedere huurder. Hiervoor is een verkorte versie van deze nota gemaakt die deel uitmaakt van de informatiemap voor nieuwe huurders. De nota servicekosten ligt ter inzage bij de balie van SLS Wonen en bij de studentbeheerders. Bovenstaande informatie en de nota servicekosten is ook te vinden op de website.

Wat zijn servicekosten?

Iedere huurder betaalt maandelijks een vooraf overeengekomen huurprijs aan SLS Wonen. Deze huurprijs bestaat uit twee componenten, namelijk de kale huurprijs en het voorschot servicekosten. De wettelijke definitie van servicekosten is: “de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten”

De huurder betaalt de kale huurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte. De huurder betaalt het voorschot servicekosten voor alle kosten die uitgaan boven dit enkele gebruik van de woonruimte. De samenstelling van het pakket servicekosten wordt voor zover mogelijk aan de wensen van de (gezamenlijke) bewoners aangepast. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt dat SLS Wonen alleen als intermediair optreedt als daar voor huurders voordelen aan zitten of dit uit praktische of beleidsmatige overwegingen niet anders kan. Met andere woorden: waar huurders rechtstreeks voor leveringen en diensten kunnen betalen blijft SLS Wonen buiten beeld. Naast de servicekosten worden om praktische redenen ook zgn. overige kosten meegenomen voornamelijk bestaande uit belastingen en heffingen van de (semi) overheid. Deze kosten worden afzonderlijk vermeld.

Hoe bepaalt SLS Wonen het voorschot servicekosten?

Het maandelijks voorschot servicekosten wordt bepaald op basis van ervaringscijfers en verwachte (prijs)ontwikkelingen en voor het volgende jaar vastgesteld in de tweede helft van het lopende jaar. Deze kosten zijn per pand verschillend en binnen de panden wordt zonodig onderscheid gemaakt in kamers en woningen. Hiervoor gelden verschillende verdeelsleutels. Sommige kosten worden door derden aan SLS Wonen in rekening gebracht en aan de huurders doorberekend, andere kosten worden vanuit SLS Wonen aan huurders doorberekend. Met nadruk vermeldt SLS Wonen nog, dat het hier altijd gaat om kosten die voor rekening van de *huurder* komen. Kosten die voor rekening van SLS Wonen zijn, berekent zij uiteraard niet door aan de huurders, want die moeten uit de kale huur worden gedekt. Van het voorschot servicekosten wordt voor ieder pand een, verschillende, specificatie gemaakt die bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder wordt verstrekt en bij wijziging wordt toegezonden. SLS Wonen streeft ernaar dat de hoogte van het voorschot zo goed mogelijk aansluit bij de hoogte van de werkelijke kosten zodat er geen naheffing hoeft te geschieden. Een incidentele kostenstijging behoeft overigens niet te leiden tot een verhoging van het voorschot. Onvoorziene omstandigheden kunnen ertoe leiden dat het voorschot niet geheel aansluit bij de werkelijke kosten.

Hoe zit het met gezamenlijke servicekosten?

Als hoofdregel worden alle kosten van een bepaald pand hoofdelijk over de huurders van dat pand verdeeld. In uitzonderlijke gevallen kan een andere verdeelsleutel worden afgesproken met de gezamenlijke huurders mits deze duidelijk, billijk en hanteerbaar is.

Aangezien de administratie op complexniveau is ingericht zullen kosten vaak moeten worden omgeslagen. De kleinst mogelijke eenheid is een woonruimte, maar sommige kosten zullen op pand of afdelingsniveau moeten worden omgeslagen. Deze vorm van solidariteit is vrij gebruikelijk in studentenhuizen. De mate van individueel verbruik is dus niet bepalend voor de hoogte van de kosten. Evenzeer geldt dat voor die kosten waarvoor een vast tarief is vastgesteld ter dekking van de kosten voor het totale woningbestand. Overigens is het streven van SLS Wonen de servicekosten zo individueel mogelijk af te rekenen.

Wanneer rekent SLS Wonen de servicekosten af met de huurders?

Jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, rekent SLS Wonen de werkelijke kosten af met de huurders door middel van de afrekening servicekosten. SLS Wonen streeft ernaar deze afrekening uiterlijk binnen 6 maanden na afloop van het af te rekenen jaar te verzenden. Volgens het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte heeft zij 6 maanden de tijd na afloop van het jaar waarop de afrekening betrekking heeft. (Dus de afrekening van jaar 1 moet uiterlijk hebben plaatsgevonden op 1 juli van jaar 2). Overigens heeft de wetgever, met uitzondering van het tijdelijk niet eenzijdig mogen aanpassen van het voorschot, geen sanctie bepaald op het niet binnen de gestelde termijn afrekenen van de servicekosten.

Door onvoorziene omstandigheden kan het voorkomen dat de afrekening na 1 juli verzonden wordt. De studentbeheerders van de betreffende panden worden hiervan tijdig op de hoogte gesteld.

Hoe is de verdere procedure van afrekenen?

Meestal zal SLS Wonen met de berekening van de afrekeningen in maart beginnen, omdat op dat moment alle facturen van het voorgaande jaar zijn ontvangen, geboekt en de kosten zijn gecontroleerd op juistheid en volledigheid. Als de afrekeningen zijn samengesteld worden deze, in de complexen waar dit van toepassing is, aan de studentbeheerder ter beoordeling en bespreking met mede bewoners voorgelegd. Desgewenst is inzage in de onderliggende bescheiden mogelijk op afspraak. Na goedkeuring ontvangt iedere huurder voor elke woonruimte waarvoor hij een contract had in dat jaar, een afrekening servicekosten. Hierbij houdt SLS Wonen uiteraard rekening met het aantal maanden dat het contract duurde voor die woonruimte. Indien een huurder in een jaar meerdere woonruimtes (ook in hetzelfde pand) heeft bewoond zal de huurder dan ook meerdere afrekeningen servicekosten ontvangen.

Bij de afrekening servicekosten zijn drie situaties mogelijk:

1. Het voorschot servicekosten was hoger dan de werkelijke kosten. De huurder ontvangt het teveel betaalde terug, onder verrekening van een eventuele betalingsachterstand.
2. Het voorschot servicekosten was gelijk aan de werkelijke kosten. Er vindt geen verrekening plaats.
3. Het voorschot servicekosten was lager dan de werkelijke kosten. De huurder betaalt een bedrag na. Het resultaat van de afrekening wordt in de huuradministratie opgenomen en vandaar uit nageheven of terugbetaald.

Zijn er vragen over de afrekening servicekosten?

Wanneer een huurder de afrekening servicekosten ontvangt, kan het zijn dat hij hier vragen over heeft. In panden waar studentbeheerders zijn aangesteld, is het gebruikelijk dat huurders eerst bij hen informeren. De studentbeheerders hebben immers de afrekening altijd al in een eerder stadium ontvangen en zondig daarvoor de facturen ingezien. Vaak zijn zij ook meer bekend met het systeem van servicekosten. In die gevallen waarin het niet (meer) mogelijk is de studentbeheerder te raadplegen (bijv. omdat zelfstandige woonruimten geen studentbeheerder hebben of huurders reeds vertrokken zijn) kan informatie bij SLS Wonen op het in de begeleidende brief vermelde telefoonnummer worden verkregen dan wel een afspraak worden gemaakt.

Zijn er bezwaren tegen de afrekening servicekosten?

SLS

Het kan voorkomen, dat een huurder bezwaar maakt tegen de afrekening. Hij zal dit bezwaar in eerste instantie melden bij SLS Wonen in een gemotiveerd bezwaarschrift. SLS Wonen zal binnen 14 dagen na ontvangst een reactie geven. De reactie kan ook bestaan uit het vaststellen van een termijn van beantwoording. Indien de huurder na beantwoording van de vragen toch nog bezwaar heeft, en SLS Wonen van mening is dat zij voldoende toelichting heeft gegeven op het bezwaar van de huurder, kan de huurder zijn bezwaar voorleggen aan de Huurcommissie.

Huurcommissie

Voor het indienen van een bezwaar bij de huurcommissie zijn speciale formulieren verkrijgbaar bij de Huurcommissie. Aan het indienen van een bezwaarschrift bij de Huurcommissie zijn kosten verbonden, tevens dient vast te staan dat in voldoende mate met de verhuurder is getracht overeenstemming te verkrijgen.

De Huurcommissie zal, als onafhankelijke derde, alleen uitspraak doen over die posten op de afrekening waartegen huurders bezwaar hebben gemaakt. Dit geldt overigens *niet* voor overige kosten, die op de afrekening zijn opgenomen (zie bijlage). Over deze posten doet de Huurcommissie géén uitspraak, aangezien deze kosten geen servicekosten zijn in de zin van het Burgerlijk Wetboek en Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, maar voortvloeien uit afspraken.

Indien één van beide partijen het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan zij, binnen 8 weken na de uitspraak, in beroep gaan bij de Kantonrechter. Overigens schort een bezwaarprocedure bij de Huurcommissie de betalingsverplichting **niet** op. In alle gevallen zal het resultaat van de afrekening verrekend worden, waarbij na uitspraak een eventuele correctie zal plaatsvinden.

Geschillencommissie

Bezwaren tegen bejegening van huurders door medewerkers van SLS Wonen kunnen worden voorgelegd aan de onafhankelijke geschillencommissie nadat de directeur van SLS Wonen hierover een uitspraak heeft gedaan.

Wanneer wijzigt het voorschot servicekosten?

Het voorschot servicekosten wordt jaarlijks herzien naar aanleiding van de afrekening van het voorgaande jaar of jaarlijkse prijsstijgingen/indexeringen. Tussentijds kan het voorschot gewijzigd worden op verzoek van de huurders, of op initiatief van SLS Wonen zelf, door bijvoorbeeld onvoorziene kostenstijgingen.

Het kan voorkomen dat de huurders van een bepaald pand gezamenlijk een verzoek indienen voor bijvoorbeeld uitbreiding van het pakket voor hun pand. De kosten van deze uitbreiding kunnen van invloed zijn op het voorschot servicekosten en de werkelijke servicekosten vanaf dat moment. Een voorstel tot wijziging van het pakket zal worden voorgelegd aan het studentbeheer en de huurders, inclusief de financiële gevolgen. Alle huurders wordt gevraagd schriftelijk op het voorstel te reageren. Wanneer 70% van de huurders akkoord gaat met de wijziging, wordt het doorgevoerd en zijn alle huurders verplicht het gewijzigde bedrag te betalen (zie art. 7:261 lid 2 BW).

Is er bezwaar mogelijk tegen het voorschot servicekosten?

Duidelijke en substantiële onjuistheden in het voorschot zal SLS Wonen uiteraard en eventueel met terugwerkende kracht corrigeren. Het is mogelijk het voorschot ter toetsing aan de Huurcommissie voor te leggen wanneer het voorschot aanzienlijk hoger is dan te verwachten servicekosten (art. 7:261 lid 3BW).

Inspraak huurders

In de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging BRES is ten aanzien van de servicekosten het adviesrecht vastgelegd met betrekking tot het beleid en per complex met betrekking tot de aard, omvang en wijzigingen van het pakket. Instemming van de huurdersvereniging is vereist ter zake van de procedure van afrekenen. In praktische zin hebben kamerbewoners ook inspraak via hun studentbeheerder die afrekeningen en voorschotspecificaties vooraf ter beoordeling/bespreking krijgen voorgelegd.

Deze nota heeft de instemming van de huurdersvereniging.

DEEL 2 Specifieke kostenposten nader uitgewerkt

Inleiding

In dit deel van de nota servicekosten zullen de specifieke componenten van de servicekosten nader worden uitgewerkt. Iedere kostensoort heeft zijn eigen achtergrond en berekenwijze, maar er zijn ook overeenkomsten voor vele kosten. Deze overeenkomsten zullen eerst worden behandeld, waarna nader wordt ingegaan op de specifieke punten.

Ter illustratie en begeleiding van de uitleg is het handig om bij lezing van dit deel de specificatie voorschot servicekosten, zoals in deze nota als bijlage is opgenomen, naast de tekst te houden.

Hoe verdeelt SLS Wonen de kosten over de huurders?

De kosten worden voor zover mogelijk toegerekend aan de kleinst mogelijke eenheid, d.w.z. gebouw, afdeling of woning. Toerekening vindt plaats naar evenredigheid van de bewoningsperiode en naar type woonruimte.

SLS Wonen kent in beginsel twee typen woonruimten te weten kamers en woningen. De verdeling van de kosten zal zich – als deze types beide in een complex voorkomen – meestal verhouden in de factor 1 : 1,5. Kleine zelfstandige woonruimten worden soms als kamers gezien en soms als woningen of krijgen de factor 1,25. Gelijke type woonruimten in één complex hebben ook dezelfde verdeelsleutel. In de specificatie voorschot servicekosten is steeds aangegeven of het om een kamer of een woning gaat. Het aantal bewoners is bij woningen niet relevant, m.a.w. het type woonruimte is bepalend. Ook het gebruik van apparatuur kan door SLS Wonen niet worden nagegaan en is dan ook niet van invloed. Afwijkingen van de regel zullen bekend zijn bij de studentbeheerder en blijken uit het voorschot en/of de afrekening. In de bijlage zal een samenvattend overzicht worden geven van de factoren en de berekenwijze.

Toelichting op de kostenposten

Met nadruk vermeldt SLS Wonen nogmaals, dat het model voorschot servicekosten alle posten bevat die van toepassing *kunnen* zijn in een pand. Indien een post of een bedrag niet voorkomt op een specificatie voorschot servicekosten van een pand, is deze dus niet van toepassing op dat betreffende pand, tenzij in de loop van het jaar, zonder het voorschot aan te passen, er een post is bijgekomen. Die post zal derhalve pas op de afrekening naar voren komen.

Servicekosten

Dit betreft kosten die door of voor huurders bij andere organisaties en/of SLS Wonen gemaakt worden en als zodanig door de wet worden aangemerkt.

1. Energiekosten

Gas, stookgas en kookgas

De meeste complexen hebben één centrale gasaansluiting voor het gehele complex. Sommige complexen hebben een afzonderlijke gasaansluitingen voor stookgas en kookgas.

Elektra, elektra algemeen

In een complex is meestal één elektrameter en die is voor het hele complex. Soms is er een aparte meter voor de algemene ruimtes. Denk aan trappenhuisen, bergingen en gangen.

Aan bewoners die geen gebruik kunnen maken van de algemene voorzieningen, zoals energieverbruik van algemene ruimten (denk aan verlichting in berging, fietsenhok, galerij etc.), worden geen kosten in rekening gebracht, mits deze kosten meetbaar zijn.

Netbeheer gas/elektra (transport)

sinds 2007 is er een extra post in het voorschot servicekosten, namelijk netbeheer gas/elektra (transport). Dit zijn de kosten die Liander (voorheen Continuon) in rekening brengt als netbeheerder van het energienetwerk. Door de privatisering van de energiemarkt is de levering van gas en elektra gescheiden van het transport (het netbeheer) hiervan.

Water

Dunea (www.dunea.nl) is in onze regio de water leverancier.

Boilerhuur

In enkele gevallen is nog sprake van boilerhuur. De kosten van deze – verdwijnende - service worden rechtstreeks aan de woonruimte waar deze voor dient toegerekend.

Woonruimten met eigen gas- / elektra- of watermeters worden niet via de servicekosten afgerekend, maar rechtstreeks met het energiebedrijf.

Indien er gebruik wordt gemaakt van tussenmeters verdeelt SLS Wonen de kosten aan de hand van de ontvangen meterstanden. Let wel: het opnemen van de meterstanden is een volledige verantwoordelijkheid van de bewoners. Indien zij geen meterstanden (laten) opnemen, of deze niet inleveren bij SLS Wonen, verdeelt SLS Wonen de kosten conform de genoemde verdeelsleutel. De mogelijkheid bestaat dus dat de energiekosten deels worden omgeslagen op basis van verbruik (eigen (tussen-) meters) en deels hoofdelijk (één meter).

Daar waar op verzoek van bewoners gebruik wordt gemaakt van warmtemeters zal het verbruik daarvan aan de betreffende woonruimte worden toegerekend. Het gasverbruik kan ook worden verdeeld op basis van verwarmd oppervlak radiatoren, waarbij gemakshalve het kookgas, mits niet afzonderlijk bekend, wordt meegenomen.

Berekenwijze, verdeelsleutels en eventuele tarieven staan vermeld in bijlage 1.

2. Abonnementkosten

Kabel tv

Net als bij gas/ elektra/ water geldt ook hier, dat bewoners van zelfstandige eenheden in principe zelf rechtstreeks hun abonnement betalen aan Ziggo, tenzij er een aparte afspraak is gemaakt met SLS Wonen.

In een groot aantal panden wordt tv, radio, telefoon en internet verzorgd door Lijbrandt Telecom. Dit abonnement en de facturering verloopt ook rechtstreeks met deze aanbieder. Op onze website staat uitgebreide informatie over dit onderwerp.

Berekenwijze, verdeelsleutels en eventuele tarieven staan vermeld in bijlage 1.

3. Schoonmaakkosten

Schoonmaakkosten

In veel panden van SLS Wonen maken de huurders zelf schoon. Eventuele kosten die hieraan verbonden zijn, verrekenen de huurders onderling, en komen dus ook niet voor op de specificatie servicekosten van SLS Wonen. In sommige panden gebeurt het schoonmaken door medewerkers van een schoonmaakbedrijf. Het gaat hierbij altijd uitsluitend om *algemene ruimtes*. De beoordeling van de kwaliteit van de dienstverlening berust bij de studentbeheerder. De huurder kan wel de beheerder leefbaarheid inschakelen indien hij niet tevreden is over het toezicht door het studentbeheer.

Aan bewoners die geen gebruik kunnen maken van de algemene voorzieningen, worden geen schoonmaakkosten in rekening gebracht, mits deze kosten meetbaar zijn.

Glazenwasser

Glazenwassen is in sommige grote complexen onderdeel van het schoonmaakcontract. Alle huurders van een gebouw delen mee in deze kosten. SLS Wonen zorgt waar mogelijk voor de bereikbaarheid en de technische aanpassing van de gebouwen (ARBO) zonder kosten voor de huurders. Bijvoorbeeld het inhuren van de hoogwerker wordt door SLS Wonen betaald.

Stichting Belangenbehartiging (SBB)

In enkele overwegend grote complexen wordt de schoonmaak geregeld vanuit de Stichting Belangenbehartiging waarvan de studentbeheerders deel uit maken. Deze kosten en wat organisatiekosten worden maandelijks naar de stichtingsrekening overgemaakt. De verantwoording van de inkomsten en uitgaven berust bij het bestuur van die stichting en is vastgelegd in hun statuten.

Berekenwijze, verdeelsleutels en tarieven staan vermeld in bijlage 1.

4. Onderhoudskosten

Huurdersonderhoud

De post huurdersonderhoud betreft de kosten van het onderhoud dat verband houdt met het normaal en dagelijks gebruik van uw woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gangbaar houden van hang- en sluitwerk, het bijvullen van de centrale verwarmingsinstallatie, het schoonhouden van ventielen van de mechanische ventilatie of het verhelpen van druppelende kranen. Tot het huurdersonderhoud wordt ook het ontstoppen van het riool gerekend en controles van brandblusapparatuur

Alle onderhoudsmaatregelen en reparaties aan de woning die het gevolg zijn van beschadiging, vernieling, onzorgvuldig onderhoud, ondeskundig of onjuist gebruik zijn ook voor uw rekening.

De kosten van de bovenstaande 'kleine herstellingen' komen voor rekening van de huurder. Huurders hoeven echter niet zelf zorg te dragen voor het uitvoeren van deze kleine reparaties. Dat doet SLS Wonen. De kosten worden verrekend via de servicekosten.

De kosten van materialen en diensten van derden worden via de post huurdersonderhoud doorbelast. De overige kosten vallen onder de post 'service onderhoud'.

In de brochure "Onderhoud en Serviceonderhoud" staat aangegeven welke kosten voor rekening van de verhuurder, en welke voor rekening van de huurder zijn.

Uiteraard kunnen de huurders altijd een specificatie opvragen van de post huurdersonderhoud en natuurlijk zijn de facturen die ten grondslag liggen aan de bedragen, op het kantoor van SLS Wonen in te zien.

Servicekosten SLS Wonen

5. Interne kosten SLS Wonen

Glasfonds enkel en dubbel glas

Het glasfonds is in feite een glasverzekering in eigen beheer. Dat wil zeggen dat SLS Wonen de beglazing niet heeft verzekerd bij een verzekeringsmaatschappij, maar zelf uit de bijdragen een fonds vormt waaruit glasschade wordt betaald. Hoewel ook is gedacht aan een verrekening op basis van veroorzaakte glasschade is gekozen voor gelijkmatigheid en collectief relatief lage kosten. In het jaarverslag van SLS Wonen wordt het saldo van - en dotatie aan het glasfonds gepubliceerd. (zie website SLS Wonen) De huurders betalen een vast tarief per maand, afhankelijk van het feit of hun woonruimte enkel of dubbel glas heeft.

Berekenwijze, verdeelsleutels en eventuele tarieven staan vermeld in bijlage 1.

Fonds binnenschilderwerk

Het fonds binnenschilderwerk is een voorziening, waarin huurders en SLS Wonen een bijdrage storten en waaruit de kosten van binnenschilderwerk in algemene ruimten worden betaald. Tevens wordt onder binnenschilderwerk verstaan de binnenkant van kozijnen, die tegelijkertijd met de buitenkant worden meegenomen. Het binnenschilderwerk wordt eens in de circa 9 jaar uitgevoerd. Het zou niet eerlijk zijn om de huurders van dat moment de kosten te laten betalen. Bovendien is iedere woonruimte anders (vergelijk een monumentaal pand en een nieuwbouw pand), waardoor de kosten voor de ene woonruimte hoger zijn dan voor de andere. SLS Wonen vindt, dat gezien de beperkte vrijheid in keuze van woonruimte, iedere huurder een gelijk bedrag moet betalen. In het jaarverslag van SLS Wonen wordt het saldo van - en dotatie aan het schilderfonds gepubliceerd. (zie website SLS Wonen)

Berekenwijze, verdeelsleutels en eventuele tarieven staan vermeld in bijlage 1.

Service onderhoud

Voor huurders regelt SLS Wonen echter alle onderhoudstaken die formeel eigenlijk voor rekening van bewoners zijn. Deze dienst heb je via de servicekosten namelijk afgekocht. Je hebt zo geen zorgen om kleine dagelijkse reparaties. We regelen het klein dagelijks onderhoud aan je eigen kamer, maar ook aan de gemeenschappelijke ruimten zoals keuken, douche, toilet en trappenhuizen. Tegen een kleine vergoeding in de servicekosten ben je helemaal verlost van dergelijke reparatieongemakken. Dit noemen we het serviceonderhoud. Het materiaal dat wordt vervangen door de servicebeheerders betaal je in sommige gevallen wel. Dit brengen in rekening via het huurdersonderhoud.

Berekenwijze en tarieven staan vermeld in bijlage 1.

Terreinonderhoud

De kosten voor terreinonderhoud zijn gebaseerd op het aantal m2 oppervlak. Ongeacht de gewerkte uren en gebruikte materialen wordt een vast tarief per m2 gehanteerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in bestrating (harde dekking) en beplanting (grond, zachte dekking). Het betreft in dit geval terreinen die SLS Wonen zelf onderhoudt, onderhoud door derden wordt integraal doorberekend en herinrichting van terrein valt niet onder terreinonderhoud maar komt voor rekening van de verhuurder.

Berekenwijze, verdeelsleutels en tarieven staan vermeld in bijlage 1.

Studentbeheer

In veel van de panden van SLS Wonen functioneren studentbeheerders. Zij zijn officieel aangesteld door SLS Wonen, nadat zij meestal door bewoners zijn voorgedragen. Zij zijn echter niet in loondienst bij SLS Wonen, en ook bestaat er geen gezagsverhouding. De studentbeheerders vormen het contactpunt tussen huurders en SLS Wonen. De studentbeheerder ontvangt hiervoor een maandelijkse vergoeding, die afhankelijk is van het aantal bewoners in een pand en de moeilijkheidsgraad van beheer. SLS Wonen vindt het van groot belang dat er studentbeheerders aanwezig zijn, en daarom neemt zij de helft van de vergoeding voor haar rekening alsmede de

verschuldigde belasting waarvoor zij een afspraak heeft gemaakt met de belastingdienst. De andere helft berekent zij door aan haar huurders.

In enkele panden functioneren naast studentbeheerders nestoren. Deze zijn door of namens de bewoners aangesteld, en zijn officieel niet bekend bij SLS Wonen. Voor de vergoeding voor deze nestoren zijn twee mogelijkheden. De studentbeheerder betaalt een deel van de beheerdersvergoeding aan de nestor(en), of de huurders betalen gezamenlijk een vergoeding aan de nestor(en). In het laatste geval dienen de huurders een verzoek in bij SLS Wonen om de vergoeding aan de nestor(en) te betalen. In het voorschot servicekosten zal SLS Wonen de vergoeding **volledig** opnemen, en het bedrag maandelijks overmaken naar een huisrekening die meestal door de studentbeheerder wordt beheerd. De studentbeheerder zorgt in alle gevallen voor uitbetaling van de nestorenvergoeding.

Berekenwijze, verdeelsleutels en eventuele tarieven staan vermeld in bijlage 1.

Rente en Afschrijving

Deze post komt bij een aantal complexen voor en stamt nog uit het verleden. Deze kosten worden in principe niet meer opgenomen in de servicekosten. Dit soort investeringen worden gezien als de verantwoordelijkheid van de bewoners zelf.

Via de post rente en afschrijving algemene voorzieningen berekent SLS Wonen de jaarlijkse annuïteit door van investeringen die ten behoeve van het pand gedaan zijn. Dit betreft aanschaf van goederen die op verzoek van, en voor rekening van, huurders worden geleverd.

De aanschafkosten van deze goederen vormen de basis voor de berekening van het bedrag dat SLS Wonen jaarlijks aan de huurders doorberekent. De goederen worden in 10 jaar afgeschreven, tegen berekening van de gangbare rente. Gedurende deze 10 jaar berekent SLS Wonen het jaarlijks vaste bedrag door. Indien er nieuwe investeringen worden gedaan, wordt het bedrag opnieuw berekend. Indien een post is afgeschreven na 10 jaar, berekent SLS Wonen het bedrag uiteraard niet meer door. Indien een bepaald goed vóór de verstreken termijn versleten of verdwenen is, berekent SLS Wonen de kosten door gedurende de resterende termijn, eventuele vervangende investering komt daar bovenop.

Berekenwijze, verdeelsleutels en eventuele tarieven staan vermeld in bijlage 1.

6. Administratiekosten

SLS Wonen voert de volledige administratie van alle servicekosten van haar panden. Deze administratie omvat een aantal werkzaamheden, variërend van factuurcontrole tot vervaardigen van voorschotspecificaties en afrekeningen. Voor deze werkzaamheden is het wettelijk toegestaan een percentage administratiekosten door te berekenen aan de huurders. Maximaal is dit 5% over de vastgestelde werkelijke kosten en maximaal 2% over de individuele stookkosten.

SLS Wonen hanteert echter in haar streven de woonlasten te beperken 3% over alle doorberekende kosten. Aangezien de kosten per pand en per huurder zullen verschillen, zijn ook de administratiekosten verschillend per pand en per huurder.

Berekenwijze en tarief staat vermeld in bijlage 1.

Overige kosten

Onder dit kopje zijn posten opgenomen die formeel niet onder de servicekosten kunnen worden gerangschikt. Aangezien het uit praktische overwegingen zinvol is deze kosten niet afzonderlijk (het betreft immers dezelfde huurders) maar gelijktijdig in rekening te brengen is gekozen voor deze vorm van afrekenen. Voor de hieronder vallende posten geldt echter, dat het bij een eventuele bezwaarprocedure niet mogelijk is een uitspraak te vragen aan de Huurcommissie. Deze doet namelijk, zoals reeds eerder vermeld, geen uitspraak over deze posten.

7. Heffingen en/ of belastingen

Zuiveringsheffing, HHR

Dit is een heffing die het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) oplegt voor de vervuiling van oppervlaktewater. De heffing is in principe gebaseerd op het aantal vervuilingseenheden, dat het HHR bepaalt aan de hand van het waterverbruik. Indien dit niet is vast te stellen, geldt een vast aantal vervuilingseenheden per huishouden. Huurders van zelfstandige eenheden ontvangen in principe zelf rechtstreeks de aanslag van de Belastingamenwerking Gouwe-Rijnland (de BSGR verzorgt namens het Hoogheemraadschap van Rijnland de belastingen). SLS Wonen heeft de BSGR hiertoe een lijst gegeven met adressen van zelfstandige eenheden.

Bij het HHR geldt dat een pand dat verhuurd is aan kamerbewoners als bedrijfspand, en voor bedrijfspanden wordt de aanslag opgelegd aan de eigenaar die deze doorberekent aan de huurders. Dit betekent dat individuele huurders geen bezwaar kunnen maken tegen deze heffing noch ontheffing kunnen vragen.

Rioolrecht en afvalstoffenheffing, Gemeente

Huurders van zelfstandige eenheden ontvangen in principe zelf rechtstreeks de aanslagen voor rioolrecht en afvalstoffenheffing van de BSGR (de BSGR verzorgt namens de gemeente de belastingen). Voor de kamerhuurders worden deze posten via de servicekosten verrekend.

8. Overige Uitgaven

Huishoudelijke uitgaven

Telefoonkosten

Inboedelverzekering

Afdracht servicekosten derden

Vuilafvoer

Het gaat hierbij voornamelijk om de kosten waarvan de rekening naar SLS Wonen wordt gestuurd. SLS Wonen betaalt deze rekening namens de bewoners en berekent het volledige bedrag aan hen door.

Berekenwijze en tarief staat vermeld in bijlage 1.

DEEL 3 Bijlagen

Bijlage 1: totaaloverzicht kostenposten

Servicekosten

1. Energiekosten

Berekenwijze: de kosten zijn een optelsom van (termijn)factuurbedragen en een afrekennota van enig jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1,5.

2. Abonnementskosten

Berekenwijze: de kosten zijn een optelsom van factuurbedragen van enig jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1.

3. Schoonmaakkosten

Schoonmaak

Glazenwasser

Berekenwijze: de kosten zijn een optelsom van factuurbedragen van enig jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1,5. Met het studentbeheer en de huurders van het pand kunnen andere afspraken zijn gemaakt over de verdeelsleutel (maatwerk).

Stichting Belangenbehartiging (SBB)

Berekenwijze: de kosten betreffen de overgemaakte bedragen.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1.

4. Onderhoudskosten

Berekenwijze: de kosten zijn – voor zover niet anders bepaald - een optelsom van factuurbedragen van enig jaar.

Verdeelsleutels: Materiaal/Reparatie: In beginsel toerekening naar kleinste mogelijke eenheid en kamer 1, woning 1,5;

5. Interne kosten SLS Wonen

Glasfonds (glasverzekering)

Berekenwijze: de kosten betreffen een vast tarief per maand.

Tarieven:

	2011		2012	
	kamer	woning	kamer	woning
Glasfonds enkel glas	0,69	1,04	0,70	1,50
glasfonds dubbel glas	1,09	1,64	1,11	1,67

Tarieven worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer!

Fonds binnenschilderwerk

Berekenwijze: de kosten betreffen een vast tarief per maand.

Tarief: per woonruimte

Fonds Binnenschilderwerk	2011	5,81	2012	5,92
--------------------------	------	------	------	------

Tarief wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer!

Servicebeheer

Servicebeheer	2011	4,80	2012	4,89
---------------	------	------	------	------

Terreinonderhoud:

harde dekking per m2	2011	1,09	2012	1,11
zachte dekking per m2	2011	2,80	2012	2,85

Tarieven worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer!

Studentbeheer

Berekenwijze: de kosten als geheel bedragen een vast bedrag per jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1

De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer!

Rente en afschrijving

Berekenwijze: de kosten bedragen, behoudens nieuwe investeringen, een vast bedrag per jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1.

6. Administratiekosten

Berekenwijze: de kosten bedragen een vast percentage van de servicekosten.

Tarief: 3%.

7. Heffingen en/of belastingen**Verontreinigingsheffing HHR****Overige heffingen en belastingen**

Berekenwijze: de kosten zijn een optelsom van (voorschot)factuurbedragen, aanslagen en/of afrekening van enig jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1,5.

Afvalstoffenheffing en Rioolrecht

Vaste tarieven voor kamerbewoners in Leiden.

Afvalstoffenheffing	2012	3,37
Rioolrecht	2012	2,36

In de overige gemeenten gelden andere bedragen

8. Overige Uitgaven**Huishoudelijke uitgaven****Telefoonkosten****Inboedelverzekering****Afdracht servicekosten derden****Vuilafvoer**

Berekenwijze: de kosten zijn een optelsom van factuurbedragen van enig jaar.

Verdeelsleutel: kamer 1, woning 1

Leiden, 23 januari 2012