

WoonInvest

De heer P. van Heeswijk

Postbus 163

227 PD Voorburg

Voorburg, 30 december 2024

Betreft: advies Respectus met betrekking tot het servicekostenbeleid 2024

Geachte heer Van Heeswijk, beste Peter,

Inmiddels hebben wij het door u voorgestane servicekostenbeleid beoordeeld. We hebben dit gedaan aan de hand van de navolgende documenten:

- Het servicekostenbeleid Wooninvest versie 2.0, dat we op 15 oktober 2024 per mail hebben mogen ontvangen;
- Een mail per 27 november 2024 waarin de door ons gestelde vragen zijn beantwoord.

Wij danken u voor de door u toegestuurde informatie.

Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in het door u voorgestane beleid en de aangegeven procedures. Desalniettemin geeft het beleid aanleiding tot een aantal kanttekeningen, die in het navolgende gedeelte worden weergegeven.

1. Onjuiste procedure in het verleden

Wij betreuren het dat het tot heden gevoerde servicekostenbeleid gevoerd is zonder daarbij advies van de huurdersvereniging te hebben gevraagd. Zoals ongetwijfeld weet hebben wij het recht om advies te kunnen geven. Wij beschouwen de huidige procedure als correctie van het verleden.

2. Administratiekosten

U geeft aan dat het beleid van de huurcommissie ten aanzien van de toerekening van het minimum van administratiekosten in het voordeel van de huurders is aangepast. Wij onderschrijven deze keuze, waarmee relatief hoge minimumkosten worden voorkomen.

3. Wijzigingen per 1 januari 2025

U zegde toe de wijzigingen die per 1 januari a.s. op dit beleid worden doorgevoerd in januari aan ons toe te sturen. Wij ontvangen deze opgave gaarne en behouden ons het recht voor daaromtrent opnieuw advies uit te brengen.

4. Evaluatie van administratiekosten

Wij worden graag aangesloten op de evaluatie van de administratiekosten zoals deze halverwege 2025 wordt samengesteld. Op dat moment willen we ook graag bezien of het gehanteerde percentage van 5% redelijk te onderbouwen is. Eenzelfde afspraak maken wij gaarne over de evaluatie van de BTW. We begrijpen wel dat de BTW-toerekening verplicht is doorgevoerd. Deze werkwijze lijkt ons juist.

5. Werkwijze servicekostenbeleid

Wij kunnen ons vinden in de werkwijze zoals deze in uw brief van 15 oktober jl. is beschreven. Jaarlijks zien wij gaarne de aanpassingen tegemoet.

6. Aanpassing van voorschotten en ingangsdatum nieuw servicekostenbeleid

Wij kunnen ons vinden in de implementatiedatum van het nieuwe servicekostenbeleid en het toerekenen van voorschotten overeenkomstig het nieuwe beleid mits de verhoging inderdaad binnen de perken blijft. Wij adviseren hierbij de inflatie als maximum te hanteren.

7. Plus/min component

Wij kunnen ons vinden in de werkwijze van een plus/min-component, waarbij de desbetreffende component eerst betaald moet worden als 70% akkoord is. Wij stellen ons voor, dat implementatie van de desbetreffende component nimmer met terugwerkende kracht plaatsvindt.

8. Informatierecht bewonerscommissie

Wij stellen ons voor dat bij ontbreken van een bewonerscommissie de huurdersvereniging in de haar rechten treedt ten aanzien van het informatierecht.

9. Verdeelsleutel administratiekosten over warmtelevering

Wij stellen ons voor dat de maximale administratievergoeding op warmtelevering bij Wooninvest in alle gevallen 1 procent is. Mocht dit niet het geval zijn dan adviseren we dit in deze zin aan te passen.

10. Minimum-verdeelsleutel

Onder het kopje 'verdeelsleutel' wordt opgemerkt dat een minimumbedrag aan administratiekosten van 7,50 euro in rekening wordt gebracht. Dit is in tegenspraak met eerdere opmerkingen dat er geen minimumbedrag in rekening wordt gebracht. Wij adviseren deze tekst aan te passen.

11. Zonnepanelen

Wij hebben twijfel of zonnepanelen kunnen worden gezien als roerende goederen, aan gezien deze aard en nagelvast verbonden zijn met het gebouw. De aanwezigheid van zonnepanelen heeft invloed op de waarde van de woning en het huurbeleid. Wij vragen ons in dit verband af of het juist is om deze kostenpost in de servicekosten te verrekenen, te

meer aangezien dit ook ongewild invloed heeft op de te ontvangen huurtoeslag. Wij adviseren u deze beleidswijzigingen nogmaals te evalueren.

12. Tuinonderhoud

Aan de hand van de geschreven tekst krijgen wij de indruk dat het beleid erop is gericht om zoveel mogelijk tuinonderhoud door te belasten aan de huurders. Wij adviseren u om tuinen met een 'openbaar karakter' niet kunstmatig om te zetten naar 'niet openbaar' om zoveel mogelijk kosten door te kunnen belasten. Zeker niet als de tuin bij de opzet van het wooncomplex juist bedoeld is als openbaar groen.

Aangezien het servicekostenbeleid omvangrijk en complex is houden wij ons het recht voor om bij de jaarlijkse evaluatie eventuele voorgestane wijzigingen op bestaande regels alsnog onder te brengen in ons advies.

Met vriendelijke groet

Carina Mens

(voorzitter huurdersvereniging Respectus).