



Huurdersvereniging Respectus
Reuvenslaan 2
22 Voorburg

WoonInvest
Charlotte van Pallandtlaan 2
Postbus 163
2270 AD Voorburg
070 301 11 00
www.wooninvest.nl
algemeen@wooninvest.nl

Datum 20 januari 2025
Contactnummer

Contactpersoon Marjon van Wijk
Telefoon 070 301 11 00

Onderwerp Reactie advies servicekostenbeleid

Beste bestuursleden van Respectus,

Bedankt voor uw advies op ons voorgestelde servicekostenbeleid. Hieronder treft u onze reactie aan op uw advies per punt zoals aangegeven in uw adviesbrief.

1. Onjuiste procedure in het verleden: Wij vinden het fijn dat jullie aangeven de huidige procedure als correctie van het verleden te zien.
2. Administratiekosten: Wij vinden het fijn dat u onze keuze voor 5% onderschrijft.
3. Wijzigingen per januari 2025: Deze komen zoals beloofd in januari uw kant op, ter advies.
4. Evaluatie van administratiekosten: Binnen WoonInvest evalueren wij de administratiekosten, deze evaluatie komt zoals beloofd halverwege 2025 uw kant op.
5. Werkwijze servicekostenbeleid: Wij vinden het fijn dat u zich kunt vinden in de door ons voorgestelde werkwijze.
6. Aanpassing van voorschotten en ingangsdatum nieuw servicekostenbeleid: Wij vinden het fijn dat u zich kunt vinden in de ingangsdatum van het nieuwe servicekostenbeleid en het toerekenen van de voorschotten overeenkomstig het nieuwe beleid. U geeft hierbij aan de verhoging binnen de perken moet blijven, en als advies stelt u voor de inflatie als maximum te hanteren. Dit advies nemen wij niet over. Helaas heeft bijvoorbeeld de energiemarkt in de afgelopen jaren laten zien dat het volgen van inflatie onvoldoende kan zijn. Wij volgen de marktontwikkelingen en willen hiermee huurders beschermen voor onverwacht hoge afrekeningen van servicekosten.
7. Plus/min component: Wij vinden het fijn dat u zich kunt vinden in de voorgestelde werkwijze. De betaling van dit component wordt pas gestart bij 70% akkoord, en niet met terugwerkende kracht. Dus akkoord met uw advies.
8. Informatierecht bewonerscommissie: U stelt voor dat bij het ontbreken van een bewonerscommissie u in haar rechten treedt ten aanzien van het informatierecht. Wij nemen uw advies hierin niet over. Dit recht behoort wettelijk gezien aan een bewonerscommissie toe en dragen wij niet over aan een andere partij dan een bewonerscommissie.
9. Verdeelsleutel administratiekosten warmtelevering: Dit is 1% in al onze gevallen, ons beleid is dat er altijd individuele meters zijn of worden aangebracht.
10. Minimum-verdeelsleutel: Dit hebben wij aangepast naar 5%. Bedankt voor de oplettendheid.
11. Zonnepanelen: U geeft aan dat jullie twijfelen of zonnepanelen als roerende goederen gezien mogen worden. Wij hebben met Huisvestingsadvocaten juridisch gecheckt of zonnepanelen roerende of niet zijn. Ook hebben wij dit met andere woningcorporaties overlegd. Het antwoord hierop is dat zonnepanelen roerende goederen zijn. Het is namelijk zo dat ook al worden ze vastgemaakt aan het gebouw ze makkelijk te

verwijderen zijn met kleine herstelwerkzaamheden. De zonnepanelen worden niet in plaats van dakpannen of dakbedekking aangebracht, maar hier iets boven aangebracht. Dus worden deze zonnepanelen via servicekosten in rekening gebracht. Wij snappen dat dit van invloed is op de huurtoeslag. Iedere huurder mag tegenwoordig huurtoeslag aanvragen voor huur tot de liberalisatiegrens inclusief maximaal 12 euro per (bepaald) servicekostcomponent met een maximum van 36 euro aan servicekosten. Bepaald betekent dat niet ieder servicekostencomponent meegerekend wordt bij de aanvraag van huurtoeslag. Vandaar dat wij in juli 2024 in het huurbeleid een wijziging hebben doorgevoerd: wij trekken 36 euro van de liberalisatiegrens af, dat is onze nieuwe doelgroepgrens 'bereikbaar'. Zo kan iedere huurder huurtoeslag aanvragen.

12. Tuinonderhoud: U heeft gelijk, wij proberen wel zoveel mogelijk tuinonderhoud door te belasten aan de huurders. Echter alleen waar mogelijk. Als een tuin met een 'openbaar karakter' niet makkelijk om te zetten is in 'niet-openbaar' dan zullen wij dat niet doen.
13. Jaarlijkse wijzigingen: U wil advies geven over de voorgestelde wijzigingen van het Huurcommissie beleid op ons servicekostenbeleid, dat is uw goed recht. Binnen WoonInvest bekijken wij jaarlijks de wijzigingen van de Huurcommissie, u ontvangt ons voorgestelde wijzigingen jaarlijks ter advies.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk
Bestuurder