

Wijzigingen huurcommissie beleidsboek servicekosten

Wijzigingen per 1 januari 2025

Het beleidsboek is per 1 januari 2025 op de onderstaande punten gewijzigd:

Graaddagen en verbruiksnormen voor gas-, elektriciteits- en waterverbruik toegevoegd

- De verbruiksnormen van het Nibud over het boekjaar 2024 zijn toegevoegd. Dit zijn de normen die de Huurcommissie onder meer hanteert voor de uitvoering van de redelijkheidstoets. Het gaat hierbij om gas-, elektriciteits- en waterverbruik waarbij de meterstanden ontbreken.
- De graaddagen van het jaar 2024 zijn toegevoegd. Dit gaat over gasverbruik waarbij de meterstanden ontbreken en er sprake is van een huurperiode of factuurperiode korter dan twaalf maanden.
 - Geen gevolgen voor ons servicekostenbeleid, behalve dat wij natuurlijk de normen en graaddagen toepassen als de meterstanden ontbreken (wat niet het geval is bij ons).

Kosten externe beveiligingsdienst

- In het beleidsboek is opgenomen hoe de Huurcommissie oordeelt over de kosten voor een externe beveiligingsdienst, niet zijnde de huismeester. De huismeester kan namelijk ook beveiligingstaken uitvoeren. Het gaat hier om een gecertificeerde externe beveiligingsdienst, zoals Securitas of G4S. Voor de huismeester geldt dat 70 procent van de kosten doorberekend mogen worden aan de huurder. Dit zal ook gelden voor de kosten voor de externe beveiligingsdienst. Anders dan bij de huismeester geldt er geen maximaal uurtarief.
 - Geen gevolgen voor ons servicekostenbeleid, wij maken geen gebruik van een externe beveiligingsdienst.

Gebruiksvergoeding en onderhoudskosten beveiligingscamera's

- De Huurcommissie heeft in het beleidsboek opgenomen dat verhuurders een gebruiksvergoeding kunnen vragen voor roerende beveiligingscamera's, als deze geplaatst zijn met 70% akkoord van de huurders. De reden dat de huurcommissie vindt dat deze doorberekend kunnen worden is dat deze camera's zowel voor de huurder als de verhuurder van belang zijn. Hierbij mag 70 procent van de waarde gebruikt worden. In beginsel gaat de Huurcommissie uit van een levensduur van 5 jaar. De Huurcommissie heeft ook bepaald dat het onderhoud aan roerende beveiligingscamera's door de huurder en de verhuurder gezamenlijk gedragen moeten worden. De huurder draagt 70 procent van de onderhoudskosten voor roerende beveiligingscamera's en de verhuurder 30 procent.
 - De gevolgen van ons servicekostenbeleid zijn er nog niet. Er zijn geen complexen waar 70% van de bewoners om schriftelijk akkoord voor het plaatsen van de camera's is gevraagd. Dat gaat wel gebeuren, en wordt opgenomen in de werkinstructie. Daarna kunnen deze kosten (inclusief internetverbinding en cyber security voor het uitlezen van de beelden op afstand) doorberekend worden aan de huurders. Dit zal een aparte servicekosten element worden.

Onderhoudskosten brandbeveiligingsmiddelen

- De huurder en verhuurder dragen beiden 50 procent van de onderhoudskosten voor roerende brandbeveiligingsmiddelen. Daarop wordt vervolgens een afschrijvingspercentage van 10% toegepast (geschatte levensduur van tien jaar). De reden dat de huurcommissie vindt dat deze doorberekend kunnen worden is dat deze

brandblussers (en blusdekens) zowel voor de huurder als de verhuurder van belang zijn.

- De gevolgen van ons servicekostenbeleid zijn dat deze kosten doorberekend gaan worden. Deze onderhoudskosten zijn inzichtelijk. Deze kosten kunnen niet bij het servicekosten element stroomkosten algemene ruimte (wat ieder complex heeft) worden opgeboekt, omdat het geen stroomkosten betreft. De financiële medewerkers zoeken nog uit waar dit wel onder geboekt kan worden, het liefst niet als apart servicekosten element. Mogelijk kan het onder de wijkbeheerder, deze heeft wel een plafond maar mogelijk is er nog ruimte. Immers de wijkbeheerder zorgt er voor dat deze apparatuur gecontroleerd wordt. Sowieso is het handig om juridisch advies in te winnen, of je zonder 70% akkoord een nieuw servicekosten element mag opvoeren of een bestaand servicekosten element mag uitbreiden.

Huurcommissie kan hogere afrekening vaststellen

- In het beleidsboek is een paragraaf opgenomen waarin expliciet wordt benoemd dat de Huurcommissie de afrekening in bepaalde gevallen ook hoger kan vaststellen dan dat er door de verhuurder is afgerekend. Deze paragraaf gaat over de werkelijke kosten voor de nutsvoorzieningen met een eigen meter in de servicekosten. Deze werkelijke kosten zijn het uitgangspunt, hierdoor kan de afrekening hoger uitkomen.
- Geen gevolgen voor ons servicekostenbeleid.

Onderhoudskosten gladheidsbestrijding

- Het onderwerp gladheidsbestrijding is opgenomen in het beleidsboek. De kosten voor gladheidsbestrijding kunnen doorberekend worden aan de huurder, net zoals tuinonderhoud. Ook hierbij geldt dat de onderhoudskosten alleen aan de huurder doorberekend mogen worden als hij het exclusieve (gezamenlijke) gebruiksrecht van de buitenruimte heeft. De buitenruimte kan onder meer de groenvoorziening, het parkeerterrein en een gemeenschappelijk toegangspad tot het gebouw zijn.
- De gevolgen van ons servicekostenbeleid zijn er nog niet. Dit wordt namelijk niet meer gedaan (in het verleden wel door sommige huismeesters). Mocht het in de toekomst noodzakelijk worden kan dit door de schoonmaker of de tuinonderhouder gedaan worden, en deze kosten dus doorbelast worden aan de huurders via de servicekosten element schoonmaak of tuinonderhoud. Hierbij letten we wel op dat het een buitenruimte is met exclusieve (gezamenlijke) gebruiksrecht.

Nog voortvloeiend uit beleidsboek 2024:

Kosten warmtemeters (vervangingen en onderhoud) mogen we doorberekenen.

- Op zich mogen wij deze kosten doorberekenen, echter kan dit ook al in het deel gebruiksvergoeding zitten, en moeten deze kosten redelijk zijn. Dit moeten we eerst uitzoeken. Als wij dit kunnen doorberekenen (het zit dus niet in de gebruiksvergoeding, en is redelijk) moeten wij dit in een al bestaand servicekosten element doen, anders moeten wij 70% akkoord halen. Het bestaande servicekosten element is gasverbruik.