



Consultatiereactie Servicekosten

Met deze brief reageert Aedes vereniging van woningcorporaties op de consultatie voor de wijziging Burgerlijk Wetboek (BW) en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van de servicekosten. De belangrijkste wijziging is dat de lijst van zaken en diensten die als servicekosten doorberekend kunnen worden, begrensd wordt. Ook wordt het onderscheid tussen 'nutsvoorzieningen met een eigen meter' en '(overige) servicekosten', uit het BW gehaald, zodat de Huurcommissie ook het voorschotbedrag op overige servicekosten kan toetsen. Daarnaast wordt het BW gewijzigd om het mogelijk te maken maximale bedragen aan de verschillende servicekosten te koppelen.

Aedes kan de redenatie van de minister, namelijk dat de huidige systematiek van servicekosten tot onduidelijkheid leidt, op zichzelf volgen. Tegelijkertijd zien we dat woningcorporaties in het algemeen goed uit de voeten kunnen met de huidige systematiek. Ook zien we een risico, namelijk dat een limitatieve lijst vaak achterhaald wordt door de werkelijkheid en frequent geüpdatet moet worden. We kunnen ons anderzijds voorstellen dat een limitatieve lijst van servicekosten en een mogelijkheid voor maximumbedragen voor sommige verhuurders en voor huurders duidelijkheid kunnen scheppen.

Limitatieve lijst

Aedes kan zich voorstellen dat een limitatieve lijst meer duidelijkheid geeft voor huurders en verhuurders. Onze inschatting is dat de zaken waarvoor woningcorporaties nu servicekosten in rekening brengen, ook grotendeels in de limitatieve lijst staan en dat het limitatief maken van de lijst dus geen problemen met zich meebrengt. We hebben echter een aantal aandachtspunten.

1. Er wordt onderscheid gemaakt tussen *Warmtevoorzieningen* en *Elektriciteit, gas en water*. Bij het tweede onderdeel is onder 'c' ook opgenomen: "het verwerken van de opnamen van de meters en overige administratieve werkzaamheden". We zien graag dat dit ook onder 'c' bij *Warmtevoorzieningen* wordt opgenomen.
2. Onder *Roerende zaken*, zouden we graag toegevoegd zien: 'postboxen voor ontvangst van pakketjes'. Woningcorporaties plaatsen dergelijke voorzieningen steeds vaker om te voorkomen dat pakketjes rond gaan slingeren.
3. Onder *Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten*, wordt onder 'e' gesproken over "het beschikken over een onderhoudscontract met een 24-uurs service" en onder 'g' gesproken over "het verrichten van kleine herstellingen". Waarin verschillen deze twee posten?
4. Daarnaast vragen wij ons af of de huidige beschrijving voldoende ruimte laat voor woningcorporaties om ook Wijkbeheerders onder deze categorie te laten vallen. Zo niet, dan is het wenselijk dat ook Wijkbeheerders een plek krijgen.
5. De post 'huisvuil' wordt geschrapt en lijkt te worden toegevoegd onder *Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten* onder 'g' punt '2'. E.e.a. wordt hier echter beperkt tot het vervoeren van vuilnis binnen het complex. Soms voeren corporaties afval ook af, indien de gemeente het huisvuil niet ophaalt. We zouden graag zien dat deze mogelijkheid blijft bestaan.
6. In sommige complexen is een gedeelde witgoedvoorziening. Voor zover wij dat nu interpreteren, is er geen mogelijkheid om hiervoor servicekosten in rekening te brengen. We zouden dat graag toegevoegd zien.
7. In het voorstel zijn zaken en diensten voor gemeenschappelijke ruimten komen te vervallen,



terwijl er juist bij huurders behoefte is aan gemeenschappelijke ruimte in het kader van het welzijn. Hierbij kan worden gedacht aan een ontmoetingsruimte in het complex waar huurders elkaar kunnen ontmoeten of activiteiten voor het complex kunnen worden georganiseerd. De inrichting van deze ruimtes kunnen in de servicekosten worden opgenomen via paragraaf 4, maar kosten zoals de glasbewassing, de schoonmaakkosten niet. Aedes roept op om mogelijk te maken dat zaken en diensten voor gemeenschappelijke ruimtes mogelijk blijft.

8. Tot slot lijkt het ons wenselijk om de lijst, zeker in het begin, periodiek tegen het licht te houden.

Maximumbedragen

Aedes kan zich voorstellen dat maximumbedragen meer duidelijkheid geven voor huurders en verhuurders. Tegelijkertijd zien we ook dat de huidige systematiek indirect al maxima oplegt. Zo moeten de servicekosten gaan om de redelijke en werkelijke kosten. Aedes vindt het van belang dat verhuurders uiteindelijk wel de daadwerkelijke kosten die gemaakt worden, in rekening kunnen blijven brengen. Periodiek herijken en indexeren van de kosten blijft noodzakelijk. Aedes zou graag zien dat nader wordt beschreven hoe dat wordt gedaan.

Toetsen van het voorschotbedrag.

Aedes kan zich voorstellen dat het schrappen van het onderscheid tussen 'nutsvoorzieningen met een eigen meter' en '(overige) servicekosten' duidelijkheid geeft voor huurders en verhuurders. Het onderscheid leidt nu soms tot verwarring. Wel vragen we aandacht voor het volgende. Woningcorporaties kiezen er soms bewust voor om een iets te hoog bedrag in rekening te brengen, zodat een huurder waarschijnlijk aan het eind van het jaar geld terug krijgt, in plaats van dat de huurder moet bijbetalen. Voor mensen met weinig inkomen is dat laatste vaak onwenselijk. Het is wenselijk dat de mogelijkheid om binnen het voorschot enige marge te hanteren overeind blijft.

Indien u naar aanleiding van deze consultatiereactie nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Bart de Jonge (b.dejonge@aedes.nl) of Bob Witjes (b.witjes@aedes.nl).