

Servicekostenbeleid

Colofon

Titel	Servicekostenbeleid
Versie, datum	versie 1.0, 13 april 2020
Samengesteld door	Sven van der Kooi
Distributielijst	cluster bedrijfsvoering, klant en markt, vastgoed en MT

Inhoud

1	Algemeen	7
1.1	Definitie van Servicekosten.....	8
1.2	Doel servicekostenbeleid	8
1.3	Uitgangspunten servicekostenbeleid	9
1.4	Betrokkenen intern.....	10
1.5	Relaties extern.....	11
1.6	Relatie andere beleidsstukken	11
2	Servicekosten proces.....	12
2.1	Tijdspad.....	12
2.2	Afrekenen.....	12
2.3	Voorschotten	13
2.4	Wijzigingen in de leveringen en diensten.....	13
2.5	Participatie.....	14
3	Rechten en plichten.....	15
3.1	Rechten en plichten van de huurder en verhuurder	15
4	Huurcommissiezaak	16
4.1	Omschrijving.....	16
5	Verdeelsleutels	16
5.1	Begripsomschrijving.....	16
5.2	Beleid huurcommissie.....	16
5.3	Beleid Kennemer Wonen	16
6	Eigendomsoverdracht	17
6.1	Begripsomschrijving.....	17
6.2	Beleid Huurcommissie	17
6.3	Beleid van Kennemer Wonen.....	18
7	Nutsvoorzieningen.....	18
7.1	Gas (Stookkosten, met eigen meter).....	18

7.1.1	Begripsomschrijving.....	18
7.1.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	18
7.1.3	Verdeelsleutels	19
7.1.4	Vaststelling voorschot stookkosten.....	19
7.1.5	Redelijkheidstoetsing van de stookkosten	20
7.2	Elektriciteit (met eigen meter).....	20
7.2.1	Begripsomschrijving Huurcommissie	20
7.2.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	20
7.2.3	Verdeelsleutels	20
7.2.4	Vaststelling voorschot servicekosten	20
7.3	Water (met eigen meter)	21
7.3.1	Begripsomschrijving Huurcommissie	21
7.3.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	21
7.3.3	Verdeelsleutels	21
7.3.4	Vaststelling voorschot servicekosten	21
8	Overige Servicekosten	21
8.1	Gas (stookkosten of kookgas, zonder eigen meter)	21
8.1.1	Begripsomschrijving Huurcommissie	21
8.1.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	21
8.1.3	Verdeelsleutels	22
8.1.4	Vaststelling voorschot servicekosten	22
8.2	Elektriciteit (zonder eigen meter).....	22
8.2.1	Begripsomschrijving Huurcommissie	22
8.2.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	22
8.2.3	Verdeelsleutels	22
8.2.4	Vaststelling voorschot servicekosten	23
8.3	Water (zonder eigen meter)	23
8.3.1	Begripsomschrijving Huurcommissie	23
8.3.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	23
8.3.3	Verdeelsleutels	23
8.3.4	Vaststelling voorschot servicekosten	23

8.4	Roerende zaken	23
8.4.1	Begripsomschrijving.....	23
8.4.2	Beleid van Kennemer Wonen (conform huurcommissie).....	25
8.4.3	Verdeelsleutels	25
8.4.4	Vaststelling voorschot	25
8.5	Huisvuil.....	26
8.5.1	Begripsomschrijving.....	26
8.5.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	26
8.5.3	Verdeelsleutels	26
8.5.4	Vaststelling voorschot	27
8.6	Huismeester	27
8.6.1	Begripsomschrijving.....	27
8.6.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	27
8.6.3	Verdeelsleutel.....	27
8.6.4	Vaststelling voorschot servicekosten	27
8.7	Signaallevering	28
8.7.1	Begripsomschrijving.....	28
8.7.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	28
8.7.3	Aanbevolen verdeelsleutel	28
8.7.4	Vaststelling voorschot servicekosten	28
8.8	Verzekeringen	28
8.8.1	Begripsomschrijving.....	28
8.8.2	Beleid Kennemer Wonen	29
8.8.3	Aanbevolen verdeelsleutel	29
8.8.4	Vaststelling voorschot servicekosten	29
8.9	Glazen wassen	29
8.9.1	Begripsomschrijving.....	29
8.9.2	Beleid van Kennemer Wonen.....	30
8.9.3	Verdeelsleutel	30
8.9.4	Vaststelling voorschot servicekosten	30
8.10	Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten	30
8.10.1	Begripsomschrijving.....	30

8.10.2	Beleid van Kennemer Wonen	30
8.10.3	Verdeelsleutel	31
8.10.4	Vaststelling voorschot servicekosten	31
8.11	Tuinonderhoud	32
8.11.1	Begripsomschrijving	32
8.11.2	Beleid van Kennemer Wonen	32
8.11.3	Aanbevolen verdeelsleutel	32
8.11.4	Vaststelling voorschot servicekosten	32
8.12	Onderhoud installaties (service abonnement of huur)	33
8.12.1	Begripsomschrijving	33
8.12.2	Beleid van Kennemer Wonen	33
8.12.3	Verdeelsleutel	33
8.12.4	Vaststelling voorschot servicekosten	33
8.13	Ontstoppen leidingen en rioleringen	34
8.13.1	Begripsomschrijving	34
8.13.2	Beleid van Kennemer Wonen	34
8.13.3	Aanbevolen verdeelsleutel	34
8.13.4	Vaststelling voorschot servicekosten	34
8.14	Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen	35
8.14.1	Begripsomschrijving	35
8.14.2	Beleid van Kennemer Wonen	35
8.14.3	Verdeelsleutel	35
8.14.4	Vaststelling voorschot servicekosten	35
8.15	Lampen vervangen	35
8.15.1	Begripsomschrijving	35
8.15.2	Beleid van Kennemer Wonen	36
8.15.3	Aanbevolen verdeelsleutel	36
8.15.4	Vaststelling voorschot servicekosten	36
8.16	Ongediertebestrijding (SA geen component)	37
8.16.1	Begripsomschrijving	37
8.16.2	Beleid van Kennemer Wonen	37
8.16.3	Verdeelsleutel	37

8.16.4	Vaststelling voorschot servicekosten	37
8.17	Schilderwerkzaamheden	37
8.17.1	Begripsomschrijving	37
8.17.2	Beleid Kennemer Wonen	38
8.18	Fondsen	38
8.18.1	Begripsomschrijving	38
8.18.2	Beleid Kennemer Wonen	38
8.19	Administratiekosten	39
8.19.1	Begripsomschrijving	39
8.19.2	Beleid van Kennemer Wonen	39
8.19.3	Verdeelsleutel	39
8.19.4	Vaststelling voorschot servicekosten	39
8.20	Leegstandserving	39
8.20.1	Begripsomschrijving	39
8.20.2	Beleid van Kennemer Wonen	40
8.20.3	Aanbevolen verdeelsleutel	40
8.20.4	Vaststelling voorschot servicekosten	40
8.21	Belastingen en heffingen	40
8.21.1	Begripsomschrijving	40
8.21.2	Beleid van Kennemer Wonen	40
8.21.3	Verdeelsleutel	40
8.21.4	Vaststelling voorschot servicekosten	40
8.22	Zorgkosten	41
8.22.1	Begripsomschrijving	41
8.22.2	Beleid van Kennemer Wonen	41

1 Algemeen

Kennemer Wonen is de Thuisgever van Noord-Kennemerland. Het is onze missie om te zorgen voor *‘voldoende goede huurwoningen met passende woonlasten in gevarieerde wijken voor onze klanten van nu en in de toekomst’*. Dit doen we door ons in te zetten op zes strategische thema’s: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wijkbeheer, dienstverlening en samenwerking.

In dit beleidsstuk wordt beschreven hoe Kennemer Wonen omgaat met de servicekosten. Dit onderwerp raakt in ieder geval de thema’s betaalbaarheid, duurzaamheid en dienstverlening.

Bij het aangaan van een huurovereenkomst wordt een huurprijs overeengekomen tussen de huurder en de verhuurder. In veel gevallen bestaat deze prijs uit een kale huurprijs voor het gebruik van de woonruimte en een voorschotbedrag voor de servicekosten. De servicekosten bestaan uit de vergoedingen voor de bijkomende leveringen en diensten. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de stookkosten, de levering van water, het schoonmaken van algemene ruimten en het gebruik van roerende zaken.

Voor de afrekenbare servicekosten betaalt de huurder maandelijks een voorschotbedrag. Deze maandelijks voorschotbedragen dienen na afloop van het kalenderjaar door de verhuurder verrekend te worden met de werkelijk gemaakte kosten.

Voor het correct in rekening brengen van servicekosten en het afrekenen van de werkelijk kosten zijn heldere afspraken aan de voorkant nodig, een correcte administratie en een duidelijke communicatie bij de afrekening. Eenduidig beleid voor Kennemer Wonen is de basis voor een goedlopend proces. In deze notitie wordt vastgelegd welke uitgangspunten Kennemer Wonen hanteert bij het vaststellen van de servicekosten.

Leeswijzer:

In dit hoofdstuk worden verder de definitie, het doel en de uitgangspunten van dit beleidsstuk beschreven en daarnaast de relaties van zowel intern als extern en andere beleidsstukken beschreven. In hoofdstuk 2 wordt het proces in hoofdlijnen beschreven waarbij ook de participatie wordt benoemd.

Hoofdstuk 3 gaat over de rechten en plichten van zowel de huurder als de verhuurder waarna in hoofdstuk 4 kort wordt beschreven hoe Kennemer Wonen met een huurcommissie zaak omgaat. De verdeelsleutels worden beschreven in Hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt het onderdeel eigendomsoverdracht beschreven. De nutsvoorzieningen welke individueel bemeterd zijn worden in hoofdstuk 7 beschreven en in hoofdstuk 8 de onbemeterde nutsvoorzieningen en de overige servicekosten.

1.1 Definitie van Servicekosten

De servicekosten bestaan uit de vergoedingen voor de bijkomende leveringen en diensten bovenop de kale huurprijs. Het gaat om zaken en diensten die in verband staan met de bewoning van woonruimte en/of complex. Tot die zaken en diensten kunnen in ieder geval behoren:

1. Warmtevoorzieningen
2. Nutsvoorzieningen
3. Roerende zaken
4. Kleine herstellingen
5. Afvoer van huisvuil
6. Schoonmaak en glasbewassing algemene ruimte
7. Huismeester
8. Signaallevering
9. Elektronische apparatuur
10. Verzekeringen
11. Gebruik gemeenschappelijke ruimten
12. Administratiekosten ten behoeve van de hier benoemde zaken en diensten

1.2 Doel servicekostenbeleid

Het doel van dit beleidsstuk is om kaders vast te stellen waarbinnen de collega's van Kennemer Wonen kunnen acteren op het gebied van servicekosten. Na vaststelling van het beleid dient dit beleidsstuk als kader

voor de afrekening van de servicekosten met de huurders van Kennemer Wonen. Eens per drie jaar (of wanneer dit eerder nodig is) zal dit beleidsstuk worden geëvalueerd en waar nodig aangepast.

1.3 Uitgangspunten servicekostenbeleid

Servicekosten zijn geen inkomstenbron voor Kennemer Wonen.

Kennemer Wonen berekent alleen de kosten door aan de huurder die ten dienste van de huurder zijn gemaakt en waar afspraken over zijn overeengekomen in de huurovereenkomst. Dit is conform het uitgangspunt van de wetgever, die heeft gesteld dat de verlening van service nooit een zelfstandige inkomstenbron mag zijn.

Het servicekostenbeleid helder en transparant moet zijn.

De servicekosten die zijn opgenomen in de huurovereenkomst moeten op het moment van het ondertekenen van het huurcontract helder zijn en de communicatie rondom de afrekening en de toelichting moet duidelijk zijn. Daarnaast wil Kennemer Wonen een uniform beleid voor elk complex volgen.

Betaalbaarheid/kostenbewust

Kennemer Wonen stelt de betaalbaarheid voorop. Kennemer Wonen zal te allen tijde bij elk servicekosten component beoordelen of dit beter en/of goedkoper kan. Hierbij zal altijd een afweging gemaakt worden tussen kwaliteit en kosten waarbij ook de andere uitgangspunten worden meegenomen. Daarnaast zal Kennemer Wonen ook altijd beoordelen of de kosten van het beheer en afrekenen van kleine componenten opwegen tegen de opbrengsten daarvan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de kernwaarden van Kennemer Wonen. Vanuit het servicekostenbeleid willen we daar zoveel mogelijk bij aanhaken. Dit doen we door bij de inkoop van diensten duurzaamheid mee te nemen zoals inkoop van duurzame energie, samenwerken met leveranciers die duurzame bedrijfsvoering uitoefenen en huurders te stimuleren duurzaam om te gaan met verbruik van energie.

Aansluiten bij beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten Huurcommissie

Het servicekostenbeleid van Kennemer Wonen baseert zich op het beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten (versie 1 mei 2020) van de Huurcommissie. Daar waar Kennemer Wonen afwijkt wordt dit

nadrukkelijk vermeld. De Huurcommissie baseert zich in de geschillenbeslechting op de volgende wetgeving: Boek 7, titel 4, afdeling 5 Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten. Deze regelgeving is via www.huurcommissie.nl te raadplegen.

In de huurcommissiepraktijk én in de rechtspraktijk blijkt dat de wetgeving ruimte biedt voor (beperkt) uitvoeringsbeleid. Dat landelijke uitvoeringsbeleid is neergelegd in het Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten. Vanaf hoofdstuk vier is de tekst van het beleidsboek opgenomen en daar waar Kennemer Wonen afwijkt van dit beleid is dit aangegeven.

1.4 Betrokkenen intern

Bij Kennemer Wonen intern zijn veel clusters betrokken bij de Servicekosten.

Cluster Vastgoed is verantwoordelijk voor de nieuwbouw/renovatie van woningen. Wanneer in een complex servicekosten (gaan) worden afgerekend zal hier bij de bouw of renovatie rekening moeten worden gehouden bij het installeren van (tussen)meters om de verdeelsleutels goed te kunnen hanteren en een nauwkeurige afrekening te kunnen opstellen. Tevens is cluster vastgoed betrokken bij de aanbesteding van contracten voor schoonmaak en tuinonderhoud.

Cluster klant en Markt is vanuit team Verhuur en Verkoop betrokken bij de servicekosten bij de mutatie van een huurwoning. Wanneer de woning onderhevig is aan servicekosten dient er goed gecommuniceerd te worden met de huurder wat de servicekosten betreffen, hoe de afrekening gaat en hoe de voorschotten worden bepaald. Ook kan er met de huurder worden besproken wat de invloed is van de huurder op het verbruik en dus de duurzaamheid. Dit zal vooral gelden bij individuele servicekosten componenten. Bij het verlaten van de woning geldt dat de meterstanden moeten worden opgenomen voor een juiste afrekening.

Team Sociaal beheer is betrokken bij de componenten die betrekking hebben op het complex zoals schoonmaakkosten en tuinonderhoud. De kwaliteit van de levering hiervan wordt door dit team beoordeeld.

Vanuit Cluster bedrijfsvoering is het team financiën betrokken bij het servicekosten proces. De opname van de jaarlijkse meterstanden worden door dit team geïnitieerd. De afrekeningen worden opgesteld door de Financieel administratief medewerker en de uitbetalingen/incasso van de afrekeningen wordt gedaan door team Huurincasso.

1.5 Relaties extern

Bij de servicekosten zijn een aantal externe partijen gemoeid.

Allereerst de partijen die direct met de servicekosten te maken hebben zoals leveranciers (NUTS-bedrijven, schoonmaakpartijen etc.). Daarnaast zijn er meetdiensten zoals Techem die betrokken zijn bij de verdeling van de kosten aan de huurders.

Diverse bewonerscommissies zijn betrokken bij de afrekening door de concept-afrekeningen eerst te beoordelen.

De huurderskoepel heeft instemmingsrecht in het servicekostenbeleid.

1.6 Relatie andere beleidsstukken

Het beleid servicekosten heeft raakvlakken met diverse andere beleidstukken:

- Aanbestedingsbeleid voor het aanbesteden van contracten voor de servicekosten
- Procuratieregeling voor het aanbesteden en autoriseren van opdrachten
- Duurzaamheidsvisie voor het inkopen van energie en overige servicekosten
- Huurbeleid in verband met maximale subsidiabele huur

2 Servicekosten proces

2.1 Tijdsfad

Kennemer Wonen hanteert een kalenderjaar als afrekenperiode voor de servicekosten.

De afrekening van de servicekosten vindt plaats binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar. Indien er in een bepaald complex door omstandigheden niet binnen deze zes maanden kan worden afgerekend zullen de bewoners hiervan schriftelijk bericht krijgen.

2.2 Afrekenen

Kennemer Wonen hanteert twee soorten servicekosten componenten. De afrekenbare en niet afrekenbare servicekosten. De afrekenbare servicekosten waarvoor een voorschot wordt berekend worden met de huurders afgerekend. Kennemer Wonen levert jaarlijks een naar kostensoort uitgesplitst overzicht aan de huurder. De definitieve kosten worden verrekend met het betaalde voorschot. Het verschil wordt verrekend met de huurder. Er wordt alleen uitbetaald aan de huurder, niet aan de vervangende betaler.

Kennemer Wonen zal het te veel betaalde voorschot overmaken aan de desbetreffende huurder met een minimum van € 2,50. Uit efficiency en kostenbesparende overwegingen zal Kennemer Wonen incasseren vanaf € 2,50.

Kennemer Wonen hanteert een maximale betalingstermijn van 21 dagen (na afrekendatum) voor het (uit)betalen van de servicekostenafrekening.

Bij huurachterstanden gaan we ervan uit dat de huurder, net als Kennemer Wonen, de achterstand zo snel mogelijk wil inlopen. Om deze reden verrekenen wij tegoeden met de openstaande huurschuld met uitzondering van de lopende maandhuur. Bij een eventuele deurwaarderszaak wordt niet uitbetaald totdat de huurschuld is voldaan.

Derving van de voorschotten als gevolg van leegstand wordt niet bij huurders in rekening gebracht.

Tussentijdse afrekening bij mutatie:

Volgens de regels dient een afrekening plaats te vinden binnen zes maanden, volgend op het eind van het betreffende kalenderjaar. Dit geldt voor zowel de zittende als de vertrokken huurders.

Doordat de componenten Gas, Water en Elektra jaarlijks worden afgerekend door de leveranciers is het niet mogelijk om tussentijds bij het beëindigen van de huurovereenkomst een afrekening te maken. Hierdoor wordt de afrekening servicekosten bij tussentijds beëindigen van de huurovereenkomst opgesteld binnen zes volgens op het eind van het betreffende kalenderjaar.

In geval van overlijden wordt de erven aangeboden op de gebruikelijke wijze (na afloop van het kalenderjaar) af te rekenen of er volgt geen verrekening in geval van afstand doen van de erfenis. Het risico van het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten is voor Kennemer Wonen.

2.3 Voorschotten

De voorschotten zullen zodanig worden vastgesteld dat een latere bijbetaling zo min mogelijk noodzakelijk is. Het eerste voorschot bij een nieuw complex wordt door Kennemer Wonen gebaseerd op de berekening van het gemiddeld verbruik van een vergelijkbaar woningtype. Bij nieuwe huurovereenkomsten past Kennemer Wonen het voorschot van de individuele componenten aan op het gemiddeld verbruik van het complex.

Mocht bij de afrekening blijken dat het voorschot te hoog of te laag is. Dan wordt het voorschot op basis van de kennis van het afgelopen jaar en toekomstige prijsontwikkelingen aangepast. Er zal hierover overleg plaatsvinden met de bewonerscommissie, indien deze aanwezig is.

Bij individuele componenten wordt het voorstel tot aanpassing van het voorschot aan de huurder voorgelegd.

2.4 Wijzigingen in de leveringen en diensten

Zoals in de wet is vastgelegd kunnen de overeengekomen leveringen en diensten worden gewijzigd. Dit kan als aan een aantal nader beschreven voorwaarden wordt voldaan. In de voorwaarden is onder andere sprake van een aanzienlijke meerderheid. Dit is minimaal 70% van de huurders die het eens moeten zijn met de wijzigingen van collectieve servicekostencomponenten. Dit betreft niet het aanpassen van de hoogte van het voorschot.

2.5 Participatie

De inspraak over verschillende aspecten van het servicekostenbeleid en de uitvoering daarvan vindt op de volgende niveaus en met inachtneming van de volgende termijnen plaats.

Onderdeel	Voor wie	Inspraakniveau	Termijn
Servicekostenbeleid	Concern overkoepelende Huurdersorganisaties	Instemmingsrecht	Zes weken
Kwaliteit te leveren diensten	De bewoners van de complexen krijgen inzicht in de resultaat-afspraken met betrekking tot de afgesproken prestaties.	Informatierecht	Geen termijn
Jaarlijkse afrekening	Bewonerscommissies, op complexniveau.	Informatierecht (toetsen op volledigheid en duidelijkheid)	Drie weken
Voorschotten aanpassen reguliere indexatie en aanpassing van het voorschot n.a.v. de afrekening	Bewonerscommissies	Informatie (toetsen op volledigheid en duidelijkheid)	Geen termijn
Inhoudelijke wijzigingen in het servicekostenpakket (toevoeging nieuwe componenten of stopzetten bestaande componenten)	Alle huurders die het betreft, vooraf informatie aan de bewonerscommissies op complexniveau	Schriftelijke instemming van minimaal 70% van de huurders is vereist.	Zes weken, reactie Kennemer Wonen binnen twee weken. (Bewonerscommissie heeft nl adviesrecht). Reactietijd alle huurders vier weken.

3 Rechten en plichten

3.1 Rechten en plichten van de huurder en verhuurder

Daar waar partijen naast de huurprijs vergoedingen voor de levering van goederen en/of diensten overeenkomen treden de van dwingend recht zijnde bepalingen van Boek 7 artikel 7:259, 7:260 en 7:261 BW in werking. In deze artikelen is onder meer geregeld dat de verhuurder:

1. jaarlijks een naar (kosten)soort uitgesplitst overzicht aan de huurder dient te verstrekken binnen de daarvoor gestelde termijn;
2. na het verstrekken van het overzicht de huurder, op diens verzoek, de gelegenheid moet bieden tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende stukken en andere zakelijke bescheiden inclusief de wijze van berekenen.

Bovenstaande artikelen houden voor de verhuurder in dat hij recht heeft op:

- de betaling van de vergoedingen,
- de volledige in de wet genoemde termijn om tot het verstrekken van een overzicht te komen,
- verhogen van het voorschot-bedrag (indexatie).

De bovenstaande artikelen houden voor de huurder in dat hij recht heeft op:

- de levering van de overeengekomen goederen en/of diensten;
- een overzicht binnen de in de wet genoemde termijn;
- inzage op kantoor van Kennemer Wonen in de aan het overzicht ten grondslag liggende documenten, na het verstrekken van een overzicht.

4 Huurcommissiezaak

4.1 Omschrijving

Kennemer Wonen behandelt een huurcommissiezaak conform de regels van de huurcommissie. Zie beleidsboek hoofdstuk 2 procedure bij de Huurcommissie. Voor de details hiervan wordt verwezen naar het beleidsboek. Bij Kennemer Wonen is het team administratie verantwoordelijk voor de afhandeling van een eventuele zaak bij de Huurcommissie.

5 Verdeelsleutels

5.1 Begripsomschrijving

Wanneer het verbruik, of aandeel in de servicekosten, niet per woonruimte te meten is, dan mag de verhuurder de naar redelijkheid geschatte kosten via een verdeelsleutel in rekening brengen. Zo'n verdeelsleutel heet dan te zijn overeengekomen door partijen. Ook kan het zijn dat er - jaren achtereen - een verdeelsleutel wordt gehanteerd bij de toerekening van de servicekosten, waartegen huurder nooit bezwaar heeft gemaakt. Zo'n verdeelsleutel mag dan geacht worden te zijn overeengekomen door partijen.

5.2 Beleid huurcommissie

De Huurcommissie mag in haar uitspraak afwijken van de door huurder en verhuurder overeengekomen verdeelsleutel als zij vindt dat deze niet redelijk is. De Huurcommissie geeft in deze notitie een aanbevolen verdeelsleutel aan, die de commissie als beleid toepast. Echter de commissie kan van het beleid afwijken als blijkt dat de verdeelsleutel door toepassing van het beleid tot een minder redelijke verdeling leidt.

5.3 Beleid Kennemer Wonen

Per kostensoort rekent Kennemer Wonen af op de kleinst mogelijke eenheid waarvoor de huurder direct of indirect gebruik van maakt. Hierbij wordt rekening gehouden met de administratieve mogelijkheden van

Kennemer Wonen. De verdeelsleutel moet voor de huurder logisch en herkenbaar zijn en voor Kennemer Wonen uitvoerbaar zijn en uit te leggen.

6 Eigendomsoverdracht

6.1 Begripsomschrijving

In de wet is bepaald dat de nieuwe eigenaar tegenover de huurder dezelfde rechten en verplichtingen heeft als de oude huurder. Dit moet wel in onmiddellijk verband staan tegenover het gehuurde.

6.2 Beleid Huurcommissie

Een verzoek over de afrekening van de servicekosten gaat over een afgesloten periode. Het is mogelijk dat de woonruimte in de tussentijd een nieuwe eigenaar/verhuurder heeft gekregen. In dat geval is het moment van de overdracht van belang. De rechten en plichten, die voortvloeien uit de huurovereenkomst en die ná de overdracht opeisbaar worden, gaan over op de nieuwe eigenaar/verhuurder. Dit houdt in dat de oude eigenaar/verhuurder partij in de zaak is als hij de afrekening heeft verstrekt of had moeten verstrekken. Dit laatste gaat over de periode van een halfjaar na afloop van het kalenderjaar, waarbinnen de afrekening aan de huurder verstrekt moet worden. De nieuwe eigenaar/verhuurder is partij in de zaak als de afrekening nog niet aan de huurder is verstrekt en de termijn hiervoor nog niet verstreken is. In dat geval wordt de afrekening opeisbaar ná de overdracht. Bij het bepalen van de juiste partij in een situatie waarin de eigendomsoverdracht tijdens de eerste zes maanden van een jaar heeft plaatsgevonden, gaat het om de vraag of de servicekosten over het afgelopen jaar al zijn afgerekend. Als de oude eigenaar/verhuurder al heeft afgerekend is hij partij in de zaak. Als nog niet is afgerekend, maar de overdracht vindt plaats vóór de uiterste afrekenddatum van 30 juni, is de nieuwe eigenaar/verhuurder partij in de zaak.

6.3 Beleid van Kennemer Wonen

Bij de aankoop en verkoop van panden vormen de servicekosten en de afrekening een belangrijk aandachtspunt. Bij de overdracht informeert Kennemer Wonen de huurders en eventuele vertegenwoordigers schriftelijk over hoe wij met de servicekosten en de afrekening omgaan.

7 Nutsvoorzieningen

7.1 Gas (Stookkosten, met eigen meter)

7.1.1 Begripsomschrijving

In het Beleid Nutsvoorzieningen en Servicekosten zijn kosten voor Gas als volgt beschreven:

De stookkosten bestaan uit de kosten voor gas, of een andere vorm van energie. Deze kosten kunnen aan de huurder doorberekend worden.

Ook de kosten die gemaakt worden om de totale kosten over meerdere woonruimten te verdelen, kunnen bij de huurder in rekening gebracht worden. Het gaat hierbij om de kosten van roerende verbruiksmeters en de kosten die worden gemaakt door een daarin gespecialiseerd bedrijf om de totale kosten te verdelen.

7.1.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt de werkelijke kosten van gas en elektriciteit die wordt gebruikt door de pompen in rekening aan de huurder. Deze kosten worden verdeeld aan de hand van verbruiksmeters. Vindt naast de levering van warmte ook levering van warm tapwater plaats, dan worden de kosten van het water ook doorberekend.

Warmteverbruiksmeters

Tot de stookkosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen, worden ook de kosten van de warmteverbruiksmeters en warmtekostenverdelers gerekend, mits deze als een roerende voorziening kunnen worden aangemerkt (doorstroommeters zijn onroerend en kunnen dus niet worden doorberekend).

De Huurcommissie beschouwt warmteverbruiksmeters als roerende zaken, indien deze kunnen worden aangebracht (en verwijderd) zonder dat de installatie geheel of gedeeltelijk moet worden gedemonteerd. Meetsystemen die uitsluitend kunnen worden aangebracht door de installatie (gedeeltelijk) te ontmantelen, worden aangemerkt als een onroerende zaak waarvoor de vergoeding geacht wordt te zijn begrepen in de huurprijs.

Bij aanschaf wordt de vergoeding voor de als roerende zaak aan te merken warmteverbruiksmeters op basis van annuïteit berekend en in de jaarlijkse stookkostenafrekening verwerkt.

Het komt ook voor dat de warmteverbruiksmeters worden gehuurd; het huurbedrag wordt dan in de stookkostenafrekening verwerkt. Op grond van het belang dat de huurders hebben bij een redelijke verdeling van de stookkosten komen de hiervoor genoemde kosten voor doorberekening aan de huurder in aanmerking.

Capaciteitstarief

Kennemer Wonen heeft een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het juiste capaciteitstarief in rekening wordt gebracht.

7.1.3 Verdeelsleutels

Kennemer Wonen hanteert als verdeelsleutel het werkelijke verbruik gemeten op basis van door op de radiatoren aangebrachte warmteverbruiksmeters, warmtekostenverdelers of elektronische voelers.

De exploitatie periode (periode waarover het energiebedrijf afrekent) is gelijk aan de afrekenperiode van de Servicekosten bij Kennemer Wonen (kalenderjaar).

7.1.4 Vaststelling voorschot stookkosten

Kennemer Wonen heeft baat bij een realistisch voorschotbedrag. Deze wordt na mutatie gebaseerd op het verbruik van de vorige bewoner. Indien er geen woning specifieke gebruik gegevens voor handen zijn, worden de verbruiken ingeschat op basis van vergelijkbare woningen.

7.1.5 Redelijkheidstoetsing van de stookkosten

Als een huurder aangeeft dat de stookkosten onredelijk hoog zijn dan heeft Kennemer Wonen, als verlener van de service warmte, de plicht om vast te stellen of de stookkosten onredelijk hoog zijn. De uitzoekplicht van Kennemer Wonen bestaat uit:

- Het vergelijken van het gebruik van de huurder t.o.v. de gebruiksnorm (zie beleidsboek servicekosten Huurcommissie);
- Het vergelijken van het gebruik van de huurder t.o.v. voorgaande jaren.

Indien er sprake is van een afwijking van meer dan 15% dan volgt er aanvullend (technisch) onderzoek.

7.2 Elektriciteit (met eigen meter)

7.2.1 Begripsomschrijving Huurcommissie

Het elektragebruik in de woonruimte en/of gemeenschappelijke ruimtes waarvoor de huurder een eigen gebruiksmeter heeft.

7.2.2 Beleid van Kennemer Wonen

De werkelijke energiekosten voor privégebruik worden als servicekosten doorberekend aan de huurder.

7.2.3 Verdeelsleutels

De kosten van elektriciteit voor huishoudelijk gebruik die via een collectief meetpunt worden geleverd, worden door middel van verbruiksregistratie met tussenmeters verdeeld.

7.2.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Kennemer Wonen heeft baat bij een realistisch voorschotbedrag. Deze wordt na mutatie gebaseerd op het verbruik van de vorige bewoner. Indien er geen woning specifieke gebruik gegevens voor handen zijn, worden de verbruiken ingeschat op basis van vergelijkbare woningen.

7.3 Water (met eigen meter)

7.3.1 Begripsomschrijving Huurcommissie

Het watergebruik in de woonruimte waarvoor de huurder een eigen gebruiksmeter heeft.

7.3.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kosten voor het waterverbruik worden als servicekosten doorberekend aan de huurder. Kennemer Wonen houdt hierbij de werkelijk gemaakte kosten aan.

7.3.3 Verdeelsleutels

De kosten van het water voor huishoudelijk gebruik die via een collectief meetpunt worden geleverd, worden door middel van verbruiksregistratie met tussenmeters verdeeld.

7.3.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Kennemer Wonen heeft baat bij een realistisch voorschotbedrag. Deze wordt na mutatie gebaseerd op het verbruik van de vorige bewoner. Indien er geen woning specifieke gebruik gegevens voor handen zijn, worden de verbruiken ingeschat op basis van vergelijkbare woningen.

8 Overige Servicekosten

8.1 Gas (stookkosten of kookgas, zonder eigen meter)

8.1.1 Begripsomschrijving Huurcommissie

De onbeterde stookkosten of kookgas bestaan uit de kosten voor gas, of een andere vorm van energie, in de woonruimte van de huurder en/of de gemeenschappelijke ruimten waarbij geen verbruiksregistratiemeters zijn aangebracht.

8.1.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen heeft geen complexen waar individuele stookkosten niet zijn voorzien van verbruiksmeters. Bij complexen met een algemene ruimte worden de stookkosten verdeeld over alle huurders die gebruik kunnen maken van de algemene ruimte. Kennemer Wonen rekent enkel de werkelijk gemaakte kosten af met

de huurders. Daarnaast levert Kennemer Wonen gas ten behoeve het koken. Deze kosten worden verdeeld op basis van het aantal woningen.

8.1.3 Verdeelsleutels

Stookkosten voor algemene ruimten worden verdeeld op basis van het aantal verhuureenheden in het complex welke gebruik kunnen maken van de voorziening. Dit is conform het beleid van de huurcommissie.

8.1.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Kennemer Wonen heeft baat bij een realistisch voorschotbedrag. De voorschotten zijn voor alle bewoners binnen het complex gelijk en worden enkel aangepast wanneer deze niet meer toereikend zijn. Bij nieuwe complexen wordt een inschatting gemaakt van de werkelijke kosten en omgerekend naar voorschot.

8.2 Elektriciteit (zonder eigen meter)

8.2.1 Begripsomschrijving Huurcommissie

De onbemeterde elektrakosten bestaan uit de kosten voor het verbruik in de woonruimten van de huurder en/of in de gemeenschappelijke ruimten.

8.2.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen heeft geen complexen waar individuele elektrakosten niet zijn voorzien van verbruiksmeters. Bij complexen met een algemene ruimte worden de kosten voor elektra verdeeld over alle huurders die gebruik kunnen maken van de algemene ruimte.

Kennemer Wonen rekent enkel de werkelijk gemaakte kosten af met de huurders.

8.2.3 Verdeelsleutels

De elektrakosten voor het gebruik in de woonruimten en/of algemene ruimte worden verdeeld op basis van een gelijke verdeling van het aantal woonruimten welke gebruik kunnen maken van de voorziening. Dit is conform het beleid van de huurcommissie.

8.2.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Kennemer Wonen heeft baat bij een realistisch voorschotbedrag. De voorschotten zijn voor alle bewoners binnen het complex gelijk en worden enkel aangepast wanneer deze niet meer toereikend zijn. Bij nieuwe complexen wordt een inschatting gemaakt van de werkelijke kosten en omgerekend naar voorschot.

8.3 Water (zonder eigen meter)

8.3.1 Begripsomschrijving Huurcommissie

De onbemeterde waterkosten bestaan uit de kosten voor het verbruik in de woonruimten van de huurder en/of in de gemeenschappelijke ruimten.

8.3.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen heeft geen complexen waar individueel verbruik van water niet is voorzien van verbruiksmeters. Bij complexen met een algemene ruimte worden de kosten voor water toegerekend aan de schoonmaakkosten. Kennemer Wonen rekent enkel de werkelijk gemaakte kosten af met de huurders.

8.3.3 Verdeelsleutels

De kosten voor het gebruik van de algemene ruimte worden verdeeld op basis van een gelijke verdeling van het aantal woonruimten welke gebruik kunnen maken van de algemene ruimte. Dit is conform het beleid van de huurcommissie.

8.3.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Kennemer Wonen heeft baat bij een realistisch voorschotbedrag. De voorschotten zijn voor alle bewoners binnen het complex gelijk en worden enkel aangepast wanneer deze niet meer toereikend zijn. Bij nieuwe complexen wordt een inschatting gemaakt van de werkelijke kosten en omgerekend naar voorschot.

8.4 Roerende zaken

8.4.1 Begripsomschrijving

In de servicekosten mag een gebruiksvergoeding voor roerende zaken berekend worden, voor onroerende zaken is dit niet mogelijk.

Roerende zaken

Roerende zaken kunnen weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn tapijt, laminaat, gordijnen, lampen, koelkast, wasmachine, magnetron en meubilair. Ook zonnepanelen kunnen roerend zijn, indien ze zonder beschadiging van betekenis aan de panelen of het dak weggenomen kunnen worden. Voor deze zaken kan de verhuurder een gebruiksvergoeding bij de huurder in rekening brengen.

Onroerende zaken kunnen niet weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Zaken die volgens de verkeersopvatting onderdeel uitmaken van de woonruimte worden eveneens als onroerend gezien. Deze zaken worden gezien als bestanddeel van de woonruimte. Voorbeelden hiervan zijn inbouwapparatuur, de CV-installatie, radiatoren en een tegelvloer. Hiervoor kan geen vergoeding in de servicekosten opgenomen worden. De kosten voor deze onroerende zaken maken deel uit van de kale huurprijs.

Waardebepaling

De waarde van de roerende zaken wordt bepaald op basis van de aankoopfacturen van de verhuurder. Als de verhuurder geen facturen verstrekt, wordt de waarde geschat. Het gaat dan om een schatting van de verkoopwaarde aan het begin van het boekjaar.

Brandblusser

Een brandblusser is voor zowel de huurder als de verhuurder van belang. Om die reden kan de helft van de kosten aan de huurder doorberekend worden en blijft de andere helft voor rekening van de verhuurder. Evenals voor alle zaken geldt dat slechts een vergoeding berekend mag worden indien het een roerende voorziening betreft.

Gebruiksvergoeding

De gebruiksvergoeding die in rekening gebracht mag worden is afhankelijk van de verwachte levensduur van de zaak. De Huurcommissie gaat over het algemeen uit van een geschatte levensduur van vijf jaar. In dat geval mag jaarlijks 20% van de waarde als gebruiksvergoeding berekend worden. Bij zaken met een geschatte levensduur van tien jaar bedraagt de jaarlijkse gebruiksvergoeding 10% van de waarde.

Over het algemeen gaat de Huurcommissie bij gevelkachels, kleine boilers, geisers en zonnepanelen uit van een geschatte levensduur van tien jaar. Ditzelfde geldt voor huishoudelijke en technische apparaten en laminaat, voor zover deze zaken bestemd zijn voor één woonruimte. De levensduur van overige roerende zaken wordt doorgaans op vijf jaar geschat. De Huurcommissie kan hiervan afwijken en een vergoeding vaststellen die uitgaat van een kortere of langere levensduur.

De vastgestelde vergoeding mag voor een periode van vijf of tien jaar berekend worden. Na die periode vindt een nieuwe waardebepaling plaats. De Huurcommissie gaat doorgaans uit van een herwaardering van 60% van de oorspronkelijke waarde. Van deze nieuwe waarde mag vervolgens weer 20% of 10% per jaar in rekening gebracht worden.

Als de zaak geen waarde meer vertegenwoordigt kan de betalingsverplichting op € 0,00 gesteld worden.

8.4.2 Beleid van Kennemer Wonen (conform huurcommissie)

Kennemer Wonen heeft woningen, zelfstandig en onzelfstandig waar zij roerende zaken mee verhuurt. Ook komt het voor dat er roerende zaken in gebruik worden gegeven die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Deze laatstgenoemde mogelijkheid komt voor bij onzelfstandige woonruimten (gemeenschappelijk gebruik van bijvoorbeeld een koelkast, kooktoestel, oven, fornuis, wasmachine, enz.) of bij meergezinshuizen (bijvoorbeeld stoffering op de gemeenschappelijke trappen en gangen/portalen). De door partijen opgestelde inventarisatielijst is bepalend voor de omvang van deze kostenpost.

8.4.3 Verdeelsleutels

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten voor collectief in gebruik gegeven onroerende zaken worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke voorzieningen.

8.4.4 Vaststelling voorschot

Voor zaken die niet ouder zijn dan vijf jaren kan jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de aankoopwaarde aan huurders in de servicekosten in rekening worden gebracht. Wanneer de zaken ouder dan vijf jaren zijn, wordt jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de tweedehands verkoopwaarde, te bepalen na ommekomst van die vijf jaren, aan huurders doorberekend.

Het komt voor dat de duurzaamheid van de zaken een ander percentage vereist (bijvoorbeeld zaken met antieke waarde, zaken die in het algemeen een duidelijk kortere of langere levensduur dan de genoemde vijf jaar hebben).

Tot meer duurzame zaken worden gerekend: kachels, boilers, geisers, kooktoestellen, diepvriezers en koelkasten. Voor deze zaken kan een termijn van tien jaren worden toegepast. Wanneer duidelijk is dat zaken geen waarde meer hebben, kan met een nihil bedrag worden volstaan.

Na vijf of tien jaren dient opnieuw een schatting te worden gedaan om opnieuw een redelijke gebruiksvergoeding vast te kunnen stellen.

Als verhuurder het eigendom van de boiler, geiser of gevelkachel heeft, kunnen naast de gebruiksvergoeding ook de kosten van de kleine herstellingen aan deze apparatuur in de servicekosten worden opgenomen. Als uitgangspunt geldt evenwel dat het totaalbedrag van gebruiksvergoeding en kleine herstellingen niet hoger mag zijn dan het huurbedrag dat normaliter door het nutsbedrijf in rekening wordt gebracht voor dergelijke apparatuur. Indien de verhuurder zelf huurt van een nutsbedrijf of een derde, dan kan het huurbedrag inclusief de eventuele extra kosten van onderhoud en keuring volledig aan de huurder worden doorberekend.

8.5 Huisvuil

8.5.1 Begripsomschrijving

Het ophalen van huisvuil kan een onderdeel zijn van de taken van een huismeester of een schoonmaakbedrijf. Het kan echter ook een aparte kostenpost vormen van de servicekosten. Dit is het geval als de verhuurder vuilniszakken verstrekt en ophaalt bij de huurder of een vuilcontainer ter beschikking stelt. De kostprijs van de vuilniszakken en de kosten van het transport van deze vuilniszakken van de woonruimte naar de openbare weg kunnen bij de huurder in rekening gebracht worden. Als een vuilcontainer ter beschikking wordt gesteld, kan hiervan de huur of een gebruiksvergoeding doorberekend worden.

8.5.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen verstrekt in geen enkel complex vuilniszakken of ophaaldiensten voor afval.

8.5.3 Verdeelsleutels

Niet van toepassing.

8.5.4 Vaststelling voorschot

Niet van toepassing.

8.6 Huismeester

8.6.1 Begripsomschrijving

Een huismeester kan werkzaamheden verrichten op het gebied van schoonmaken, onderhoud, reparatie, voorlichting, toezicht en controle. De huismeester kan in loondienst zijn bij de verhuurder of worden ingehuurd. In beide gevallen toetst de Huurcommissie de doorberekende kosten aan een maximaal toegestaan uurtarief.

De huismeester voert werkzaamheden uit die voor zowel de huurders, als voor de verhuurder van belang zijn. De totale kosten mogen daarom niet volledig aan de huurders doorberekend worden. De Huurcommissie houdt in principe een verdeling aan waarbij 70% van de kosten ten laste van de huurders komt en 30% ten laste van de verhuurder. De Huurcommissie kan hiervan afwijken als blijkt dat de feitelijke werkzaamheden een andere verdeling rechtvaardigen.

8.6.2 Beleid van Kennemer Wonen

Wanneer Kennemer Wonen gebruik maakt van huismeesters in een complex zullen de kosten worden doorberekend conform de maximaal toegestane tarieven en conform de standaard verdeling van de Huurcommissie

8.6.3 Verdeelsleutel

De kosten voor de Huismeester worden naar rato verdeeld over het aantal woningen binnen het complex.

8.6.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Het voorschot is gebaseerd op het aantal verwachte uren dat de huismeester aanwezig is.

8.7 Signaallevering

8.7.1 Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de signaallevering als volgt beschreven:

De kosten voor het afsluiten en het abonnement voor radio, televisie en internet kunnen aan de huurder doorberekend worden.

Onder deze kosten worden ook de kosten verstaan die betrekking hebben op de roerende elektronische apparatuur om het signaal op te vangen en door te leveren, de auteursrechten en een alarmtelefoon in de lift.

8.7.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen heeft bij een aantal complexen signaallevering. Deze dienst is echter aflopend, na mutatie wordt de huurder zelf verzocht een abonnement af te sluiten. Kennemer Wonen hanteert de werkelijke kosten van het abonnement en rekent deze door aan de huurder. Er vindt geen afrekening plaats, jaarlijks wordt de indexatie doorberekend.

Daarnaast heeft Kennemer Wonen voor een aantal complexen telefoonabonnementen afgesloten voor alarminstallaties, brandbeveiliging en alarmtelefoons in de lift. Deze kosten worden doorbelast aan de huurder.

8.7.3 Aanbevolen verdeelsleutel

De signaallevering is adres gebonden waardoor de kosten direct doorbelast kunnen worden.

De telefoonkosten worden verdeeld naar rato van het aantal bewoners dat gebruik kan maken van de dienst.

8.7.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Het voorschot is gebaseerd op de werkelijke kosten van het abonnement.

8.8 Verzekeringen

8.8.1 Begripsomschrijving

De verzekeringen die direct verband houden met de onroerende zaak (zoals opstal-, brand-, stormschade-, bedrijfsschade- en aansprakelijkheidsverzekering) blijven voor rekening van de verhuurder.

De kosten van een glasverzekering en een inboedelverzekering voor in gebruik gegeven roerende zaken kunnen wel aan de huurder doorberekend worden.

Als de glasverzekering onderdeel uitmaakt van de opstalverzekering, kunnen uitsluitend de kosten die betrekking hebben op de glasverzekering aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale kosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 15% van de kosten van de opstalverzekering aangemerkt wordt als de kosten voor de glasverzekering.

8.8.2 Beleid Kennemer Wonen

Kennemer Wonen rekent de kosten van de glasverzekering uit betaalbaarheids- en efficiencyoverwegingen niet door aan de huurders. Daarnaast wordt de huurder verzocht zelfstandig een inboedelverzekering af te sluiten.

8.8.3 Aanbevolen verdeelsleutel

Niet van toepassing

8.8.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing

8.9 Glazen wassen

8.9.1 Begripsomschrijving

Het wassen van bereikbare ruiten is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De kosten voor het glazenwassen kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden, als de ruiten voor de huurder bereikbaar zijn. De verhuurder kan ervoor zorgen dat de ruiten bereikbaar gemaakt worden door bijvoorbeeld een hoogwerker in te huren. De kosten voor het bereikbaar maken van de ruiten blijven voor rekening van de verhuurder. Alleen de arbeidskosten kunnen aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale kosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 2/3e

deel wordt aangemerkt als de kosten voor het bereikbaar maken van de ruiten en 1/3e deel als de arbeidskosten.

8.9.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt de kosten conform de regels van de huurcommissie in rekening, deze worden via de post schoonmaakkosten in rekening gebracht bij de huurder.

8.9.3 Verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen als volgt worden verdeeld:

- glasoppervlak gelijk: naar rato van het aantal woonruimten;
- glasoppervlak niet gelijk: bij substantieel verschil naar rato van het per woonruimte te wassen glasoppervlak;
- glasoppervlak gemeenschappelijke ruimten: naar rato van het aantal woonruimten dat gebruik kan maken van de desbetreffende ruimten.

8.9.4 Vaststelling voorschot servicekosten

De vaststelling van het voorschot bedrag vindt plaats aan de hand van het schoonmaakprogramma. Kennemer Wonen beoogt om op een zo klein mogelijk niveau (portiek) een schoonmaakprogramma af te spreken, in overleg met bewonersvertegenwoordigers.

8.10 Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten

8.10.1 Begripsomschrijving

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder de schoonmaakwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

8.10.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen wil voor al haar gemeenschappelijke ruimten een afspraak met haar huurders hebben omtrent de schoonmaak. Kennemer Wonen heeft daarbij de insteek dat de schoonmaak door een professioneel schoonmaakbedrijf wordt uitgevoerd. Daar waar huurders aangeven dit zelf te willen doen is dit uiteraard mogelijk maar wil Kennemer Wonen daar goede afspraken over maken. De werkelijk gemaakte kosten worden afgerekend met de huurders.

8.10.3 Verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld:

- naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimten;
- of naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de voorzieningen waarvoor de gemeenschappelijke ruimten bedoeld zijn (liftkamer, CV-ruimte e.d.).

8.10.4 Vaststelling voorschot servicekosten

De vaststelling van het voorschot bedrag vindt plaats aan de hand van het schoonmaakprogramma van het betreffende complex.

8.11 Tuinonderhoud

8.11.1 Begripsomschrijving

Het tuinonderhoud is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden. De onderhoudskosten kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden als hij het exclusieve gebruiksrecht van de groenvoorziening heeft. Als de groenvoorziening een openbaar karakter heeft, blijven de onderhoudskosten voor rekening van de verhuurder. Iedere groenvoorziening heeft een eigen karakter en wordt per geval beoordeeld door de Huurcommissie. Hierbij kunnen afscheidingen als hekken, bossages en verbodsbordjes een rol spelen.

Bij een 'kijktuin' kan de huurder de tuin slechts zien, maar is het niet mogelijk deze te betreden. Vanwege deze onbereikbaarheid is het voor de huurder niet mogelijk onderhoud uit te voeren. Een verhuurder die het tuinonderhoud laat uitvoeren, neemt dit in dat geval niet over van de huurder, die immers deze mogelijkheid niet heeft. Om deze reden kunnen de onderhoudskosten van een kijktuin niet aan de huurder doorberekend worden.

8.11.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen heeft voor de groenvoorzieningen die in haar eigendom zijn bepaald of het openbaar groen is of behorende tot een selecte groep huurders. Onderhoud aan de gemeenschappelijke tuinen die vrij toegankelijk zijn berekend Kennemer Wonen niet door in de servicekosten. Het onderhoud aan gemeenschappelijke tuinen die afgesloten zijn berekenen wij door aan de huurders die gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke tuin.

8.11.3 Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkmatig worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten dat gebruik kan maken van de groenvoorziening.

8.11.4 Vaststelling voorschot servicekosten

De vaststelling van het voorschot bedrag vindt plaats aan de hand van het tuinonderhoudsprogramma voor de betreffende groenvoorziening.

8.12 Onderhoud installaties (service abonnement of huur)

8.12.1 Begripsomschrijving

Technische installaties die aard- en nagelvast aan het gebouw verbonden zijn maken daar onlosmakelijk deel van uit. Deze installaties vormen een bestanddeel van de woonruimte en worden dan ook als onroerend aangemerkt. Dat houdt in dat de verhuurder een onderhoudsplicht heeft voor deze installaties. De (periodieke) onderhoudskosten kunnen daarom niet als servicekosten aan de huurder doorberekend worden. Dit geldt ook voor de kosten voor het klein onderhoud en de keuringskosten.

Sommige onderhoudscontracten bevatten een 24-uurs-service. Een dergelijke service houdt in dat de huurder zeven dagen per week en 24 uur per dag een storing kan melden, die vrijwel direct verholpen wordt. De kosten voor deze extra service kunnen wel aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale onderhoudskosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 20% wordt aangemerkt als de kosten voor deze service. Alleen deze kosten kunnen dan bij de huurder in rekening gebracht worden.

Sommige installaties, zoals een individuele cv-installatie of mechanische ventilatie, bevinden zich geheel binnen het woonruimtegedeelte van de huurder. De kleine herstellingen die hieraan verricht worden, kunnen aan de huurder doorberekend worden. Het moet dan wel gaan om werkzaamheden die onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en waar bovendien geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het ontlichten en bijvullen van het water van een individuele verwarmingsinstallatie.

8.12.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen rekent onderhoudskosten dan wel de 24 uursservice niet door aan de huurders. Huurders worden verzocht kleine herstellingen zoals het vullen van de installatie zelf te doen.

8.12.3 Verdeelsleutel

Niet van toepassing.

8.12.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.13 Ontstoppen leidingen en rioleringen

8.13.1 Begripsomschrijving

Het schoonhouden en ontstoppen van leidingen en rioleringen is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De kosten van deze schoonmaak- en ontstoppingswerkzaamheden kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden, als de leidingen en rioleringen zich in of aan de woonruimte bevinden en voor de huurder bereikbaar zijn. Het gaat hierbij om de leidingen en rioleringen vanuit de woonruimte tot aan de aansluiting op het gemeente- of hoofdriool. Als er sprake is van leidingen en rioleringen voor meerdere zelfstandige woonruimten blijven de kosten voor de verhuurder.

Als de werkzaamheden het gevolg zijn van een technisch gebrek blijven de kosten voor rekening van de verhuurder.

De verhuurder kan met een daarin gespecialiseerd bedrijf een ontstoppingscontract afsluiten. In dat geval gaat het meestal om zowel individuele, als om gemeenschappelijke leidingen en rioleringen. De verhuurder heeft een onderhoudsplicht voor de gemeenschappelijke gedeelten, zodat niet het volledige bedrag aan de huurder doorberekend kan worden. De Huurcommissie gaat in die gevallen uit van een verdeling waarbij 50% van de kosten van het onderhoudscontract aan de huurder wordt doorberekend en 50% voor rekening van de verhuurder blijft.

8.13.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt geen kosten in rekening voor het ontstoppen van leidingen en rioleringen. Deze kosten neemt Kennemer Wonen voor haar rekening. Wel is Kennemer Wonen alert op onjuist gebruik en misbruik van het binnen riool. Eventuele kosten naar aanleiding van een dergelijke constatering worden in rekening gebracht bij de veroorzaker.

8.13.3 Aanbevolen verdeelsleutel

Niet van toepassing

8.13.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.14 Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen

8.14.1 Begripsomschrijving

Het vegen van schoorstenen en afvoer- en ventilatiekanalen is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden. Deze kosten kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden, als de schoorsteen of het kanaal voor de huurder bereikbaar is.

Het jaarlijks vegen van de schoorsteen is noodzakelijk als het kanaal gebruikt wordt voor het afvoeren van rookgassen van installaties die met hout, olie of kolengestookt worden. Bij gasgestookte installaties is dit niet noodzakelijk, maar kan wel een periodieke controle plaatsvinden op de juiste werking van het afvoerkanaal.

8.14.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen heeft dit uit oogpunt van veiligheid naar zich toegetrokken en verricht het onderhoud en brengt daarvoor geen kosten hiervoor in rekening bij de huurder. Het vegen van rookkanalen t.b.v. een open haard zijn voor rekening van de huurder. Tevens dient de huurder deze rookkanalen jaarlijks te laten vegen.

8.14.3 Verdeelsleutel

Niet van toepassing.

8.14.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.15 Lampen vervangen

8.15.1 Begripsomschrijving

Het vervangen van lampen is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden. Aan de huurder kunnen de kosten voor het gering en dagelijks onderhoud doorberekend worden. Het gaat hierbij om het vervangen van lampen, tl-buizen en tl-starters en het verrichten van reparaties aan kapjes en schakelaars.

Voor rekening van de verhuurder blijven de kosten voor het vervangen van armaturen, het vernieuwen van (delen van) de installatie, reparaties aan de installatie en schade veroorzaakt door vandalisme.

8.15.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt de kosten voor het vervangen van lampen en dergelijke niet in rekening bij de huurders.

8.15.3 Aanbevolen verdeelsleutel

Niet van toepassing.

8.15.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.16 Ongediertebestrijding (SA geen component)

8.16.1 Begripsomschrijving

Het bestrijden van ongedierte is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren, tenzij dit het gevolg is van een bouwkundige situatie. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De Huurcommissie gaat er in beginsel vanuit dat de kosten van de ongediertebestrijding voor rekening van de huurder zijn. Als de huurder van mening is dat het ongedierte het gevolg is van een bouwkundige situatie en dat de kosten voor de bestrijding ervan voor rekening van de verhuurder moeten komen, dan is het aan de huurder dit aannemelijk te maken.

8.16.2 Beleid van Kennemer Wonen

Alleen als er sprake is van een structureel karakter van ongediertebestrijding belast Kennemer Wonen de kosten voor bestrijding door aan de betreffende huurders. Er is sprake van een structurele bestrijding als er binnen drie jaar meer dan een seizoen bestrijding nodig is.

8.16.3 Verdeelsleutel

Bij ongediertebestrijding die aan een individuele woonruimte is toe te wijzen, worden de kosten toegerekend aan de betreffende woonruimte. Als de ongediertebestrijding complexgewijs moet plaatsvinden zonder dat de oorzaak aan een individuele woonruimte is toe te wijzen, dan kan de verdeling van de kosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten in het complex geschieden.

8.16.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.17 Schilderwerkzaamheden

8.17.1 Begripsomschrijving

Als schilderwerkzaamheden (en/of behangen en witten) niet uitdrukkelijk zijn overeengekomen, worden ze geacht uitgevoerd te zijn om de woonruimte verhuurbaar te maken. De kosten voor deze werkzaamheden kunnen dan niet aan de huurder worden doorberekend.

Slechts als de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst verzoekt dergelijke werkzaamheden uit te voeren, kunnen de kosten hiervan bij de huurder in rekening worden gebracht. Deze kosten kunnen, gelijk aan de gebruiksvergoeding voor roerende zaken, over een periode van vijf of tien jaar worden doorberekend. Een tweede mogelijkheid voor het doorberekenen van de kosten van schilderwerkzaamheden doet zich voor bij onzelfstandige woonruimten. Het schilderwerk in de gemeenschappelijke ruimten als een keuken, badkamer of gemeenschappelijke huiskamer kunnen aan de huurders doorberekend worden. Ook hier geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding en een gelijke verdeelsleutel over het aantal onzelfstandige woonruimten dat gebruik maakt van de geschilderde ruimten.

8.17.2 Beleid Kennemer Wonen

Kennemer Wonen belast de kosten voor schilderwerkzaamheden niet door aan de huurder. Er worden ook geen voorschotten voor in rekening gebracht.

8.18 Fondsen

8.18.1 Begripsomschrijving

In sommige gevallen rekent de verhuurder niet de werkelijke kosten met de huurder af, maar komen partijen overeen om een fonds te vormen. Het gaat hierbij om relatief lage kosten die moeilijk toewijsbaar zijn aan een enkele woonruimte. Bij een fonds wordt maandelijks een laag bedrag in rekening gebracht waarmee een buffer wordt gevormd dat ingezet kan worden als dat nodig is. Voorbeelden hiervan zijn een onstopingsfonds, een glasfonds en een lampenfonds.

Een fonds dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de verhuurder moet inzage geven over de hoogte van het fonds en de betalingen daaruit;
- de bijdrage aan het fonds moet een redelijke vergoeding zijn voor de levering of dienst;
- de omvang van het fonds mag maximaal drie keer de jaaropbrengst zijn;
- de inleg van het fonds mag alleen gebruikt worden voor de betreffende levering of dienst.

8.18.2 Beleid Kennemer Wonen

Kennemer wonen hanteert geen fondsvorming.

8.19 Administratiekosten

8.19.1 Begripsomschrijving

Voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, kan de verhuurder administratiekosten bij de huurder in rekening brengen.

Deze kostenpost hangt zo nauw samen met de servicekosten, dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen hoeft te zijn. Administratiekosten kunnen alleen in rekening gebracht worden als een afrekening aan de huurder verstrekt is. Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane vergoeding 2%. Als de verhuurder de meting en verdeling van deze kosten uitbestedt, bedraagt de maximale vergoeding 1%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW.

Het minimumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 7,50 per afrekening per woonruimte.

8.19.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt als administratiekosten de voorgeschreven maximale percentages in rekening. De minimale vergoeding van € 7,50 hanteert Kennemer Wonen niet. Bij complexen waarin (zorg)partijen meerdere woningen huren hanteert Kennemer Wonen een maximaal bedrag aan administratiekosten van € 250,00 in totaal voor alle woningen.

8.19.3 Verdeelsleutel

De verdeling van de administratiekosten vindt plaats naar rato van de per woonruimte/wooneenheid in rekening gebrachte overige servicekosten.

8.19.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Kennemer Wonen hanteert geen voorschot voor de administratiekosten.

8.20 Leegstandsderving

8.20.1 Begripsomschrijving

Het is niet toegestaan gedeelde servicekosten als gevolg van leegstand aan de zittende huurders door te berekenen.

8.20.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt deze kosten niet in rekening.

8.20.3 Aanbevolen verdeelsleutel

Niet van toepassing.

8.20.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.21 Belastingen en heffingen

8.21.1 Begripsomschrijving

De belastingen en/ of heffingen maken geen onderdeel uit van de servicekosten. De huurder of de verhuurder moet deze betalen als 'belastingplichtige', niet als 'huurder' of 'verhuurder'. De Huurcommissie is daarom niet bevoegd uitspraak te doen over deze kostenpost. Overigens is de huurder wel verplicht deze heffingen aan de verhuurder te betalen wanneer deze de heffingen op eigen naam voor de huurder heeft voldaan.

8.21.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen brengt geen kosten in rekening zoals genoemd in 8.21.1.

8.21.3 Verdeelsleutel

Niet van toepassing.

8.21.4 Vaststelling voorschot servicekosten

Niet van toepassing.

8.22 Zorgkosten

8.22.1 Begripsomschrijving

Er bestaat een verschil tussen woonservicekosten en zorgservicekosten. De Huurcommissie doet alleen uitspraak over woonservicekosten. Zorgservicekosten houden verband met zaken als maaltijdverstrekking, verpleging en alarmservice. De Huurcommissie is niet bevoegd uitspraak te doen over zorgservicekosten.

8.22.2 Beleid van Kennemer Wonen

Kennemer Wonen hanteert geen zorgservicekosten.