

Algemene toelichting servicekosten (maart 2023) op alfabet

Administratiekosten (type: verrekenbaar)

In het Besluit Servicekosten zijn de administratiekosten als volgt beschreven:

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige in dit besluit bedoelde zaken en diensten. Met andere woorden: administratiekosten zijn de kosten die een verhuurder of beheerder moet maken om de boven de huurprijs in rekening te brengen kosten voor leveringen en diensten te kunnen administreren en met de huurder te verrekenen.

De administratiekosten worden bepaald aan de hand van de volgende berekeningen:

- Bij warmtelevering* wordt maximaal 2% administratiekosten berekend, inclusief eventuele BTW, als de verhuurder zelf de warmtemeting en de afrekening verzorgt.
- Bij warmtelevering* wordt maximaal 1% administratiekosten berekend, inclusief eventuele BTW, als de verhuurder zelf de warmtemeting uitbesteed heeft.
- Bij overige kosten wordt maximaal 5% administratiekosten berekend, inclusief eventuele BTW.

*) *De kosten voor gas, olie en/of andere brandstoffen worden meegerekend bij deze berekening, maar niet de kosten voor water en elektriciteit. Deze worden onder de overige kosten vermeld.*

De administratiekosten worden berekend volgens de betalingsverplichtingen die in het beleid van de Huurcommissie zijn vastgesteld. Er worden geen administratiekosten berekend voor eventuele wettelijke lasten. De bijdrage voor 'administratiekosten' wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Deze bijdrage is rechtstreeks opgenomen in het voorschotbedrag van de verschillende servicekosten.

In 2022 was er een uitzonderlijke situatie: de stijgende energieprijzen en de aanhoudende inflatie zorgden voor veel hoger servicekosten dan in voorgaande jaren. Daarom beperkt Woonstad Rotterdam, bij de afrekening van de servicekosten over 2022, eenmalig het totale bedrag aan administratiekosten tot het niveau van het afrekenjaar 2021 (geïndexeerd met 3,1% CAO-ontwikkeling).

Afvalstoffenheffing (type: verrekenbaar)

Om de verwerking en verzameling van huisvuil te financieren betaalt elk huishouden in Rotterdam een afvalstoffenheffing, die wettelijk verplicht is.

Bewoners van onzelfstandige woningen ('kamers')

Bewoners van onzelfstandige woningen betalen een voorschot in de servicekosten. Na het einde van het boekjaar worden de daadwerkelijke kosten afgerekend met de voorschotbedragen die zijn betaald. De kosten bestaan uit een verlaagde heffing.

Bewoners van zelfstandige woningen

De bewoners van afzonderlijke woningen ontvangen de heffing rechtstreeks van de gemeente.

Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

Bijdrage beheer bewoners (WoCo)

Van toepassing op woongebouwen die onder de beheerstructuur vallen (niet verrekenbaar)

Dit omvat een bijdrage voor de kosten van het interne beheer van het woongebouw, die bedoeld is om de kosten van de wooncommissie (WoCo) te compenseren. Deze bijdrage wordt jaarlijks in de woongebouwen die onder de beheerstructuur vallen aangepast (meestal volgens het consumentenprijsindex), in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen. De bijdrage is per 1 juli 2023 vastgesteld op € 3,15 (exclusief maximaal 5% administratiekosten).

Bijdrage beheer bewoners (STW)

Woongebouwen buiten de beheerstructuur (verrekenbaar)

Dit omvat een bijdrage voor de kosten voor bijvoorbeeld een huismeester of servicemedewerker. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen profiteren op gelijke wijze van de diensten van een huismeester of servicemedewerker en krijgen daarom allemaal een factor 1 in de kostenverdeling.

Elektra gemeenschappelijke ruimten (type: verrekenbaar)In geval van één hoofdmeter

De kosten voor elektra bestaan uit de energiekosten en vastrechttarieven van het totale verbruik van het pand. 25% van deze kosten wordt toegerekend aan 'elektra gemeenschappelijke ruimten'. Het voeren van een dergelijk component is in het belang van de huurder daar de post subsidiabel is in geval van huurtoeslag. Het voorschotbedrag voor elektra totaal wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten en verbruik van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode om vervolgens te worden verdeeld naar twee componenten: 'elektra' en 'elektra gemeenschappelijke ruimten'. Alle woningen profiteren in gelijke mate van de elektra gemeenschappelijke ruimten en krijgen daarmee een factor 1 mee in de kostenverdeling.

In geval van individuele bemetering

De kosten voor elektra bestaan uit de energiekosten en vastrechttarieven van het totale verbruik van het pand. Het totale verbruik van 'elektra gemeenschappelijk ruimten' komt tot stand door:

1. Het totale verbruik minus het totale individuele verbruik, of:
2. Het verbruik op basis van één of meerdere tussenmeter(s)

In deze energiekosten kunnen naast elektra ook de kosten voor water en verwarming van de gemeenschappelijke ruimten opgenomen zijn. In het doorberekenen van de administratiekosten wordt hier dan ook rekening mee gehouden en 3% administratiekosten doorbelast in plaats van 5%.

Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen profiteren in gelijke mate van de elektra gemeenschappelijke ruimten en krijgen daarmee een factor 1 mee.

Elektra individueel (type: verrekenbaar)In geval van één hoofdmeter

De kosten voor elektriciteit bestaan uit de energiekosten en de vastrechttarieven van het totale verbruik van het pand. 75% van deze kosten wordt toegerekend aan de post 'elektra'. Elk jaar worden de kosten vastgesteld op basis de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Daarna worden ze verdeeld in twee delen: elektriciteit voor de woningen ('elektra') en elektriciteit voor de gemeenschappelijke ruimten.

Het aandeel in de kosten voor elke woning wordt bepaald door de grootte van het huishouden:

- Voor woningen met één persoon is er een factor 1;
- Voor woningen met twee personen is er een factor 1,5.

Deze factor is gebaseerd op de verhouding tussen het gemiddelde verbruik van elektriciteit per jaar van een huishouden met één persoon (1.830 kWh*) en een huishouden met twee personen (2.850 kWh*).

*) bron: Nibud (www.nibud.nl)

In geval van individuele bemetering

De kosten voor elektra worden gebaseerd op het verbruik van de betreffende woning. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

Glazenwassen (type: verrekenbaar)

De kosten voor het wassen van de ramen aan de buitenzijde van de huurwoning worden vastgesteld (jaarlijks) op basis van de kosten van de afgelopen jaar. De huurders betalen niet voor bijkomende kosten, zoals die van hoogwerkers. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

In de meeste gevallen worden de kosten gelijk verdeeld onder de huurders, waarbij iedereen een factor 1 krijgt in de kostenverdeling. In sommige gevallen kan een verdeelsleutel zijn afgesproken, waardoor het aandeel in de kosten afhangt van het aantal ramen van de woning dat gewassen wordt. In enkele gebouwen is het niet mogelijk om alle ramen te wassen. Voor deze woningen worden geen kosten in rekening gebracht, of alleen de kosten voor het zemen van algemeen glas.

Individuele bemetering (type: verrekenbaar)

De kosten voor het contract met het meetbedrijf, waaronder het meten, registreren en afrekenen van het energieverbruik in individueel gemeten woningen, zijn vergelijkbaar met vastrechten of warmtemetersservicetarieven. Aan het einde van elk boekjaar worden de daadwerkelijke kosten vergeleken met de voorschotbedragen die zijn betaald. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen delen evenredig in deze dienst en ontvangen daarom elk een factor 1 in de verdeling van de kosten.

Inventaris/Stoffering gem. ruimte

De kosten voor het inrichtingspakket in de woonruimten, gezamenlijke en gemeenschappelijke ruimten. Dit pakket bestaat uit verschillende elementen zoals gordijnen, vloerbedekking, koelkast, kookplaat en meer. De afschrijvingstermijn is meestal 10 jaar, tenzij het gaat om marmoleum/PVC/inductiekookplaat waarbij de afschrijvingstermijn 12 jaar is. Het voorschotbedrag wordt bepaald per woning voor deze post. Zoveel mogelijk worden de kosten direct aan de betreffende woning toegerekend, met afschrijvingskosten. Andere kosten die niet aan een woning worden toegewezen, worden toegewezen aan het complex.

Kabeltelevisie (type: verrekenbaar)

De kosten voor het ontvangen van televisie en radio (in geval van een collectieve TV-aansluiting). Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen delen evenredig in deze dienst en ontvangen daarom elk een factor 1 in de verdeling van de kosten.

KennisGlas diensten (type: verrekenbaar)

De kosten voor internet via Teleplaza op het KennisGlas netwerk. Dit geeft de gebruiker een snelle verbinding van maximaal 500 Mbit/s. Deze kosten voor deze dienst zijn opgesteld door Teleplaza en worden door hen gefactureerd aan Stadswonen Rotterdam. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen delen evenredig in deze diensten en ontvangen daarom elk een factor 1 in de verdeling van de kosten.

Kleine herstellingenfonds (WoCo) (type: niet-verrekenbaar)Woongebouwen vallend onder de beheerstructuur groter dan 29 woningen

De hoogte van het kleine herstellingenfonds voor huurderonderhoud wordt bepaald door de wooncommissie (WoCo) van het woongebouw en mag niet hoger zijn dan het plafondbedrag. De bijdrage is per gebruiker en wordt beheerd door de WoCo voor reparaties aan de woning, zoals vervanging van stopcontacten en lichtschakelaars. Het plafondbedrag wordt jaarlijks aangepast (meestal volgens het consumentenprijsindex), in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen. Het bedrag is per 1 juli 2023 vastgesteld op € 6,39 (exclusief maximaal 5% administratiekosten).

Tweepersoonshuishoudens (samenwooneenheden) betalen een factor 2 vanwege het intensievere gebruik van de woning en omgeving, terwijl andere woningen een factor 1 betalen.

Kleine herstellingenfonds (STW) (type: niet-verrekenbaar)Woongebouwen vallend onder de beheerstructuur kleiner dan of gelijk aan 29 woningen

Het kleine herstellingenfonds is een bijdrage 'per gebruiker' en wordt aangewend en beheerd door Stadswonen Rotterdam voor reparaties aan de woning, zoals vervanging van stopcontacten en lichtschakelaars. De bijdrage wordt (jaarlijks) in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen vastgesteld op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

Kookgas (type: verrekenbaar)

Wordt in rekening gebracht wanneer het woongebouw stadsverwarming heeft en er dus specifiek gas wordt ingekocht om te koken. Wanneer er sprake is van inkoop van gas voor centrale verwarming gaat kookgas mee in de post verwarming. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen profiteren in gelijke mate van kookgas en krijgen daarmee een factor 1 mee.

Leefbaarheidsfonds (type: niet-verrekenbaar)

De hoogte van het leefbaarheidsfonds wordt bepaald door de woon- of bewonerscommissie van het woongebouw en mag niet hoger zijn dan het plafondbedrag. De bijdrage is per huurder, wordt beheerd door de commissie en heeft een vrije besteding, te bepalen door de commissie zolang de activiteiten bijdragen aan de sociale cohesie en dus leefbaarheid binnen een woongebouw. Het plafondbedrag wordt jaarlijks aangepast (meestal volgens het consumentenprijsindex), in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen. Het bedrag is per 1 juli 2023 vastgesteld op € 1,63 (exclusief maximaal 5% administratiekosten). Tweepersoonshuishoudens (samenwooneenheden) betalen een factor 2 terwijl andere woningen een factor 1 betalen.

Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten (type: verrekenbaar)

De kosten voor schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, zijnde entrees, gangen, trappenhuis, liften, galerijen e.d. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen profiteren in gelijke mate van de schoonmaak en krijgen daarmee een factor 1 mee.

Servicefonds (type: verrekenbaar)

De kosten voor werkzaamheden die normaal gesproken door de huurder gedaan moeten worden, maar waarvan redelijkerwijs verwacht wordt dat de huurder ze niet kan of zal uitvoeren, vallen onder het servicefonds. Hieronder zijn de volgende werkzaamheden of kosten inbegrepen:

Beschrijving	Huurdersaandeel
▪ 24-uurs service liften	20% van kosten
▪ 24-uurs service drukverhogingsinstallaties	20% van kosten
▪ 24-uurs service verwarmingsinstallaties	20% van kosten
▪ Bestrijding ongedierte	50% van kosten
▪ Binnenschilderwerk gemeenschappelijke ruimten	reservering bijgesteld naar € 0,-*
▪ Groenonderhoud niet-openbare groenvoorziening	100% bij niet-openbaar groen
▪ Kozijnonderhoud	100% van kosten
▪ Ontstoppingservice	50% van kosten
▪ Verlichting gemeenschappelijke ruimten	100% van kosten

Het servicefonds wordt benaderd als een verrekenbare post per complex. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen profiteren in gelijke mate van het servicefonds en krijgen daarmee een factor 1 mee.

*) Op basis van overleg met de SHS en door de stijgende kosten die financiële druk zetten op de huurders, is besloten dat de huurders van Stadswonen Rotterdam vanaf het afrekenjaar 2022 niet meer hoeven te betalen voor binnenschilderwerk (onderdeel van het Servicefonds).

Stoffering gemeenschappelijke ruimten (type: niet-verrekenbaar)

De kosten voor het verstrekte inrichtingspakket in de gemeenschappelijke ruimten. Dit pakket omvat de vloerbedekking en het marmoleum/PVC in deze ruimten, en omvat afschrijvingskosten, beheerkosten, tussentijdse vervanging, etc. De afschrijftermijn voor de vloerbedekking is 10 jaar en voor het marmoleum/PVC is 12 jaar.

Verwarming (type: verrekenbaar)

In geval van één hoofdmeter

In het geval van één hoofdmeter, bestaan de kosten uit de verbruikskosten en vastrechtartieven voor het gehele complex, inclusief de verwarming van tapwater. Het voorschotbedrag wordt jaarlijks vastgesteld op basis van het verbruik en de kosten van de afgelopen periode, evenals de verwachte kosten voor de huidige en toekomstige periodes. 35% van de totale kosten wordt gelijk verdeeld over alle woningen, terwijl 65% van de totale kosten wordt verdeeld op basis van de oppervlakte van de woonvertrekken*, inclusief keukens en douches. Dit is in overeenstemming met de beleidsregels van de Huurcommissie voor de post "warmtevoorzieningen".

*) Aanvullende ruimte zoals keuken en/of douche maakt ook onderdeel uit van de som van de oppervlakte.

Dit is conform het beleid van de Huurcommissie voor de post 'warmtevoorzieningen':

Aanbevolen verdeelsleutel

Het verdelen van de stookkosten kan plaatsvinden op basis van een verdeling die zo veel mogelijk aansluiting vindt bij de per woonruimte of wooneenheid gemaakte werkelijke kosten.

(...)

Bij niet-individuele bemetering:

(...)

35% (vaste kosten) gelijkmatig verdeeld over het aantal woonruimten;

65% (variabele kosten) naar rato van het aantal vierkante meter vloeroppervlak van de woonruimten.

In het geval van een 'gebroken' huurperiode (de huurperiode komt niet overeen met de afrekenperiode), wordt er rekening gehouden met de graaddagen van het betreffende jaar. Raadpleeg de uitleg over "graaddagen" aan het einde van dit document voor meer informatie.

In geval van individuele bemetering

Het gaat hier om het energieverbruik van de specifieke woning. Op basis van het individuele verbruik van een bepaald jaar, worden de kosten voor die woning bepaald. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

Vuilafvoer (type: verrekenbaar)

Deze kosten gaan over de afschrijving en het onderhoud van de perscontainer(s) voor huishoudelijk afval. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen in het woongebouw met een perscontainer profiteren in gelijke mate van deze dienst en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Wasmachinefonds (type: niet-verrekenaar)

Het fonds is bestemd voor de kosten van aankoop en onderhoud van wasmachine(s), droger(s) en bijkomende voorzieningen. Dit is alleen van toepassing wanneer er geen verkoop van (was)munten plaatsvindt. Het fonds wordt beheerd door de wooncommissie. Voor het fonds geldt voor 2023-2024 een vastgesteld plafondbedrag van € 2,11 (exclusief 5% administratiekosten). De plafondbedragen worden jaarlijks vastgesteld in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Water gemeenschappelijke ruimten (type: verrekenbaar)

Een onderdeel van de kosten voor bepaalde specifieke complexen. Dit is bestemd voor de kosten van water, die niet individueel worden verbruikt. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen in het woongebouw profiteren in gelijke mate van deze dienst en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Water (type: verrekenbaar)In geval van één hoofdmeter

De kosten voor koud tapwater in het complex worden berekend op basis van het verbruik en vastrechtstarieven. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Het aandeel in de kosten is afhankelijk van het type woning: woningen voor éénpersoonshuishoudens betalen een factor 1 aandeel en woningen voor tweepersoonshuishoudens betalen een factor 1,5 aandeel. Deze verdeling is gebaseerd op de uitgangspunten van het Nibud.

In geval van individuele bemetering

De kosten voor de woning worden berekend op basis van het persoonlijke verbruik per jaar. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

Water Warm (type: verrekenbaar)

Deze kosten hebben betrekking op de afrekening van het koud tapwater verbruik in specifieke complexen. Als gevolg van de individuele meting van het koud water verbruik per woning door Evides, zijn de kosten van het verbruik vastgesteld voor elk afzonderlijk huishouden. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar. Alle woningen in het woongebouw profiteren in gelijke mate van deze post en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Zuiveringsheffing (type: verrekenbaar)

Betreft een wettelijke heffing voor zuivering van oppervlaktewater en is bestemd voor huurders van onzelfstandige woningen ('kamers') via Stadswonen Rotterdam. Huurders van een zelfstandige woning ontvangen deze heffing rechtstreeks van het waterschap, conform het beleid van Hoogheemraadschap. De heffing bestaat uit twee onderdelen: een gebruikersbelasting die voor alle woningen hetzelfde is (factor 1) en een verontreinigingsheffing gebaseerd op het waterverbruik. Stadswonen Rotterdam stuurt het waterschap informatie over het waterverbruik en het Hoogheemraadschap berekent hieruit de heffing. Deze kosten worden vervolgens door Stadswonen Rotterdam verdeeld onder de kamerbewoners op dezelfde manier als bij de kosten voor water. Het voorschotbedrag wordt elk jaar bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar en de verwachte kosten voor het huidige en volgende jaar.

Aanvullende toelichting: graaddagen

De kosten voor een woning werden in het verleden, wanneer de huurperiode niet gelijk is aan de afrekenperiode, verdeeld over het aantal dagen in het betreffende boekjaar. Tegenwoordig worden in dit geval de kosten verdeeld op basis van graaddagen.

Toelichting op graaddagen

Deze methode houdt in dat er alleen verwarmd wordt wanneer de temperatuur lager is dan 18° C, dit is de stookgrens. Het aantal graaddagen geeft aan hoeveel graden de werkelijke temperatuur onder deze stookgrens was.

Rekenvoorbeeld

Situatie zonder graaddagen

Een complex bestaat uit 10 studio's van dezelfde totaaloppervlakte (20m²). De jaarafrekening verwarming van de energieleverancier en netbeheerder bedraagt in totaal 6.000 euro:

- 35% evenredig: 210 euro p/woning
- 65% obv oppervlakte: 390 euro p/woning
- 600 euro p/woning

Gedurende het afrekenjaar hebben 2 huurders woning A gehuurd. Huurder 1 heeft er tot 1 mei gewoond en huurder 2 vanaf 1 mei tot en met 31 december. Dit resulteert in de volgende afrekening per huurder:

- Huurder 1 (t/m april) 200 euro (600 * (4 maanden/12 maanden))
- Huurder 2 (mei t/m dec) 400 euro (600 * (8 maanden/12 maanden))
- 600 euro

Bij een afrekening met een "gebroken" huurperiode worden de kosten dus verdeeld over het hele jaar, ongeacht in welke periode/seizoen de huurder woonde.

Situatie met graaddagen

Dezelfde huurperiodes als eerder, maar nu bestaat het afrekenjaar uit de volgende (fictieve) graaddagen:

jan	408,1
feb	344,52
mrt	296,3
apr	148
mei	113,92
jun	56,64
jul	11,2
aug	48,24
sep	44,96
okt	127,6
nov	310,53
dec	434,17
	2344,18

In het eerdere deel van het rekenvoorbeeld waren de kostenaandelen van huurders 1 en 2 respectievelijk 200 en 400 euro. Maar in plaats van deze kosten te vermenigvuldigen met de dagen van de huurperiode, worden ze nu vermenigvuldigd met de graaddagen van de betreffende huurperiode:

- Huurder 1: 600 euro x (1196,92 graaddagen periode /2344,18 graaddagen jaar) = 306,36 euro
- Huurder 2: 600 euro x (1147,26 graaddagen periode /2344,18 graaddagen jaar) = 293,64 euro
- 600,00 euro

Bij een afrekening met een onderbroken huurperiode wordt rekening gehouden met de periode of het seizoen waarin de huurder verbleef.