

Algemene toelichting servicekosten (februari 2018)

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 kosten worden vastgesteld op basis van de volgende berekening:

- Warmtelevering* in beginsel maximaal 2%, inclusief eventuele BTW, indien verhuurder zelf de warmtemeting en de afrekening verzorgt.
- Warmtelevering* in beginsel maximaal 1%, inclusief eventuele BTW, indien verhuurder de warmtemeting heeft uitbesteed.
- Overige kosten in beginsel maximaal 5%, inclusief eventuele BTW

* *De kosten gemaakt voor gas, olie en/of andere brandstoffen, doch niet de kosten van water en elektriciteit. De kosten van water en elektriciteit worden tot de overige kosten gerekend.*

De administratiekosten worden hiermee berekend conform de betalingsverplichting zoals vastgesteld in het beleid van de Huurcommissie. Voor de volledigheid: over eventuele wettelijke lasten worden geen administratiekosten berekend.

De bijdrage voor administratie wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Afvalstoffenheffing (type: verrekenbaar)

Om het ophalen en verwerken van huisvuil te bekostigen betaalt ieder huishouden in Rotterdam de afvalstoffenheffing (is een wettelijke last).

Bewoners van onzelfstandige woningen

Bewoners van onzelfstandige woningen betalen een voorschot in de servicekosten. Na afloop van het betreffende boekjaar worden de werkelijke kosten verrekend met de betaalde voorschotbedragen. De kosten bestaan uit een gereduceerde heffing.

Bewoners van zelfstandige woningen

De bewoners van de zelfstandige woningen ontvangen hiervoor een heffing rechtstreeks van de gemeente.

Het voorschotbedrag wordt elk jaar vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Bijdrage beheer bewoners (WoCo)

Relevant voor woongebouwen vallend onder de beheerstructuur (niet-verrekenbaar)

Dit betreft een bijdrage voor de kosten van het eigen beheer in het eigen woongebouw, dus ter compensatie van de te maken onkosten van de wooncommissie (WoCo). Deze bijdrage wordt in de woongebouwen vallend onder de beheerstructuur jaarlijks aangepast (veelal conform CPI) in overleg met Stichting Huurdersbelang Stadswonen en is per 1-7-2018 vastgesteld op € 2,63.

Bijdrage beheer bewoners (STW)

Woongebouwen buiten de beheerstructuur (verrekenbaar)

Dit betreft een bijdrage voor de kosten ten behoeve van bijvoorbeeld een huismeester of servicemedewerker. De bijdrage wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Alle woningen profiteren in gelijke mate van de diensten van een huismeester of servicemedewerker en krijgen daarmee allen een factor 1 mee 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.

De bijdrage voor elektra totaal wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten 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 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)

De bijdrage voor elektra gemeenschappelijke ruimten wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

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 elektra bestaan uit de energiekosten en vastrechttarieven van het totale verbruik van het pand. 75% van deze kosten wordt toegerekend aan 'elektra'.

De bijdrage voor elektra totaal wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten 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'.

Het aandeel in de kosten per woning is als volgt bepaald:

- Factor 1 aandeel voor woningen bestemd voor een éénpersoonshuishouden;
- Factor 1,5 aandeel voor woningen bestemd voor een tweepersoonshuishouden.

De factor voor het aandeel in de kosten is conform de verhouding tussen het gemiddelde jaarverbruik van een

éénpersoonshuishouden (2.405 kWh*) en een tweepersoonshuishouden (3.533 kWh*).

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

In geval van individuele bemetering

Het betreft hier het verbruik van de betreffende woning. Op basis van het individuele verbruik over een betreffend jaar worden de kosten van de woning vastgesteld.

De bijdrage voor elektra 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.

Glazenwassen (type: verrekenbaar)

De kosten voor het wassen van de ramen aan de buitenzijde van de gehuurde woonruimte. Kosten voor bijvoorbeeld hoogwerkers worden niet doorbelast aan de huurders.

De bijdrage voor glazenwassen 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. Alle woningen profiteren in gelijke mate van het glazenwassen en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

De glazenwasser kan in een aantal gebouwen niet alle ramen wassen van het gebouw. Voor deze woningen worden geen kosten in rekening gebracht.

Individuele bemetering (type: verrekenbaar)

Kosten vergelijkbaar met vastrecht of warmtemeter servicetarief voor het meten en registreren van de in de woning verbruikte energie in geval van individuele bemetering. Na afloop van het betreffende boekjaar worden de werkelijke kosten verrekend met de betaalde voorschotbedragen.

De bijdrage wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Alle woningen profiteren in gelijke mate van deze dienst en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Inventaris/Stoffering gem. ruimte

Alle kosten die verband houden met het verstrekte inrichtingspakket in de woonruimten, de gezamenlijke ruimten en gemeenschappelijk ruimten (afschrijvingskosten, beheerkosten, tussentijdse vervanging, reparatie, etc.). Hiervoor betaalt de bewoner een bedrag per maand. Dit fonds wordt beheerd door Stadswonen Rotterdam. Het totale pakket bestaat uit:

- Gordijnen woning (afschrijftermijn van 10 jaar)
- Vloerbedekking woning (afschrijftermijn van 10 jaar)
- Vloerbedekking gezamenlijke ruimten (afschrijftermijn van 10 jaar)
- Vloerbedekking gemeenschappelijke ruimten (afschrijftermijn van 10 jaar)
- Marmoleum gemeenschappelijke ruimten (afschrijftermijn van 12 jaar)
- Tafelmodel koelkast met vriesvak (afschrijftermijn van 10 jaar)
- Kookplaat vierpits (gas of elektrisch) (afschrijftermijn van 10 jaar)

De gehanteerde afschrijftermijn is 10 jaar (in geval van marmoleum 12 jaar). Voor inventaris wordt per woning een voorschotbedrag

gerekend. Kosten worden zo veel mogelijk direct toegerekend aan de betreffende woning middels afschrijvingskosten. Kosten welke niet direct aan een woning toegerekend kunnen worden, worden toegerekend aan het complex.

Achtergrond

Naar aanleiding van huurcommissiezaken en de uitspraak in een rechtszaak heeft er een herberekening plaatsgevonden van de post 'Inventaris/Stoffering gem. ruimte' over de periode 2007 – 2013. In mei 2015 heeft Woonstad Stadswonen overgenomen van Vestia. Een onderdeel van de overname was de inventaris(fonds). Vestia heeft tot en met eind 2016 gebruikt om afspraken te maken met huurderskoepel 'Huurdersbelang Stadswonen' (SHS) omtrent de afrekening inventaris 2014. Begin 2017 is deze afrekening namens Vestia door Stadswonen Rotterdam uitgevoerd. Daarnaast heeft Stadswonen Rotterdam gedurende 2017 aanvullende afspraken gemaakt over het verder bestendigen van (de afrekening van) de post inventaris.

Het is de verwachting dat vanaf de afrekening van het jaar 2017 de afrekening inventaris (weer) onderdeel gaat uitmaken van de jaarlijkse afrekening servicekosten.

Stoffering gemeenschappelijke ruimten (type: niet-verrekenbaar)

Alle kosten die verband houden met het verstrekte inrichtingspakket in de gemeenschappelijke ruimten (afschrijvingskosten, beheerkosten, tussentijdse vervanging, etc.). Hiervoor betaalt de bewoner een vast bedrag per maand. Dit fonds wordt beheerd door Stadswonen Rotterdam.

Het pakket bestaat uit:

- Vloerbedekking gemeenschappelijke ruimten (afschrijftermijn van 10 jaar)
- Marmoleum gemeenschappelijke ruimten (afschrijftermijn van 12 jaar)

Kabeltelevisie (type: verrekenbaar)

De kosten voor de levering van het t.v.- en radiosignaal. De meeste woningen hebben een collectieve TV-aansluiting.

De bijdrage wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Alle woningen profiteren in gelijke mate van deze dienst en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

KennisGlas diensten (type: verrekenbaar)

De kosten voor de levering van de 10 Gbit/s upgrade door Tele2 op het KennisGlas netwerk (gerealiseerd in najaar 2016) waardoor de individuele gebruiker beschikt over een 75 Mbit/s internetverbinding. De kosten bestaan uit de facturen Tele2 na aftrek van het aandeel van de volgende SSH-complexen op het netwerk (te voldoen door SSH): Caland II, d'Blauwe Molen-Overhoningen, E.I.H., 't Leidsche Veem, Pand de Vries en Robert Baelde,

De bijdrage wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van het Stadswonen deel over afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Alle woningen profiteren in gelijke mate van deze dienst en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

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

De wooncommissie van het woongebouw (WoCo) bepaalt de hoogte van deze fondsen, met als maximum het plafondbedrag. Het kleine herstellingenfonds is een bijdrage 'per gebruiker' en wordt aangewend en beheerd door de wooncommissie voor de bekostiging van huurderonderhoud (te denken valt o.a. aan vervangen van stoppen, reparaties aan hang- en sluitwerk en lichtschakelaars en contactdozen). Voor het fonds geldt voor 2018-2019 een vastgesteld plafondbedrag van € 5,57. Door intensiever gebruik van de woning en woonomgeving betalen tweepersoonshuishoudens (de samenwooneenheden) een factor 2. Andere woningen krijgen een factor 1.

De plafondbedragen worden jaarlijks vastgesteld in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

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 de bekostiging van huurderonderhoud (te denken valt o.a. aan vervangen van stoppen, reparaties aan hang- en sluitwerk, lichtschakelaars en contactdozen).

De bijdrage wordt (jaarlijks) in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen vastgesteld op basis van de kosten over afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

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.

De bijdrage 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.

Alle woningen krijgen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Leefbaarheidsfonds (type: niet-verrekenbaar)

Een fonds met een vrije besteding, te bepalen door de woon- of bewonerscommissie zolang de activiteiten bijdragen aan de sociale cohesie en dus leefbaarheid binnen een woongebouw.

Voor het fonds geldt voor 2018-2019 een vastgesteld plafondbedrag van € 1,28. Door intensiever gebruik van de woning en woonomgeving betalen tweepersoonshuishoudens (de samenwooneenheden) een factor 2. Andere woningen krijgen een factor 1.

De plafondbedragen worden jaarlijks vastgesteld in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten (type: verrekenbaar)

De kosten voor schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, zijnde entrees, gangen, trappenhuisen, liften, galerijen e.d.

De bijdrage 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.

Alle woningen profiteren in gelijke mate van de schoonmaak gemeenschappelijke ruimten en krijgen daarmee een factor 1 mee.

Servicefonds (type: verrekenbaar)

Onder het servicefonds vallen kosten welke voortvloeien uit werkzaamheden welke eigenlijk vallen onder huurdersonderhoud, maar waarvan redelijkerwijs niet verwacht kan of mag worden dat de huurder deze uit kan of zal voeren. Hieronder vallen de volgende werkzaamheden/ kosten:

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 op basis van 10 jaren
▪ 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 waarbij de kosten worden vastgesteld op de geleverde diensten of reservering per complex.

De bijdrage wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Alle woningen binnen een complex profiteren in gelijke mate mee van het servicefonds en krijgen daarmee een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Verwarming (type: verrekenbaar)In geval van één hoofdmeter

De kosten bestaan uit de verbruikskosten en vastrechtstarieven van het gehele complex. Naast verwarming is ook het verwarmen

van het tapwater onderdeel van de kosten. De bijdrage 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.

Het aandeel in de kosten is als volgt bepaald:

- 35% van de totale kosten worden evenredig verdeeld over de woningen;
- 65% van de totale kosten worden verdeeld over de woningen op basis van de oppervlakte van de woonvertrekken*.

** 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) gelijkelijk verdeeld over het aantal woonruimten;

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

In geval van een 'gebroken' huurperiode (huurperiode komt niet overeen met de afrekenperiode) wordt er, met ingang van de afrekening 2014, rekening gehouden met de graaddagen van het betreffende jaar. *Zie ook de toelichting 'graaddagen' aan het eind van dit document.*

In geval van individuele bemetering

Het betreft hier het verbruik van de betreffende woning. Op basis van het individuele verbruik van een betreffend jaar worden de kosten van de woning vastgesteld.

De bijdrage voor verwarming 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.

Vuilafvoer (type: verrekenbaar)

Deze kosten hebben betrekking op de afschrijving en onderhoud van de vuilcontainer(s). De bijdrage wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Alle woningen in het woongebouw met een vuilcontainer profiteren in gelijke mate van deze dienst en krijgen daarmee allen een factor 1 mee in de kostenverdeling.

Wasmachinefonds (type: niet-verrekenaar)

Fonds ter dekking van de kosten voor de aanschaf van, en het onderhoud aan, de wasmachine(s), droger(s) en bijbehorende faciliteiten. Alleen van toepassing wanneer er geen muntverkoop plaats vindt. Het fonds wordt beheerd door de wooncommissie.

Voor het fonds geldt voor 2018-2019 een vastgesteld plafondbedrag van € 1,76.

De plafondbedragen worden jaarlijks vastgesteld in overleg met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Water gemeenschappelijke Ruimten (type: verrekenbaar)

Kostencomponent bepaalde specifieke complexen. Ter dekking van de kosten water zijnde niet-individueel verbruik. De bijdrage 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.

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 bestaan uit de kosten en vastrechtarieven voor het verbruikte koude tapwater van het gehele complex. De bijdrage 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.

Het aandeel in de kosten is als volgt bepaald:

- Factor 1 aandeel voor woningen bestemd voor een éénpersoonshuishouden;
- Factor 1,5 aandeel voor woningen bestemd voor een tweepersoonshuishouden.

Water wordt verdeeld op basis van de uitgangspunten van het Nibud. Tweepersoonshuishouden verbruiken een factor 1,89 meer dan een eenpersoonshuishouden. De kosten zijn volgens het Nibud echter 1,5 keer meer. Alleen kijken naar het verbruik is niet genoeg. Er wordt namelijk ook vastrecht betaald waarmee de verschillen tussen de woningen dichter bij elkaar komen te liggen. Stadswonen Rotterdam kent daarom aan woningen bestemd voor een tweepersoonshuishouden een factor 1,5 toe.

In geval van individuele bemeting

Het betreft hier het verbruik van de betreffende woning. Op basis van het individuele verbruik van een betreffend jaar worden de kosten van de woning vastgesteld.

De bijdrage voor water 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.

Water Warm (type: verrekenbaar)

Kostencomponent welke van toepassing is in bepaalde specifieke complexen waarbij de woningen voorzien zijn van een eigen koud watermeter van Evides. Het (warme) water wat middels de ketel wordt verwarmd en gebruikt voor het warme tapwater en de centrale verwarming wordt via de servicekosten doorbelast aan de bewoners. De bijdrage 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.

Alle woningen krijgen factor 1 mee in de kostenverdeling.

Zuiveringsheffing (type: verrekenbaar)

De zuiveringsheffing is een verontreinigingsheffing oppervlaktewater (is een wettelijke last) opgelegd aan de bewoners van onzelfstandige woningen via Stadswonen Rotterdam. De bewoners van de zelfstandige woningen ontvangen hiervoor een heffing rechtstreeks van het waterschap, conform beleid Hoogheemraadschap. De waterschapslaten bestaan feitelijk uit twee delen. Een gebruikerbelasting die voor alle woningen gelijk is (factor 1) en een verontreinigingsheffing die wordt gecalculeerd op basis van verbruik.

Stadswonen Rotterdam heeft een afspraak gemaakt met het waterschap om een opgave door te sturen van het waterverbruik. Op basis hiervan berekent het Hoogheemraadschap de lasten. De kosten die hiermee gepaard gaan worden door Stadswonen

Rotterdam over de bewoners verdeeld op basis van dezelfde verdeelsleutel als die voor water.

De bijdrage voor de heffing wordt (jaarlijks) vastgesteld op basis van de kosten van de afgelopen periode alsmede de te verwachte kosten van de lopende en aankomende periode.

Aanvullende toelichting: graaddagen

De kosten per woning werden, in geval de huurperiode afweek van de afrekenperiode, evenredig verdeeld over de dagen van het betreffende boekjaar. Met ingang van de afrekening 2014 wordt er rekening gehouden met graaddagen.

algemene toelichting graaddagen

Het aantal gewogen graaddagen van een periode geeft aan hoeveel graden de gemiddelde etmaaltemperatuur van die periode beneden de stookgrens van 18° C ligt. (bron: Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen Huurcommissie juli 2014)

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 zogenaamde 'gebroken' huurperiode (huurperiode komt niet overeen met de afrekenperiode) wordt dus geen rekening gehouden met het gegeven in welke periode/ seizoen de huurder woonachtig was maar worden de kosten evenredig verdeeld over het jaar.

Situatie met graaddagen

Zelfde 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

Conform het eerdere deel van het rekenvoorbeeld hadden huurders 1 & 2 een kostenaandeel van respectievelijk 200 en 400 euro. Deze kostenaandelen van woning A wordt nu niet vermenigvuldigd met de dagen van de huurperiode maar met de graaddagen over 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 zogenaamde 'gebroken' huurperiode wordt dus rekening gehouden met het gegeven in welke periode/ seizoen de huurder woonachtig was.