

TOELICHTING OP DE AFREKENING SERVICEKOSTEN 2010

Algemeen

Elk jaar maken wij de afrekening servicekosten over het voorafgaande kalenderjaar waarbij de werkelijk gemaakte kosten worden vergeleken met de door de huurders maandelijks betaalde voorschotbedragen. Deze afrekening wordt per complex opgesteld. Voor de complexen Droevendaal en Burgtstraat gebeurt dit per woongebouw/woning omdat het verbruik voor gas, water en elektra op dat niveau wordt geregistreerd.

Leegstand

Uiteraard ontvangen wij als een kamer leeg staat geen voorschotbedragen terwijl de kosten in de meeste gevallen gewoon doorlopen. Zonder correctie zouden er aan de bewoners onevenredig veel kosten doorberekend worden. Om dit te voorkomen hebben wij de volgende correcties gemaakt:

- Leegstand op kamers voor internationale studenten
Deze leegstand wordt volledig gedragen door de WUR/Idealis. Bij de afrekening zijn wij ervan uitgegaan dat de kamers normaal verhuurd zouden zijn en dat de voorschotten door WUR/Idealis zijn betaald.
- Overige leegstand
Dit betreft de normale leegstand, bij een leegstand van meer dan 2% komt het vaste gedeelte van de kosten ten laste van Idealis.

Overschot/tekort

Op complexniveau is er voor alle complexen sprake van een overschot.

De overschotten worden de komende tijd met de individuele bewoners verrekend waarbij voor elke huurder voor de periode waarin hij/zij huurder is geweest het aandeel in de kosten wordt berekend. Het verschil tussen deze kosten en de betaalde voorschotbedragen wordt vervolgens verrekend. Vanaf 1 januari vergoeden wij rente over de terug te storten bedragen.

Kostenposten

Elektra

Alle kosten die betaald zijn voor het verbruik van elektriciteit worden op deze post verantwoord.

Deze kosten bestaan uit:

- door het energiebedrijf geleverde hoeveelheid elektriciteit
- kosten voor het netwerkbeheer
- energiebelasting
- btw

Het bedrag per kwu verschilt nogal voor de verschillende complexen. Deze verschillen worden meestal veroorzaakt door het verschil in omvang van de complexen, hoe groter het complex des te lager zijn de vaste kosten en de energiebelasting per verhuureenheid.

Deze post geeft voor 2010 een fors overschot te zien als gevolg van gedaalde tarieven.

Schoonmaken

Het schoonmaken van de complexen was in 2010 nagenoeg helemaal uitbesteed, de werkelijk gemaakte kosten worden per complex verantwoord. Met ingang van 2010 geldt voor het grootste deel van de schoonmaakwerkzaamheden het verlaagde btw-tarief van 6%.

Teruggave schoonmaak

Bijna alle complexen kennen deze component. Het betreft de vergoeding die door de huurders in de maandelijkse huurbetaling aan Idealis wordt betaald, en die wij vervolgens terugbetalen aan de afdelingsvertegenwoordigers. De vertegenwoordigers zorgen op hun beurt weer voor de interne verdeling binnen de afdelingen.

Tuinonderhoud

De kosten voor het onderhoud van de tuinen bij de complexen bestaan voornamelijk uit onderhoudscontracten en eventuele kosten voor wintersnoei.

Wettelijke heffingen

Dit betreffen de zuiveringslasten voor onzelfstandige eenheden. Per m³ waterverbruik wordt het geldende tarief in rekening gebracht.

Administratiekosten

Voor deze post geldt de volgende berekening:

2% van de kosten in verband met gasverbruik

3% van de kosten voor het verbruik van water en elektriciteit

4% van de overige kosten.

Klein onderhoud

Jaarlijks wordt per bewoner per maand het bedrag vastgesteld dat nodig is om het huurdersonderhoud uit te kunnen voeren. In overleg met bewonersvertegenwoordigers is in het verleden ervoor gekozen om eenzelfde bedrag te hanteren voor alle studenteneenheden.

Binnenschilderwerk

Op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting is per complex bepaald welk bedrag per maand nodig is om 50% van de kosten voor binnenschilderwerk te kunnen betalen. Deze bijdragen worden jaarlijks gereserveerd, de werkelijk te maken kosten worden op deze reserve in mindering gebracht. Er is rekening gehouden met rentevergoeding over de saldi.

Afdelingsinventaris

Deze post komt alleen nog voor bij het complex Binnenveld en heeft daar betrekking op de levering van gasfornuizen.

Vloerbedekking

In een aantal complexen hebben wij vloerbedekking aangebracht. Hoofregel daarbij is dat de vloerbedekking in de gangen voor rekening van de huurders komt en in de keukens voor rekening van Idealis. Op verzoek van bewoners van Droevendaal hebben wij de kamers eveneens voorzien van vloerbedekking, de kosten daarvan zijn eveneens voor de huurders. Als kosten worden de rente en afschrijving doorberekend.

Gas

Evenals bij elektriciteit bestaan de kosten voor gasverbruik uit een aantal verschillende onderdelen, dit zijn:

- geleverde hoeveelheid gas tegen de geldende tarieven
- kosten netwerkbeheer
- energibelasting
- btw

Op deze post is vrijwel overal sprake van een fors overschot.

Dit wordt veroorzaakt doordat de tarieven in 2010 fors gedaald zijn.

Water

De kosten voor waterverbruik worden gevormd door:

- geleverde hoeveelheid water tegen de geldende tarieven van de leverancier
- waterbelasting
- vastrecht
- btw

Het water wordt geleverd door Vitens.

Wij hebben het werkelijke verbruik berekend op basis van de meterstanden en met behulp van de prijzen van Vitens de kosten voor het kalenderjaar bepaald. Deze eigen berekening is nodig omdat de afrekenperiode niet gelijk is aan het kalenderjaar.

Afvalstoffenheffing

De gemeente Wageningen zorgt voor de afvoer van huisvuil. De kosten hiervoor worden collectief via Idealis geïncasseerd waarbij een gunstig tarief is verkregen. De doorberekening gebeurt op basis van het aantal eenheden.

Glasverzekering

Idealis heeft een verzekering gesloten bij Securitas, de premie is afhankelijk van het aantal eenheden.

Participatiekosten

Deze kosten bestaan uit:

Vergoeding afdelingsvertegenwoordigers	€ 26.865,00
Vergoeding bewonersvertegenwoordigers	€ 10.010,00

Totaal

€ 36.875,00

De vergoeding voor afdelingsvertegenwoordigers worden per complex bepaald en toegerekend, de vergoeding voor bewonersvertegenwoordigers worden naar rato van het aantal eenheden verdeeld over de complexen.

Beheerder

De kosten voor de beheerders worden op basis van tijdbesteding verdeeld conform de huurvoorwaarden en verdeeld over de complexen.

Radio- en tv-signaal

Deze kosten hebben betrekking op de signaallevering door UPC.