

Grote besparing mogelijk op servicekosten

Het zal niet voor iedereen gelden, maar veel huurders betalen hoogstwaarschijnlijk een te hoog bedrag aan servicekosten. Uit tal van voorbeelden op een symposium van Woonbondregio West bleek dat een besparing tot 25 procent heel goed mogelijk is.

Het aantal deelnemer (ongeveer 40) viel misschien een beetje tegen, maar degenen die op 27 mei wel naar Utrecht waren gekomen gingen na afloop welgemoed huiswaarts. Je zag een aantal denken: zou er op onze servicekosten ook zo veel te besparen zijn? Tjerk Pelsma, ma-

nager vastgoed bij woningcorporatie de Combinatie in Zeist (tot 1 augustus) en Henk Cornelisse, algemeen directeur van Facility Specialists (een bedrijf dat onder meer servicecontracten en -kosten doorlicht) beten het spits af. Ze lieten zien hoe ze voor de huurders van de Combinatie gemiddeld 25 procent bezuiniging op hun servicekosten hebben gerealiseerd. Dat komt neer op minimaal € 200 per jaar per huurder. Zo wisten ze bijvoorbeeld de premie die de corporatie betaalt voor de glasverzekering terug te brengen van € 36.000 naar € 6.000, een reductie van 83 procent. Waarom de besparing op de servicekosten zo groot kan zijn werd al snel duidelijk: verhuurders hebben doorgaans geen financieel belang bij een besparing. De kosten – voor de huismeester, schoonmaak van algemene ruimtes, glazenwassen en vaak ook energie (in complexen met blokverwarming) – worden namelijk in hun geheel doorberekend aan de huurder. Dat leidt ertoe dat de vaak langlopende servicecontracten niet marktconform zijn en dus meestal te duur. Zolang er niemand aan de bel trekt, blijft dat zo en betalen huurders te veel. Toen Pelsma bij de Combinatie kwam werken, had hij het gevoel dat de servicecontracten de toets op marktconformiteit niet konden doorstaan en liet Facility Specialists de contracten doorlichten. Met dit verrassende resultaat.

Energie

Ook op energiekosten valt in complexen met blokverwarming nog heel veel te besparen, zo liet energieconsulent Jaap van Leeuwen zien aan de hand van een aantal voorbeelden. Zo levert de vervanging van gloeilampen door spaarlampen in een trappenhuis van woningcorporatie Ymere de huurders

€ 30 per jaar op. Een dergelijke spaarlampenactie in kelderboxen van de woningen van Stadge-noot gaat huurders naar schatting nog meer opleveren: € 40. Helemaal spectaculair is de besparing die de bewoners van twee complexen van Woonzorg in Voorschoten voor elkaar wisten te krijgen. Alleen door een andere ketelinstelling bespaarden de huurders van de Wagnerflat € 250 per jaar op hun energierekening. De keuze voor een andere energieleverancier leverden de huurders van de buurflat Rossini nog meer op: € 400 per jaar.

Ook op andere onderdelen valt er op energielasten nog veel te besparen, heeft het energieteam van de Woonbond berekend: bij het aanbrengen van individuele meters gemiddeld zo'n 15 tot 25 procent, het vervangen van een VR-ketel door een HR-ketel 10 tot 15 procent en het bijstellen van de cv-ketel maximaal 10 procent.

Tips

Hoewel de meeste aanwezigen er weinig voor voelden de analyse van de servicecontracten zelf te gaan betalen, raadde Woonbonddirecteur Ronald Paping aan, wel het initiatief voor zo'n analyse te nemen. Zonodig in de vorm van een *quick scan*, die niet duur hoeft te zijn. Of door zelf (gratis) offertes op te vragen bij andere leveranciers. Het ligt voor de hand dat verhuurders de kosten van een quick scan of een grondiger analyse voor hun rekening nemen. Huurdersorganisaties hebben op basis van de Overlegwet het recht dit te agenderen voor het overleg met hun verhuurder en bij wijziging van het servicekostenbeleid hebben ze zelfs instemmingsrecht. 'Maak er gebruik van', adviseerde Woonbondconsulent Frank Agterkamp iedereen. **KdJ**

cijfers 155

Grote verschillen in lokale lasten

Het CBS heeft de *Lokale LastenVergelijker* geïntroduceerd waarmee iedereen zijn lokale lasten kan berekenen en vergelijken met inwoners van andere gemeenten. Als huurder ben je verreweg het duurst uit in het Zuid-Hollandse Reeuwijk en het goedkoopst in het Brabantse Bernheze. Een alleenstaande huurder (zonder hond) in Reeuwijk is jaarlijks € 756 kwijt aan lokale lasten (reinigingsheffing, waterheffing en zuiveringsheffing) en in Bernheze slechts € 187. Voor een gezin met twee kinderen en een hond zijn de verschillen al even groot. In Reeuwijk betalen ze € 1.072 en in Bernheze € 403. Bewoners van de vier grote steden zitten er ergens tussen in. Een alleenstaande is het duurst uit in Den Haag (€ 435), op de voet gevolgd door Rotterdam (€ 434), Amsterdam (in dit geval € 402 in Oud-West, de tarieven verschillen per stadsdeel) en Utrecht (€ 380). Voor een gezin met twee kinderen plus hond is ook Den Haag het duurst (€ 747) en Utrecht het goedkoopst (€ 552). Amsterdammers betalen (€ 697), Rotterdammers (€ 662). Zoals bekend betalen huurders geen onroerendezaakbelasting (OZB), althans niet het gebruikersdeel. Het eigenarendeel wordt betaald door de verhuurder, maar huurders zien dat (indirect) wel terug in de huur.

www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/overheid-politiek/cijfers/extra/lokale-lastenvergelijker.htm

