

## Adviesaanvraag doorbelasten kosten huismeester en wijkbeheerder

Onderdeel van de servicekostenafrekening is het afrekenen van de kosten voor de huismeesters of wijkbeheerder. Het gaat hierbij om de volgende kostenposten: bruto salaris, werkgeversdeel sociale lasten, huur werkruimte, abonnementskosten van de werktelefoon, werkkleding, kleine gereedschap en vervanging bij ziekte/verlof. De afrekening per complex is gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten voor de huismeester of wijkbeheerder die werkzaam is in en/of om het complex. Dit heeft tot gevolg dat huurders van verschillende complexen als gevolg van verschil in salaris tussen huismeesters/wijkbeheerders (door verschil in leeftijd en/of ervaring) verschillende bedragen per uur doorbelast en dus afgerekend krijgen. Huurders in complexen met een ervaren oudere huismeester betalen meer dan huurders met een jonge huismeester.

### Voorstel

Eigen Haard heeft het voornemen om vanaf het kalenderjaar 2013 de kosten voor de huismeester en de wijkbeheerders op basis van het principe "gelijke dienst gelijke kosten" door te belasten aan en af te rekenen met de huurders.

Hierbij worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

(A) Het verrekenen van kosten voor een wijkbeheerder en huismeester vindt plaats op basis van normbedragen. Deze normbedragen zijn gebaseerd op het gemiddelde fulltime bruto jaarsalaris van de huismeesters respectievelijk wijkbeheerders in vaste dienst bij Eigen Haard.

In 2012 gaat het dan om gemiddeld € 42.000,- bruto loonkosten voor een huismeester en gemiddeld € 45.000,- voor een wijkbeheerder. Jaarlijks te indexeren (conform CAO afspraken over loonstijgingen).

(B) Er worden standaard opslagen gehanteerd. Wettelijk c.q. juridisch mogen voor huismeester en wijkbeheerder de volgende vier kosten worden doorbelast en verrekend met de huurder, namelijk die voor (a) het brutosalaris, (b) werkgeversdeel sociale lasten, (c) huur werkruimte en (d) abonnementskosten van de werktelefoon. Dat gaat dan ook om o.a. kosten voor werkkleding, klein gereedschap en bijv. vervanging bij ziekte/verlof. Een kostenanalyse leert dat dit alles overeenkomt met een opslag op het brutosalaris van circa 45% (opgebouwd uit 30% werkgeversdeel sociale lasten en 15% voor werkruimte en telefoon).

(C) In het Besluit Servicekosten, Besluit Kleine Herstellingen (beiden AMvB) en het beleid van de Huurcommissie is vastgelegd dat de kosten voor de taken huismeester voor maximaal 70% mogen worden doorbelast naar de huurders. Eigen Haard hanteert standaard het maximum van 70% voor de huismeesters.

Bij wijkbeheerders is sprake van een iets uitgebreider takenpakket. Een takenanalyse leert ons dat van de standaard taken wijkbeheer ca. 75% overeenkomen met die van de huismeester zodat we daar voorstellen om standaard 50% door te belasten naar de huurders (zijnde 70% van ca. 75%).

### Wat zijn de gevolgen voor de huurders

Uitkomst van deze nieuwe manier van doorbelasten is dat er gewerkt wordt met een basis uurtarief voor zowel de huismeesters als wijkbeheerders. Omgerekend wordt een basis uurtarief (prijzen 2012) voor huismeesters aangehouden van € 60.900<sup>1</sup>, -/1872<sup>2</sup> = € 32,53 afgerond € 32,50 per uur exclusief btw en inclusief vakantie/verlofdagen, telefoonkosten, kantoorkosten en reiskosten.

Voor wijkbeheerders geldt een basis uurtarief van € 65.250<sup>3</sup>, -/1872 = € 34,86 afgerond € 35,- per uur exclusief btw en inclusief vakantie/verlofdagen, telefoonkosten, kantoorkosten en reiskosten.

Wij vragen u uw akkoord te geven op dit voorstel. Na akkoord zal zowel bij bestaande als nieuw op te voeren bijdrage voor huismeester of wijkbeheerder deze manier van doorbelasten en afrekenen doorgevoerd worden.

Heeft u vragen dan zijn wij vanzelfsprekend bereid deze te beantwoorden.

<sup>1</sup> gebaseerd op het gemiddelde bruto loon € 42.000 X 1,45 = € 60.900,-

<sup>2</sup> gebaseerd op fulltime dienstverband van 52 weken x 36 uur = 1872 uren

<sup>3</sup> gebaseerd op het gemiddelde bruto loon € 45.000 x 1,45 = € 65.250,-