

Aan de Directieraad van
Woningstichting Eigen Haard
t.a.v. mevr. E. Heidrich
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Betreft:

Advies huismeester en wijkbeheerder .

Amsterdam, 13 maart 2013

Geachte mevrouw Heidrich,

Hierbij ontvangt u ons advies met betrekking tot uw:

"Voorstel doorbelasten kosten huismeester en wijkbeheerder"

en uw verdere voornemens dienaangaande uiteengezet in uw:

"Implementatie bedrijfsbrede invoering door belasten kosten huismeester/wijkbeheerder."

Ten aanzien van het eerst genoemde stuk merken wij het volgende op:

A. Taken

Alert ontving de functieomschrijvingen van de huis- en wijkmeester. Daarmee is nog niet direct duidelijk welke diensten in de complexen en wijken worden verricht voor respectievelijk Eigen Haard en de bewoners. Alert ontvangt daarvan graag een overzicht.

B. Rekenen met gemiddelde Salariskostenkosten Huis- en Wijkmeester of werkelijke kosten per complex/wijk?

Alert constateert ten eerste dat Eigen Haard volgens de regels van de huurcommissie gerechtigd is met de gemiddelde kosten per uur te rekenen, bij een gelijk dienstenpakket geleverd door medewerkers met dezelfde functieomschrijving. Dit is ook wenselijk vanuit de gedachte dat Eigen Haard, ongeacht het aantal dienstjaren, in elk complex of wijk dezelfde dienstverlening levert, door medewerkers met de bijgeleverde functieomschrijvingen. Prijsverschillen vloeien dan voort uit het aantal uren dat in het complex of de wijk wordt ingezet.

C. BTW

Alert gaat er van uit dat Eigen Haard geen BTW in rekening brengt op salarislaster en ander posten waarop ze zelf geen BTW betaalt. (Zie verder).

D. *Tarief*

Het tarief mag niet meer dan €35 per uur zijn. Eigen Haard komt op een tarief van €32,50 voor de Huismeester en €35,- voor de Wijkmeester (tevens het maximum). Als wij -volgens de in de adviesaanvraag opgenomen formules en nageleverde gegevens- de kosten berekenen, dan komen wij op €32,25 voor de huismeester en €33 voor de wijkmeester. Namelijk $60.373/1872 = €32,26$ en $61.828/1872 = €33,03$ + afronding.

E. *Opbouw kosten*

Alert ontvangt graag ook een specificatie van de kosten. Hoe komt Eigen Haard tot de genoemde bedragen van €60.373 en €61.828. In de tekst wordt uitgegaan van de bruto salarissen met opslagen (30% en 15%). Maar Alert beschikt niet over deze berekening.

F. *Aantal uur.*

In de bijlage wordt niet duidelijk hoe Eigen Haard het aantal in rekening gebrachte uren berekend. Wij vermoeden dat ook de uren verlof, zieke, (bijzondere) feestdagen, naar rato, in rekening worden gebracht. Verder is ook niet duidelijk of Eigen Haard het verzuimrisico verrekent. Hoeveel uur komen er bij de, in het complex, aanwezige/geleverde uren. Wij vragen Eigen Haard Alert hier nader over te informeren. Van het aantal gemaakte uren mag Eigen Haard maximaal 70% doorbelasten (zie verder). Blijft de vraag hoeveel uren worden er gemaakt.

Naar aanleiding van uw stuk:

"Implementatie bedrijfsbrede invoering doorbelasten kosten huismeester/wijkbeheerder"

merken wij het volgende op:

Alert kan zich vinden in uw stellingname zoals verwoord in afdeling A van dit stuk. De hierin beschreven werkwijze komt overeen met de hiervoor geldende voorschriften.

V.w.b. onder C: Wij gaan ervan uit dat de "sociale druk" waarvan u spreekt wordt begrensd tot wat toelaatbaar kan worden geacht en daar waar u merkt dat deze grens wordt overschreden door u niet zal worden gebruikt om het aantal "vrijwillige huurders" te vergroten.

Wij zijn niet gerust t.a.v. de gevolgen van de door u onder B voorgestelde werkwijze voor de huurders in eenzelfde complex. Uw werkwijze komt erop neer dat huurders in eenzelfde complex voor dezelfde werkzaamheden verschillende bedragen gaan betalen. Zo hier al geen sprake is van rechtsongelijkheid is er in ieder geval sprake van een ongelijkheid die, naar de mening van Alert, op geen enkele wijze is te rechtvaardigen.

Wij adviseren u daarom deze methode niet toe te passen en er in ieder geval zorg voor te dragen dat iedere huurder uit eenzelfde complex dezelfde kosten voor dezelfde werkzaamheden krijgt doorberekend.

Het BTW regime van servicekosten volgt het BTW regime van het onroerend goed. Voor huurwoningen wordt geen BTW gerekend en zijn servicekosten niet BTW plichtig. De verhuurder mag de door hem betaalde BTW wel in rekening brengen. Aangezien de huismeesters in dienst van Eigen Haard zijn is BTW hier niet van toepassing. (Dat betreft het loon, voor de telefoondiensten worden de btw-kosten uiteraard wel doorbelast.)

Zie:

http://actueel.nl.pwc.com/site/tax/btw_en_douane/1263/nieuw_beleid_bt_w_behandeling_servicekosten.html

Tarief volgens de huurcommissie

De huurcommissie heeft voor de dienst huismeester een maximaal tarief vastgesteld. Dat tarief is 35,- euro. Dat wil zeggen dat als de werkelijke aantoonbare kosten van de huismeester hoger zijn dan 35,- euro de huurcommissie dat bedrag zal verlagen naar 35 euro per uur.

Zie:

http://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Handboeken/Servicekostenbeleid_Huurcommissie_oktober_2012.pdf

De verhuurder mag volgens het beleid van de huurcommissie de werkelijk gemaakte kosten in rekening brengen en daarvan 70% doorbelasten. Eigen Haard moet dan wel kunnen aantonen dat die kosten *werkelijk* gemaakt zijn.

Met vriendelijke groet,

Stichting
Huurdersfederatie Alert



J.H. ten Have, vz.