



WOONSERVICEKOSTEN HUURWONINGEN
DERKSHOES WESTERBORK

Juli 2018 – Juli 2019

VOORWOORD

De overheid heeft besloten het scheiden van wonen en zorg steeds verder door te voeren. Vanwege dit besluit heeft het Derkshoes er voor gekozen om, net als vroeger, een deel van de appartementen van het woonzorgcentrum weer te gaan verhuren.

U overweegt om een woning te gaan huren in het Derkshoes.

In deze informatiefolder leest u met welke woon-servicekosten u rekening moet gaan houden, naast de kale huur. Ook wordt aangegeven welke diensten u nog kunt inkopen van het woonzorgcentrum en wat hier de kosten van zijn.

Voor de opzet van deze folder is gebruik gemaakt van het beleidsdocument Huurcommissie, versie januari 2014 . De Huurcommissie is een landelijk zelfstandig bestuursorgaan die rechtstreeks onder een ministerie valt. Wilt u meer informatie over deze Huurcommissie bezoek dan hun website www.huurcommissie.nl.

Mocht u naar aanleiding van deze folder vragen hebben dan kunt u contact opnemen met onze relatiebeheerder, telefoonnummer 0593-333366.

Met deze folder en eventuele toelichting willen we u helpen een weloverwogen besluit te nemen om een appartement te gaan huren in het Derkshoes.

Hoofdstuk 1.

LEES WIJZER:

Na een korte inleiding in hoofdstuk 2 leest u in hoofdstuk 3 een onderbouwing van verschillende vaste woon-servicekosten. Ook hoe het bedrag wordt berekend dat u hiervoor maandelijks betaalt. Hoofdstuk 4 beschrijft de Welzijn-activiteiten en diensten die u apart kunt inkopen bij het Derkshoes. In hoofdstuk 5 worden de bedragen genoemd die u betaalt voor de vaste woon-servicekosten.

Jaarlijks worden deze prijzen per 1 juli aangepast / geïndexeerd.

Hoofdstuk 2 Inleiding.

WOON-SERVICEKOSTEN:

Servicekosten zijn de kosten van de woning die bovenop de huurprijs, de (kale) huurprijs, komen. Men noemt het ook wel woonservicekosten.

Waar u in de tekst een * ziet dan komen de kosten voor deze dienstverlening in aanmerking voor uw huurtoeslagaanvraag, als u hiervoor in aanmerking komt.

Voor de volgende diensten worden vaste woonservicekosten bij u in rekening gebracht:

Hoofdstuk 3.

VASTE WOON SERVICEKOSTEN:

3.1 Nutsvoorzieningen.

Met nutsvoorzieningen wordt bedoeld de levering van elektriciteit, gas en water. Enerzijds gaat het hier om verbruik in uw eigen appartement, anderzijds om verbruik in de gemeenschappelijke ruimtes van het woonzorgcentrum.

Het verbruik in uw eigen woning valt af te lezen op de eigen gas-, water- en elektriciteit-meters in de woning.

Een aantal woningen wordt verwarmd middels een centrale CV voorziening. Het verbruik van deze woningen wordt afgelezen op de warmtemeter die op een CV leiding van de woning is gemonteerd. Deze warmtemeter geeft het verbruik aan in gigajoules. Elk jaar wordt landelijk vastgesteld hoeveel euro per gigajoule in rekening mag worden gebracht. Ook wordt een bedrag in rekening gebracht voor transport, levering en aansluiting.

U betaalt voor energieverbruik (gas, water en elektriciteit) maandelijks een voorschot. 1x per jaar ontvangt u op basis van het verbruik van onze administratie een jaarafrekening.

3.2 Energieverbruik gemeenschappelijke ruimten.

De bijdrage energieverbruik gemeenschappelijke ruimten wordt vastgesteld door het energieverbruik van de woningen te verminderen met het verbruik van het woonzorgcentrum. De uitkomst hiervan wordt gedeeld door het aantal woningen van 75.

3.3 Roerende zaken.

Hiermee wordt bedoeld het gebruik door de huurder van de eigen CV ketel, keukenapparatuur en dergelijke. Ook het meubilair en apparatuur in de gemeenschappelijke ruimten vallen hieronder.

3.4 Kleine herstellingen.

Met kleine herstellingen worden de kleine onderhoudstaken bedoeld die eigenlijk de verantwoordelijkheid zijn van de huurder zoals hang- en sluitwerk van de eigen woning e.d.

In het huurcontract is opgenomen dat het Derkshoes dergelijke kleine taken op zich neemt. De doorberekening aan de huurder gaat via het fonds "klein onderhoud".

3.5 Huisvuil.

Voor de diensten voor afvoer van huisvuil en het verstrekken van plastic zakken wordt een bijdrage gevraagd.

3.6 De huismeester.

De huismeester verricht een aantal diensten die een goede bewoning bevorderen voor de bewoners van 't Derkshoes. Een belangrijk onderdeel is het toezien op een juist gebruik en de veiligheid van de gehuurde en gemeenschappelijke ruimtes.

3.7 Signaallevering.

Hier gaat het om diensten voor de centrale opvang en doorlevering van een signaal voor radio en televisie. Met Ziggo is een collectieve overeenkomst afgesloten wat een voordeel oplevert voor de aansluiting per woning.

3.8 Elektronische apparatuur.

Diensten voor het gebruik van elektronische apparatuur voor videobewaking, voor alarmering, voor datanetwerken.

3.9 Verzekeringen.

Hierbij gaat het om het deelnemen van de huurder aan een gemeenschappelijke verzekering waarmee een risico wordt gedekt dat tot de taken van een huurder behoort (glasverzekering, inboedelverzekering gemeenschappelijke ruimtes). Let op dat u een eigen inboedelverzekering aanhoudt waar het gaat om uw eigen inrichting. Ook is het belangrijk uw eigen aansprakelijkheidsverzekering (ook wel WA verzekering genoemd) aan te houden.

3.10 Gemeenschappelijke ruimtes.

De kosten verbonden aan de levering van service (bijv. onderhoud, reparaties) ten behoeve van gemeenschappelijke ruimtes waarvoor huurders het gebruiksrecht hebben. De recreatiezaal, liften, containerruimte vallen onder deze ruimtes.

3.11 Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes en tuinonderhoud.

Het gaat hier om de schoonmaakkosten van de gangen, recreatiezaal e.d. Ook het tuinonderhoud valt hieronder en de glasbewassing buitenom.

3.12 Administratiekosten.

In hoofdzaak worden deze veroorzaakt door het opstellen van een eindafrekening voor de huurders over de in 3.1 t/m 3.10 bedoelde zaken en diensten. Deze eindafrekening moet uiterlijk 30 juni van het nieuwe kalenderjaar door de huurder ontvangen zijn.

3.13 Belastingen.

Als huurder betaalt u waterschapschapsbelasting, zuiveringsheffing en onroerend zaak belasting. U betaalt maandelijks een voorschot. 1x per jaar ontvangt u een afrekening van onze administratie.

3.14 Statiegeld sleutels.

Voor de huissleutels die u van ons ontvangt betaalt u statiegeld. Als u de huurwoning verlaat dan ontvangt u dit bedrag terug.

Hoofdstuk 4.

WELZIJN&DIENSTEN:

U kunt er als huurder voor kiezen extra diensten in te kopen naast de in hoofdstuk 3 vermelde (verplichte) zaken en diensten.

Als u in het woonzorgcentrum woont dan dient u deze extra diensten ook van het Derkshoes af te nemen en niet van een andere organisatie.

4.1 Schoonmaak.

Als u geen recht heeft vanuit de WMO op huishoudelijke ondersteuning dan kunt u als huurder deze rechtstreeks bij het Derkshoes inkopen. In het kostenoverzicht staat aangegeven wat het uurtarief is van een huishoudelijke hulp.

U mag ook uw particuliere hulp aanhouden als u deze heeft.

Heeft u wel recht op huishoudelijke ondersteuning vanuit de WMO dan dient u dit met het Derkshoes te regelen.

4.2 Maaltijden.

U kunt bij het Derkshoes maaltijden bestellen. Er is wekelijks een keuzemenu waarbij u per dag uit 2 gerechten kunt kiezen.

4.3 Welzijnsactiviteiten.

Er worden allerlei activiteiten georganiseerd waaraan u mee kunt doen. Voor een vast bedrag per maand kunt u deelnemen aan:

- 2x per maand bingo (er wordt een eigen bijdrage gevraagd)
- 2x per maand borreluur in de Brink
- 1x per maand een grote ontspanningsactiviteit in de Brink (recreatiezaal)
- deelnemen aan allerlei clubs (rummikub, breinbreker, gespreksgroep, kaarten, koersbal, schildergroep, geheugenfitness, zangclub, bewegingsgroep)
- deelnemen aan activiteiten met een thema
- u mag de duo-fiets gebruiken op afspraak

Of u aan 1 of meerdere activiteiten deelneemt maakt geen verschil. De maandelijkse bijdrage blijft gelijk. Voor alle activiteiten geldt dat deze inclusief consumpties zijn.

4.4 Wasverzorging.

U kunt er voor kiezen uw was door het Derkshoes te laten verzorgen. Er wordt onderscheid gemaakt in platgoed (lakens, handdoeken e.d.) en lijfgood (ondergoed, bovenkleding). Voor kleding die een bijzondere behandeling behoeft (reiniging) worden op basis van stuksprijs de extra kosten bij u in rekening gebracht. In de linnenkamer is een prijslijst beschikbaar.

Als u de keuze maakt om platgoed en lijfgood door het Derkshoes te laten verzorgen dan kunt u per 1^e van de maand opzeggen. Ook dient u rekening te houden met het laten merken van uw wasgoed eventueel door onze medewerker van de linnenkamer.

4.5 Huur ruimtes.

Om bijvoorbeeld verjaardagen te vieren is het mogelijk op afspraak de Hoeskamer of de grote zaal de Brink te huren per dagdeel. Voor koffie, thee en frisdrank kan worden gezorgd. Hapjes en drankjes kunt u zelf regelen of via het Derkshoes bij een cateraar laten verzorgen.

4.6 Persoonlijke verzorging.

Het Derkshoes heeft een eigen kapsalon in huis en ook een aantal pedicures kunnen hun diensten bij u thuis verlenen. Ook zijn er schoonheidsbehandelingen mogelijk. Hierover kunt u informatie krijgen bij de receptie.

4.7 Thuiszorg.

Heeft u recht op thuiszorg dan wordt van u verwacht dat u als huurder deze regelt met het Derkshoes.

Hoofdstuk 5.

ONDERBOUWING VAN DE VASTE WOON-SERVICEKOSTEN (per maand) met een verwijzing naar eerdere hoofdstukken.

Nutsvoorziening (3.1)

Uw woning heeft een eigen gas-, elektriciteit- en watermeter.

Uw verbruik wordt aferekend op basis van het verbruik.

Maandelijks betaalt u een voorschot energie van € 75,50

Voor een aantal woningen met een warmtemeter is de prijs per gigajoule in 2015 gesteld op € 24,03.

Energiekosten gemeenschappelijke ruimtes. (3.2)

Bijdrage energieverbruik gemeenschappelijke ruimtes wordt vastgesteld door het verbruik van de woningen te verminderen op het totaal verbruik van het Woonzorgcentrum.

Deze uitkomst wordt gedeeld door de 75 woningen € 15,15*

Roerende zaken (3.3)

Voor het gebruik van de CV ketel wordt een afschrijftermijn van 15 jaar gehanteerd. € 9,10

Inrichting algemene ruimtes meubilair en apparatuur valt ook hieronder.

Kleine herstellingen (3.4)

Met de woningbouwcorporatie Woonservice is een servicecontract afgesloten voor klusjes in uw woning.

In het servicepakket kunt u vinden waar u Woonservice voor kunt bellen. Bijdrage in het servicepakketfonds is € 7,05

Huisvuil (3.5)

De kosten voor afvoer van huisvuil wordt gedeeld door het aantal woningen. € 10,50

Huismeester/receptiedienst (3.6) € 12,10*

Voor het doorberekenen van de huismeester/receptiedienst wordt de landelijke norm gevolgd van 70% voor de huurders. Deze 70% wordt weer gedeeld door het aantal woningen.

Signaallevering (3.7)

Voor de radio en TV is een collectieve overeenkomst afgesloten met Ziggo. € 7,05

Elektronische apparatuur (3.8) € 5,85

De bijdrage wordt berekend op basis van de totale kosten elektronische apparatuur (videobewaking/brandalarmering/personenalarmering) waarbij een afschrijftermijn van 7 jaar wordt gehanteerd. De kosten worden verdeeld over de 75 woningen.

Voor het netwerk van de alarmering wordt de verdeelsleutel van het aantal aansluitingen gehanteerd. € 2,00

Verzekeringen (3.9) € 1,20

De kosten van de collectieve glasverzekering en de inboedelverzekering van de gemeenschappelijke ruimtes worden omgeslagen naar rato van het aantal woningen van 75.

Let op dat u uw eigen inboedelverzekering van de eigen woning aanhoudt. Ook uw WA (wettelijke aansprakelijkheidsverzekering) moet u aanhouden.

Gemeenschappelijke ruimtes (3.10) € 12,10 *

De kosten die verbonden zijn aan de service (reparaties en groot onderhoud) voor gemeenschappelijke ruimtes worden hier bedoeld.

Het gaat in principe om dezelfde service die ook voor de eigen woning worden genoemd.

Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes en tuinonderhoud (3.11) € 30,40*

Voor de schoonmaak van algemene ruimtes en tuinonderhoud

Administratiekosten (3.12) € 10,20

De administratiekosten worden vooral veroorzaakt door het opstellen van de jaarlijkse afrekening voor u medio juni van elk kalenderjaar.

Belastingen (3.13)

Voor de onroerend zaak belasting, waterschapsbelasting en zuiveringsheffing betaalt u maandelijks een voorschot van € 32,80

De maandelijkse vaste woon-servicekosten bedragen totaal € 231,00

(dit is exclusief eenmalig statiegeld voor de sleutels)

Statiegeld sleutels (3.14) € 45,00

Hiervoor geldt dat als u de huur opzegt u dit bedrag bij inleveren van de sleutels terug ontvangt.

*Mocht u een aanvraag doen voor huurtoeslag dan kan u maximaal € 12,00 voor deze service bij de huurprijs optellen (zie www.belastingdienst.nl voor actuele cijfers)

Prijslijst die niet tot de vaste woon-servicekosten behoren maar afhankelijk van de keuze die u maakt.

Kosten huishoudelijke hulp. (4.1)

Als u huishoudelijke hulp van ons inkoopt dan is het uurtarief € 22,60

Kosten maaltijden. (4.2)

Per warme maaltijd (zie menukaart) betaalt u € 6,80

Welzijnsactiviteiten (4.3)

Maandabonnement activiteiten kost u per persoon inclusief consumpties € 18,20

Wasverzorging (4.4)

Voor het laten wassen van uw platgoed (bijv. lakens, slopen) betaalt u per maand. € 32,60

Voor het laten wassen van lijfgoed (ondergoed en bovenkleding) betaalt u per maand € 32,60

Het merken van uw kleding;

Wasmerkjes per 50 stuks € 12,00

U kunt de merkjes ook zelf aanbrengen en gebruik maken van apparatuur in de linnenkamer.

Het laten aanbrengen van de merkjes in de kleding door de linnendienst (eenmalig) € 83,90

Voor een echtpaar zijn de kosten (eenmalig) € 104,85

Als u kleding wilt laten stomen dient u deze zelf naar de linnenkamer te brengen. Deze dienst wordt apart in rekening gebracht

Huur ruimtes (4.5)

Huur grote zaal de Brink kost per dagdeel	€ 52,25
Huur van de Hoeskamer per dagdeel	€ 15,70
Verzorgen van thee/koffiekan per stuk	€ 5,25

Verzorging (4.6)

Voor de kosten van kapsalon, schoonheidsspecialiste en pedicure zie de prijslijst bij de receptie.

Thuiszorg (4.7)

Heeft u recht op thuiszorg dan wordt van u verwacht dit met het Derkshoes te regelen.