



WOON- SERVICEKOSTEN HUURWONINGEN

KRUUMTENHOES WESTERBORK

01-07-2023 tot 01-07-2024

VOORWOORD

Stichting Derkshoes Zorg en Dienstverlening (kortweg: het Derkshoes) biedt zorg en ondersteuning aan vooral ouderen in de gemeente Midden Drenthe. Zowel in de wijk, bij mensen thuis, als in haar locatie en aanleuncomplexen voor wonen met zorg.

Eén van die locaties is 't Kruumtenhoes in Westerbork. Het Derkshoes huurt 't Kruumtenhoes in z'n geheel van Woonzorg Nederland en verhuurt de woningen aan haar doelgroep voor het bieden van een combinatie van wonen met zorg, ondersteuning en faciliteiten.

Kiest u ervoor een woning in het Kruumtenhoes te huren, dan kiest u voor deze combinatie van wonen met aanwezige faciliteiten en gewenste zorg, ondersteuning en diensten van het Derkshoes. Alleen door deze combinatie is het mogelijk de aanwezige faciliteiten en diensten te kunnen blijven aanbieden en het zelfstandig wonen als geheel te ondersteunen.

In dit document leest u meer over de zorg, diensten en faciliteiten die geleverd worden. Heeft u vragen over dit document dan kunt u contact opnemen met de clustermanager of de wijkverpleegkundige van het zorgteam van 't Kruumtenhoes. U kunt hen bereiken via het algemene telefoonnummer van het Derkshoes: 0593 333366 (tijdens kantoortijden).

Hoofdstuk 1

LEESWIJZER:

Na een korte inleiding in hoofdstuk 2 leest u in hoofdstuk 3 een onderbouwing van verschillende vaste woonservicekosten. Ook hoe het bedrag wordt berekend die uw hiervoor maandelijks betaald. Hoofdstuk 4 beschrijft de Welzijn 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 en de apart in te kopen welzijns- en dienstverlening. Let op jaarlijks worden deze prijzen per 1 juli geïndexeerd.

Hoofdstuk 2 Inleiding

WOON-SERVICEKOSTEN:

Servicekosten zijn de kosten van de woning die bovenop de huurprijs, de zogenaamde kale huurprijs, komen. Men noemt het ook wel woonservicekosten. Waar u in de tekst een * ziet vermeld dan komen de kosten voor deze dienstverlening in aanmerking voor uw huurtoeslag aanvraag, als dit aan de orde is. Voor de volgende diensten worden vaste woonservicekosten bij u in rekening gebracht:

Hoofdstuk 3

VASTE WOONSERVICEKOSTEN:

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 Kruumtenhoes. Het verbruik in uw eigen woning valt af te lezen op de eigen gas, water en elektriciteitsmeters in de woning.

U betaald voor energieverbruik (gas, water en elektriciteit) maandelijks een voorschot. 1x per jaar ontvangt u van uw energieleverancier een afrekening.

3.2 Energieverbruik gemeenschappelijke ruimten

De bijdrage energieverbruik gemeenschappelijke ruimten wordt vastgesteld door het energieverbruik van de woningen te verminderen op het totaal verbruik van het wooncomplex. De uitkomst wordt gedeeld door het aantal woningen van 39.

3.3 Roerende zaken

Hiermee wordt bedoeld het gebruik door de huurder van de eigen CV ketel, keukenapparatuur e.d. 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.

Derhalve is in het huurcontract 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 wordt een bijdrage gevraagd.

3.6 De huismeester

De huismeester verricht een aantal diensten die een goede bewoning bevorderen voor de huurders van het Kruumtenhoes. 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, televisie, computer of andere elektronische apparatuur. 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 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 heeft waar het gaat om uw eigen inrichting. Ook is het belangrijk een aansprakelijkheidsverzekering (ook wel WA verzekering genoemd) te hebben.

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, containerruimte vallen onder deze ruimtes. Ook het tuinonderhoud valt onder dit item.

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

De administratiekosten worden o.a. veroorzaakt door het maandelijks opstellen van de facturen, contact onderhouden met de Belastingdienst over de jaarlijkse aanpassing van de huren.

3.13 Borg sleutels

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

3.14 Belastingen

Als huurder betaalt u waterschapschapsbelasting, zuiveringsheffing en onroerend zaak belasting. Deze kosten betaalt u rechtstreeks aan de desbetreffende organisaties (GBLT en/of gemeente)

Hoofdstuk 4

WELZIJN&DIENSTEN:

U kunt er als huurder voor kiezen extra diensten af te nemen naast de in de hoofdstuk 3 vermelde zaken en diensten. Informeer bij het Zorgteam naar de mogelijkheden.

4.1 Schoonmaak

Als u geen recht heeft vanuit de WMO op huishoudelijke ondersteuning dan kunt u als huurder deze rechtstreeks 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 Welzijnsactiviteiten.

Er worden allerlei activiteiten georganiseerd in het Derkshoes en het Kruumtenhoes waaraan u tegen een vergoeding mee kunt doen.

4.3 Huur ruimtes

Om bijv. verjaardagen te vieren is het mogelijk op afspraak de grote zaal te huren.

4.4 Persoonlijke verzorging

het Derkshoes heeft een eigen kapsalon in huis en ook een aantal pedicures kunnen hun diensten bij u thuis verlenen. Daar mag u als huurder van het Kruumtenhoes gebruik van maken.

4.5 Alarmering

U kunt er voor kiezen om gebruik te maken van alarmering, wij werken samen met Zorgcentrale Noord. De formulieren voor het aanmelden zijn verkrijgbaar via de wijkverpleegkundige. De kosten voor de alarmering worden jaarlijks door Zorgcentrale Noord vastgesteld en door hen bij u in rekening gebracht.

Hoofdstuk 5.

ONDERBOUWING VAN DE VASTE WOON-SERVICEKOSTEN (per maand) met een verwijzing naar eerdere hoofdstukken. De prijzen worden jaarlijks met het geldende indexpercentage verhoogd.

Nutsvoorziening (3.1)

Uw woning heeft eigen gas, elektriciteit en watermeter.

Uw verbruik wordt vermenigvuldigd met het tarief.

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 wooncomplex.

Deze uitkomst wordt gedeeld door het aantal woningen wat neerkomt op 39.

€ 18,42*

Roerende zaken (3.3)

Voor het gebruik van de CV ketel wordt een afschrijftermijn van 15 jaar gehanteerd.

€ 7,37

Inrichting algemene ruimtes meubilair en apparatuur valt ook hieronder.

Kleine herstellingen (3.4)

Met de woningbouwcorporatie Woonservice is een service-contract afgesloten voor klusjes in uw woning.

In het servicepakket kunt u vinden waar u Woonservice voor kunt bellen. Bijdrage in het servicepakketfonds is

€ 8,80

Huisvuil (3.5)

De kosten voor afvoer van huisvuil wordt gedeeld door het aantal woningen.

€ 2,92

Huismeester (3.6) € 3,85*

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

Signaallevering (3.7) € 5,95

Voor de radio en TV is een collectieve overeenkomst afgesloten met Ziggo.

Elektronische apparatuur (3.8) € 1,80

De bijdrage wordt berekend op basis van de totale kosten elektronische apparatuur (brandalarmering) waarbij een afschrijftermijn van 7 jaar wordt gehanteerd. De kosten worden verdeeld over het aantal huurwoningen van 39.

Verzekeringen (3.9) € 1,55

De kosten van de collectieve glasverzekering en de inboedelverzekering van de gemeenschappelijke ruimtes worden omgeslagen naar rato van het aantal woningen van 39.

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

Gemeenschappelijke ruimtes (3.10) € 2,50 *

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) € 16,85*
Voor de schoonmaak van algemene ruimtes en tuinonderhoud

Administratiekosten (3.12) € 3,50

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

De maandelijkse vaste woon-servicekosten bedragen totaal € 73,50
(dit is exclusief eenmalig statiegeld voor de sleutels)

Borg sleutels (3.13)

Hiervoor geldt dat als u de huur opzegt u dit bedrag bij inleveren van de sleutels terug ontvangt (€ 45,00 per sleutel)

*Mocht u een aanvraag doen voor huurtoeslag dan kan u maximaal (2023)
€ 12,00 voor deze service bij de huurprijs optellen
(zie www.belastingdienst.nl voor actuele cijfers)

Servicekosten welke meetellen voor de aanvraag voor huurtoeslag bestaan uit:

1. Energiekosten voor algemene ruimtes (niet uw eigen woning)
2. Schoonmaakkosten voor algemene ruimtes (niet uw eigen woning)
3. Huismeesterkosten
4. Kapitaal- en onderhoudskosten

De energiekosten en schoonmaakkosten die u aan uw verhuurder betaalt, moeten bedoeld zijn voor de **algemene ruimtes en niet uw eigen woning**. De energiekosten voor de algemene ruimtes zijn bijvoorbeeld voor de verlichting van het trappenhuis of de gemeenschappelijke lift. Dus bijvoorbeeld de elektriciteit die wordt verbruikt in ruimtes waar ook andere huurders komen, zoals het trappenhuis of de galerij. Uw eigen energierekening voor de verlichting en verwarming van uw eigen huis hoort hier dus niet bij.

De servicekosten tellen per soort voor maximaal € 12,00 mee

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 in koopt dan is het uurtarief € 32,40

Welzijnsactiviteiten (4.2)

Maandabonnement centrale activiteiten kost u per persoon inclusief

Consumpties € 22,50

Huur ruimtes (4.3)

Huur De Brink (hele zaal) kost per dagdeel € 30,00

Huur De Brink (pantry kant) kost per dagdeel € 20,00

Huur De Brink (serre kant) kost per dagdeel € 15,00

Huur Hoeskamer kost per dagdeel € 15,00

Huur zaal Kruumtenhoes kost per dagdeel € 30,00

Verzorging (4.4)

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