

Naast de maandelijkse huur betaalt u maandelijks ook een voorschot voor de servicekosten. En is er sprake van een gedeelde verwarmingsbron dan betaalt u maandelijks ook een voorschot voor de stookkosten. In deze folder vertellen wij u meer over de service- en stookkosten en de jaarlijkse afrekening.

Wat houden servicekosten in?

Servicekosten zijn de kosten die u met elkaar als bewoners betaalt voor aanvullende diensten. Het gaat bijvoorbeeld om het schoonmaken van de algemene ruimten waar iedereen gebruik van maakt, het warmteverbruik voor deze algemene ruimten, of het leveren van elektra. Het verschilt per gebouw welke aanvullende diensten wij voor u regelen.

Het voorschot

U betaalt elke maand een bedrag vooruit, het heet dan ook wel voorschot servicekosten. Dit voorschot wordt bepaald aan de hand van een begroting met de te verwachten kosten. Het voorschot verrekenen Habion achteraf met de kosten die werkelijk zijn gemaakt.

Wij streven ernaar dat de afrekening van de servicekosten elk jaar voor 1 juli plaats vindt. U krijgt dan mogelijk geld terug of u moet nog geld bijbetalen. Afhankelijk van deze afrekening wordt de hoogte van het voorschot opnieuw bepaald.

De afrekening

Habion bespreekt de afrekening altijd eerst met de bewonerscommissie. Is er in uw woongebouw geen bewonerscommissie of huurdersvereniging, dan ontvangt u direct de afrekening.

Afrekenen van Service- en Stookkosten bij huurbeëindiging

Beëindigt u uw huur dan krijgt u voor 1 juli van het volgende jaar de afrekening van uw servicekosten en tevens van uw stookkosten wanneer deze inbegrepen zijn.



Meest voorkomende servicekosten

In de servicekosten zitten diverse onderdelen, ook wel componenten genoemd. Welke componenten doorbelast worden, verschilt per woongebouw. Niet elk woongebouw heeft bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin waar onderhoudskosten voor gemaakt worden. Welke componenten voor u van toepassing zijn, staan vermeld in uw huurovereenkomst of in de servicekosten bijlage van uw huurovereenkomst.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een eigen individuele meter

Dit zijn kosten om uw eigen woonruimte te voorzien van (warm) tapwater, (kook)gas, warmte, koude en/of elektra. Er is dan een collectieve installatie (in het gebouw), maar u heeft wel een eigen tussenmeter. In dat geval worden de energiekosten en eventuele kosten voor het aflezen van de meter(s) doorbelast via de servicekosten. In uw huurovereenkomst staat aangegeven of hier sprake van is. Heeft u een eigen contract afgesloten, dan is dit voor u niet van toepassing.

Kosten voor nutsvoorzieningen zonder individuele meter voor algemene ruimten en/of individuele woonruimte

Dit zijn de kosten om algemene ruimten te verwarmen, bijvoorbeeld de hal en een recreatiezaal. Maar soms ook voor uw eigen woning wanneer er een collectieve installatie/levering is en u geen eigen tussenmeter heeft. In dat geval is er dus één meter voor het gehele gebouw en verdeelt Habion de kosten over alle woningen.

Gebruiksvergoeding roerende zaken

In de servicekosten mag een gebruiksvergoeding voor roerende zaken berekend worden. Roerende zaken kunnen weggenomen worden zonder beschadigingen te veroorzaken. Bijvoorbeeld zonneschermen, het meubilair of raambekleding in de algemene ruimte. De gebruiksvergoeding die in rekening gebracht mag worden, is afhankelijk van de verwachte levensduur van de zaak.

Huismeester/Thuiscoördinator

Een huismeester/thuiscoördinator kan werkzaamheden verrichten op sociaal verbindend gebied tussen bewoners(groepjes) en/of leveranciers, het gebied van voorlichting, schoonmaak, toezicht/controle op vrije vluchtwegen inzake brandveiligheid. Tevens is hij/zij aanspreekpunt voor u en heeft hij/zij een signalerende functie en voert werkzaamheden uit die zowel voor de huurder als Habion van belang zijn. Daarom betaald Habion ook altijd een deel van de servicekosten.

Signaallevering

Dit zijn de kosten voor de verbinding van de alarmering in de lift. Ook kosten voor de verbinding van een brandmeldinstallatie naar een meldkamer kunnen hieronder vallen. Collectieve signaallevering voor radio en televisie vallen eveneens onder deze post.

Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten

Hieronder vallen de kosten voor het schoon laten maken van de algemene ruimten, alsmede de materiaalkosten voor deze schoonmaak.

Glasbewassing

Hieronder vallen in ieder geval de kosten voor het wassen van de ramen van de algemene ruimten. Ook het wassen van de ramen van de eigen woning kan hieronder vallen. Alleen de ramen die niet bereikbaar zijn voor de bewoner worden gewassen. Het kan echter zijn dat er voor uw woongebouw een andere afspraak is gemaakt dan bent u hier over geïnformeerd door de vastgoedmanager. De kosten om de ramen bereikbaar te maken voor de glasbewassing (zoals bijvoorbeeld de huur van een hoogwerker of telescoop-systeem) komen voor rekening van de verhuurder.

Tuinonderhoud

Het gaat hier om de kosten voor het onderhoud van de eventuele gemeenschappelijke tuin. Ook kosten voor gladheidsbestrijding kunnen hieronder vallen.

Ontstoppen leidingen en riolering

In een aantal gevallen heeft Habion met een gespecialiseerd bedrijf een ontstoppingscontract afgesloten. Het gaat dan om een verstopping in de algemene ruimte, alsmede de eigen woning. U heeft dan de mogelijkheid gekregen om een service-abonnement af te sluiten. Heeft u dit niet gedaan, of heeft uw vastgoedmanager uit naam van Habion dit niet aangeboden, of zit ontstoppen in de eigen woning niet inbegrepen in de algemene servicekosten, dan dient u de kosten hiervoor zelf te betalen. Dit geldt ook voor de kosten van verstoppingen die veroorzaakt worden door de bewoner(s) zelf.

Lampen vervangen algemene ruimten

Dit zijn de kosten voor het vervangen van lampen in de algemene ruimten. Het gaat niet om het vervangen van lampen in uw eigen woning.

Administratiekosten

Voor het opstellen en berekenen van de afrekening servicekosten worden administratiekosten berekend. Deze staan altijd benoemd als component.



Glasverzekering

Het gaat hier om een bijdrage voor het glas in de kozijnen van uw woning, waar u bij een glasbreuk een melding kunt maken voor herstel.

Aanvullende diensten

Dit kunnen diensten zijn zoals huurders app, TV, Internet.

Stookkosten

Naast de servicekosten betaalt u ook stookkosten. Stookkosten zijn de verwarmingskosten die worden gemaakt voor het verwarming van uw woning. Het grootste deel van de woningen heeft een eigen verwarmingsbron. Dan krijgt u een eigen afrekening van uw jaarlijkse gas- en stroomkosten. Soms wordt de verwarmingsbron gedeeld met anderen, bijvoorbeeld bij stadswarmte/blokverwarming.

Dan wordt gebruik gemaakt van de jaarlijkse meterstanden om uw stookkosten te berekenen. De stookkosten worden tegelijk afgerekend met de servicekosten door uw vastgoedmanager van Habion. Het kan ook zijn dat u voor de blokverwarming/stadswarmte een eigen leverancier heeft. In dat geval verzorgt de leverancier de afrekening direct met u en gaat dat niet via de vastgoedmanager.



Meer informatie

Wilt u meer weten over de servicekosten of over de servicekosten voor uw woongebouw specifiek? Stel dan uw vraag aan uw vastgoedmanager. Bent u het niet eens met de jaarafrekening van de servicekosten en de nutsvoorzieningen? Bespreek dit dan met uw vastgoedmanager.

De informatie in deze folder is met uiterste zorg samengesteld. Habion tracht zo actueel, volledig en nauwkeurig mogelijk te zijn. Er kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Habion aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mogelijke fouten en/of tekortkomingen. Wijzigingen en correcties zijn voorbehouden. Komt u een fout tegen of heeft u vragen, neem dan contact op via woonservice@habion.nl.