

Geachte heer Zwaal,

U hebt namens de bewonerscommissie de Wegwijzer meerdere vragen gesteld over de afrekening en voorschotten van servicekosten. Met deze brief reageer ik op de gestelde vragen.

Vereniging van Eigenaren

Zoals bekend heeft het complex waarvan uw woning deel uitmaakt meerdere eigenaren en is er om die reden een Vereniging van Eigenaren (VvE). Diverse onderdelen van de servicekosten vallen onder de werking van de VvE.

Opbouw servicekosten

Er zit verschil in de totale servicekosten voor de 3 woningen die op de begane grond zijn gesitueerd en de overige 10 woningen. In het onderstaande ga ik uit van één van de 10 woningen die op de verdieping is gesitueerd. Het verschil met de 3 woningen op de begane grond is dat de huurders van deze woningen niet betalen voor de variabele kosten van de liftinstallatie.

Het totaalbedrag aan servicekosten ad € 40,60 is als volgt opgebouwd:

- Groenonderhoud	€ 1,00
- Buurtbeheerder**	€ 2,65
- Verlichting trappenhuis	€ 6,00
- Schoonmaak trappenhuis	€14,00
- Variabele kosten liftinstallatie	€ 9,00
- Rioolontstoppingsfonds *	€ 1,35
- Glasverzekering *	€ 1,10
- Zonnepanelen**	€ 5,50

Soorten servicekosten

Er wordt onderscheid gemaakt in afrekenbare servicekosten, niet-afrekenbare servicekosten en fondsen. De fondsen zijn gemerkt met een *; de niet-afrekenbare servicekosten met **.

Bij de fondsen vindt geen jaarlijkse afrekening plaats. Het gaat hierbij om algemene kosten die niet specifiek zijn toe te delen naar iedere woning individueel. Door het bedrag aan servicekosten te verhogen en/of verlagen, voorkomen we grote fluctuaties in de maandelijkse servicekosten. Op basis van historische en te verwachten kosten, stellen we deze servicekosten jaarlijks vast. De kosten zijn voor alle huurders gelijk.

De kosten van de buurtbeheerder en van de zonnepanelen worden evenmin afgerekend. De kosten van de buurtbeheerder zijn gebaseerd op de kosten zoals opgenomen in de regels die de Huurcommissie hanteert. Kort samengevat komt dat neer op 70% van de loonkosten. Iedere huurder betaalt hetzelfde bedrag, dat jaarlijks wordt bijgesteld op basis van de ontwikkeling van de loonkosten. Voor de zonnepanelen wordt een vast bedrag gehanteerd.

De kosten van groenonderhoud, verlichting van het trappenhuis, schoonmaken van het trappenhuis en de variabele kosten van de liftinstallatie zijn wel afrekenbaar. Deze kosten vloeien voort uit overeenkomsten die de VvE hierover is aangegaan. In eerste instantie worden voorschotten in rekening gebracht. Zodra de kosten definitief zijn vastgesteld vindt -binnen de regels die de wet hieraan verbindt- verrekening plaats. Voor 2021 zijn deze kosten opgenomen in de jaarstukken van de VvE. Deze stukken zijn inmiddels door de algemene vergadering van de VvE vastgesteld. De verdeelsleutels die gehanteerd worden, vormen onderdeel van de zogenaamde splitsingsakte, een verplichte akte die bij de totstandkoming van een VvE door de notaris wordt opgeteld. We baseren ons op de vastgestelde jaarstukken van de VvE.

Verdeelsleutels

In de splitsingsakte is de verdeelsleutel opgenomen. Deze treft u onderstaand aan.

Verdeelsleutels:	Totaal	Koop	UWOON
Algemeen	2142	1085	1057
Trappenhuis	1685	628	1057
Hydrofoor	1800	743	1057
Bergingen (aantal)	22	9	13
Zonnepanelen (aantal)	123	31	92
Huurwoningen	1057	0	1057

Ter verduidelijking treft u onderstaand de voorschotten aan die in 2021 zijn gehanteerd. Daaronder staan de kosten die daadwerkelijk geboekt zijn. Deze gegevens zijn gebaseerd op het concept jaarverslag 2021. Voor de groenvoorziening zijn in 2021 geen werkelijke kosten ontvangen. Deze zijn daarom op € 0,00 gesteld.

Voorschot 13 huurwoningen 2021

	Bedrag
Groenvoorziening	1,00 per maand/per woning
Schoonmaakkosten	14,00
Verlichting (lift + algemeen)	15,00

	<u>Werkelijk servicekosten concept jaarverslag 2021</u>		UWOON
Water alg.ruimte	88,11	44,63	43,48
Schoonmaakkosten	1.841,64	932,86	908,78
Onderhoud groenvoorz.	0,00	0,00	0,00
Elektra alg.ruimte	2.549,86	950,33	1.599,53

Voorschotten

Het is van belang dat de door ons in rekening te brengen voorschotten zo weinig mogelijk afwijken van de werkelijke kosten, zodat zo weinig mogelijk hoeft te worden verrekend. We proberen op basis van de bij ons bekende informatie de voorschotten te berekenen. Des te langer we een complex in exploitatie hebben, des te nauwkeuriger de voorschotten kunnen worden berekend. Het voorschot voor de nieuwe periode moet al in maart worden vastgesteld. Omdat het complex sinds maart 2021 in exploitatie is, is het lastig een zuiver voorschot te berekenen. De werkelijke kosten van het niet volledige jaar 2021 waren op dat moment bovendien nog niet vastgesteld.

Om de maandelijkse lasten niet onnodig te laten fluctueren, hebben we ervoor gekozen de oorspronkelijke voorschotten ook in 2022 te hanteren. Stel dat we de voorschotten zouden verlagen, dan is de kans des te groter dat huurders later moeten bijbetalen. UWOON gaat er van uit dat het in het belang is van onze huurders dat ze op termijn niet worden geconfronteerd met onverwachte bijbetalingen.

Administratiekosten

Het is verder te doen gebruikelijk dat we 5% van de kosten als administratiekosten in rekening brengen. We hebben niet het voornemen hier van af te wijken.

Geen verrekening met niet betaalde huurverhoging

Er vindt geen verrekening plaats met eventuele niet betaalde huurverhogingen. Indien er anderzijds betaalachterstanden zijn, dan vindt wel verrekening plaats.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Luit Harkema

Teamleider Wonen a.i.