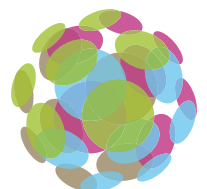




# Wat en hoe over servicekosten

Wegwijzer voor bewoners van appartementencomplexen

maasvallei





# Wat en hoe over servicekosten

Bewoners van appartementencomplexen en flatwoningen betalen naast de (kale) huurprijs voor de woning ook een maandelijks bedrag aan servicekosten. Dit zijn kosten voor onder meer schoonmaak en verlichting van gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van de groenvoorziening en soms ook gas en elektra. In deze brochure leggen wij uit welke soorten servicekosten er zijn, waarom u ze betaalt en hoe ze worden berekend. Ook kunt u lezen wat u kunt doen als u het niet eens bent met de eindafrekening.

**Wat en hoe over servicekosten** Bewoners van appartementencomplexen en flatwoningen betalen naast de (kale) huurprijs voor de woning ook een maandelijks bedrag aan servicekosten. Dit zijn kosten voor onder meer schoonmaak en verlichting van gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van de groenvoorziening en soms ook gas en elektra. In deze brochure leggen wij uit welke soorten servicekosten er zijn, waarom u ze betaalt en hoe ze worden berekend. Ook kunt u lezen wat u kunt doen als u het niet eens bent met de eindafrekening.

**Wat zijn servicekosten** De naam zegt het al: servicekosten zijn kosten die u betaalt en waar u bepaalde services voor terugkrijgt. Het gaat meestal om kosten die voor meerdere woningen gemeenschappelijk worden gemaakt. Bijvoorbeeld kosten voor het onderhoud en de verlichting van gangen en trappenhuisen. Alle huurders van een appartementencomplex of flatwoning maken gebruik van deze gemeenschappelijke ruimtes. Maasvallei zorgt ervoor dat deze ruimtes worden verlicht en schoongemaakt. De kosten daarvoor worden verdeeld over alle bewoners.

In sommige complexen worden ook de kosten voor elektriciteit, gas en water via de servicekosten verrekend. In deze complexen hebben de woningen geen eigen meters voor water, gas en elektriciteit. De energiekosten worden dan verdeeld over het aantal woningen.

**Hoe worden servicekosten verrekend?** Huurders van appartementencomplexen en flatwoningen betalen maandelijks een voorschot op de servicekosten. Jaarlijks worden de werkelijk gemaakte kosten door Maasvallei berekend. U ontvangt dan van Maasvallei een gespecificeerd overzicht van de servicekosten. Op het overzicht staat welke services zijn verleend, wat de totale kosten daarvan waren en welk deel van deze kosten aan u wordt doorberekend. Als de werkelijke kosten lager zijn dan het betaalde voorschot, dan krijgt u de teveel betaalde servicekosten terug. Zijn de werkelijke kosten hoger dan het betaalde voorschot, dan worden deze kosten alsnog doorberekend. Maasvallei is verplicht het overzicht van de servicekosten vóór 1 juli van het daaropvolgende kalenderjaar te verstrekken.

# servicekosten

## Welke soorten servicekosten zijn er

In het overzicht hieronder zijn de meest voorkomende servicekosten opgenomen:

Soort servicekosten	Welke service hoort daarbij
Energie en water	<ul style="list-style-type: none"><li>• De levering van elektriciteit, gas* en water voor de woning (voor zover er in de woning geen eigen meter aanwezig is).</li><li>• Verlichting gemeenschappelijke ruimten.</li><li>• Verwarming gemeenschappelijke ruimten.</li><li>• Gemeenschappelijk waterverbruik.</li></ul> <p><i>*Gasverbruik is onder andere de stookkosten. Deze worden per woning berekend. De afrekening vindt apart van de servicekosten plaats. Hiervoor is een warmtemeter gemonteerd op de radiators. Eén keer per jaar vindt er een opname en afrekening plaats. Daar waar geen warmtemeting plaatsvindt wordt het gas afgerekend in de afrekening servicekosten.</i></p>
Huismeester	<p>Toezicht door de huismeester op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Juist gebruik en onderhoud gemeenschappelijke ruimten.</li><li>• Veiligheid.</li></ul>
Liftinstallaties	Aanvullende 24-uurservice op het onderhoudscontract.
Groenvoorziening	Onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en tuinen.
Schoonmaakkosten	<p>Kosten voor schoonmaak van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeenschappelijke ruimten (entree, trappenhuis, etc.).</li><li>• Ramen in gemeenschappelijke ruimten.</li></ul> <p>De kosten voor het verwijderen van rommel en obstakels door Maasvallei zijn voor rekening van de huurder en worden, indien van toepassing, bij de servicekosten gerekend.</p>
Administratiekosten	Administratiekosten voor het verwerken van de bovengenoemde kosten in de afrekening servicekosten.
Leegstandderving	<p>Bij de verdeling van de servicekosten wordt rekening gehouden met alle woonruimten in het complex. Als een woning door leegstand tijdelijk niet wordt verhuurd, kunnen voor de woning ook geen servicekosten worden geïnd. Deze kosten mogen tot een maximum van 2% van de totale servicekosten bij de huurders in rekening worden gebracht.</p>

De kosten voor het onderhoud en reparaties in de woning vallen niet onder de servicekosten. Bewoners van Maasvallei kunnen hiervoor gebruiken maken van een onderhoudsabonnement (zie voor meer informatie de brochure 'Het onderhouden van uw woning').



**Mag Maasvallei het voorschot verhogen?** Maasvallei mag het maandelijkse voorschot voor de servicekosten verhogen als:

- uit de eindafrekening blijkt dat het voorschot te laag is;
- er kostenverhogingen te verwachten zijn.

Als de servicekosten worden verhoogd brengen wij u uiteraard hiervan op de hoogte. Dat doen we bijvoorbeeld in het jaarlijkse huurverhogingvoorstel.

Als u als huurder het niet eens bent met de hoogte van het maandelijkse voorschot voor de servicekosten, kunt u daarover een uitspraak vragen van de huurcommissie. Voor deze procedure moet de huurder € 11,- betalen. Als de huurcommissie vindt dat het voorschotbedrag aanzienlijk afwijkt van de te verwachten servicekosten, dan bepaalt de huurcommissie welk lager voorschotbedrag wel redelijk is. De uitspraak van de huurcommissie is bindend voor de huurder en de verhuurder, tenzij er een vordering wordt ingediend bij de rechter.

**Tussentijds verhuizen** Als de huur tussentijds wordt beëindigd omdat u verhuist naar een andere woning, dan krijgt u uiteraard een eindafrekening voor de duur van de huurovereenkomst. De afrekening service- en/of stookkosten ontvangt u echter

pas na afsluiting van het kalenderjaar. Voor tussentijdse opnames van warmtemeters bij verhuizing, worden door het bedrijf dat de opnames verricht extra kosten in rekening gebracht.

**Niet eens met de eindafrekening?** Als u het niet eens bent met de jaarlijkse afrekening kunt u contact opnemen met Maasvallei. Eventueel samen met andere huurders. U kunt bijvoorbeeld nota's en rekeningen inzien waaruit blijkt dat de hoogte van de doorberekende servicekosten klopt. Als overleg met Maasvallei geen oplossing oplevert, dan kunt u de huurcommissie inschakelen.

Een verzoek bij de huurcommissie tot bemiddeling moet binnen 24 maanden na verstrekking van de eindafrekening worden ingediend. De huurder moet voor deze procedure € 11,- betalen. De huurcommissie doet na onderzoek een uitspraak over de betalingsverplichting van de huurder. Deze uitspraak is bindend, zowel voor de huurder als voor de verhuurder.

**Vragen** Heeft u nog vragen over de servicekosten, neem dan gerust contact op met de afdeling klantenservice.

Telefoonnummer: 043 - 368 37 37

E-mail: [wst@maasvallei.nl](mailto:wst@maasvallei.nl)

Woningstichting  
Maasvallei  
Maastricht

Severenstraat 200, 6225 AH Maastricht  
Postbus 5537, 6202 XA Maastricht  
T 043 368 37 37 • F 043 363 26 30  
E [wst@maasvallei.nl](mailto:wst@maasvallei.nl) • I [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl)

maasvallei  
brengt wonen tot leven

