Servicekosten

Als huurder van Omnia Wonen betaalt u niet alleen huur, maar mogelijk ook servicekosten. Wat zijn servicekosten en hoe worden deze kosten in rekening gebracht?

Voor de huur van de woning betaalt u maandelijks een bedrag aan Omnia Wonen. Dit bedrag bestaat uit de netto huur en de servicekosten. In uw huurovereenkomst is vastgelegd welk bedrag u betaalt voor servicekosten. De servicekosten zijn opgebouwd uit twee delen, de verrekenbare en de niet verrekenbare servicekosten.

Verrekenbare servicekosten betaalt u als voorschotten voor leveringen (bijvoorbeeld gas, water, elektra voor algemene voorzieningen) en diensten (bijvoorbeeld schoonmaak, tuinonderhoud, huismeester). Omdat de leveringen en diensten niet voor elk complex hetzelfde zijn, kunnen servicekosten per complex verschillen. Jaarlijks verrekenen wij de door u betaalde voorschotten met de werkelijke kosten in de afrekening servicekosten.

Niet verrekenbare servicekosten zijn abonnementen zoals de glasverzekering en het Service Huurdersonderhoud. U betaalt hiervoor een vast bedrag per maand.

Meest voorkomende verrekenbare servicekosten

Schoonmaken algemene ruimte
De gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw kunnen door alle bewoners worden gebruikt. Deze ruimtes zijn geen onderdeel van de woningen. De schoonmaak hiervan wordt uitgevoerd door een schoonmaakbedrijf. Voorbeelden van gemeenschappelijke ruimtes zijn trappenhuizen, portieken en liften.

Elektra gemeenschappelijke ruimte
Hier gaat het om de energiekosten die nodig zijn voor de gemeenschappelijke ruimtes. Bijvoorbeeld de lift en de verlichting van gemeenschappelijke ruimten.

Tuinonderhoud
Voor het onderhoud van het gemeenschappelijke groen hebben wij een contract afgesloten met een hovenier die het onderhoud uitvoert.

Verwarming
Dit zijn de kosten van het gasverbruik voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimte.

Huismeester
In een aantal complexen is een huismeester aanwezig. De huismeester houdt toezicht op het gebruik en het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimte en voert kleinere onderhoudsreparaties uit. De huismeester is voor u het eerste

aanspreekpunt over het gebruik van uw woning, de gemeenschappelijke ruimte en de woonomgeving.

Administratiekosten

Dit zijn de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van de jaarlijkse afrekening. Over de servicekosten wordt 5% berekend. Dit is in lijn met de opvattingen van de huurcommissie.

Meest voorkomende niet verrekenbare servicekosten

Service Huurdersonderhoud

Voor het lidmaatschap van het servicecontract betaalt u maandelijks abonnementskosten, waarmee wij een deel van het onderhoud aan de woning (dat onder verantwoordelijkheid van de huurder valt) uitvoeren.

Glasverzekering

Voor de glasverzekering betaalt u maandelijks abonnementskosten. U bent dan verzekerd voor glasbreuk in ramen en deuren die dienen tot lichtdoorlating in uw woning, berging of schuur.

Afrekening servicekosten

Betalen of ontvangen?

Heeft u meer betaald dan de werkelijke kosten? Dan krijgt u geld terug. Heeft u minder betaald, dan brengen wij dit in rekening. Op uw afrekeningsstaat het verschil. Daarop is aangegeven of u moet bijbetalen of dat u een bedrag ontvangt. Alle bedragen boven de € 2,50 brengen wij in rekening. Wij vragen u dit bedrag voor de vervaldatum aan ons te voldoen onder vermelding van uw contractnummer. Alle bedragen boven € 1,00 worden op uw bankrekening gestort.

Aanpassen van het voorschot

Zit er een groot verschil tussen het voorschot dat u betaald heeft en de werkelijke kosten? In dat geval passen wij de voorschotten aan. Het nieuwe bedrag vindt u dan in de toelichting die u bij uw afrekening ontvangt.

Heeft u bezwaar tegen de afrekening servicekosten?

Bent u het niet eens met de afrekening servicekosten en komt u er met Omnia Wonen niet uit? Betaal dan wel eerst de afrekening aan Omnia Wonen en klop daarna aan bij de Huurcommissie. De Huurcommissie is onafhankelijk en haar uitspraak is bindend. U kunt bezwaar maken bij de Huurcommissie binnen 24 maanden na afloop van de uiterste ontvangstdatum van uw afrekening servicekosten.

omniawonen

Als u volgens de uitspraak van de Huurcommissie minder of niet hoeft te betalen, dan betaalt Omnia Wonen het bedrag aan u terug. Een bezwaarformulier kunt u opvragen bij Omnia Wonen of bij de Huurcommissie.

Individuele verwarming

Heeft u geen eigen CV of kachel in uw woning? Dan zorgt een gemeenschappelijke warmte-installatie voor de warmte in uw woning. Voor het verwarmen van uw woning wordt elektra of gas gebruikt. De afrekening voor uw individuele verwarming valt onder de warmtewet waarbij elk jaar de tarieven voor de vaste en variabele kosten door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) worden vastgesteld.

Bezwaar tegen de afrekening individuele verwarming

Bent u het niet eens met uw afrekening individuele verwarming en komt u er met Omnia Wonen niet uit? Betaal dan wel eerst de afrekening aan Omnia Wonen en klop daarna aan bij de Huurcommissie. De commissie is onafhankelijk en haar uitspraak is bindend. Als u volgens de uitspraak minder of niet hoeft te betalen, dan betaalt Omnia Wonen het bedrag aan u terug.

Huurcommissie
Telefoon: 1400 (lokaal tarief) op werkdagen van 8.00 tot 20.00 uur
www.huurcommissie.nl