

Nieuwsbrief

Servicekosten 2025



3B WONEN

In de nieuwsbrief Servicekosten leest u waarvoor u servicekosten betaalt en waarom u moet bijbetalen of geld terugkrijgt.



U ontving van ons de afrekening van de servicekosten van 2024. Op dit overzicht ziet u of u moet bijbetalen of dat u geld terugkrijgt. In deze nieuwsbrief leest u waarvoor u servicekosten betaalt en waarom u moet bijbetalen of geld terugkrijgt. 3B Wonen doet dit volgens de regels van de Huurcommissie. 3B Wonen mag op de servicekosten geen winst maken.

Servicekosten zijn kosten voor het hele woongebouw

U betaalt servicekosten als u met meerdere mensen in één gebouw woont. Het zijn kosten die gemaakt worden voor de algemene ruimten zoals de hal, de lift en het trappenhuis. Denk aan de kosten voor de schoonmaak, de verlichting van de algemene ruimten en elektriciteit voor de lift.

Wat valt niet onder servicekosten

Sommige kosten berekent 3B Wonen niet door aan de huurders. Zo betaalt u nooit servicekosten voor groot onderhoud, reparaties, belastingen, heffingen of verzekeringspremies. Een uitzondering is de glasverzekering, zie hieronder “Niet-verrekenbare servicekosten”.

Betaalt iedereen hetzelfde?

Nee, u betaalt alleen voor waar u gebruik van maakt. Wie op de begane grond woont, gebruikt de lift niet en betaalt niet mee aan de elektriciteit voor de lift. Degene die aan de straatkant woont, gebruikt de algemene hal niet en betaalt niet mee aan de schoonmaak hiervan.

Niet-verrekenbare servicekosten

Sommige servicekosten veranderen niet. Denk aan de glasverzekering en rioolontstopping. U betaalt hier een vast bedrag voor. Hiermee betaalt 3B Wonen kapotte ruiten of verstopte rioleringen. Andere niet-verrekenbare servicekosten zijn de kosten voor de complexbeheerders en administratiekosten.



Wat doet een complexbeheerder?

- Controleren van de schoonmaak en groenonderhoud
- Controleren of alles in het gebouw werkt
- Reageren op meldingen van bewoners over schoon, heel en veilig.

Ziet een complexbeheerder dingen die niet in orde zijn, dan spreekt hij of zij bewoners aan, lost het zelf op of schakelt een aannemer in.

Complexbeheerder

In alle woongebouwen van 3B Wonen is een complexbeheerder, behalve bij de VvE woongebouwen.

Onze complexbeheerders maken regelmatig rondes in de gebouwen maar hebben geen vaste aanwezigheidstijden. Hoe lang en hoe vaak een complexbeheerder in een woongebouw is, hangt af van het aantal woningen, de problemen en de meldingen/vragen. Doet u een melding over uw woongebouw via het algemene telefoonnummer of e-mailadres van 3B Wonen, dan komt dit bij de complexbeheerder terecht. Voor het werk dat hij voor de huurders doet, mag 3B Wonen servicekosten in rekening brengen.

Administratiekosten

Wij rekenen geen administratiekosten. In plaats daarvan betaalt u maandelijks een kleine bijdrage van ongeveer € 0,62 voor het opmaken van de servicekosten. Wij kiezen ervoor u een lager bedrag te vragen dan mag.

Verrekenbare servicekosten

Sommige servicekosten zijn elk jaar anders. Dat ligt aan het verbruik of de hoogte van de kosten van de leverancier. U leest verderop welke kosten hieronder vallen.

Schoonmaakkosten

Als een schoonmaakbedrijf de gemeenschappelijke ruimten van uw woongebouw schoonmaakt, betaalt u daar servicekosten voor. Het gaat om trappenhuisen, gangen en entrees. De kosten hangen af van het schoonmaakprogramma. Het schoonmaakprogramma hangt in de hal van uw woongebouw. Er hangt een aftekenlijst bij. Daarop kunt u zien of het schoonmaakbedrijf is geweest. Het is vervelend als de schoonmaak niet, of niet goed wordt gedaan. Uw complexbeheerder controleert de schoonmaak. Uw hulp is welkom. Stuur een e-mail naar 3bwonen@3bwonen.nl met duidelijke foto's als u ziet dat het werk niet goed is gedaan.

Ramen wassen

U betaalt servicekosten voor het wassen van de ramen in de algemene ruimten, binnen en buiten. Het gaat dus niet om de ramen van uw eigen woning. Die wast u zelf. Alleen als u er niet zelf bij kunt, laten wij ze wassen.



U kunt als klant kiezen voor goedkope aanbiedingen of tussentijds overstappen. Op de zakelijke markt – waar 3B Wonen energie inkoopt – is dat door andere (Europese) regels niet mogelijk.

Bijvoorbeeld omdat u de ramen niet van binnenuit kunt wassen of er geen balkon is. De arbeidskosten van de glazenwasser zitten dan in de servicekosten. De kosten voor de hoogwerker zijn voor 3B Wonen.

Gemeenschappelijke elektra

- Er is elektriciteit nodig in algemene ruimten. Denk aan elektrische schuifdeuren en verlichting in trappenhuis, galerijen en bergingsgangen. Deze kosten verdeelt 3B Wonen over alle huurders die gebruik maken van deze ruimten.
- De elektriciteit voor de lift is een apart onderdeel voor de huurders vanaf de 1^e etage.
- Er wordt ook elektriciteit gebruikt voor het opladen van scootmobiel en e-bikes. Hiervoor zijn stopcontacten gemaakt bij de bergingen. Huurders betalen hier apart voor. Dit trekt 3B Wonen van de totale elektrakosten af. Wat hierna overblijft, verdeelt 3B Wonen onder de huurders.

Kan 3B Wonen energie besparen?

Huurders vragen soms of de servicekosten omlaag kunnen door energie te besparen. 3B Wonen is hiermee bezig. In veel gebouwen vervangt 3B Wonen de lampen door veel zuinigere LED lampen. Soms vinden bewoners dat er te veel lampen branden of dat ze te lang branden. Wil minimaal 70% van de bewoners dat er minder lampen branden? 3B Wonen mag de lampen dan uitdoen zolang er genoeg licht brandt (volgens de wettelijke eisen). Bewoners mogen zelf onderzoeken hoe hun burens hierin staan. 3B Wonen kan hierin meedenken.

Hoe koopt 3B Wonen de energie in?

3B Wonen wil de energiekosten voor de algemene ruimten laaghouden. Daarom kopen we gezamenlijk met drie andere corporaties energie in met hulp van een adviseur. Dit voorkomt dat we tijdens het jaar verrast worden door hoge prijsstijgingen en zorgt ervoor dat u niet de hoogste prijs betaalt.

Onderhoud tuinen

3B Wonen schakelt bij veel woongebouwen een hovenier in voor het onderhoud van het groen. De kosten hiervan mag 3B Wonen alleen doorberekenen in de servicekosten als het groen alleen bereikbaar is voor de huurders.



Meer informatie

Op onze website www.3bwonen.nl vindt u veel informatie. Ook kunt u hier gemakkelijk een reparatie doorgeven. Vindt u niet wat u zoekt? Bel ons dan op 010-519 14 91 of stuur een e-mail naar 3bwonen@3bwonen.nl.

Dit is maar bij een paar woongebouwen het geval. Het openbare groen rondom een gebouw laat 3B Wonen wel onderhouden, maar dit wordt niet doorberekend in de servicekosten.

Stookkosten blokverwarming

In een paar woongebouwen van 3B Wonen hebben huurders geen eigen cv-ketel maar is er een collectieve verwarmingsinstallatie. In elke woning hangt een meter die het verbruik bijhoudt.

Ista Nederland neemt de meters op. De meterstand én het vastrecht staat op uw afrekening van de stookkosten. De gemaakte kosten verreken 3B Wonen met het voorschot dat u maandelijks betaalt. Meer uitleg hierover leest u op de website van Ista Nederland:

www.ista.com/nl/bewonersinformatie/brochures-en-videos

De afrekening: U krijgt geld terug of moet bijbetalen

Verrekenbare servicekosten betaalt u vooruit. Aan het begin van het jaar bekijkt 3B Wonen hoe hoog de kosten waren in het afgelopen jaar.

Op basis hiervan én de landelijke indexering schat 3B Wonen de kosten in voor het komende jaar. Het geschatte bedrag verdeelt 3B Wonen over de huurders in uw woongebouw. U betaalt deze kosten per maand en vooruit. Dit heet een voorschot. Eind december weet 3B Wonen hoeveel elektriciteit is verbruikt. Er zijn twee mogelijkheden:

1. De werkelijke kosten waren lager dan de geschatte kosten: u krijgt geld terug.
2. De werkelijke kosten waren hoger dan de geschatte kosten: u moet bijbetalen.

De kosten kunnen hoger zijn door stijgende energieprijzen. Als we vooraf weten dat de werkelijke kosten gaan stijgen, passen we per 1 augustus de voorschotten aan. Hierdoor hoeft u volgend jaar niet achteraf veel bij te betalen.

Heeft u een huurachterstand?

Als u geld terugkrijgt, maar een huurachterstand heeft, verrekenen we dit. Uw huurachterstand wordt hierdoor lager. Het kan ook zijn dat uw huurachterstand lager is dan het bedrag dat u van de afrekening krijgt. Het bedrag dat na de verrekening overblijft, maken we dan naar u over.