



## Uw servicekosten



Als huurder van Woningstichting Rochdale betaalt u maandelijks een huurbedrag.

Dit bedrag is opgebouwd uit:

- De netto huur voor het gebruik van de woning;
- De bijkomende kosten voor de levering van aanvullende diensten en services (servicekosten).

Het servicekostenbeleid van Woningstichting Rochdale is gebaseerd op wetgeving van de Rijksoverheid en richtlijnen van de Huurcommissie. Informatie daarover kunt u vinden op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) of [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)

In deze folder worden de servicekosten toegelicht.



Het niveau van de services (en de daarbij behorende kosten) wordt vooraf, zo mogelijk in overleg met de bewonersvertegenwoordiging (indien aanwezig) door Rochdale bepaald. U betaalt vooraf een **voorschot**, welke jaarlijks aangepast kan worden aan de hand van bijvoorbeeld prijsontwikkelingen of individueel verbruik.

#### Voorbeelden van mogelijke servicekosten:

<b>Complex-/wijkbeheerder</b>	Kosten van de complex-/wijkbeheerder.
<b>Glasverzekering</b>	De premie voor de glasverzekering, waarmee ruitbreuk is verzekerd.
<b>Lift</b>	De kosten voor extra of aanvullende service ook wel 24-uurservice genoemd.
<b>Elektra</b>	Het elektraverbruik van o.a. de galerijverlichting, trapverlichting, lift en mechanische ventilatie.
<b>Vervangen lampen</b>	Het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woongedeelte (mits in eigendom van Rochdale) en in de gemeenschappelijke ruimten.
<b>Rookgasafvoer/Schoorsteenvegen</b>	Kosten voor het schoonmaken/houden van de rookgasafvoer of schoorsteen.
<b>Riool/Dakgotenreiniging</b>	Kosten voor het preventief onderhoud en het verhelpen van verstoppingen. Huurders van eengezinswoningen betalen mogelijk ook nog een bijdrage voor het reinigen van de dakgoot.
<b>Tuinonderhoud</b>	Kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin rond uw complex. Dit geldt alleen daar waar de tuinen een besloten karakter hebben.
<b>Geiser/Boiler</b>	De huur/afkoop en de kosten voor het serviceonderhoud.
<b>Mechanische ventilatie</b>	Het vegen en reinigen van de mechanische ventilatiekanalen.
<b>Schoonmaak</b>	Schoonmaakkosten van bijvoorbeeld algemene ruimten, entrees, bergingen en glasbewassing van de ramen in de algemene ruimtes. Met een schoonmaakbedrijf en de bewonersvertegenwoordiging (indien aanwezig) wordt een schoonmaakprogramma afgesproken. De kosten die het schoonmaakbedrijf bij Rochdale in rekening brengt, worden in de meeste gevallen volledig verdeeld over het aantal woningen per complex. Aanpassing van het schoonmaakprogramma kan leiden tot aanpassing van de prijs.
<b>Administratiekosten</b>	De Huurcommissie heeft bepaald dat corporaties administratiekosten in rekening mogen brengen. Voor de meeste onderdelen is dit 5%. In complexen waar de centrale verwarming collectief wordt gestookt kan 1% administratiekosten worden berekend bij woningen met een eigen meter. Bij woningen zonder eigen meter kan 2% administratiekosten worden berekend.

### Voorschot servicekosten

Voor een aantal diensten wordt de prijs voor een bepaalde periode vooraf vastgesteld. Dit kan zijn op basis van afspraken, offertes of premies (voorbeeld: glasverzekering, ontstoppen riolering, complex-/wijkbeheerder). Voor een aantal andere diensten worden zo goed mogelijk alle kosten van tevoren geschat. Die kosten, die niet vooraf exact berekend kunnen worden (bijvoorbeeld kosten van elektra/gas voor algemene ruimten), worden middels een voorschot bij u in rekening gebracht. Stookkosten Een ander onderdeel van de servicekosten kunnen stookkosten zijn. Dat is het bedrag voor energie dat gebruikt wordt om de woning te verwarmen (dit geldt alleen in woningen waar de centrale verwarming collectief wordt gestookt). Afhankelijk van de mogelijkheden binnen uw complex kunnen de verschillen via een eigen meter in uw woning verrekend worden of, als er geen meter aanwezig is, collectief via een berekening op basis van woonoppervlak.

De energie- en gaskosten die niet vooraf exact berekend kunnen worden, worden middels een maandelijks voorschot bij u in rekening gebracht. Daarvoor wordt van tevoren zo nauwkeurig mogelijk een inschatting gemaakt. Omdat deze kosten afhankelijk zijn van diverse factoren (stookgedrag, warmwaterverbruik, gezinssamenstelling, temperatuur- en prijs-verschillen) kunnen jaarlijks verschillen ontstaan. In complexen waar meerdere woningen zijn aangesloten op één verwarmingsinstallatie, verzorgt Rochdale de betaling aan het energiebedrijf.

### Afrekening service- en stookkosten

In de loop van het jaar betaalt u al een groot gedeelte van de ingeschatte kosten. Aan het einde van de periode (na 12 maanden) worden de werkelijke kosten met de door u betaalde voorschotten vergeleken en rekt Rochdale voor een aantal componenten (onder andere stookkosten en schoonmaakkosten) het verschil met u af. U betaalt nooit meer dan de werkelijke kosten inclusief administratiekosten. De afrekening van de servicekosten vindt jaarlijks plaats, waarbij Rochdale overleg pleegt met de bewonersvertegenwoordiging, indien deze aanwezig is. Op basis van de jaarafrekening wordt het nieuwe voorschot bepaald.



