

Veelgestelde vragen servicekosten

1 Wanneer krijg ik de afrekening van de servicekosten?

Jaarlijks ontvangt u een afrekening van de servicekosten. Lefier dient deze afrekening uiterlijk binnen zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar te verstrekken. Dit betekent dat u uiterlijk 30 juni de afrekening over het afgelopen kalenderjaar ontvangt.

2 Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn alle kosten die u als huurder op grond van de huurovereenkomst bovenop de (kale) huurprijs betaalt. Voor dat geld levert Lefier bepaalde leveringen en diensten. In uw huurovereenkomst staat vermeld om welke leveringen en diensten het in uw geval gaat, tenzij de levering later met u is overeengekomen.

3 Is er een (wettelijk) maximum dat een Lefier mag vragen voor het te betalen (maandelijkse) voorschot servicekosten?

Nee, er is geen maximum gebonden aan de voorschotten van de servicekosten. Deze voorschotten zijn een voorschot op de kosten die worden gemaakt door Lefier, voor de aan u geleverde diensten van derden. Dus hoe hoger de door Lefier te maken kosten zijn, hoe hoger uw voorschot servicekosten.

4 Kan Lefier zomaar de maandelijkse voorschotten wijzigen?

Jaarlijks kan het voorschot servicekosten worden aangepast. De kosten van leveringen en diensten kunnen lager of hoger worden. Een aanpassing van het voorschot vindt plaats om te voorkomen dat de jaarlijkse afrekening erg afwijkt van de betaalde voorschotten. Het voorschot blijft echter altijd een inschatting. Er is dus nooit met zekerheid te zeggen of u als huurder met de afrekening een bedrag terug krijgt of dat u een bedrag moet bijbetalen.

5 Als ik verhuis, moet ik dan over een heel jaar servicekosten betalen?

Nee, u betaalt slechts een aandeel in de totale werkelijke kosten. Dit aandeel wordt berekend over de periode dat u de woning heeft gehuurd (deze periode kan dus afwijken van de periode dat u er daadwerkelijk heeft gewoond). Let op: nadat u verhuisd bent kunt u dus nog een afrekening krijgen. Of u krijgt iets terug of u moet nog iets bijbetalen. Als wij u iets terug moeten betalen, hebben wij uw juiste bankrekeningnummer nodig.

6 Als ik verhuis, ontvang ik dan gelijk een afrekening servicekosten?

Nee, u ontvangt een afrekening servicekosten gelijktijdig met alle overige huurders. U ontvangt namelijk een aandeel in de totale kosten. Deze totale kosten zijn pas vast te stellen na afloop van de afrekenperiode. Het is dus van belang om bij een verhuizing uw nieuwe adresgegevens en uw juiste bankrekeningnummer aan Lefier door te geven.

7 Ik heb een geliberaliseerd huurcontract (huurwoning in de Vrije Sector) en ben het niet eens met mijn (afrekening) servicekosten. Wat nu?

U kunt uw geschil over de (afrekening) servicekosten niet voorleggen aan de Huurcommissie. In geval van geliberaliseerde verhuur kan alleen de rechter een uitspraak doen.

8 Ik ben het niet eens met het te betalen voorschotbedrag servicekosten. Wat nu?

Het voorschot wordt bepaald aan de hand van het contract dat afgesloten is met de leverancier. Het voorschot sluit daarom zo dicht mogelijk aan op de werkelijke kosten. Jaarlijks worden de voorschotten aangepast n.a.v. de afrekening. Als u het niet eens bent met het voorschotbedrag, neem u in eerste instantie contact op met Lefier. Komt u er met Lefier niet uit, dan kunt u de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen over de hoogte van het voorschotbedrag. Oordeelt de Huurcommissie dat het voorschotbedrag sterk afwijkt van de te verwachten servicekosten, dan stelt de commissie een lager bedrag vast.

9 Vallen onderhoudskosten onder servicekosten?

Het onderhoud waartoe Lefier verplicht is, kan niet in de servicekosten worden doorbelast. Onderhoudskosten kunnen wel doorberekend worden als er tussen u en Lefier is overeengekomen dat onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden worden gedaan die op grond van de wet en het 'Besluit kleine herstellingen' door de huurder moeten worden gedaan.

10 Welke informatie moet er staan op een afrekening servicekosten?

Op een afrekening servicekosten moet voor iedere kostensoort apart het aandeel worden vermeld dat de huurder daarin heeft. Ook moet worden vermeld wat uw aandeel is in de totale werkelijke kosten.

11 Ik heb een afrekening servicekosten ontvangen, maar ik ben het er niet mee eens. Ik overweeg een Huurcommissie zaak te starten. Moet ik de afrekening wel of niet betalen?

Wanneer u een afrekening heeft ontvangen van Lefier en daarin wordt aangegeven dat u een bedrag moet betalen, dan bent u tot het betalen van dat bedrag verplicht. De Huurcommissie bekijkt of de in rekening gebrachte bedragen voldoen aan de geldende wettelijke voorschotten of beoordeelt of die bedragen als redelijk zijn aan te merken.

12 Wanneer mag Lefier de voorschotten aanpassen?

Als uit de afrekening blijkt dat de voorschotten te hoog, dan wel te laag zijn, dan mag Lefier de voorschotten aanpassen.

13 Kan ik gedwongen worden een wijziging van het servicekostenpakket te aanvaarden?

Ja, dat kan. Als 70% van de huurders akkoord gaat met een voorstel van Lefier tot wijziging van zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk kunnen worden geleverd, dan bent u - ook al bent u niet akkoord gegaan met die wijziging - daaraan gebonden.

14 Ik moet via mijn servicekosten betalen voor de telefoonaansluiting in de lift. Maar ik ben gezond en ik neem altijd de trap. Moet ik deze kosten betalen?

U woont in een complex waar iedereen gebruik kan maken van de lift. U maakt geen gebruik van de lift. Toch staat deze lift ook u ter beschikking. De kosten - waaronder de telefoonaansluiting in de lift - mogen collectief worden doorbelast.

15 Ik heb een aantal maanden niet in mijn woning gewoond. Moet ik over deze periode wel servicekosten betalen?

Ja, u moet wel servicekosten betalen. U bent met Lefier een huurcontract aangegaan waarin ook de servicekosten zijn vermeld. Deze servicekosten worden gemaakt door Lefier. U bent dus verplicht uw deel van de totale servicekosten te voldoen.

16 Kunt u mij uitleggen hoe de afrekening is opgebouwd?

De afrekening van de energiekosten is gebaseerd op het werkelijke verbruik en de vaste kosten die daaraan gekoppeld zijn. De afrekeningen van schoonmaak en tuinonderhoud bestaan uit de werkelijk gemaakte kosten.

17 Ik betaal iedere maand naast de huur al voor servicekosten, waarom krijg ik nu een rekening?

Maandelijks betaalt u een voorschotbedrag, nu hebben we de werkelijke kosten inzichtelijk en rekenen we het verschil (positief of negatief) met u af.

18 Het totaalbedrag dat aan kosten per component op de afrekening wordt genoemd, zijn dat de totale kosten voor mijn woning?

Niet altijd. Voor servicekosten, bijvoorbeeld onderhoud groenstroken en tuinen, schoonmaken of ramen wassen, wordt per complex een contract afgesloten. De kosten op de afrekening zijn dan de totale kosten voor dat complex.

19 Wat is gemeenschappelijke energie?

Stroomverbruik voor bijvoorbeeld de verlichting of de lift in algemene ruimtes, zoals hal, portiek of bergingen.

20 Ik woon in een studentenhuus en ben voor mijn stage drie maanden niet op mijn kamer geweest. Moet ik evenveel betalen als mijn huisgenoten?

De servicekosten voor studentenwoningen worden voor de gehele woning vastgesteld. Vervolgens worden de kosten gedeeld door het aantal kamers. Als er geen meter in de kamer zit dan worden de servicekosten berekend aan de hand van het vloeroppervlak van de kamers.

21 Wanneer ontvang ik het bedrag dat ik tegoed heb?

U ontvangt van ons een brief met daarin het bedrag dat u van ons ontvangt. Het bedrag maken wij binnen 30 dagen na verzenddatum van de brief aan u over. Dit kunnen wij alleen aan u overmaken indien wij uw juiste bankrekeningnummer hebben. Als u een huurachterstand heeft, wordt het bedrag dat u tegoed heeft hiermee verrekend. Moet u bijbetalen? Het bedrag kunt u binnen 30 dagen aan ons overmaken.

22 Betaal ik ook mee voor de elektrakosten voor het opladen van scootmobielen in de algemene ruimte?

Nee, een huurder die met toestemming van Lefier zijn scootmobiel oplaadt in de algemene ruimte betaalt hiervoor. De opbrengsten worden verrekend met de kosten van de algemene ruimte. Alleen de gebruiker betaald dus.

23 Ik woon op de begane grond, moet ik dan ook voor de lift betalen?

Komt uw voordeur uit op de straat, dan betaalt u niet mee aan de lift. Komt uw voordeur uit op de hal waarin de lift zich bevindt, dan betaalt u wel mee.

24 Waarom betaal ik administratiekosten als ik een afrekening servicekosten ontvang?

Voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, kan de verhuurder administratiekosten bij de huurder in rekening brengen. Deze kostenpost hangt zo nauw samen met de servicekosten, dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen hoeft te zijn. Administratiekosten kunnen alleen in rekening gebracht worden als een afrekening aan de huurder verstrekt is. Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane vergoeding 2%. Als de verhuurder de meting en verdeling van deze kosten uitbesteed, bedraagt de maximale vergoeding 1%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW. Het minimumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 7,50 per afrekening per woonruimte.