

Procedure Afrekening Servicekosten

Onder Servicekosten worden verstaan de kosten van levering van zaken en diensten zoals elektra, verwarming, water, klein onderhoud, belastingen e.d. In je huurovereenkomst en in de daarbij behorende demarcatielijst vind je een uitgebreid overzicht van wat er in jouw geval onder de servicekosten valt.

Wanneer er sprake is van een huurovereenkomst met te verrekenen servicekosten betaal je als huurder aan DePlaatsmaker een maandelijks voorschot voor de servicekosten.

Één keer per jaar worden de door de huurder betaalde voorschotten verrekend met het aan huurder in rekening te brengen aandeel van de werkelijke servicekosten. Dit gebeurt in de zogenaamde servicekostenafrekening. Als de werkelijke kosten hoger (of lager) waren dan wat jou als voorschot in rekening is gebracht, kan dat leiden tot een naheffing (of een terugbetaling). Wanneer er grote verschillen zijn, kan dit reden zijn om de hoogte van het maandelijks voorschot aan te passen (naar boven of naar beneden).

Voor deze afrekening worden de werkelijke kosten die in een servicekostenjaar zijn gemaakt opgeteld en uitgesplitst naar kostensoort. Daarna worden de kosten verdeeld over alle verhuurbare ruimtes en/of verhuurbare vierkante meters binnen een complex.

Bij het bepalen van het aandeel van de huurder wordt rekening gehouden met de huurperiode van de huurder binnen het servicekostenjaar. Bij leegstand deelt DePlaatsmaker mee in de (vaste) kosten.

Bij de afrekening van de servicekosten worden een of meerdere van de volgende verdeelsleutels toegepast:

- Gehuurd oppervlak De kosten worden naar rato van vierkante meters vloeroppervlak per verhuurbare ruimte (unit) toegerekend. Dit betreft de kosten voor gas, elektra, warmte, water en daarbij horende heffingen.
- Gelijke verdeling De kosten worden over alle verhuurbare ruimten in een gebouw gelijkmatig verdeeld. Dit betreft alle overige servicekosten.
- Eigen verbruik De kosten worden toegerekend naar geregistreerd verbruik. Een unit beschikt over eigen meters zoals elektriciteitsmeter, gasmeter, watermeter of radiatormeter.
- Doorbelasten De kosten worden rechtstreeks aan huurder in rekening gebracht (huurder is in dit geval de enige gebruiker).

Uitgangspunten voor de Afrekening Servicekosten:

- Voor elk servicekostenjaar worden de kosten die op het complex betrekking hebben verzameld en opgeteld, op basis van door de leveranciers aan DePlaatsmaker toegestuurde afrekennota's;

- Bij gelijke verdeling kan ook worden uitgegaan van het aantal contractanten in een complex;
- Bij verdeling naar verbruik waarbij niet alle units van eigen meters zijn voorzien, worden eerst de kosten van de units met geregistreerd verbruik bepaald en van het totaal aan te verdelen kosten afgetrokken. Vervolgens wordt het restant naar gehuurd oppervlak over de andere units verdeeld;
- Huurder ontvangt met de afrekening een nota waarbij eventueel een nieuw maandelijks voorschot Servicekosten zal worden bepaald. Bij terugbetaling aan huurder zal het bedrag binnen de aangegeven vervaldatum worden overgemaakt tenzij sprake is van nog te verrekenen vorderingen;
- Bijzondere bijkomende kosten (terreinkosten, opleveringskosten) zullen worden verrekend met de betaalde voorschotten bij de laatste afrekening, dat wil zeggen op moment van beëindiging van de overeenkomst en na lege oplevering van het complex;
- Indien bij de eindafrekening sprake is van een door de huurder bij te betalen bedrag, kan dit door DePlaatsmaker worden verrekend met de door de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst betaalde waarborgsom;
- Wanneer voor de verdeling van kosten derden zijn ingeschakeld, zoals voorkomt bij de verdeling van warmtekosten, zal de afrekening worden gevolgd die door deze instellingen is samengesteld;
- Aan administratiekosten wordt 5% van het totale kostenaandeel berekend.

Een servicekostenjaar is in de meeste gevallen gelijk aan een kalenderjaar en loopt dus van januari tot en met december. We streven ernaar binnen zes maanden na afloop van een afrekenseizoen de servicekostenafrekening aan de huurders te versturen.