

Uitsluitend per e-mail: woonservice@dgw.nl
De Goede Woning
Maria Montessorilaan 11
Zoetermeer

Zoetermeer, 2 juli 2025

Geachte mevrouw, heer,

Betreft: Verzoek om toelichting en juridische onderbouwing
servicekostenafrekening

Naar aanleiding van de ontvangen eindafrekening van de servicekosten verzoek ik u om een nadere toelichting op een aantal onderdelen van de berekening, met name betreffende de posten huishoudelijk waterverbruik, schoonmaak algemene ruimte, complexbeheerder en glasverzekering.

Huishoudelijk waterverbruik

1. *Verdeelsleutel en juridische grondslag.* De verdeelsleutel is hetzelfde als de jaren ervoor. Kunt u aangeven op welke juridische of contractuele grondslag de toegepaste verdeelsleutel is gebaseerd; in het bijzonder:
 - Is deze verdeelsleutel formeel vastgelegd in het huurcontract, het huishoudelijk reglement of een ander document?
 - In hoeverre is deze verdeelsleutel in lijn met het Besluit Servicekosten en de richtlijnen van de Huurcommissie?
 - Kunt u motiveren waarom is afgeweken van de standaardverdeelsleutels zoals gehanteerd door de Huurcommissie?
2. *Toelichting op mijn aandeel in de kosten huishoudelijk waterverbruik.* Op de afrekening is een bedrag vermeld onder "uw aandeel" voor huishoudelijk waterverbruik. Uit mijn eigen berekening blijkt dat het totaalbedrag aan waterkosten gedeeld door dit bedrag resulteert in een factor 153,57. Bij de overige servicekosten, leidt dezelfde berekening tot een factor van 150. Dit suggereert dat bij de verdeling van de waterkosten mogelijk ook andere (woon)eenheden zijn meegeteld, terwijl deze bij andere posten buiten beschouwing zijn gelaten.
 - Graag ontvang ik van u een verklaring hiervoor en op welke juridische of beleidsmatige grondslag dit is gebaseerd.
3. *Waterverbruik gemeenschappelijke voorzieningen.* In het complex wordt water gebruikt voor schoonmaakwerkzaamheden van gemeenschappelijke ruimten en bij de aanwezige wasplaats voor auto's. Aangezien er geen specifieke post "algemeen water" op de afrekening voorkomt, verzoek ik u toe te lichten:
 - Of dit waterverbruik volledig is inbegrepen onder de post "schoonmaakkosten";
 - Of (een deel van) dit verbruik mogelijk is meegeteld onder "huishoudelijk waterverbruik";
 - En hoe deze verdeling concreet tot stand is gekomen.

Schoonmaak algemene ruimte

De VvE heeft een schoonmaakcontract afgesloten. De prijs van dit contract is verdeeld over de woningen in het complex. Dit betekent dat er geen aanleiding is voor een nacalculatie van €21,95 voor deze kosten. Het aandeel per huurder is reeds vastgesteld op basis van het schoonmaakcontract. Extra kosten voor bijvoorbeeld het

schoonmaken van de project- en proefwoning zouden ten laste moeten komen van het project en niet van de huurders.

- Kunt u aangeven waarom er toch een nacalculatie plaatsvindt die betaald moet worden door de huurders;
- Kunt u bevestigen dat de schoonmaakkosten voor de project- en proefwoning geheel ten laste zijn gekomen van het projectbudget.

Complexbeheerder

De complexbeheerder verricht geen werkzaamheden voor huurders, is niet rechtstreeks bereikbaar en houdt geen spreekuur. Het is daarom niet toegestaan kosten van de complexbeheerder door te berekenen aan huurders.

- Op basis van het onderstaande overzicht verzoek ik u de ten onrechte doorbelaste kosten voor de complexbeheerder aan mij en overige huurders te vergoeden.

Overzicht bijdrage complexbeheerder vanaf 2018

1 juli - 30 juni	Per maand	Per jaar
2018 – 2019	€ 7,15	€ 85,80
2019 – 2020	€ 6,80	€ 81,60
2020 – 2021	€ 7,25	€ 87,00
2021 – 2022	€ 6,00	€ 72,00
2022 – 2023	€ 5,95	€ 71,40
2023 – 2024	€ 5,75	€ 69,00
2024 – 2025	€ 5,25	€ 63,00
Totaal		€ 529,80

Glasverzekering

Evenals voor de post “schoonmaak algemene ruimte” is er volgens mij geen aanleiding voor een nacalculatie voor de glasverzekering van €1,17 per huurder. Het voorschotbedrag is tevens het definitieve bedrag nu is gebleken dat het voorschotbedrag is gebaseerd op de door de VvE afgesloten glasverzekering gedeeld door het aantal (huur)woningen.

- Kunt u aangeven waarom een nacalculatie is doorgevoerd.

Ik verzoek u vriendelijk doch dringend om een transparante en volledige toelichting op bovenstaande punten. Dit stelt mij en overige huurders in staat om de redelijkheid en rechtmatigheid van de kostenverdeling goed te beoordelen. Tot die tijd behoud ik mij het recht voor om de servicekosten die per 1 juli 2025 gelden, niet te betalen.

Graag verneem ik binnen een termijn van twee weken na dagtekening van dit schrijven van u.

Met vriendelijke groet,
Astrid von Franquemont
Laveibos 65
2715 RD Zoetermeer
(tevens namens het bestuur huurdersvereniging De Laveibosgroep)