



## SERVICEKOSTEN

### **GOED GEORGANISEERD IN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS**

Er komt een Vereniging van Eigenaars (VvE) voor Florijn. Als eigenaar van een appartement bent u hier automatisch lid van. Dit is wettelijk zo geregeld.

De VvE behartigt de belangen van alle appartamenteigenaren en draagt enerzijds zorg voor de instandhouding van de gemeenschappelijke delen (de onverdeelde eigendommen) van het gebouw, waaronder o.a. de gebouwschil, de collectieve installaties zoals de liften, de verkeersruimten in het gebouw en het buitenterrein. Daarnaast draagt de VvE zorg voor het reilen en zeilen in de gezamenlijke Staetes ruimten, welke gelegen zijn op de begane grond van Florijn en op basis van een huurovereenkomst aan de VvE worden verhuurd. De VvE draagt zorg voor de gezamenlijke eigenaarslasten, de administratie en beheert de financiële middelen.

### **WAT ZIT ER IN DE SERVICEKOSTEN?**

Iedere eigenaar van een appartement draagt bij aan de instandhoudingskosten voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw en voor de kosten die voortkomen uit het gebruik van de gezamenlijke Staetes ruimtes. Deze eigenaarslasten of VvE-bijdrage worden veelal *servicekosten* genoemd en dragen bij aan een op-en-top verzorgd gebouw en een zorgeloos woon- en leefgenot.

U dient zich te realiseren dat Florijn een Staetes residentie is. Dat wil zeggen dat u naast de gebruikelijke servicekosten voor gebouwschil en algemene-/verkeersruimten ook gezamenlijk de kosten draagt van de gezamenlijke Staetes voorzieningen. De servicekosten omvatten, naast de kosten voor beheer en administratie van de VvE, derhalve de kosten voor:

#### **DEEL I - Instandhouding, technisch beheer en onderhoud van de gebouwschil, collectieve installaties, algemene- en verkeersruimtes en het buitenterrein**

- Beheerkosten VvE;
- Community-app;
- VvE- en opstalverzekeringen;
- NUTS-voorzieningen waaronder de kosten van elektra- en waterverbruik van de algemene ruimten als entree, verkeersruimten, lift en technische ruimtes;
- Technisch en bouwkundig beheer en onderhoud van het gebouw en het buitenterrein, waaronder kosten voor jaarlijkse preventief onderhoud en reserveringen voor meerjarig onderhoud op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP);
- Tuin- en terreinonderhoud;
- Correctief onderhoud en kleine reparaties in het gebouw;
- Schoonmaak van de algemene ruimten als entree, verkeersruimten en de lift;
- Glasbewassing van de gebouwgevels (enkel buitenzijde);
- Ongediertebestrijding;
- Post- en pakket-service in de entree;
- Camera's in de entree;

#### **DEEL II - Gebruik van gezamenlijke Staetes ruimten**

De gezamenlijke Staetes ruimten bevinden zich op de begane grond en bestaan uit de living met open keuken, tuinkamer en de gastenstudio. Deze ruimten worden compleet ingericht en op basis van een huurovereenkomst aan de VvE en alle eigenaren beschikbaar gesteld.

De kosten voor gebruik en instandhouding, waaronder kosten voor eventuele vervanging, worden door de VvE gedragen, en omvatten in ieder geval:

- Kosten voor huur en gebruik van de ruimte en inrichting;
- Inboedelverzekering, gemeentelijke belastingen en heffingen;

- NUTS-voorzieningen waaronder elektra- en waterverbruik, internet- en televisiekosten;
- Kosten voor preventief en planmatig technische beheer en onderhoud van de ruimten, bijdrage voor instandhouding van gemeenschappelijke delen en eventuele kosten voor herstel of vervanging na beschadiging of slijtage;
- Schoonmaakonderhoud van de ruimten en interieur.

De fitnessruimte op de begane grond maakt geen onderdeel uit van deze gezamenlijke Staetes ruimten. Bewoners kunnen hier wel tegen gereduceerd tarief gebruik van maken.

### HOEVEEL BEDRAGEN DE SERVICEKOSTEN?

De servicekosten worden uitgedrukt in een bedrag per vierkante meter per maand. Daarmee verschillen ze per appartement. De *totale* servicekosten in Florijn zijn voor het eerste jaar en op basis van het huidige prijspeil 2022 *indicatief* begroot op € 2,55 per m<sup>2</sup>/maand bestaande uit € 1,78 per m<sup>2</sup>/maand (landelijke norm: € 1,80 tot € 2,00 per m<sup>2</sup>/maand) voor Deel I (gebouwschil en algemene-/verkeersruimten) en € 0,77 per m<sup>2</sup>/maand voor Deel II (Staetes ruimten). Voor de verschillende woningtypes komt dit neer op de volgende indicatieve servicekosten per maand:

	Type 01	Type 02	Type 03a	Type 03b	Type 04	Type 05	Type 06	Type 07	Type 08
<b>Totaal</b>	<b>€ 245</b>	<b>€ 281</b>	<b>€ 283</b>	<b>€ 263</b>	<b>€ 289</b>	<b>€ 309</b>	<b>€ 339</b>	<b>€ 347</b>	<b>€ 388</b>

De uiteindelijke servicekosten worden (straks) enerzijds bepaald op basis van het oppervlak en breukdeel van uw appartement in de splitsingsakte, anderzijds op basis van de werkelijke kosten mede afhankelijk van de door de VvE te maken keuzes inzake te maken kosten, reserveringen, leverancierskeuze en contractvormen. De door ons opgestelde indicatieve servicekostenbegroting is op verzoek in te zien.

### OPSTARTEN EN ACTIVEREN VERENIGING VAN EIGENAREN

Een goed begin is het halve werk. Daarom wordt al in de aanloop naar oplevering van Florijn voor de opstart en het activeren van de Vereniging van Eigenaars voorzien in begeleiding door een professionele VvE-beheerder (MVGGM). Samen met hen maakt de VvE definitieve keuzes voor het invulling van het VvE-beheer en de hieruit voortvloeiende servicekostenbegroting.



**FLORIJN**  
is een woonformule van Staetes en een ontwikkeling  
van Ontwikkelingsmaatschappij Zwijndrecht B.V.





Hectorstraat 11H | 3054 PC Rotterdam | T 088 - 100 1550 | E [info@staetes.nl](mailto:info@staetes.nl)