

Servicekosten vanaf 2022 inclusief rekenvoorbeeld

Dit document gaat over panden waarin ieder atelier zijn eigen meters heeft voor warmte en/of elektriciteit. Voor het afrekenen van de servicekosten is een nieuwe norm vastgesteld. In onderstaand tekst staat een voorbeeld van een berekening.

Het startpunt is, zoals de huurders dat gewend zijn, dat alle individuele kosten berekend worden. Dat zijn de kosten die op basis van de meterstanden per atelier berekend kunnen worden. Alle overige kosten zijn algemene kosten.

Voor de algemene kosten geldt een nieuwe verdeelsleutel. Die is als volgt:

Er zijn 'variabele algemene kosten'. Dat zijn de energielasten die niet individueel verrekend worden. Die kosten worden verdeeld op basis van een sleutel afhankelijk van de maat van je pand. Die verdeelsleutel noemen we lengte+breedte, die erop neerkomt dat de optelsom van lengte plus breedte van je ruimte bepaalt wat de verhouding van de kosten is die je betaalt.

Daarnaast zijn er 'vaste algemene kosten'. Dit zijn de kosten die niet met energie te maken hebben. Dat zijn hoofdgroepen water, kosten individuele meters, afvalverwijdering, verontreinigingsheffing, OZB, administratiekosten en in sommige gevallen intercom & datakosten (per pand kan daar wat in verschillen of bijkomen). De vaste algemene kosten worden gedeeld door het aantal huurcontracten in het pand.

Een fictief voorbeeld kan dit duidelijk maken.

Pand X heeft in 2021 deze kosten:

Gas	€ 4.056,00
Elektriciteit	€ 3.230,00
Water	€ 354,26
Kosten individuele meters	€ 228,15
Afvalverwijdering	€ 1.892,64
Verontreinigingsheffing	€ 150,04
OZB	€ 2.398,88
Intercom, kabel	€ 1.428,00
Administratiekosten	€ 117,39
TOTAAL	€ 13.855,36

Hiervan is de verdeling in energie en overige (vaste) kosten:

Totaal energie	€ 7.286,00
Totaal overige (vaste) kosten	€ 6.569,36

Variabele individuele kosten

Als eerste worden de individuele energiekosten van huurders bepaald.

atelier	elektriciteit			warmte		
	stand	tarief	eenheid maal tarief kosten	stand	tarief	eenheid maal tarief kosten
A002	570	0,65	€ 370,50	50	4,44	€ 222,00
A009	50	0,65	€ 32,50	25	4,44	€ 111,00
A011	56	0,65	€ 36,40	18	4,44	€ 79,92
A012	237	0,65	€ 154,05	23,5	4,44	€ 104,34
A101	75	0,65	€ 48,75	15	4,44	€ 66,60
A104	120	0,65	€ 78,00	30	4,44	€ 133,20
A105	101	0,65	€ 65,65	40	4,44	€ 177,60
A111	168	0,65	€ 109,20	70	4,44	€ 310,80
A113	31	0,65	€ 20,15	8	4,44	€ 35,52
A201	118	0,65	€ 76,70	80	4,44	€ 355,20
A204	120	0,65	€ 78,00	15	4,44	€ 66,60
A205	135	0,65	€ 87,75	23	4,44	€ 102,12
A211	85	0,65	€ 55,25	15	4,44	€ 66,60
<i>totaal</i>	<i>elektriciteit</i> € 1.212,90			<i>warmte</i> € 1.831,50		

De huurder in A002 heeft 570 elektriciteitseenheden verbruikt, tegen een tarief van 65 cent, voor een totaal van € 370,50. En deze huurder heeft 50 eenheden warmte verbruikt tegen een tarief van € 4,44, voor een totaal van € 222,00.

Dit overzicht laat zien dat er totaal door de huurders € 1.212,90 aan elektriciteit en € 1.831,50 aan warmte individueel verbruikt is voor een bedrag van € 3.044,40. Het totaal aan energie dat is verbruikt, is € 7.286,00. Dit betekent dat er nog € 4.241,60 aan energie te verrekenen is. Dat zijn de variabele algemene kosten.

Variabele algemene kosten

De variabele algemene kosten hebben lengte+breedte als verdeelsleutel.

	m2	formule	L+B	percentage	formule	variabele algemene kosten per huurder
A002	58,00	= $\sqrt{58} \times 2$	15,23	10%	= $10\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 424,16
A009	30,00	= $\sqrt{30} \times 2$	10,95	7%	= $7\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 296,91
A011	33,00	= $\sqrt{33} \times 2$	11,49	7%	= $7\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 296,91
A012	33,00	= $\sqrt{33} \times 2$	11,49	7%	= $7\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 296,91
A101	42,00	= $\sqrt{42} \times 2$	12,96	8%	= $8\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 339,33
A104	40,00	= $\sqrt{40} \times 2$	12,65	8%	= $8\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 339,33
A105	40,00	= $\sqrt{40} \times 2$	12,65	8%	= $8\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 339,33
A111	31,00	= $\sqrt{31} \times 2$	11,14	7%	= $7\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 296,91
A113	22,00	= $\sqrt{22} \times 2$	9,38	6%	= $6\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 254,50
A201	42,00	= $\sqrt{42} \times 2$	12,96	8%	= $8\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 339,33
A204	40,00	= $\sqrt{40} \times 2$	12,65	8%	= $8\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 339,33
A205	40,00	= $\sqrt{40} \times 2$	12,65	8%	= $8\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 339,33
A211	34,00	= $\sqrt{34} \times 2$	11,66	7%	= $7\% \times \text{€ } 4.241,60$	€ 296,91
	485,00		157,86	100%		€ 4.241,60

Hoe berekenen we 'lengte+breedte'? Het oppervlak van het atelier is bekend. Dat is 'lengte maal breedte'. Door de wortel van het oppervlak te nemen en dat maal 2 te doen heb je de optelsom van de lange en de korte zijden van je ruimte. Dat tellen we voor alle ateliers bij elkaar op; dat totaal is 100%. In dit voorbeeld is ruimte A002 58m², en is de lengte+breedte 15,23. Dat is 10% van het totaal. Dus gaat 10% van de variabele algemene kosten naar A002, oftewel € 424,16.

Vaste algemene kosten

Dan blijven de vaste algemene kosten over. Deze kosten worden over het aantal ateliers (huurcontracten) in het pand verdeeld – dat is een hoofdelijke verdeling.

	aantal	formule	vaste algemene kosten per huurder
A002	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A009	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A011	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A012	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A101	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A104	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A105	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A111	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A113	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A201	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A204	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A205	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
A211	1	€ 6.569,36/13	€ 505,34
	13	€ 6.569,36	€ 6.569,36



Er zijn 13 ateliers in pand X, dus iedere huurder betaalt aan vaste algemene kosten € 505,34.
Ook de huurder van A002.

Bij elkaar betaalt deze dus:

Individueel:

Elektriciteit: € 370,50

Warmte: € 222,00

Algemeen

Variabel: € 424,16

Vast: € 505,34

Totaal € 1.522,00

Het maandelijkse voorschot van de huurder was € 130,00, dus € 1.560 is al betaald.
De huurder krijgt € 38,00 terug.