

MIJN KOSTENAFREKENING 2024 BEGRIJPEN

FLORAIR

De kostenafrekening, wat is dat voor iets?

De kostenafrekening is een overzicht van uw kosten. Deze bestaat uit 2 delen:

- De collectieve huurlasten: onderhoud van het gebouw, de liften, de verlichting van de gemeenschappelijke delen, de schoonmaak...
- Uw individueel verbruik: water, verwarming en elektriciteit voor uw woning.

Deze kosten worden vergeleken met het maandelijks voorschot dat u het hele jaar door hebt betaald.

Waarom worden sommige kosten gedeeld?

Sommige uitgaven hebben niet uitsluitend betrekking op uw gebouw, maar worden evenredig verdeeld over meerdere gebouwen op basis van hun gelijkaardige typologische kenmerken en de identieke dienstverlening waarvan zij profiteren. Dit wordt **mutualisatie** genoemd.

Dit systeem laat het volgende toe:

- de kosten beter te verdelen over alle huurders,
- te voorkomen dat sommigen aanzienlijk meer betalen dan anderen, enkel omdat hun gebouw ouder is of dat jaar meer reparaties heeft ondergaan,
- grote schommelingen in de kosten van jaar tot jaar te beperken.

Deze methode is goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Adviesraad voor Huurders (ARHUU). Dit zijn de instanties die toezicht houden op ons werk.

Hieronder volgt de verdeling van de woningen van Lojega:

	Aantal woningen
VAN OVERBEKE - Ganshoren	1147
NEGEN PROVINCIËS - Ganshoren	
PEEREBOOM - Ganshoren	
PANGAERT - Ganshoren	36
STIENON 1 - Jette	24
STIENON 2 - Jette	27
STIENON 3 - Jette	79
FLORAIR 1 - Jette	88
FLORAIR 2 - Jette	90
FLORAIR 3 - Jette	89
FLORAIR 4 - Jette	94
ESSEGHEM 1 - Jette	208
ESSEGHEM 2 - Jette	207
ESSEGHEM 3 - Jette	67
ESSEGHEM 4 - Jette	64
ESSEGHEM 4 PBM - Jette	2
ESSEGHEM 5 - Jette	65
ESSEGHEM 6 - Jette	32
SVP - Jette	23
DELA/LOOS - Jette	31
DUPLEX LOOS - Jette	2
BAECK - Jette	21
SERKEYN - Jette	12
VIVAJETTE - Jette	31
DE GRIJSE BAUDOUX - Jette	12
SERKEYN - Jette	12
VIVAJETTE - Jette	31
DE GRIJSE BAUDOUX - Jette	12
HUIZEN - Jette	17
DEPAIRE - Jette	1
VANDERPERREN - Jette	53
TOTAAL	2522

Wat zijn de voornaamste uitgavenposten?

Warm water en verwarming

Deze post heeft betrekking op het verbruik van warm water en verwarming (berekend via het Ista-formulier).

- De prijs van koud water dat wordt gebruikt voor de productie van warm water is gestegen van **€ 4,42 naar € 4,60 in 2024** (+4%).
- Gas:
 - 20% van de factuur wordt verdeeld over alle woningen (vaste kosten).
 - 80% is afhankelijk van uw persoonlijk verbruik.

⇒ Deze verdeling wordt opgelegd door artikel 16, lid 2, 2° van het Besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26/09/1996.

Het totaal is opgenomen op de regel **"Totaal kosten"** in de tabel.

De voorschotten die u reeds hebt betaald, worden opgenomen in de regel **"Totaal voorschotten"**.

Het saldo (te betalen of te ontvangen) wordt vermeld op de regel **"Saldo"**.

Onderhoud van de verwarmingsketels

Deze rubriek omvat de kosten van het onderhoudscontract voor de verwarmingsketels van de gebouwen Florair.

Deze kosten worden verdeeld over de gebouwen Stienon en dus verdeeld over **361 woningen**.

De stijging van deze post houdt verband met het feit dat de ketels niet langer onder de garantie vallen. Daarom is er een onderhoudscontract opgesteld.

Onderhoud van de gemeenschappelijke delen

Deze rubriek omvat de kosten die verband houden met:

- de aankoop van onderhoudsproducten,
- de aankoop van klein materiaal dat wordt gebruikt voor de technische interventies van de technische dienst (verf, lampen, diverse ijzerwaren, enz.),
- het waterverbruik voor het reinigen van de gemeenschappelijke delen.

Deze kosten worden verdeeld over de **1317 woningen** van het Jetse patrimonium die van deze onderhoudsdienst gebruikmaken, uitgezonderd de kleine huizen, de duplexwoningen in de Loossensstraat en 2 woningen voor PBM (die aparte ingangen hebben).

Onderhoud van de liften

Deze rubriek omvat de kosten voor onderhoud en diverse kleine herstellingen van de liften.

Deze kosten worden verdeeld over de gebouwen aan de Guillaume De Greeflaan, Jules Lahayestraat, Jean-Baptiste Serkeynstraat, Vivajette (Léon Theodorstraat), Vanderperren en Stienon 3 (niet Stienon 1 en 2) en dus verdeeld over **1045 woningen** (Esseghem 5 is niet betrokken bij de liftkosten).

Ophaling van afval/huisvuil

Deze rubriek omvat:

- het ophalen van vuilnisbakken,
- het ophalen van grofvuil (niet rechtstreeks aan de huurders in rekening te brengen).

Deze kosten worden eveneens verdeeld over de **1321 woningen** van het Jetse patrimonium die van deze dienst gebruikmaken, uitgezonderd de kleine huizen (individuele afvalverwerking).

Conciërges / Schoonmaakdiensten

Deze rubriek omvat de kosten voor onderhoudspersoneel; conciërges en schoonmakers.

Ze worden verdeeld over het gebouw en dus verdeeld over **361 woningen**.

Veiligheid

Deze rubriek omvat de kosten voor het onderhoud van beveiligingsinstallaties (badges, intercoms, dakbeveiliging, camera's, enz.).

Ze zijn evenredig verdeeld over de woningen van het Jetse patrimonium, met uitzondering van de woningen van Saint-Vincent de Paul, De Grijse, Baudoux en de kleine huizen, wat neerkomt op **1286 woningen** van het gebouw.

Ontstoppen van kolommen

Deze rubriek heeft betrekking op het ontstoppen van gemeenschappelijke leidingen (niet die binnen woningen).

Ze worden verdeeld over het gebouw en dus verdeeld over **361 woningen**.

Insectenbestrijding

Deze rubriek omvat de kosten voor onderhoudscontracten en eenmalige facturen voor specifieke insectenbestrijding in de woningen en gemeenschappelijke delen.

Deze kosten worden verdeeld over alle gebouwen in Jette, wat neerkomt op **1317 woningen** (uitgezonderd de kleine huizen en de duplexwoningen in de Loossensstraat en de 2 woningen voor PBM die aparte ingangen hebben).

Elektriciteit van de gemeenschappelijke delen

Deze rubriek omvat de elektriciteit die wordt gebruikt voor:

- de verlichting van gangen en trappen,
- de liften,
- de verwarmingsketels, enz.

Deze kosten worden verdeeld over het gebouw en dus verdeeld over **361 woningen**.

Onderhoud van groenvoorzieningen

Deze rubriek omvat het onderhoud van gazons, bloembakken en hagen. Deze omvat niet de nieuwe aanplantingen of de nieuwe inrichtingen.

Deze kosten worden verdeeld over de **1228 woningen** van de Jetse gebouwen, uitgezonderd de gebouwen van Baeck, Serkeyn, Vivajette, De Grijsen en de huizen.

Toeziicht (Stewards)

Deze rubriek omvat de kosten voor onze stewards die zich bezighouden met:

- het toezicht houden op de gebouwen en hun omgevingen,
- het melden van problemen (technische problemen, grofvuil, vandalisme, enz.).

De kosten, na aftrek van regionale subsidies, worden verdeeld over de **2522 woningen** van het patrimonium van Jette en van Ganshoren.

Onderhoud van brandblussers

Deze rubriek omvat de kosten voor het onderhoud en de controle van brandblussers in de gebouwen van Jette (vervangingen zijn ten laste van Lojega).

Deze kosten worden verdeeld over de **1317 woningen** van het Jetse patrimonium, uitgezonderd de kleine huizen, de duplexwoningen in de Loossensstraat en 2 woningen voor PBM (die aparte ingangen hebben).

Wat moet u doen met deze afrekening?

- Als u te veel hebt betaald:

u ontvangt een terugbetaling op de bankrekening die in de brief is vermeld.

⚠ Indien uw bankgegevens zijn gewijzigd, verzoeken wij u contact op te nemen met onze dienst Boekhouding op 02/426.23.94 of via e-mail op het e-mailadres facturation@lojega.be om uw gegevens aan te passen.

Opmerking: als er huurachterstanden zijn, kan het bedrag van de terugbetaling worden gebruikt om uw schuld gedeeltelijk af te lossen.

- Als u nog moet bijbetalen:

dan wordt aan u gevraagd om het openstaande saldo te storten. U hebt hiervoor 30 dagen de tijd, na datum van ontvangst van de kostenafrekening.

Hebt u nog vragen?

De dienst boekhouding is tot uw beschikking om u te helpen:

- Telefonisch:
 - Maandag-, dinsdag- en woensdagvoormiddag van 9 uur tot 12 uur
 - Donderdagnamiddag van 13 uur tot 15.30 uur
- Tijdens de speciale permanenties
- Via e-mail: facturation@lojega.be

De precieze data en openingstijden van de speciale permanenties vindt u in de brief bij uw afrekening en op lojega.be.