

MIJN KOSTENAFREKENING 2024 BEGRIJPEN

GANSHOREN

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 NEGEN PROVINCIËS - Ganshoren PEEREBOOM - Ganshoren	1147
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, koud water en verwarming

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

Voor de gebouwen Van Overbeke 243 en 245 wordt het koude water (dat niet wordt gebruikt om te worden verwarmd) niet opgenomen in het Tchem-overzicht en wordt dus rechtstreeks door Vivaqua aan u gefactureerd.

Voor de gebouwen Van Overbeke 231 en 237 wordt het volledige waterverbruik rechtstreeks door Vivaqua gefactureerd.

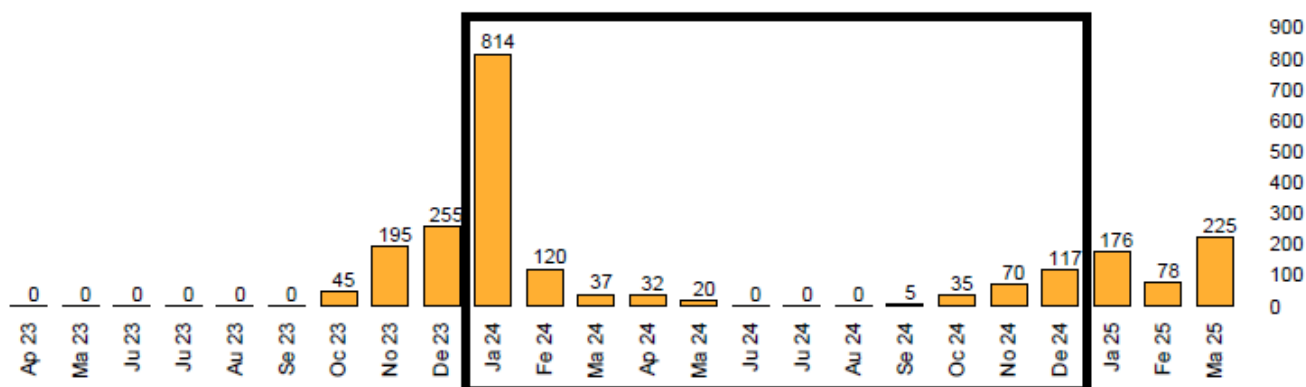
Uw verbruik dat in de tabel op de laatste pagina van de Tchem-afrekening staat vermeld, komt overeen met het totaal van het verbruik dat in de grafiek op de tweede pagina staat vermeld.

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS



REPARTITEURS / VERDELERS							
N°	Code	Situation / Situation	Echelle Schaal	Relevés / Opname	Consommation Verbruik	€	Obs
1	22875283	Salle de bain / Badkamer	1734	116,0	116,0	23,88	
2	22875364	Living	3198	258,0	258,0	53,10	
3	22875285	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2405	44,0	44,0	9,06	
4	22875284	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2405	832,0	832,0	171,25	
Total Répartiteurs Chauffage (unités) / Totaal Verwarmingsverdelers (éenheden)					1250,0		

Consommations sur 24 mois / Verbruiken over 24 maanden



Het totaal is opgenomen op de regel "Totaal van de uitgaven / Total des dépenses" in de tabel.

Eventuele door u reeds betaalde voorschotten worden opgenomen op de regel "Waarde van de voorschotten / Valeur des provisions".

Het te betalen saldo wordt aangegeven op de regel "Te betalen / A payer".

■ 4. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven	81.356,88	1.411,33
=> Valeur des provisions / => Waarde van de voorschotten	17.630,32	
A payer / Te betalen		1.411,33

Indien er een saldo te ontvangen is, wordt dit aangegeven op de regel "Te goed / A recevoir".

■ 3. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven	12.624,25	51,07
=> Valeur des provisions / => Waarde van de voorschotten	8.514,36	180,00
A RECEVOIR/TEGOED		128,93

Na de installatie van de calorimeters worden ook de kosten voor warmte via warmtekrachtkoppeling opgenomen in het Techem-overzicht. Daarom verschijnt deze regel niet meer in de overzichtstabel in vergelijking met 2023.

Onderhoud van de verwarmingsketels

Deze rubriek omvat de kosten van het onderhoudscontract voor de verwarmingsketels van de gebouwen in Ganshoren (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert). Ze worden verdeeld over **1147 woningen**.

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,
- het waterverbruik voor het reinigen van de gemeenschappelijke delen.

Deze kosten worden verdeeld over de **1147 woningen** van het patrimonium van Ganshoren die van deze onderhoudsdienst gebruikmaken (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

Onderhoud van de liften

Deze post omvat de onderhoudscontracten van de liften van de gebouwen in Ganshoren.

Ze worden evenredig verdeeld over de **1147** betreffende **woningen** (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

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 **1147 woningen** van het patrimonium van Ganshoren die van deze onderhoudsdienst gebruikmaken (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

Conciërges / Schoonmaakdiensten

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

Deze kosten worden verdeeld over de gebouwen in Ganshoren en dus verdeeld over **1147** betreffende **woningen** (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

Veiligheid

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

Ze worden 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 de gebouwen in Ganshoren en dus evenredig verdeeld over **1147 woningen** (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

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 de **1147 woningen** van de gebouwen van Ganshoren (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

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 de **1147 woningen** van de gebouwen in Ganshoren (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

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 **1147 woningen** van de gebouwen van Ganshoren (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

Toezicht (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 (vervangingen zijn ten laste van Lojega).

Deze kosten worden verdeeld over de **1147 woningen** van het patrimonium van Ganshoren (Van Overbeke, Negen Provincies en Peereboom en uitgezonderd de woningen van Pangaert).

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.