

BLOOMING[®]

ZWIJNDRECHT

Servicekosten document

03-11-2025

GOED GEORGANISEERD IN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS

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

De VvE behartigt de belangen van alle appartement eigenaren 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 Lounge en Living van het gebouw, welke gelegen is op de begane grond van Blooming Zwijndrecht. 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 Lounge en Living binnen Blooming. Deze eigenaarslasten of VvE-bijdrage worden veelal *servicekosten* genoemd en dragen bij aan een verzorgd gebouw en woon- en leefgenot.

De servicekosten omvatten, naast de kosten voor beheer en administratie van de VvE, de kosten voor:

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

- Beheerkosten VvE;
- 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 en m.u.v. balkons/dakterrassen);
- Ongediertebestrijding;
- Post- en pakket-service van Bring Me in de entree;
- Camera's in de entree en aan enkele gevels van Het gebouw ;

II - Gebruik van de Lounge en Living

De Lounge en Living bevindt zich op de begane grond en is gedeeld eigendom van de eigenaren. De Lounge en Living bestaat uit de open keuken met bar, woonkamer en het aanliggende terras. Deze ruimten worden bij oplevering van het gebouw éénmalig compleet afgewerkt en ingericht.

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

- Gebruikslasten 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.

HOEVEEL BEDRAGEN DE SERVICEKOSTEN?

De servicekosten worden uitgedrukt in een bedrag per vierkante meter per maand. Daarmee verschillen ze per appartement. De onderverdeling is als volgt:

- Onderdeel I: de instandhouding, technisch beheer en onderhoud van de gebouwschil, collectieve installaties, algemene- en verkeersruimtes en het buitenterrein, zal het totaal worden gedeeld door het aantal breukdelen per appartement.
- Onderdeel II: gebruik van de Lounge en Living, zal worden gedeeld door het aantal appartementen (51).

De servicekosten in Blooming zijn voor het eerste jaar en op basis van het huidige prijspeil eind 2025 *indicatief* begroot op gemiddeld € 2,15 per m²/maand. Door de variatie in appartementsgrootten en aantal parkeervakken variëren de servicekosten per vierkante meter. De servicekosten per vierkante meter zijn op de website, in de woningzoeker, specifiek per appartement vermeld. Voor de verschillende appartementen komt dit neer op de volgende indicatieve servicekosten per maand:

BOUWNUMMER	SERVICEKOSTEN PER MAAND	BOUWNUMMER	SERVICEKOSTEN PER MAAND
B01	€ 210	B27	€ 225
B02	€ 235	B28	€ 240
B03	€ 255	B29	€ 210
B04	€ 305	B30	€ 235
B05	€ 205	B31	€ 270
B06	€ 230	B32	€ 230
B07	€ 275	B33	€ 245
B08	€ 300	B34	€ 215
B09	€ 210	B35	€ 230
B10	€ 230	B36	€ 220
B11	€ 265	B37	€ 240
B12	€ 230	B38	€ 215
B13	€ 255	B39	€ 235
B14	€ 210	B40	€ 270
B15	€ 230	B41	€ 235
B16	€ 270	B42	€ 240
B17	€ 230	B43	€ 260
B18	€ 240	B44	€ 210
B19	€ 210	B45	€ 235
B20	€ 230	B46	€ 275
B21	€ 270	B47	€ 230
B22	€ 230	B48	€ 250
B23	€ 250	B49	€ 275
B24	€ 220	B50	€ 230
B25	€ 230	B51	€ 240
B26	€ 275		

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.

OPSTARTEN EN ACTIVEREN VERENIGING VAN EIGENAREN

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

Om u verder te informeren over de VvE, haar werking en allerlei bijbehorende zaken die voor u relevant zullen zijn, wordt er een informatiemoment georganiseerd. Hier zal de VvE-beheerder u uitleg geven over de VvE en krijgt u de ruimte om vragen te stellen. Dit moment zal in de aanloop naar de oplevering worden georganiseerd.