

Door: Steven Willems

36

Nieuw keurmerk KKVV slaat aan

Een nieuw brandveiligheidskeurmerk voor kamerverhuur in de regio Gelderland is sinds dit jaar een feit. Het is een initiatief van de gemeente Nijmegen, Veiligheidsregio Gelderland Zuid (Brandweer), KIWA-keur en de stichting KKVV.

Het keurmerk moet voor september 2016 minimaal 30 panden met 300 wooneenheden in Nijmegen voorzien van het KKVV-keurmerk.

Sindsdien zijn er veel interessante ontwikkelingen geweest rondom KKVV. De hoogste tijd dus voor een interview met voorzitter Frank van Rooijen (FvR) en projectleider Eef Willems (EW).



Kunt u uitleggen wat KKVV is?

FvR: "KKVV is een nieuw keurmerk voor de brandveiligheid van kamerverhuurpanden. We werken met een vernieuwende applicatie die de eigenaar van een pand (verhuurder) én zijn huurders helpt om samen toezicht te houden op de brandveiligheid in hun woongebouw. Die samenwerking is een belangrijke toegevoegde waarde. Het keurmerk kent 3 niveaus: het basisniveau (niveau 1) gaat uit van zelfcontrole van de algemene ruimten door de verhuurder en door de huurder. Wij vinden dat elk kamerverhuurpand tenminste zou moeten voldoen aan het basisniveau. Een verhuurder geeft hiermee invulling aan zijn 'zorgplicht'.

Niveau 2 gaat een stap verder en controleert ook op brandveiligheid in de kamers zelf. Niveau 3 gaat nog verder en dan voldoet een eigenaar aan alle eisen uit het Bouwbesluit. Ons doel is om zoveel mogelijk panden op dit niveau te krijgen."

Zelfcontrole, samen met de huurders toezicht houden, hoe gaat dat dan in zijn werk?

EW: "De verhuurder maakt met zijn smartphone foto's van de brandveiligheidssituatie in zijn verhuurde pand. Hij registreert de situatie via de KKVV-applicatie en zo



worden de rookmelders, brandblussers, vluchtroutes, keuken(s) en de gasaansluiting(en) geregistreerd. Via de app worden ook enkele eenvoudig te controleren vragen beantwoord. Deze zelfcontrole wordt direct opgeslagen op de website van KKV. De verhuurder laat zo zien dat de brandveiligheid in zijn pand op basisniveau is.

Vervolgens wordt de huurder uitgenodigd om met de smartphone deze controle uit te voeren. Ook die controle wordt op de website opgeslagen. Hiermee bevestigt (of ontkent) de huurder de feitelijke situatie. Hier ligt de kracht van dit keurmerk: twee (soms tegenover elkaar staande) partijen, de verhuurder en zijn huurder, concluderen samen dat de brandveiligheid in een pand in hun ogen in orde is. Dit betekent niet dat het pand in alle opzichten voldoet aan het Bouwbesluit. Het pand voldoet echter wel aan minimale eisen, die vaak in een 'quickscan' gecontroleerd worden. De inzet van stichting KKV is dat elke verhuurder uiteindelijk gaat naar niveau 2".

Wie hebben KKV bedacht? En waarom?

FvR: "Circa 75% van de kamerverhuurpanden voldoet niet aan de huidige overheids-eisen. Dat is onacceptabel voor de huurders en riskant voor de verhuurders. Want door de invoering van het Bouwbesluit 2012 moet, indien een huurder in een kamerverhuurpand (door brand) blijvend letsel oploopt of erger, de verhuurder aantonen dat hij aan zijn zorgplicht voldoet. En ondanks deze verontrustende cijfers doen de gemeenten en de veiligheidsregio's om hun moverende redenen steeds minder aan handhaving. Ook werken bestaande brandveiligheidskeurmerken onvoldoende. Een groep mensen in Nijmegen, die allemaal betrokken zijn op het thema wonen, vond dat er iets moest

gebeuren. Een van ons, Eef Willems, heeft een applicatie bedacht. Rondom de applicatie is vervolgens de stichting KKV gevormd die het keurmerk uitdeelt. De stichting heeft als primaire doelstelling: het verhogen van de brandveiligheid in kamerverhuurpanden en het vergroten van de bewustwording m.b.t. brandveiligheid bij huurders en verhuurders. De gemeente Nijmegen en de veiligheidsregio Gelderland Zuid (brandweer) zijn blij met ons initiatief".

Waarom werken die andere keurmerken niet volgens u?

EW: "Kort gezegd: ze zijn te technisch, te bureaucratisch en te kostbaar. Ze bevorderen de bewustwording rond brandveiligheid niet, noch bij de verhuurder, noch bij de huurder. De bestaande keurmerken verleid niet. KKV ontloopt voor een groot deel deze kritiekpunten! KKV biedt de verhuurder vele redenen om de mobiele applicatie te gaan gebruiken.

Naast de brandveiligheidscontrole zitten alle functies in de applicatie om een pand volledig zelf te kunnen beheren. Zo zit in de applicatie o.a. een volledig huurregistratiesysteem, een functie om het opleveringsniveau van woonruimte vast te leggen, een klachtenregistratiesysteem, een module om de servicekosten uit te rekenen en automatisch gegenereerde huurovereenkomsten.

Ook moet het in de toekomst voor huurders direct duidelijk zijn dat hij/zij een kamer kan huren in een pand dat aan het KKV-keurmerk voldoet (het zal



zichtbaar worden op gratis verhuursites).

Dit basisniveau is eenvoudig haalbaar: het werkt op basis van zelfregulering, het is betaalbaar, het is eigentijds (de controle gaat via de smartphone) en laagdrempelig. De kosten bedragen slechts €8 per pand per maand. Voor dit bedrag krijgt de verhuurder tevens het gebruiksrecht van de volledige KKV- applicatie, met alle modules. Hierdoor heeft dit keurmerk wél de kans om grote aantallen te halen, in tegenstelling tot de andere keurmerken."

U noemde eerder het Bouwbesluit uit 2012 en de zorgplicht van de verhuurder. Hoe verhoudt KKV zich tot dat Bouwbesluit en die zorgplicht?

FvR: "Dit is voor het bestuur een cruciaal punt. Het keurmerk heeft alleen waarde als het ernaar streeft om zoveel mogelijk panden naar niveau 3 te krijgen. Als we dat niet zouden doen, zou het ook voor de gemeenten niet interessant meer zijn. Het basisniveau hanteren wij ook om zoveel mogelijk verhuurders de mogelijkheid te geven via niveau 2 door te groeien naar niveau 3".

EW: "Door het basisniveau te introduceren wordt een onderscheid gemaakt tussen kamerverhuurders die in principe willen voldoen aan een aantal basiseisen en zij die daar geen boodschap aan hebben".

U noemt de vele voordelen op, maar hoe gaat het echter in de praktijk? Wat houdt de pilot precies in en hoe verloopt de pilot?

FvR: "Het eerste doel van de pilot is om samen te kijken of er in Nijmegen genoeg verhuurders en huurders verleid kunnen worden om zich in te zetten voor de verhoging van de brandveiligheid. Het tweede doel is om te kijken of we daarvoor het goede instrumentarium hebben en hoe dat doorontwikkeld kan worden. De pilot loopt van januari tot en met augustus 2016. Getalsmatig is de pilot geslaagd als we minimaal 30 kamerverhuurpanden met totaal ca. 300 wooneenheden laten voldoen aan de eisen van het keurmerk KKV (basisniveau 1). Op de site van KKV (www.kkv.nl) is de actuele stand van het aantal wooneenheden te zien. Ten tijde van dit interview stond de teller op 276 eenheden. Het is dan ook zo goed als zeker dat de pilot succesvol zal worden afgerond."

EW: "Wat opvalt is dat verhuurders in eerste instantie terughoudend zijn. Maar als ze bij ons aan tafel komen, zijn ze om. Alle verhuurders zien dan snel in dat het KKV systeem hen helpt om te voldoen aan het minimaal noodzakelijke. Tot nu toe is er geen enkele verhuurder die aangeeft dat het KKV systeem onnodig zou zijn, of niet goed zou functioneren. De zittende huurders zijn eveneens terughoudend, ondanks dat elke huurder het een goed initiatief vindt. Maar huurders, meestal studenten, gaan niet snel tot actie over en willen niet direct 15 minuten per half jaar vrij maken om de controle uit te voeren. Pas nadat wij actief deze huurders zijn gaan benaderen, ging bij KKV de teller oplopen.

Daarentegen zijn nieuwe huurders direct enthousiast (en de ouders van deze nieuwe huurders nog meer!), maar ook sneller bereid om actie te ondernemen. Ze hebben de applicatie sowieso nodig om het opleveringsniveau van de nieuwe woonruimte vast te leggen. Hierdoor is de stap naar het controleren van de brandveiligheid een eenvoudige vervolgstap."

De pilot lijkt dus succesvol te worden. Wat zijn de verdere ambities, een landelijk keurmerk?

FvR: "Door de projectgroep, die naast de projectleider (EW) bestaat uit mijzelf (als voorzitter van KKV), de brandweer (regio Gelderland Zuid) en de gemeente Nijmegen, wordt een evaluatierapport opgesteld. Omdat, zoals gezegd, de pilot hoogstwaarschijnlijk positief zal worden afgerond, zal in deze rapportage aangegeven worden hoe het initiatief van KKV verder in het Nijmeegse woonbeleid kan worden opgenomen. Echter, er is ook veel belangstelling van andere brandweerkorpsen, gemeenten, grote vastgoedpartijen, belangenorganisaties en zelfs van studentenbonden voor de KKV-applicatie. Eigenlijk is het zo dat iedereen die zich in KKV verdiept, inziet dat KKV van toegevoegde waarde is voor de brandveiligheid in kamerverhuurpanden. Tot slot is een grote verzekeraar erg geïnteresseerd om dit initiatief in een bredere context te plaatsen en zij willen alleen met ons verder spreken als het een landelijk initiatief is. Het is hierdoor zo goed als zeker dat dit systeem landelijk wordt verspreid. De vraag is nu nog alleen wanneer en hoe snel dit zal gaan."



**STICHTING KEURMERK
KAMER(VER)HUUR & VEILIGHEID**