

Keurmerk Prettig Wonen

Project omschrijving

Coproductie Keurmerk Prettig Wonen richt zich op het invoeren van een keurmerk voor studentenverhuurpanden (kamers, appartementen en studio's).

Het Keurmerk Prettig Wonen wordt breed neergezet. Het heeft niet alleen betrekking op de brandveiligheid van een studentenpand; ook worden er extra eisen gesteld op het gebied van inbraakveiligheid, goed beheer, verhuur en leefregels t.a.v. gebruik door bewoners. Hiermee wil de stichting excessen op de verhuurmarkt voorkomen en de dialoog tussen student, verhuurder en buurtbewoners verbeteren.

Het Keurmerk Prettig Wonen laat huurders in één oogopslag zien dat de woning in orde is qua brand- en inbraakveiligheid en dat de verhuurder betrouwbaar en goed bereikbaar is.

Verhuurders kunnen zich met het Keurmerk Prettig Wonen positief onderscheiden op de verhuurmarkt als veilig en betrouwbaar. Zij worden voor hun investeringen in een betere kwaliteit en veiligheid beloond met o.a. forse premiekortingen bij verzekeraars. Daarnaast geeft het controleprogramma, dat in het kader van het Keurmerk gebruikt wordt, de verhuurder de mogelijkheid om zijn zorgplicht met betrekking tot brandveiligheid correct te vervullen en aan te tonen.

Het keurmerk bestaat uit de volgende zes pijlers:

1. Gemeente en inrichting: het op orde hebben van de benodigde vergunningen en papieren.
2. Brandveiligheid: brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit gelden bij panden met vijf of meer kamerbewoners. Voor het keurmerk moet een pand met minder bewoners even brandveilig zijn.
3. Inbraakveiligheid
4. Regelgeving omtrent buurt: het keurmerk zal bijdragen aan een betere herkenbaarheid van de verhuurpanden in de omgeving. Dit door middel van een keurmerkboardje aan de hand waarvan gegevens van de verhuurder opvraagbaar zijn op de keurmerkwebsite. Bij klachten kan een buurtbewoner op deze manier snel in contact komen met de verhuurder. Deze pijler omvat ook huisregels.
5. Regelgeving omtrent huur: gaat om gedragsregels voor verhuurder/huurder om uitwassen tegen te gaan (bijv. reële huurprijzen, verhelpen van storingen, een verplichte bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en een intentieverklaring voor goed verhuurderschap).
6. Controle/beheer: Voordat een pand een keurmerk ontvangt, wordt het eerst uitgebreid geïnspecteerd door een gespecialiseerde controleur (opgeleid door brandveiligheidsadviesbureau GBB m.b.t. theorie/bouwbesluit en bijgeschoold door brandweer, politie en gemeente m.b.t. de praktijk). Hierna controleert de verhuurder jaarlijks zelf het pand met een speciale applicatie. De rapportage die hieruit volgt wordt jaarlijks (op afstand) gecontroleerd door een controleur van de stichting. Elke vijf jaar zal (steekproefsgewijs) een inspectie plaatsvinden door een controleur van de stichting (op locatie). De controles worden gedaan door een controleur van buiten de eigen organisatie. De brandweer zal daarnaast toegang krijgen tot de plattegronden van de keurmerkpanden, waardoor zij bij een melding op de hoogte is van de indeling en het aantal inwoners van het pand.

De taken van de Stichting Keurmerk Prettig Wonen (SKPW) bestaan uit:

- Het ontwikkelen van een veiligheids- en kwaliteitskeurmerk voor verhuurpanden en verhuurders (SKPW-keurmerk);
- Het verlenen van het keurmerk aan verhuurpanden en het controleren van de naleving van de aan het keurmerk verbonden voorwaarden;
- Het adviseren, ondersteunen en begeleiden van verhuurders van de panden die het keurmerk hebben verkregen;
- Het ter beschikking stellen van het 'SKPW'-logo als keurmerk voor veiligheid, betrouwbaarheid en kwaliteit;
- Het organiseren van en deelnemen aan activiteiten die dienen ter bevordering van de doelstellingen en naamsbekendheid van de stichting.

Brandweer Zuid-Limburg neemt zitting in de werkgroep rondom SKPW. De werkgroep denkt mee bij het opzetten, de uitrol en de evaluatie van het Keurmerk. De brandweer heeft een adviserende rol. Daarnaast brengt de brandweer relevante kennis met betrekking tot wet- en regelgeving en het veiligheidsbewustzijn omtrent brandveiligheid over aan

de controleurs van SKPW. Ook draagt de brandweer bij aan het bewaken van de kwaliteit en de borging van het keurmerk.

Methodiek

- Expeditie
- Verhuur

Ervaringen

Tijdens de opstartfase zijn er 10 pilot-panden gecontroleerd: 7 van de wooncorporaties en 3 van particuliere verhuurders. Doel van het controleren van de pilotpanden was enerzijds om een beeld te krijgen van de status van de voorzieningen van het particuliere en corporatieve aanbod. Anderzijds om een inschatting te kunnen maken van het aantal uren voor het opmaken van een configuratie en daadwerkelijke controle, van met name de grotere complexen.

Het viel op dat zowel de panden van particuliere verhuurders als die van de corporaties in basis (bouwkundig) in orde zijn en dat de meeste verhuurders / beheerders de panden ook met enige regelmaat bezoeken en controleren.

Tijdens de controles van de 10 pilotpanden werden echter 6 punten veelvuldig geconstateerd, namelijk:

- Demonteren van de brandveiligheidsvoorzieningen
- Overbelasting elektra, doorlussen open verdeelkasten
- Niet of niet tijdig gekeurde blusmiddelen
- Doorbreken van de brandcompartimentering
- Gaslang ouder dan 10 jaar of verkeerd gemonteerd
- Vluchtwegen en branddeuren blokkeren

Effectmeting

In mei 2017 is de eerste uitrol van het Keurmerk gestart. De werkgroep presenteert in het eerste kwartaal van 2018 een rapport met bevindingen en de stand van zaken. Indien de 'Proof of Concept' fase succesvol blijkt, zal het SKPW-keurmerk verder uitgerold worden. Na de eerste evaluatie volgt jaarlijks een evaluatie.

Setting / locatie

Verhuurspanden

Exposure

- Persbericht
- Website Keurmerk Prettig Wonen: <https://keurmerkprettigwonen.nl/nl>
- Sneeuwbalwerking
- Animatiefilmpje
- Het keurmerk wordt zichtbaar op verhuurwebsites als maastrichthousing.com en zal op deze websites 'eruit springen'. Er wordt een koppeling gemaakt welke communiceert met de database van Stichting Keurmerk Prettig Wonen
- Het keurmerk wordt zichtbaar op de website van MyMaastricht.nl (een platform van onderwijsinstellingen en gemeente Maastricht)