Ministerie van BZK
t.a.v. de heer mr J.P.H. Donner
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

KLB
Keurmerk
Leegstandbeheer

Boxtel, 13 oktober 2010

Geachte heer Donner,

Gedurende de lange aanloop om te komen tot de wet 'Kraken en Leegstand' heeft een aantal vooraanstaande leegstandbeheerders het initiatief genomen tot de oprichting van de Vereniging Leegstandbeheer Nederland (VLBN). De VLBN heeft als doel de belangen van (het bonafide deel van) de sector te behartigen. De VLBN stelt zich ten doel om op een integere wijze de belangen van de sector te behartigen.

Één van de initiatieven van VLBN is het ontwikkelen van een keurmerk, waarmee opdrachtgevers, gebruikers en andere belanghebbenden onderscheid kunnen maken in de sector van leegstandbeheer. Met deze ontwikkeling heeft VLBN invulling gegeven aan de motie ingediend door de kamerleden Anker en Van Heugten, waarin de regering wordt verzocht om te bevorderen dat er zo spoedig mogelijk een keurmerk of certificering voor leegstandorganisaties komt.

Het keurmerk (Keurmerk Leegstand Beheer, KLB) is ondergebracht in een onafhankelijke, volledig van VLBN losstaande stichting. Deze stichting beheert de normen en het register. De controles worden uitgevoerd door SKW, een door de Raad van Accreditatie, geaccrediteerde onderneming. Onderdeel van de stichting is een aparte klachtencommissie die klachten inzake gecertificeerde ondernemingen nader onderzoekt. Op deze wijze georganiseerd worden de kwaliteit evenals de onafhankelijkheid van het Keurmerk gewaarborgd .

Op dit moment zijn elf bedrijven gecertificeerd, de komende maanden zullen meer bedrijven volgen. Een aantal gemeenten stelt inmiddels in de aanbestedingen verplicht dat onderneming KLB-gecertificeerd zijn. Kortom, de markt doet zijn werk.

Ter informatie vindt u bijgaand de normen die de KLB hanteert. Deze normen zijn het resultaat van besprekingen met diverse belanghebbenden en hebben tot doel zowel de belangen van de opdrachtgevers als van de gebruikers van de panden te dienen. Meer informatie over het keurmerk is te vinden op de website www.keurmerkleegstandbeheer.nl.

Uiteraard zijn wij gaarne bereid om het keurmerk nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Keurmerk Leegstandbeheer

Gerlof Roubos
directeur

Bezoekadres Bosscheweg 135 E 5282 WV Boxtel • **Tel.** (0411) 68 81 80 • **Fax** (0411) 68 84 45
E-mail info@keurmerkleegstandbeheer.nl • **Website** www.keurmerkleegstandbeheer.nl • **K.v.K.** nr. 17281190

Inspectielijst
d.d. 8 oktober 2010

KLB
Keurmerk
Leegstandbeheer

Bedrijven die gecertificeerd willen worden, dienen minimaal aan de volgende eisen te voldoen:

- Registraties
  - Het hebben van een fysiek bezoekadres en als rechtspersoon ingeschreven staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
  - Het overleggen van een verklaring omtrent gedrag betreffende de statutaire directie. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan 3 maanden.
- Bedrijfsaansprakelijkheid
  - Het hebben van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
- Ondertekenen Gedragscode
  - Het bij aanvang onderschrijven van de gedragscode "Goed Leegstandbeheer" (een nog op te stellen gedragscode waarin onder meer integriteit en professionaliteit meegenomen worden), als ook de aansluiting bij de Geschillencommissie (i.o.) direct bij aanmelding als lid.
- Processen & Procedures
  - Het inzichtelijk maken van de manier van werken (processen en procedures). Tenminste:
    - Het voeren van een klachtenprocedure;
    - Het voeren van een procedure voor intake van gebruikers, met daarin onder andere een controle op identiteit en verblijfstitel in Nederland;
    - WA verzekering;
    - Het geautomatiseerd registreren van de beheerde objecten en de pandcontroles.
- Contractvormen
  - Een contract met elke opdrachtgever met daarin in ieder geval afspraken over onderhoud en beheer, de kosten, de opzegtermijnen, de wijze van samenwerking.
  - Een contract met elke tijdelijke bewoner met daarin in ieder geval afspraken over:
    - de opzegtermijn (minimaal 2 weken, behoudens bij wanprestaties); (zie wijzigingen per 1 januari, weergegeven onder aan deze pagina)
    - de hoogte van de bruikleenvergoeding (indien sprake is van tijdelijke bewoning maximaal € 200,- per persoon per maand, exclusief eventuele bijkomende kosten zoals BTW, Nuts, Gemeentelijke belastingen etc.); (zie wijzigingen per 1 januari, weergegeven onder aan deze pagina)
    - informatie over waarborgsommen en restitutietermijnen;
    - de orde en netheid ("goed huisvaderschap");
    - het onderhoud (wat wel zelf en wat niet);
    - de pandcontrole (tijdvenster en wijze van controle).

Bezoekadres Bosscheweg 135 F 5282 WV Boxtel • **Tel.** (0411) 68 81 80 • **Fax** (0411) 68 84 45
E-mail info@keurmerkleegstandbeheer.nl • **Website** www.keurmerkleegstandbeheer.nl • **K.v.K.** nr. 17281190

KLB
Keurmerk
Leegstandbeheer

- Veiligheid
  - Het toerusten van de gebruikers met een (brand)veiligheidspakket en het verzorgen van de bijbehorende instructies.
- Calamiteiten en Bereikbaarheid
  - 24/7 bereikbaar, voor opdrachtgevers, bewoners en alarmdiensten bij calamiteiten.
- Leefbaarheid Gebruikers
  - De panden dienen aan minimale eisen te voldoen, waarbij te denken valt aan wind- en waterdicht zijn, adequate voorzieningen op het gebied van elektriciteit, water en sanitair.
- Toetredingsprotocol
- De leegstandbeheerder betreedt het object volgens overeengekomen fatsoensnormen (van te voren aankondigen, aanbellen/kloppen, legitimeren). (zie wijzigingen per 1 januari, weergegeven onder aan deze pagina)

Toevoeging, direct van kracht:

De norm heeft geen betrekking op tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet.

Wijzigingen van toepassing op nieuwe contracten afgesloten als gevolg van nieuwe opdrachten verkregen na 1 januari 2011:

Contractsvormen:
Opzegtermijn voor tijdelijke bewoners gewijzigd van 2 weken naar 28 dagen (behoudens wanprestatie)

Een contract met elke tijdelijke bewoner met daarin vermeld de hoogte van de bruikleenvergoeding alsmede een toelichting waar deze vergoeding voor dient.
Voor bewoning waarbij de nutsvoorzieningen en gemeentelijke belastingen in de maandelijkse vergoeding zijn inbegrepen zal EUR 220,- als maximumtarief gelden.
Voor bewoning waar de tijdelijke bewoner zelf de nutsvoorzieningen en gemeentelijke belastingen zal betalen, zal EUR 150,- als maximum tarief gelden.
Beide maximeringen zijn van toepassingvoor contracten aangaande het in bewaring/bruikleen geven van woonruimte (COG en Woningen) en zijn vastgesteld voor een periode van twee jaar.

Toetredingsprotocol
De leegstandbeheerder betreedt het object conform hetgeen is vastgelegd in het door de leegstandbeheerder gebruikte protocol. Dit protocol dient te voldoen aan algemeen geldende fatsoensnormen en moet kenbaar gemaakt zijn aan de gebruiker. De leegstandbeheerder zal makelaar en/of opdrachtgever ook wijzen op het door de leegstandbeheerder gehanteerde protocol.

Controles door de leegstandbeheerder worden slechts uitgevoerd door personen die een document hebben ondertekend waarin zij aangeven geheimhouding te betrachten m.b.t. persoonlijke gegevens van gebruikers en integer om te gaan met zaken die eigendom zijn van de gebruiker.