

Reactie

wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten

Inleiding

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een internconsultatie opengesteld inzake de wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten (hierna: het Ontwerp). KaFra Housing, gevestigd in Venray en expert in huisvesting van specifieke doelgroepen, maakt graag van de gelegenheid gebruik haar reactie in deze internetconsultatie in te brengen. KaFra Housing is voorstander van een realistische vorm van huurbescherming voor arbeidsmigranten die rekening houdt met enerzijds de woonbelangen van de huurder en anderzijds de investeringsbereidheid van projectontwikkelaars en verhuurders in (tijdelijke) huisvestingsprojecten voor onder andere arbeidsmigranten.

KaFra Housing

KaFra Housing realiseert en exploiteert innovatieve concepten voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals studenten, urgent woningzoekenden, Oekraïense vluchtelingen en (met name) arbeidsmigranten. Deze huisvesting betreft onder meer ruime woonruimten, welke een uitstekend wooncomfort bieden en zijn voorzien van moderne woon- en ontspanningsfaciliteiten. KaFra Housing verhuurt deze huisvesting direct en indirect aan de genoemde doelgroepen.

Op het moment van schrijven van deze reactie is KaFra Housing initiatiefnemer bij huisvesting voor specifieke doelgroepen op 17 locaties met circa 5300 verblijfplekken.

Onze zienswijze

De Minister beoogt met het Ontwerp het misbruik van servicekosten tegen te gaan door de lijst van zaken en diensten die als servicekosten doorberekend kunnen worden, te begrenzen.

Het beoogde doel wordt door KaFra Housing ten volle onderschreven.

Echter, in onze optiek missen er toch nog enkele belangrijke onderdelen in de lijst met zaken die als servicekosten bij onze huurder in rekening mogen worden gebracht.

De huurders van KaFra housing zijn veelal gehuisvest in wooncomplexen waar arbeidsmigranten met elkaar wonen en recreëren en waar aan leefbaarheid door KaFra en haar huurders een hoge prioriteit wordt toegekend.

In de vorig jaar verschenen Kennisbundeling Groen en Gezondheid van het RIVM wordt beschreven hoe de vormgeving van de leefomgeving qua vergroening en hygiëne invloed heeft op de gezondheid van de mensen die in die omgeving verblijven.

Mede daarom adviseren wij de Minister om in de limitatieve lijst met zaken en diensten die mogen worden geschaard onder servicekosten, ook op te nemen de werkelijke kosten die samenhangen met het onderhoud van gemeenschappelijk groen in en rond de wooncomplexen. Wij vrezen anders dat vanuit het oogpunt van kostenbesparingen de leefomgeving van de betreffende huurders in de toekomst wellicht veel soberder ingericht zal worden. Dit zou haaks staan op het beleid om juist met vergroening de fysieke en mentale veerkracht van mensen te bevorderen.

Bovenstaande redenering geldt ons inziens ook voor twee andere ontbrekende elementen in de lijst met servicekosten. Het betreft dan allereerst de kosten voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten in het wooncomplex. Hierbij geldt uiteraard dat ook een schone omgeving de leefbaarheid voor de bewoners verbetert. Dit geldt ook voor een daarmee samenhangende dienst, zijnde de glasbewassing aan de buitenzijde van de woning. Zeker in wooncomplexen op hoogte is dit iets waar een bewoner niet vanuit zichzelf snel toe komt. En ook hier geldt dat een heldere blik naar buiten onmiskenbaar invloed heeft op het welbevinden van de bewoners.

Daarom stellen wij voor om deze drie diensten:

1. Groenonderhoud in en rondom het wooncomplex;
2. Schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
3. Glasbewassing

op te nemen in het Besluit servicekosten onder Paragraaf 5, Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten.