



## Samenvatting

De gemeente Maastricht heeft besloten een eenmalige bijdrage van € 20.000,- toe te kennen aan de Stichting Prettig Wonen Keurmerk voor de opstart van een keurmerk voor kamerverhuurpanden.

De Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) heeft het initiatief genomen om te komen tot een keurmerk voor kamerverhuurpanden. Dit keurmerk wordt beheerd door de in oprichting zijnde Stichting Prettig Wonen Keurmerk, die bestaat uit de VVWM en Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (SHHM). Samen met vertegenwoordigers van de Universiteit Maastricht, woningcorporaties, particuliere verhuurders, brandweer, de buurten, studenten en gemeente Maastricht wordt het keurmerk uitgewerkt. Het keurmerk is een van de prioritaire thema's binnen Student en Stad. De uitrol van het keurmerk start naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017.

Met dit keurmerk laten we zien dat kwaliteit en leefbaarheid in de stad een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en dat het bijdraagt aan goede en voldoende kwalitatieve huisvesting.

## Beslispunten

- Instemmen met een eenmalige bijdrage van €20.000,- ten laste van het budget Student en Stad 2016 voor de opstartfase.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 december 2016:

Conform.



## 1. Aanleiding

Er is in de afgelopen periode een stevige discussie gevoerd over kamerverhuurpanden door het woningsplitsingsbeleid, handhavingsacties in het project “veilige kamers” en de aanpak van leefbaarheid en prioritaire thema’s in het kader van het actieprogramma Student en Stad. Vanuit steeds meer partijen kwam de nadrukkelijke wens naar boven om een keurmerk voor kamerverhuurpanden in te voeren. De Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) heeft het initiatief genomen om te komen tot dit keurmerk. Dit keurmerk wordt beheerd door de in oprichting zijnde Stichting Prettig Wonen Keurmerk waar de VVWM en Stichting Studentenhuisvesting Maastricht (SHHM) zitting in nemen. Nog niet alle onderdelen van het keurmerk zijn helemaal uitgewerkt. Een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de UM, de woningcorporaties, particuliere verhuurders, brandweer en gemeente is inmiddels aan de slag om het keurmerk verder uit te werken. De gemeente Maastricht, afdeling wonen, vervult daarin een procescoördinerende rol die wordt afgestemd met het programma Student en Stad. Ook is er een klankbordgroep met bewoners(groepen) en de studentenraad ingesteld.

Om de samenwerking in de werkgroep te verduidelijken en te verstevigen word een intentieverklaring opgesteld. Een aantal buurten heeft aangegeven nadrukkelijk inhoudelijk mee te willen denken t.a.v. het onderdeel leefregels en wil de intentie-overeenkomst ook mee gaan ondertekenen. Hiermee vinden nog apart bestuurlijke gesprekken plaats. Dit betekent voor nu iets vertraging, maar kan, mits overeenstemming wordt bereikt, tot breder draagvlak leiden. De intentieverklaring ligt daarom nog niet voor aan het college. Op een later tijdstip, wanneer de intentieverklaring definitief is, wordt deze voorgelegd aan het college.

De kosten van de opstartfase zijn door de VVWM begroot op €50.000. Aan de gemeente Maastricht wordt een bijdrage gevraagd van €20.000,-. De onderwijsinstellingen dragen €10.000 bij, de Corporaties €10.000,- en de VVWM €10.000,-. Na de initiële opstartkosten is het de bedoeling dat het Keurmerk zelfvoorzienend is. Met dit financieel besluit wordt tegemoet gekomen aan de eerder gedane toezegging de totstandkoming van het keurmerk als gemeente Maastricht te willen ondersteunen. De uitrol en de uitvoering van het keurmerk ligt bij de stichting zelf.

## 2. Context

Er is in de afgelopen periode discussie geweest en commotie ontstaan over kamerverhuurpanden naar aanleiding van het woonsplitsingsbeleid en handhavingsacties van de gemeente Maastricht in het project “veilige kamers” en de aanpak van leefbaarheid in het kader van student en stad. Vanuit steeds meer partijen kwam de nadrukkelijke wens naar boven om een keurmerk voor



kamerverhuurpanden in te voeren. Een keurmerk waarin zaken als (brand)veiligheid, gedragsregels voor huurder en verhuurder, goed beheer, bewustwording, regulering van overlast en uitwassen op de verhuurmarkt zouden kunnen worden gecombineerd. Een goed functionerend keurmerk heeft veel voordelen:

- Het kwaliteitsniveau van de kamerverhuurpanden gaat omhoog: Maastricht aantrekkelijke studentenstad;
- Beter inzicht in de verhuurmarkt en beter systeem voor controle van de veiligheid
- Duidelijkheid over betrouwbare, veilige panden voor de huurders;
- Een duidelijk aanspreekpunt voor buurtbewoners bij eventuele problemen en overlast
- Verhuurders kunnen zich positief onderscheiden en zijn bewuster van zaken die zij moeten regelen

Het keurmerk is dus een veelomvattend onderwerp waar verschillende portefeuillehouders mee te maken hebben. Binnen onze gemeentelijke organisatie ligt de trekkersrol van het Keurmerk bij de beleidsafdeling Wonen.

### **3. Gewenste situatie**

Doel van het keurmerk is te komen tot een regeling waarmee op zes vlakken heldere afspraken worden gemaakt, waarbij recht wordt gedaan aan ieders verantwoordelijkheden. Het gaat hierbij om:

1. Gemeente en inrichting: kamerverhuurpanden dienen alle benodigde bouw- en of omgevingsvergunningen te hebben. Ook de bouwtekeningen worden geregistreerd en dienen als uitgangspunt voor de controle.
2. Brandveiligheid: brandveiligheidseisen uit het bouwbesluit gelden alleen voor panden met 5 of meer kamers. Voorgesteld wordt middels het keurmerk dezelfde eisen ook in te stellen voor panden met 2 of meer kamers. Periodieke controles worden door controleurs van het keurmerk uitgevoerd.
3. Inbraakveiligheid: afspraken over voorlichting, inbraakstrips, brievenbusbeveiliging.
4. Regelgeving omtrent huur/verhuur: invoeren reële huurprijs voor wooneenheid, duidelijkheid omtrent retourneren van borgsommen, verhelpen van gebreken, etc.
5. Regelgeving omtrent controle/beheer: Binnen het keurmerk is een systematiek opgesteld voor de toepassing van toezicht, regelmatige controle en het opleggen van sancties door de controleurs van het keurmerk.



6. Regelgeving omtrent buurt; panden zijn herkenbaar met een keurmerkboardje en de gegevens van de verhuurder of beheerders zijn opvraagbaar. Bij klachten kunnen buurtbewoners snel contact opnemen met de verhuurder. Er zijn uniforme en duidelijke huisregels.

Het keurmerk gaat uit van een grote mate van zelfregulering. De Stichting Prettig Wonen stelt de kaders waarbinnen het keurmerk zich zal bevinden. Via de website van de stichting kunnen verhuurders zich aanmelden en online stukken aanleveren. Eenmalig zal het pand volledig in kaart worden gebracht. Met behulp van een controleprogramma wordt het pand gecontroleerd, ook ter plekke. Als aan alle vereisten wordt voldaan wordt er een keurmerk afgegeven. Binnen de stichting zijn er controleurs werkzaam. Ook de huurder, en de buurt kunnen, als zij merken dat de verhuurder zich niet houdt aan de eisen van het keurmerk, dit melden bij de stichting van het keurmerk. Deze meldingen worden behandeld door de onafhankelijke geschillencommissie van de stichting.

Het keurmerk is in ontwikkeling en voor deze ontwikkelfase is opstartgeld nodig. Voorzien wordt dat het keurmerk zichzelf uiteindelijk kan bedruipen. Ook omdat het keurmerk nu al de eerste (ambtelijke) contacten legt buiten Maastricht (Heerlen). Het ligt in de planning om het eerste kwartaal van 2017 de uitrol van het keurmerk te kunnen starten. In 2016 vinden al pilots plaats. De eerste bevindingen van deze pilots staan vermeld onder '12. Uitvoering evaluatie en vervolg'. De werkgroep evalueert in augustus 2017 het keurmerk en bekijkt dan tevens of de werkgroep kan ophouden te bestaan. Ook de financiële haalbaarheid hoort bij de evaluatie.

De kosten in de opstartfase (website, controleprogramma, secretariaat, controleurs opleiden, communicatie) zijn geraamd op €50.000. Onderwijsinstellingen en corporaties willen daarvan 40% op zich nemen, de VVWM 20%. Van de gemeente Maastricht wordt eveneens 40% gevraagd.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Één van de beoogde effecten van het keurmerk is dat verhuurders, om het keurmerk te bemachtigen, meer investeren in de brand- en inbraakveiligheid van hun panden dan zij momenteel doen. Wanneer de brandveiligheid van verhuurpanden omhoog gaat heeft dit indirect effect op de veiligheid en daarmee gezondheid van onze bewoners.



## 5. Effect op de openbare ruimte

Doordat het keurmerk ook toeziet op zaken als het correct opslaan en aanbieden van huisvuil, het correct stallen van fietsen en het voorkomen van geluidsoverlast, heeft dit een positief effect op de openbare ruimte.

## 6. Personeel en organisatie

Bij het succesvol implementeren van het keurmerk levert dit mogelijk een bijdrage aan onze wettelijke taak om panden te controleren op o.a. brandveiligheid.

## 7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

## 8. Financiën

Voorgesteld wordt eenmalig vanuit het budget Student en Stad een bedrag van € 20.000 toe te kennen om de opstartfase te faciliteren. Uitgangspunt is dat over de bijdragen geen btw verschuldigd is. De bijdragen vormen geen vergoedingen voor concrete tegenprestaties, maar zijn aan te merken als onbelaste exploitatiesubsidies. Een en ander zal met de stichting i.o worden afgestemd.

Financiële bijdragen per partij		
Gemeente Maastricht	40%	€20.000,-
Onderwijsinstellingen	20%	€10.000,-
Woningcorporaties	20%	€10.000,-
VVWM	20%	€10.000,-
TOTAAL		€50.000,-

Met deze eenmalige financiële bijdragen worden de volgende opstartkosten gefinancierd:

Opstartkosten Keurmerk	
Ontwikkeling keurmerk	Eigen rekening Stichting
Website, vormgeving, controleprogramma	€20.000,-
Controleurs opleiden&stelsysteem	€5.000,-
Verkrijgen keurmerk&controles uitvoeren	rekening pandeigenaar
Secretariaat	€15.000,-
	+€30 per pand betaald door pandeigenaar



Geschillencommissie	€1.250,- +€20 per pand betaald door pandeigenaar
Oprichtingskosten	€1.000,-
Communicatie	€2.500,-
Onvoorzien (10%)	€5.000,-
TOTAAL	€50.000,- +€50 per pand en kosten verkrijgen keurmerk & controles door pandeigenaren

Voorzien wordt dat het keurmerk zichzelf uiteindelijk kan bedruipen. Dit door de betaling van €50,- per pand, de kosten voor het verkrijgen van een keurmerk en de controles te laten betalen door pandeigenaren die het keurmerk afnemen. Uiteraard zullen dan ook voldoende pandeigenaren moeten zijn aangesloten.

#### 9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

#### 10. Participatie tot heden

De Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM) heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van het keurmerk voor kamerverhuurpanden. Daarnaast is er een werkgroep opgesteld die meedenkt over het keurmerk. Deze werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de UM, de woningcorporaties, particuliere verhuurders, brandweer en de gemeente. Ook is er een klankbordgroep met bewoners(groepen), een aantal buurtplatforms en een vertegenwoordiging van de Maastrichtse Studentenraad ingesteld.

#### 11. Voorstel

Instemmen met een eenmalige bijdrage van €20.000,- ten laste van het budget Student en Stad 2016 voor de opstartfase.

#### 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het keurmerk is in ontwikkeling en voor deze ontwikkelfase is (extra) geld nodig. Voorzien wordt dat het keurmerk zichzelf uiteindelijk kan bedruipen. Dit door de betaling van €50,- per pand, de kosten voor het verkrijgen van een keurmerk en de controles te laten betalen door pandeigenaren die het keurmerk afnemen.



Er hebben in september bij drie panden proefinventarisaties plaatsgevonden, om een beeld te krijgen hoe controle in de praktijk werkt. De eerste bevindingen zijn dat bij deze controle zoveel zaken naar voren komen waaraan het pand nog niet voldoet, dat meerdere controles nodig zullen zijn voordat het pand een keurmerk kan verkrijgen. Voorstel is dan ook om de pandeigenaren voorafgaand aan de eerste controle zelf al een checklist mee te geven. Zo kunnen ze de meest in het oog springende gebreken oplossen voordat de eerste controle plaatsvindt. Daarnaast is nu het idee om de pandeigenaren te laten betalen voor iedere extra controle die noodzakelijk is voordat het keurmerk kan worden uitgereikt. Zo drukken de extra controles niet op het jaarbudget van het keurmerk.

Het ligt in de planning om in het eerste kwartaal van 2017 de uitrol van het keurmerk te kunnen starten. De werkgroep evalueert rond augustus 2017 het keurmerk en bekijkt dan ook of de werkgroep kan ophouden te bestaan.

In de uitvoering om te komen tot het Keurmerk (ondersteuning & faciliteren Klankbordgroep en Werkgroep) en bij in ieder geval de eerste evaluatie is beleidsteam Wonen aan zet gezien de brede insteek van het Keurmerk en de wens van wethouder van Grootheest van Wonen om onze rol als gemeente bij het ontwikkelen van het Keurmerk actiever op te pakken. Er ligt een nadrukkelijke relatie met het actieprogramma Student en Stad vanwege de bijdrage die het keurmerk kan hebben aan het verbeteren van de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van Maastricht als universiteitstad.

Wanneer het Keurmerk is uitgerold ligt de uitvoering bij het Keurmerk zelf. De enige rol die de gemeente dan nog speelt bij de uitvoering is de rol van V&L Handhaven (meewerken aan de opleiding van de in dienst van het Keurmerk zijnde controleurs).