



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP

Informatiebrief rondom de evaluatie van het
beleid 'Splitsen en omzetten van woningen'

BEHANDELD DOOR

NHM (Norbert) Thijssen

DATUM

15 november 2018

Verz.: 16-11-2018

TELEFOONNUMMER

043 350 5152

BIJLAGEN

3

ONZE REFERENTIE

2018.35941

E-MAILADRES

norbert.thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 - 350 4141

UW REFERENTIE

--

Geachte raadsleden,

Inleiding

Op 6 november jl. heeft een stadsronde plaatsgevonden rondom de evaluatie van het beleid 'Splitsen en omzetten van woningen'. Op basis van de reacties en gelet op de nog te houden raadsronde op 20 november aanstaande, stuur ik u hierbij nadere informatie over (de evaluatie van) het beleid.

Algemene informatie

1. Hoe ziet het vervolgproces er uit na de raadsronde?

Het college neemt de reacties/aandachtspunten van zowel de raad als de belanghebbenden mee in de besluitvorming. In ieder geval zal het college dit jaar nog een besluit nemen over het afstandscriterium en zal zij de lijst van straten vaststellen die op slot staan (o.b.v. de zogenaamde nulmeting die begin november wordt uitgevoerd). Zoals eerder aangegeven richting de raad zal het college in december in ieder geval een besluit nemen over de nieuwe stratenlijst op basis van de stadsbrede nulmeting 2018 en het afstandscriterium. Het afstandscriterium heeft een looptijd tot en met 31-12-2018. De evaluatie hiervan wordt conform afspraak meegenomen in de brede evaluatie van het gehele beleid voor splitsen en omzetten. Ongeacht de uitkomst van de raadsronde van 20 november a.s., is het college voornemens het afstandscriterium (voorlopig) voort te zetten. De raad kan adviseren het huidige beleid voort te zetten dan wel aan te passen. In het laatste geval kan dit niet voor 2019 geregeld worden en wordt het afstandscriterium voortgezet tot het moment waarop over eventuele aanpassingen in het beleid, gehoord de raad, door het college zal worden besloten.

2. Geven de resultaten van het onderzoek aanleiding om het beleid woningsplitsing te wijzigen?

Als we kijken naar de eisen op stadsniveau (40-40-40-regel) dan blijkt ten aanzien van de toevoeging van **nieuwe woningen en kamers** dat de groei in vergelijking tot de situatie van voor het nieuwe beleid van juli 2016 stevig is beperkt. Dat geldt voor alle woonmilieus.



DATUM
15 november 2018

Op straatniveau hebben de maximumpercentages hun nut bewezen omdat in deze straten geen verdere uitbreiding van kamerverhuur kan plaatsvinden. Dit heeft de spreiding van kamerverhuur bevorderd.

Het tweede criterium op straatniveau, het afstandscriterium, heeft alleen in 2018 effect gehad omdat ten tijde van de invoering hiervan in april 2017 de quota voor kamerverhuur al waren belegd met plannen. Het kwantitatieve effect is door de geringe looptijd daarmee beperkt. Voor zover het afstandscriterium van toepassing is geweest, heeft dit wel effect gehad op de spreiding van kamerverhuurpanden binnen een straat.

Ook de eisen op woningniveau (stalling fietsen, berging afval) dragen bij aan de kwalitatieve doelstelling van het beleid namelijk het beheersbaar houden van de leefbaarheid in de buurt. Deze bouwkundige voorzieningen zijn voorwaardelijk hiervoor. Maar de mate van effect op de leefbaarheid hangt natuurlijk sterk af van het gedrag van huurders en verhuurders.

Tijdens de begrotingsbehandeling is toegezegd dat de voor de evaluatie van het beleid voor splitsen en omzetten relevante gegevens uit de pilot Student en Leefbaarheid met de raad gedeeld zullen worden.

De pilot Student en Leefbaarheid is onderdeel van het Actieprogramma StudentenStad. De pilot is ingesteld omdat sommige inwoners van de stad overlast van studenten ervaren, met name in de avond en nacht. De pilot is 9 maart 2017 gestart en heeft tot 1 juli 2018 gelopen. Doel van de pilot is inzicht krijgen in de aard en omvang van de overlastmeldingen en hoe deze meldingen het beste kunnen worden afgehandeld. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de inzet van gemeentelijke handhavers op twee avonden/nachten in de week, de politie en jongeren buurtbemiddeling. Het uiteindelijke doel van deze pilot is het ervaren van minder studentenoverlast en het verbeteren van de relatie student en stad.

In deze RIB wordt niet ingegaan op de evaluatie van de pilot Student en Leefbaarheid. Aan uw raad is toegezegd dat deze voor het einde van dit jaar met u zal worden gedeeld. In deze RIB wordt alleen ingegaan op de relatie tussen meldingen overlast en kamerbewoning. De gegevens uit de pilot, gekoppeld aan de nulmeting kamerverhuur, ondersteunen de veronderstelling in het huidige beleid voor splitsen en omzetten dat er een samenhang is tussen overlast en (grotere) panden met kamerverhuur. Vandaar dat de regels het strengst zijn voor kamerverhuur. Zie bijlage 1 voor een overzicht.

3. Moet het college zich niet meer richten op het realiseren van campussen, grootschalige vormen van studentenhuysvesting ter bevordering van de leefbaarheid in de buurten?

Dit is al een onderdeel van de huidige woonprogrammering. In het huidige coalitieakkoord is dit uitgangspunt nogmaals bevestigd. De verdere groei van studentenhuysvesting zal voor het grootste deel worden opgevangen in een flexibele schil van grootschalige campus(-achtige) huysvesting.

Zie ook bijlage 2. Hierin is het beleid van een aantal studentensteden weergegeven. Daaruit blijkt dat de gemeente Maastricht niet alleen staat in haar beleid dat grootschalige studentenhuysvesting stimuleert en beperkingen stelt aan kamergewijze verhuur. Verder blijkt hieruit dat er een samenhang is tussen het aandeel studenten, c.q. de groei van het aantal studenten en het beleid. Kortweg gezegd: studentensteden met een hoog aandeel studenten en/of een sterke groei van studenten voeren over het algemeen een restrictief beleid voor kamergewijze verhuur en een stimuleringsbeleid voor grootschalige studentenhuysvesting. Maastricht hoort ook tot die categorie studentensteden.



DATUM
15 november 2018

4. Wat is de relatie van het beleid ‘Splitsen en Omzetten’ met de procedure van het facetbestemmingsplan?

Het facetbestemmingsplan stelt zelf geen (nieuw) beleid vast maar vormt wél het juridisch-planologisch sluitstuk van het woningsplitsingsbeleid. Vanuit dit oogpunt is het nu inhoudelijk logischer dat de vaststelling van het facetbestemmingsplan na de evaluatie van het woningsplitsingsbeleid in uw raad aan de orde komt. Alle informatie die uit de evaluatie naar voren komt, kan dan betrokken worden bij zowel de besluitvorming over het beleid als de verankering daarvan in het facetbestemmingsplan. Naar verwachting wordt het facetbestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2019 vastgesteld.

De overgangsregeling voor de legalisatie van bestaande situaties van woningsplitsing en kamerverhuur is gekoppeld aan het einde van de terinzagelegging van het vastgestelde facetbestemmingsplan. Door de latere vaststelling van het facetbestemmingsplan zal de termijn van de overgangsregeling ook enkele maanden opschuiven. Na het eindigen van de overgangsperiode is legalisatie nog steeds mogelijk maar zal deze aan strengere regels zijn gebonden. De eisen voor nieuwe situaties, waaronder een minimum woningoppervlakte van 110m² en een planschadeovereenkomst, gaan dan ook voor bestaande situaties gelden. Door de verruimde overgangsperiode is aan de pandeigenaren voldoende tijd geboden om kennis te nemen van de nieuwe regels en eventueel actie te ondernemen.

Informatie rondom het beleidsinstrumentarium rondom splitsen en omzetten

5. Is er aanleiding om de zogenaamde 40-40-40-regel aan te passen nu blijkt dat op het gebied van herbestemmen in 2018 het quotum niet is benut?

Dit zal worden meegenomen in de programmering van studentenhuisvesting. Het college is voornemens deze in de tijd naar voren te halen en daardoor tijdelijk los te koppelen van de brede woonprogrammering. Op dit moment worden vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting op basis van het onderzoek van Apollo/ABF in overleg met de stedelijke partners geanalyseerd. Het is de bedoeling dat de raad begin 2019 een raadsvoorstel hierover ter vaststelling wordt aangeboden. De exacte planning van dit besluitvormingsproces ligt nog niet vast. Het is de bedoeling dat in 2020 de woonprogrammering voor studenten wordt geactualiseerd en geïntegreerd in een raadsbesluit over de totale woonprogrammering voor de jaren 2021-2025. Behandeling van het raadsvoorstel daartoe staat gepland voor september 2020.

6. Is het college van plan om het principe ‘wie het eerst komt die het eerst maalt’ voor het toetsen aan het quotum voor nieuwe aanvragen woningsplitsing of omzetten te handhaven op grond van de evaluatieresultaten?

Alles bij elkaar genomen is het genoemde principe het meest fair. Problemen die er waren ten aanzien van het bepalen van de exacte volgorde van inschrijving zijn al in 2018 verholpen. Uit de evaluatie is door de stakeholders ook geen beter objectief alternatief aangedragen.

7. Is de 40-40-40 niet genoeg als beleidsinstrument voor het beleid splitsen en omzetten? Met andere woorden: hebben de eisen op het gebied van straat- en woningniveau toegevoegde waarde?

De 40-40-40 ziet enkel toe op de hoeveelheid nieuwe toevoegingen en heeft in die zin ook zeer goed gewerkt. Maar juist de andere instrumenten hebben hun waarde laten zien op het gebied van kwalitatieve eisen zoals het bevorderen van spreiding, het tegengaan van concentratie en



DATUM
15 november 2018

beperken van overlast op woningniveau (fietsenstalling en afvalberging) en behoud kleine woningen en leefbaarheid in de buurten. Beide instrumenten vullen elkaar dus aan en kunnen niet dienen ter vervanging van de ander. Dit betekent dat dus ook het omgekeerde (alleen kwalitatieve eisen handhaven en quoteringschappen) niet wenselijk is.

- 8. Als de gemeente kan voorzien dat er volgende studiejaar een tekort aan studentenwoningen ontstaat en dit met grootschalige toevoeging nooit op tijd kan opvangen, waarom wordt niet juist nu voorgesteld om (tijdelijk) het quotum op nieuwe toevoegingen los te laten?**

De belangrijkste reden is dat tijdelijke problemen vragen om tijdelijke oplossingen. En de vergunningen die in het kader van splitsen en omzetten worden afgegeven zijn niet tijdelijk, maar permanent. Bovendien wordt hiermee het beleid, om prioriteit te geven aan grootschalige studentenhuisvesting, doorkruist. Tot slot kan de gemeente niet afdwingen dat de deze woonruimten op tijd klaar zijn en ook betaalbaar zijn. Met een ontwikkelaar van grootschalige huisvesting kan de gemeente een dergelijke afspraak wel maken.

- 9. Blijft het college vasthouden aan het niet invoeren van een maximum straatpercentage in het centrum nu is gebleken dat in een periode van de laatste drie jaren er relatief meer kamers in het centrum zijn toegevoegd?**

Het beeld hierover is wisselend. In 2016 en 2017 zijn er niet relatief meer kamers in het centrumstedelijk woonmilieu toegevoegd. Dat geldt wel voor 2018. In hoeverre dit zich zal voortzetten bij het huidige beleid, moet worden afgewacht.

De belangrijkste reden voor het niet invoeren van een straatmaximum in het centrum is dat het college in 2016 van mening was dat de binnenstad een gebied is met vele functies en leefstijlen dat inherent is aan het multifunctionele karakter van de binnenstad en dat daar geen maximering van woonvormen bij past. Daarnaast verwachtte het college niet dat de druk op de binnenstad zou worden verhoogd door de strakke programmering en het toevoegen van een aantal grootschalige complexen. Dit is ook gebleken: het aantal toevoegingen in het centrummilieu is lager dan voor de invoering van het beleid.

Stakeholders hebben aangegeven dat het straatpercentage in hun beleving geen duidelijk effect heeft gehad op de leefbaarheid. Of dit in werkelijkheid ook zo is, valt eigenlijk niet vast te stellen. Leefbaarheid kent vele aspecten, ook buiten het woonbeleid, en het is ondoenlijk om daar het effect van enkele afzonderlijke beleidsmaatregelen op het vlak van wonen vast te stellen. Bovendien zijn deze maatregelen relatief kort van kracht, terwijl leefbaarheidseffecten zich vaak pas op langere termijn voordoen. Door het onderzoeksbureau wordt voorgesteld om de ontwikkeling van het aantal kamers in het centrum te blijven monitoren.

- 10. Als het straatpercentage in het centrum toch omlaag zou worden gebracht. Wat voor een effect heeft dat op het gebied van spreiding en toevoegingen van kamers?**

Het zou betekenen dat in één van de concentratiegebieden voor studentenhuisvesting de mogelijkheden voor uitbreiding van kamerverhuur verminderen. Hoe groot het effect is op straten die op slot komen te staan valt niet te zeggen, omdat dit afhankelijk is van het te kiezen maximum. Als er gekozen wordt voor ook een straatmaximum in het centrum valt te verwachten dat hierdoor de spreiding van kamerverhuur over de stad zal toenemen. Hoeveel is afhankelijk van het te kiezen maximum.



DATUM
15 november 2018

11. Volgens enkele belanghebbenden lijkt het mogelijk te zijn om het straatpercentage te ontwijken door een verkamerde woning te transformeren naar zelfstandige studio's. Is het college ook die mening toegedaan en zo ja, is het college bereid om de gedane suggestie van Buurtbalans -het bepalen van minimaal woonoppervlak bij nieuwe aanvragen voor woningsplitsing te verhogen- in overweging te nemen?

Door de toevoeging van zelfstandige eenheden met eigen huisnummers neemt het totaal aantal woningen toe. Hierdoor kan het percentage kamerverhuur in een straat lager worden. En kan dit leiden tot het van het slot halen van straten waar geen groei van kamerverhuur mogelijk is. Omdat deze ontwikkeling vooralsnog in kwantitatieve zin beperkt lijkt te zijn¹ en het effect op het van het slot gaan straten niet op voorhand is vast te stellen, ziet het college dit nu niet als een groot probleem.

Verder kan worden opgemerkt dat achter dit voornemen van marktpartijen ook een normaal inspelen op de marktvaag zit, namelijk inspelen op de behoefte onder studenten aan zelfstandige huisvesting.

Niettemin wil het college deze suggestie serieus in overweging nemen. Voorkomen moet worden dat er hele kleine eenheden tegen hoge huren in de markt worden gezet. De huidige krapte op de markt maakt dit mogelijk. Enige bijsturing vanuit de overheid op de marktwerking lijkt gewenst. De huidige minimumeis van 15 m² (=minimum Bouwbesluit) is beperkt en kan door de markt als snel worden gezien als maximum. Daarmee zouden we een element introduceren dat in het beleid van voor juli 2016 was opgenomen, toen er ook hogere dan de wettelijke minimumeisen waren opgenomen (minimaal 20m² voor kamers, minimaal 50m² voor appartementen).

12. Wat denkt het college te gaan besluiten over het afstandscriterium?

Zie hiervoor ook punt 1. Op grond van de huidige inzichten wordt aan het college voorgesteld om het afstandscriterium vooralsnog voort te zetten als -zoals eerder met de raad afgesproken- onderdeel van het overige beleidsinstrumentarium. Wanneer op enkele onderdelen uitwerking van het beleid door de raad is gewenst dan zal, in lijn met de eerdere communicatie met de raad en belanghebbenden, het afstandscriterium in zijn huidige vorm ook daarin worden meegenomen als integraal onderdeel van het beleid Splitsen en Omzetten. Uitwerking daarvan zal in de loop van 2019 geschieden.

13. Wat doet de gemeente als geëiste voorzieningen zoals een fietsenstalling of afvalberging niet door de gebruikers worden gebruikt? Moet er niet meer handhaving op worden ingezet? Anders heeft het ook geen zin om criteria te stellen als er toch niet op gecontroleerd wordt.

Een fietsenstalling en afvalberging vormen één van de noodzakelijke voorwaarden voor een goed beheer. Voldoende is dit inderdaad niet, want alles valt of staat met het gedrag van de bewoners. De gemeente kent daarbij een belangrijke rol toe aan de verhuurder. Deze kan in het huurcontract en/of huisregels hierover regels en afspraken opnemen. En huurders hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid. Handhaving vormt het sluitstuk. Het niet stellen van deze eisen zou een oplossing niet dichterbij brengen en het probleem alleen maar verergeren.

¹ Mede ook doordat het toevoegen van nieuwe woningen niet zomaar mogelijk is vanuit de woonprogramming en regionale afspraken



DATUM
15 november 2018

Informatie omtrent overzichten/gegevens kamerverhuur

Inleidende opmerkingen

Bij het beleid voor splitsen en omzetten is een steeds terugkerende discussie het -al dan niet vermeende- gebrek aan cijfers. Nu valt dat in de praktijk best wel mee. Er is geen gebrek aan cijfers, maar aan exacte cijfers. We moeten het vaak doen met schattingen, waarbij het de kunst is de werkelijkheid zo goed mogelijk te benaderen. Kernprobleem is dat 1) studenten in de BRP niet apart worden geregistreerd, 2) studenten zich niet allemaal in het BRP inschrijven, c.q. uitschrijven, 3) kamerverhuur in de BAG(+) nog niet volledig is opgenomen. Landelijke registraties (CBS) bieden ook geen oplossing. Om in deze lacune te voorzien zet de gemeentelijke organisatie alles op alles om met de haar ter beschikking staande informatie betrouwbare schattingen te maken. Navraag bij andere studentensteden leert dat Maastricht hierin absoluut niet alleen staat. Alle steden hebben met name moeite met het exact in kaart brengen van de particuliere voorraad (zie bijlage 3 voor een overzicht van de telwijze van andere gemeenten). Maastricht is in dit opzicht bijzonder, want hier speelt de particuliere voorraad een zeer grote rol (70% van het aanbod), in tegenstelling tot veel andere studentensteden waar (studenten-)corporaties het grootste deel van de huisvesting verzorgen. De onzekerheden over het aanbod zijn in Maastricht dan ook groter dan in andere studentensteden. Maar dit hoeft een goed woonbeleid voor studentenhuysvesting en kamerverhuur niet in de weg te staan.

Wat willen wij met elkaar (gemeente en belanghebbenden) graag hebben:

- Lijst met panden waar kamerverhuur/splitsing (legaal of vergund) plaatsvindt en hoeveel kamers daar dan in zitten. *Met een uniforme adresindeling zodat deze lijst eenvoudig op kaart kan worden gezet.*
- Lijst met panden waar aanvullend op de legale of vergunde situaties mogelijk ook kamerverhuur/splitsing is (illegaal) en hoeveel kamers daar dan in zitten.
- En eventueel de status of ze ook veilig zijn.

Wat de gemeente zou kunnen leveren is:

1. Een schatting van kamerverhuur op adresniveau (minimaal 3 personen leeftijd 16-30 jaar o.b.v. BRP) o.b.v. de jaarlijkse nulmeting kamerverhuur ("verrijkt" met gegevens uit BAG en Veilige Kamers).
2. Een overzicht van legale/gelegaliseerde gesplitste of naar kamergewijze verhuur omgezette panden. Vanaf 10 februari 2015 t/m 31 augustus 2018. Op vergunningniveau, m.a.w. op postcodeniveau en niet op adresniveau. Dit is een bestand van zowel splitsen als omzetten.

Waarom kan de gemeente niet alles bieden?

14. Waarom geen totaaloverzicht kamerverhuur, dus inclusief 2 personen?

in 2016 is besloten, na overleg met belanghebbenden, om in het beleid de nadruk te leggen op grotere panden. In aansluiting op de werkwijze van andere gemeenten is daarbij gekozen voor de ondergrens van 3 personen. Bovendien is het in de praktijk ondoenlijk om op basis van administratieve bestanden onderscheid te maken tussen bewoning door één huishouden bestaande uit twee personen en kamergewijze bewoning door twee individuele personen. Dat vergt een "tandenborstelbrigade".



DATUM
15 november 2018

15. Waarom is er geen totaaloverzicht van gesplitste en omgezette panden?

Vóór het beleid van 2015 werd dit niet geregistreerd. Dit in beeld brengen vergt gedetailleerd onderzoek van elke vergunningaanvraag. Gemeente acht de kosten hiervoor niet in verhouding tot de meerwaarde hiervan.

16. Komt er een vervolg op het project Veilige Kamers (dat was gericht op panden met 5 kamers of meer) naar panden met 3 en 4 kamers?

Het waar mogelijk activeren van legalisatie staat voor de gemeente voorop. Maar met de uitbreiding van het project veilige kamers zijn hoge kosten gemoeid (> 1 mln. euro). Hiervoor is momenteel geen dekking.

17. Waarom is er geen exact inzicht in de omvang van illegaliteit?

Illegaliteit is per definitie moeilijk zichtbaar te maken. Via koppeling van diverse bestanden zijn er wel schattingen te maken. Maar de privacywetgeving stelt grenzen in onderzoek hiernaar en de wijze van publicatie van gegevens (op adresniveau niet te publiceren). Daarnaast bestaat de kans op schijnzekerheid. Gemeente wil voorkomen dat een adreslijst met een schatting van (mogelijk) illegale panden als "harde" lijst gaat fungeren.

Informatie over communicatie

18. Het beleid is soms lastig uit te leggen, zo wordt gesteld in de rapportage. Wat gaat het college hier aan doen en zo ja op welke onderdelen van het beleid?

In onze ogen zijn de beleidsregels voor nieuwe gevallen van toevoeging compact en helder. Op het gebied van bestaande situaties zullen in aanloop van de vaststelling van het facetbestemmingsplan de eisen van legalisering zo helder mogelijk worden gemaakt. Zowel voor de dan nog bestaande overgangperiode als de periode ná de vaststelling van het facetbestemmingsplan.

Informatie over de uitvoerbaarheid van het beleid

19. Het beleid Woningssplitsing kost de ambtenaren tijd. Is het college van mening dat de kosten hier tegen de baten opwegen?

Dat is heel lastig in te schatten op dit moment. De resultaten uit het evaluatie-onderzoek geven ons een indicatie van de tijd die is gemoeid met de uitvoering van het beleid maar zijn moeilijk te vergelijken met de tijdsbesteding van andersoortige vergunnings- of handhavingstrajecten. Ons is in ieder geval niet gebleken dat de praktische uitvoerbaarheid van het beleid op de inhoud in het geding is.

20. Is het beleid juridisch houdbaar?



DATUM
15 november 2018

Tot op heden is dat wel gebleken. En het heeft de gemeente een aantal duidelijkheden verschaft ten aanzien van enkele zaken zo blijkt uit de uitspraken in gerechtelijke procedures. Zo mag de peildatum 21 mei 2013 strikt worden toegepast om een legalisatie te weigeren. Verder is een fietsenstalling in de kelder of eerste verdieping, bereikbaar per trap, bruikbaar als fietsenstalling in het kader van een aanvraag voor een vergunning.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

SAMENHANG MELDINGEN OVERLAST EN KAMERGEWIJZE VERHUUR

Aanleiding

Eén van de -met instemming van de stakeholders- in het beleid voor splitsen en omzetten opgenomen veronderstelling is dat overlast met name wordt veroorzaakt door bewoners van grotere panden met kamerverhuur. Daarom zijn de regels voor kamerverhuur vanaf 3 personen scherper dan voor bijvoorbeeld splitsen.

De meldingen die in het kader van de pilot Student en Leefbaarheid zijn verzameld bieden de mogelijkheid om deze te koppelen aan het bestand panden kamerverhuur dat elk jaar met een nulmeting wordt geactualiseerd. Daarbij zijn twee vragen centraal gesteld:

- Wordt overlast met name veroorzaakt door (bewoners van) panden met kamerverhuur?
- Wordt overlast in sterkere mate veroorzaakt door (bewoners van) grotere panden met kamerverhuur?

Uitkomst

In bijgaand overzicht zijn de data van beide bestanden gekoppeld. Daarbij is met name gekeken naar de meldingen waar vervolgens door handhavers ook daadwerkelijk overlast is geconstateerd. Daaruit komt naar voren dat:

- Constateringen overlast hebben voor bijna tweederde betrekking op panden met kamerverhuur.
- Constateringen overlast hebben voor ruim tweederde betrekking op grotere panden met kamerverhuur (5 kamers of meer).
- Omdat grotere panden met kamerverhuur zich met name bevinden in het centrum, zijn de constateringen overlast her ook relatief sterk geconcentreerd.
- Constateringen overlast komen veel uit straten die op slot staan voor uitbreiding van kamerverhuur.
- Meerdere constateringen overlast hebben verhoudingsgewijs vaak betrekking op grotere panden met kamerverhuur.
- Aandeel constateringen overlast ligt bij panden kamerverhuur met min 3 personen veel hoger.

Conclusies en aanbevelingen

- De veronderstelling in het huidige beleid dat overlast met name wordt veroorzaakt door (bewoners van) grotere panden met kamerverhuur wordt door deze analyse bevestigd.
- Er is n.a.v. deze analyse geen aanleiding om regelgeving voor splitsen aan te scherpen.
- Er is n.a.v. deze analyse wel aanleiding om het verschil in beleid (beleid met name gericht op kamerverhuur met meer dan 3 personen) en handhaving (beleidsregels worden toegepast ongeacht aantal kamers/personen) weg te nemen. Bijvoorbeeld door, in navolging van vele andere studentensteden, expliciet in beleid(-sregels) op te nemen dat beleid geldt voor kamerverhuur vanaf 3 personen.

ANALYSE SAMENHANG MELDINGEN OVERLAST EN KAMERGEWIJZE VERHUUR

Meldingen overlast

type woonmilieu	aantal	Percentage
Centrumstedelijk	119	58%
Stedelijk	56	27%
Stadsrand	30	15%
TOTAAL	205	100%

Conclusie: meldingen komen vooral uit centrum

Meldingen overlast

type woonmilieu	aantal	waarvan in op slot staande straten
Centrumstedelijk	119	nvt
Stedelijk	56	20
Stadsrand	30	13
TOTAAL	205	36

Conclusie: meldingen komen veel uit op slot staande straten

Meldingen overlast

mbt panden kamerverhuur min. 3 personen	aantal	Percentage
overige panden (kamerverhuur 2 personen, gesplitste woningen, overige woningen)	103	50%
TOTAAL	205	100%

Conclusie: meldingen voor de helft uit grotere (>2p) panden met kamerverhuur

Meldingen overlast kamerverhuur

kamerverhuur 3 personen	aantal	Percentage
kamerverhuur 4 personen	11	11%
kamerverhuur 5 of meer personen	19	19%
TOTAAL	72	71%

Conclusie: meldingen komen vooral over grotere panden met kamerverhuur

aantal overlast

meldingen geconstateerd	aantal	overlast
type woonmilieu	119	77
Centrumstedelijk	56	41
Stedelijk	30	16
TOTAAL	205	134

Conclusie: bij ca. 2/3 van meldingen is daadwerkelijk overlast geconstateerd
In stadsrandmilieu is relatief het meest na melding geen overlast geconstateerd

Overlast geconstateerd

type woonmilieu	aantal	Percentage
Centrumstedelijk	77	58%
Stedelijk	41	31%
Stadsrand	16	12%
TOTAAL	134	100%

Conclusie: feitelijke overlast komt vooral uit centrum

Overlast geconstateerd

type woonmilieu	aantal	waarvan in op slot staande straten	nvt	41%	50%
Centrumstedelijk	77				
Stedelijk	41		17	41%	
Stadsrand	16		8	50%	
TOTAAL	134		36		

Conclusie: feitelijke overlast komt veel uit op slot staande straten

Overlast geconstateerd

type woonmilieu	aandeel in meldingen	aandeel in voorraad panden	aandeel in kamerverhuur*
Centrumstedelijk	58%		36%
Stedelijk	31%		21%
Stadsrand	12%		37%
TOTAAL	100%		100%

***) obv nulmeting kamerverhuur 2017**

Conclusie: feitelijke overlast komt veel uit op slot staande straten

Overlast geconstateerd

mbt panden	aantal	Percentage
kamerverhuur min. 3 personen	77	58%
overige panden (kamerverhuur tot 3 personen, gesplitste woningen, overige woningen)	57	42%
TOTAAL	134	100%

van de 57 bevinden zich er 42 in centrum, 10 in stedelijk en 5 in stadsrandmilieu

Conclusie: feitelijke overlast voor bijna 2/3 uit grotere (>2p) panden kamerverhuur

Overlast geconstateerd kamerverhuur

kamerverhuur	aantal	Percentage
3 personen	52	4%
4 personen	14	18%
5 of meer personen	11	68%
TOTAAL	77	100%

Conclusie: feitelijke overlast komt vooral uit grotere panden kamerverhuur

Meerdere keren overlast kamerverhuur

kamerverhuur	aantal	Percentage
3 personen	4	12%
4 personen	4	12%
5 of meer personen	26	76%
TOTAAL	34	100%

Conclusie: meerdere keren overlast komt vooral uit grotere panden met verhuur

aantal constateringen mbt overige panden(kamerverhuur tot 3 personen, gesplitste woningen, overige woningen) aantal woningen

57
ca. 55.700
0,10%

Aandeel constateringen overlast

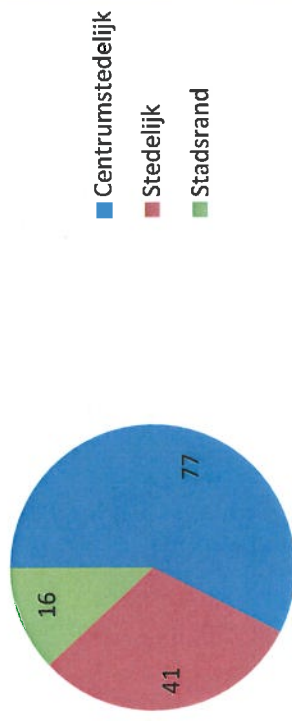
aantal constateringen mbt panden kamerverhuur min. 3 personen aantal panden min. 3 personen

77
ca. 2.800
2,75%

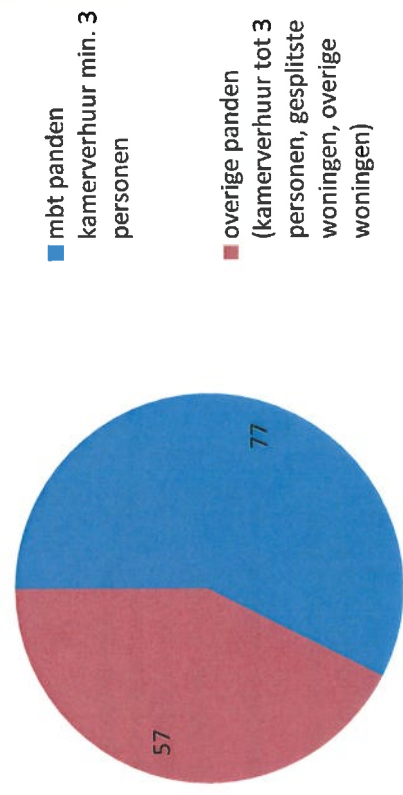
Aandeel constateringen overlast

Conclusie: Aandeel overlast pandenkamerverhuur min. 3 personen 28x hoger

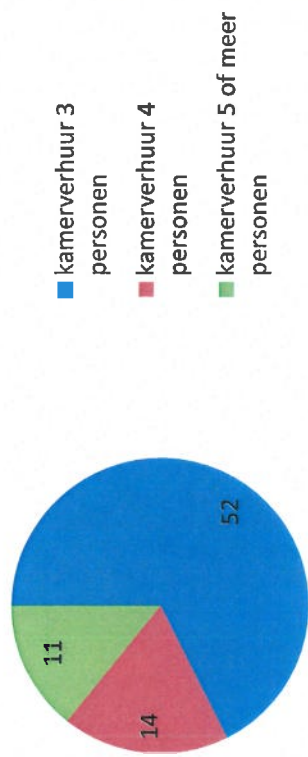
Overlast geconstateerd naar woonmilieu



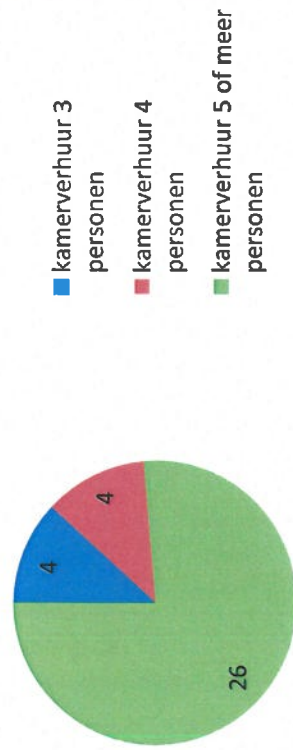
Overlast geconstateerd naar type bewoning



Overlast geconstateerd naar aantal bewoners kamerverhuur



Meerdere keren overlast geconstateerd naar type bewoning



BELEID GEMEENTE IN RELATIE TOT AANDEEL STUDENTEN IN TOTAAL AANTAL HUISHOUDENS 2017

	studenten als % van huishoudens nu	restrictief beleid verkamering	actief beleid grootschalige complexen
Wageningen	33%	ja	ja
Delft	27%	ja	ja
Groningen	29%	ja	ja
Maastricht	23%	ja	ja
Leiden	21%	ja	ja
Nijmegen	19%	nee	ja
Utrecht	15%	ja	ja
Enschede	14%	ja	nee
Leeuwarden	12%	nee	nee
Tilburg	11%	ja	ja
Amsterdam	10%	ja	ja
Eindhoven	10%	ja	ja
Rotterdam	8%	ja	ja
Arnhem	8%	nee	nee
Breda	8%	nee	nee
Den Haag	6%	nee	ja
Zwolle	6%	nee	nee
Den Bosch	4%	nee	nee
TOTAAL	12%		

BELEID GEMEENTE IN RELATIE TOT VERWACHTE GROEI STUDENTENAANTALLEN 2024-2025

	% groei	restrictief beleid verkamering	actief beleid grootschalige complexen
Wageningen	35%	ja	ja
Delft	24%	ja	ja
Amsterdam	15%	ja	ja
Den Haag	14%	nee	ja
Eindhoven	13%	ja	ja
Rotterdam	11%	ja	ja
Leiden	9%	ja	ja
Maastricht	8%	ja	ja
Utrecht	7%	ja	ja
Enschede	7%	ja	nee
Groningen	4%	ja	ja
Nijmegen	4%	nee	ja
Leeuwarden	4%	nee	nee
Tilburg	3%	ja	ja
Arnhem	-1%	nee	nee
Den Bosch	-4%	nee	nee
Breda	-12%	nee	nee
Zwolle	-13%	nee	nee
TOTAAL	9%		

SAMENVATTEND OVERZICHT IN KAART BRENGEN VRAAG EN AANBOD STUDENTENHUISVESTING



Inleiding

De vraag voor Maastricht is of andere studentensteden nauwkeuriger en sneller het aantal studenten, aanbod studentenhuysvesting en kameraanbod in beeld kunnen brengen. Om een helder beeld te krijgen hoe andere studentensteden de registratie hieromtrent compleet willen maken, heeft de gemeente Maastricht een aantal vragen gesteld aan andere studentensteden in Nederland.

In het volgende schema zijn de resultaten van deze vragenronde samengevat. Aan het einde van deze notitie worden enkele conclusies getrokken.

Huidige situatie in Maastricht

Maastricht gebruikt voor het tellen van studenten (nu en in de toekomst) de landelijke Apollo prognoses en inschrijfgegevens van de Universiteit en Hogeschool, als ook gezamenlijk met de Universiteit Maastricht gemaakte inschattingen voor de toekomst. Voor het tellen van studentenhuysvesting maakt Maastricht nu gebruik van Apollo. Voor het tellen van kamergewijze verhuur maakt Maastricht nu gebruik van een selectie uit de BRP (= GBA minimaal 3 personen in de leeftijd 17-30 jaar, met verschillende achternamen). Maastricht kent in tegenstelling tot vele andere steden geen "Huisvestingsverordening" met bijbehorende vergunningen.

Doel

Door deze informatie in te winnen bij andere studentensteden, willen wij graag als afdeling Wonen en Leefkwaliteit onderzoeken of het monitoren op "Studentenhuysvesting in Maastricht" nog beter kan...? Een zo volledig mogelijke informatie over "woonruimte voor studenten" is belangrijk in verband met de evaluatie van het woonbeleid in Maastricht, in het najaar van 2018.

Gestelde vragen over registratie studentenhuysvesting

1. Hoe telt uw gemeente het aantal studenten?
2. Hoe telt uw gemeente het aantal studenten dat in uw studentenstad woont?
3. Hoe telt de gemeente het huidige aanbod studentenhuysvesting?
4. Hoe bepaalt de gemeente de toekomstige behoefte aan studentenhuysvesting?
5. Hoe telt uw gemeente het huidige aanbod onzelfstandige kamers? D.w.z. hoeveel panden met kamerverhuur en hoeveel kamers?
6. Welke "Digitale systemen" gebruikt u voor te monitoren c.q. te raadplegen?
Gebruikt u ook nog andere systemen / wel of niet in eigen beheer?
7. Hoe arbeidsintensief is het voor u als gemeente om bovenstaande gegevens te genereren?

Studentenstad	Telling aantal studenten totaal en wonend in stad	Telling huidige aanbod Studentenhuisvesting	Telling huidige aanbod Onzelfstandige kamers	Behoeft Studentenhuisvesting toekomst	Opmerkingen
MAASTRICHT	-Cijfers instellingen onderwijs -Lokale monitor Apollo	-Voorraadgegevens corporaties -Jaarlijkse nulmeting kamerverhuur -Lokale monitor Apollo	-Jaarlijkse nulmeting kamerverhuur -Aangevuld met gegevens BAG, Veilige Kamers, Vergunningen 2016 e.v.	-Prognoses instellingen onderwijs -Lokale monitor Apollo	
Amsterdam	Idem Maastricht. Aangevuld met gegevens OCW en DUO	Inventarisatie verhuur studentenhuisvesters en onderdeel private verhuur/ eigendom. Minder zicht op de informele sector (=kleinschalige kamerverhuur). Op kaart: https://maps.amsterdam.nl/jongerenstudentenhuisvesting/	Zie telling huidige aanbod.	Idem Maastricht.	Gemeente heeft weinig grip via BRP. Behoeft aan tips andere gemeenten.
Rotterdam	Idem Maastricht.	Monitor Apollo	Afgegeven vergunningen kamerverhuur (waar meer dan 3 personen wonen) . Betreft echter niet altijd studenten.	Idem Maastricht.	Beeld studentenwoningen particulier verhuur/bezit is onvolledig en onvoldoende.
Utrecht	Idem Maastricht. Daarnaast heeft onderzoeksbureau Decisio het aantal internationale studenten in beeld gebracht.	-Woningen van studentenhuisvesters SSH -Grotere projecten studentenhuisvesting	-Afgegeven omzettingsvergunningen.	Idem Maastricht.	Er is geen inzicht in aantal en wijzigingen van studentenkamers in particuliere voorraad. Er gaat binnenkort een opdracht gegeven worden voor nader onderzoek hiernaar.
	Idem Maastricht.	Eigen nieuwbouwmonitor.	Lokale monitor Apollo.	Lokale monitor	

Leiden	Aangevuld met cijfers DUO.	Dit is exclusief verkamering.	Dit is exclusief verkamering.	Apollo	
Delft	Alleen cijfers instellingen onderwijs Wonend in stad: CBS Statline	-Opgave van studentenhuisvester DUWO	-BAG beheer -Opgave woningcorporaties -OZB -Vergunningen brandveiligheid -Vergunningen Verkamering	Lokale monitor Apollo	Inventarisatie van huurwoningen particuliere studentenhuisvesting is probleem.
Tilburg	Idem Maastricht.	https://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/kamerverhuur -BRP	https://www.tilburg.nl/inwoners/vergunningen/kamerverhuur	Idem Maastricht.	
Eindhoven	Idem Maastricht.	-Eigen woningbouwmonitor naar woningen en doelgroep vanaf 1999. Match hiervan met lokale monitor Apollo	BRP: min. 3 personen alleenstaand vanaf 21 jaar	Idem Maastricht.	Vervuiling inzicht kamerverhuur door teveel aannames
Wageningen	Eigen monitoringssysteem ism Universiteit	Idem Maastricht. onitoren vraag en aanbod: Prognosegegevens Universiteit, Wageningen UR en huisvester Idealis. -Gegevens ABF, Apollo landelijk en lokaal worden naast eigen gegevens gebruikt.	-Gegevens instellingen onderwijs -Gegevens woningcorporatie – Lokale monitor Apollo	Idem Maastricht.	
Enschede	Idem Maastricht.	Wordt bepaald i.o.m. met onderwijs- instellingen en studentenhuisvesters.	Wordt bepaald i.o.m. met onderwijs- instellingen en studentenhuisvesters.	Lokale monitor Apollo	In verleden gebruik gemaakt van gegevens DUO over waar studenten wonen. Dit wordt niet meer verstrekt.
Groningen	Totaal: gegevens instellingen onderwijs Wonend in stad: schatting o.b.v.: 1) mensen in	Schatting o.b.v.: -Aantal vergunningen onttrekking -schatting (woon- en niet-woon-)panden met minder dan 3 bewoners	Aantal onttrekkingsvergunningen maal 5 personen gemiddeld	Idem Maastricht. Aangevuld met eigen onderzoek naar woonwensen studenten	Telling aantal studenten totaal en in stad niet accuraat. Veel studenten schrijven zich niet in.

	leeftijdsgroep 18-21 jaar die stad binnenkomen en 2) gegevens onderwijsinstellingen o.b.v. postcode	--query's leeftijdsgroep 18-25 jaar met verschillende achternamen op zelfde adres (=vergelijkbaar met aanpa Maastricht)			
Nijmegen	Idem Maastricht. Aanvulling door data analisten Onderzoek en Statistiek	Lokale monitor Apollo	-Telling panden met omzettingsvergunning -Illegale verhuurpanden niet bekend. Hiervan inschatting via data BAG en BRP. Daarmee vergelijkbaar met Maastricht.	Idem Maastricht	Gemeente is bezig met bouwen van Data-warehouse door O&S. Investeren in betere digitale bestanden met slimme koppelingen zou tijdwinst op moeten leveren.

CONCLUSIES

- De aanpak van gemeenten voor het in kaart brengen van vraag en aanbod is in grote lijnen in alle gemeenten hetzelfde.
- De meeste gemeenten maken gebruik van een combinatie van landelijke data (met name Apollo), gecombineerd met lokale data (stands- en prognosegegevens onderwijsinstellingen, BRP, BAG, onttrekkingsvergunningen).
- Goed in beeld zijn de voorraadgegevens van studentencorporaties en grote particuliere verhuurders.
- Slecht in beeld is de (kleinschalige) particuliere verhuur. Alle gebruikte databronnen kennen hun beperkingen. Er moeten aannames worden gedaan om tot een goede schatting te komen.
- Het maken van goede schattingen over de kleinschalige particuliere verhuur is een vrij arbeidsintensief proces.
- Uit deze eerste inventarisatie vallen voor Maastricht vooralsnog geen concrete verbeterpunten t.a.v. de registratie van vraag en aanbod te destilleren.