

**Inventarisatie
Kameraanbod
Maastricht**

**2728 Rapportage
Maart 2016**



R0 groep

van waardevol

naar waardevast



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|------------------------------|----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 2 | Werkwijze onderzoek | 4 |
| | 2.1 Aanpak | 4 |
| | 2.2 Toekomstige actualisatie | 6 |
| 3 | Bevindingen | 8 |

1 Inleiding

In de afgelopen jaren is veel data verzameld over het kameraanbod in Maastricht. Eind 2015 concludeerde de gemeente Maastricht echter dat er behoefte was aan een zo volledig mogelijk overzicht van het kameraanbod binnen haar gemeentegrenzen. Daarbij zouden bestaande onderzoeken en datasets met elkaar gecombineerd moeten worden tot een zo volledig mogelijk overzicht.

De gemeente Maastricht heeft vanuit de gemeentelijke basisadministratie (GBA), ofwel Basisregistratie Personen (BRP), toegang tot interessante informatie over het kameraanbod. Daarnaast hebben de Universiteit Maastricht en de Hogeschool Zuyd adreslijsten ter beschikking gesteld.

Medio 2015 heeft RO groep een onderzoek verricht naar de studentenhuysvesting in Maastricht, waarbij het huidige aanbod (woningcorporaties, Wonen boven Winkel, Guesthouse UM en SSH), de huidige vraag en de toekomstige vraag inzichtelijk zijn gemaakt.

In voorliggend onderzoek is de data vanuit het onderzoek van RO groep gecombineerd met de andere databestanden vanuit gemeente en onderwijsinstellingen om te komen tot een zo compleet mogelijke dataset 'Kameraanbod Maastricht'. Daarbij is eveneens aandacht uitgegaan naar het *up to date* houden van de dataset.

Aanvullend is de gevonden informatie bewerkt en verrijkt met andere informatie en inzichtelijk gepresenteerd op een kaart 'Kameraanbod en de Stad' in het gemeentelijk systeem FlexiNext. Deze kaart is te gebruiken via de volgende weblink:
<http://flexinext.maastricht.nl/publiceer/?map=Studenten>

2 Werkwijze onderzoek

2.1 Aanpak

Stap 1:

De database voortgekomen uit het onderzoek van RO groep (d.d. medio 2015) heeft gediend als startmodel voor deze verdieping. Deze database is ontstaan door het huidige aanbod aan studentenhuysvesting inzichtelijk te maken. Hierbij zijn bij alle betrokken partijen (Woonpunt, Servatius, Maasvallei, Wonen Boven Winkels, Maastricht Housing, SSH) de portefeuille studentenwoningen, op adres, opgevraagd. Vervolgens zijn deze gegevens in een database verwerkt waarin de woningen op buurtniveau zijn onderverdeeld.

Stap 2:

Deze database is in voorliggend onderzoek gecombineerd met de beschikbare gegevens vanuit de onderwijsinstellingen. Door de Gemeente Maastricht zijn de geanonimiseerde gegevens van inschrijvingen van de Universiteit Maastricht opgevraagd. De gegevens van de Universiteit Maastricht zijn meegenomen in het onderzoek. De gegevens (inschrijvingen) van de Hogeschool Zuyd zijn niet op adresniveau verkregen en daarmee helaas niet bruikbaar gebleken voor dit onderzoek.

De adressen uit de lijst met inschrijvingen van de Universiteit Maastricht zijn gefilterd naar de stad Maastricht. Vervolgens is onderzocht welke adressen reeds opgenomen waren in de database en welke nog toegevoegd dienden te worden aan de database 'Kameraanbod Maastricht'. Daarbij zijn de adressen met minimaal 3 inschrijvingen aan de UM aan de database toegevoegd.

Stap 3:

De dataset is als laatste aangescherpt door een verbinding te maken met gegevens vanuit de BRP. Om vanuit de BRP een zo betrouwbaar mogelijke weergave van het kameraanbod te verkrijgen is een filter toegepast. Deze filter werd toegepast met de volgende criteria:

- alle geboortedata per adres.
- alle adressen waar 3 of meer personen in de leeftijd 17 tot 27 jaar wonen.

Deze filter past goed bij de kenmerken van kamerbewoning. Studenten starten hun studie in de leeftijd van 17 – 18 jaar en ronden hun studie af in de leeftijd van 21 – 22 jaar bij een HBO opleiding, en 23 – 24 jaar bij een WO opleiding, met een uitloop tot circa 27 jaar. Daarnaast is er bij kamerbewoning veelal sprake van bewoning door meerdere personen op één adres. Om te voorkomen dat de gezinnen met twee kinderen tussen de 17 en 27 jaar worden meegenomen is voor het aantal 3 of meer personen gekozen.

Deze lijst met adressen van kamerbewoning vanuit de BRP is eveneens vergeleken met de adressen in de database. De dubbelingen zijn verwijderd uit de gefilterde lijst vanuit de BRP. De twee lijsten, dataset 'Kameraanbod Maastricht' en de gefilterde lijst uit de BRP, geven samen een zo volledig mogelijk overzicht van het kameraanbod in Maastricht.

Het is onmogelijk een 100% overzicht te verkrijgen, het streven is echter dat zo dicht mogelijk te benaderen. De basisinformatie voor dit onderzoek betreft, naast de database met het kameraanbod, telkens informatie vanuit inschrijvingen (inschrijvingen bij de Universiteit Maastricht en inschrijvingen in de BRP). Bij het

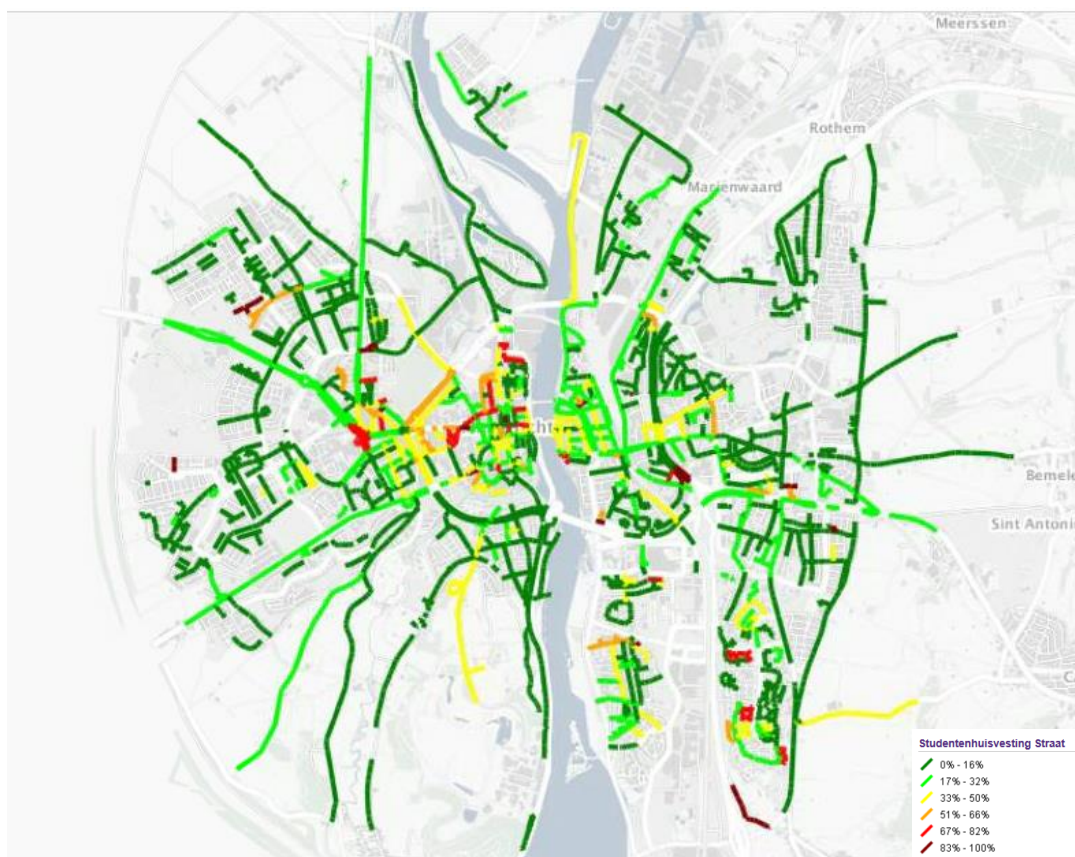
inschrijven aan een hogeschool of universiteit wordt niet altijd het woonadres gebruikt (het adres van de kamer), maar vaak ook het adres van de ouders. Daarnaast schrijft niet elke student die op kamers woont zich in bij het BRP van de gemeente. En tot slot geeft de toegepaste filter geen volledig beeld. Ook adressen waar gezinnen met 3 of meer kinderen in de leeftijd 17 tot 27 jaar wonen, worden meegenomen als een adres met kameraanbod / -bewoning. Hierdoor is de lijst licht vertroebeld, maar dit zal te verwaarlozen zijn.

Stap 5:

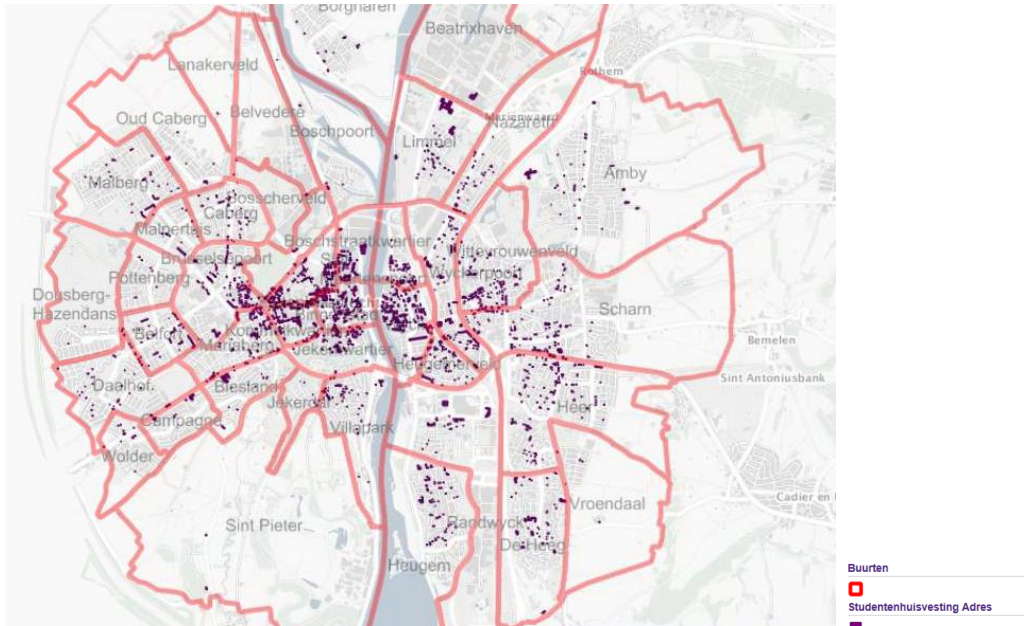
Om tot een overzichtelijk overzicht van het kameraanbod in Maastricht te komen is de dataset gekoppeld aan het gemeentelijk systeem Flexinext. Allereerst zijn hiertoe de adressen in de dataset en de gefilterde lijst vanuit de BRP, gefilterd op postcode en huisnummer, waardoor de adressen met meerdere kamers als één adres (één pand) worden meegenomen en weergegeven op de kaarten. Deze filtering heeft tot een totaal aan 3193 adressen (panden) geleid waar sprake is van een kamer (al dan niet bewoond).

De gegevens zijn gekoppeld met Flexinext en worden weergegeven in de vorm van een kaart 'Kameraanbod en de Stad'. Hierop is zichtbaar waar het kameraanbod is in Maastricht. Deze kaart geeft op meerdere schalen inzicht:

- op adresniveau (kaart voor intern gebruik door gemeente)
- op straatniveau in de vorm van geaggregeerde gebieden (kaart voor extern gebruik).

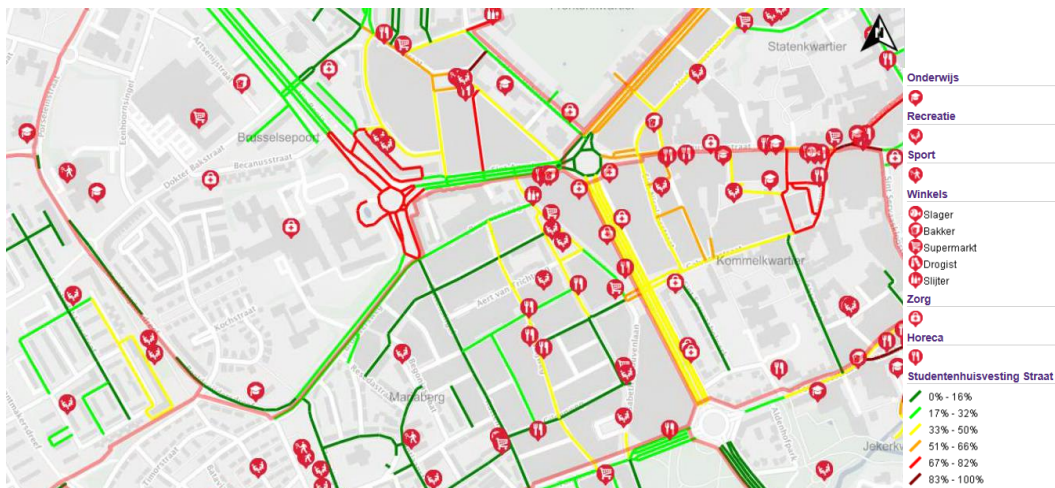


Afbeelding: Kaart 'Kameraanbod en de Stad', weergave per straat (Flexinext)



Afbeelding: Kaart 'Kameraanbod en de Stad', weergave adres (Flexinext)

In de kaart 'Kameraanbod en de Stad' is het mogelijk de buurten weer te geven en aan de kaart zijn ook andere kaartlagen met voorzieningen, zoals onderwijs, recreatie, sport, winkels, zorg en horeca gekoppeld.



Afbeelding: Uitsnede kaart 'Kameraanbod en de Stad', aangevuld met buurten en voorzieningen (Flexinext)

2.2 Toekomstige actualisatie

De dataset 'Kameraanbod Maastricht' bestaat uit twee onderdelen:

- een basislijst vanuit het onderzoek van RO groep met het aanbod vanuit verschillende partijen, aangevuld met inschrijvingen van de Universiteit Maastricht.
- Daarnaast is de lijst met het kameraanbod compleet gemaakt met de gegevens vanuit de BRP (gefilterd). Deze aanvulling is op eenvoudige wijze regelmatig te actualiseren.

Om de dataset te actualiseren is het van belang de inschrijvingen van de Universiteit Maastricht en de inschrijvingen van de Hogeschool Zuyd jaarlijks op te vragen. Deze lijsten met inschrijvingen dienen opgevraagd te worden op het niveau van postcode en huisnummer (geanonimiseerd), bij voorkeur in Excel. Vervolgens kunnen deze lijsten met inschrijvingen vergeleken worden met de gegevens uit de bestaande dataset 'Kameraanbod Maastricht'. De ontbrekende adressen dienen te worden toegevoegd aan de dataset.

Daarnaast dient er jaarlijks, aan de hand van de filter een actueel overzicht te worden gemaakt vanuit de BRP met adressen waar sprake is van kameraanbod/ -bewoning. Deze lijst voortkomend uit de BRP dient eveneens vergeleken te worden met de informatie uit de geactualiseerde dataset. Dit levert een jaarlijkse actualisatie van het overzicht aan kamers in Maastricht.

Tot slot adviseren wij deze dataset te combineren met het lopende onderzoek naar woningsplitsing. Op dit moment werkt de gemeente Maastricht aan een actueel beeld van de woningsplitsing in de stad. Naar verwachting is dit eind 2016 gereed.

3 Bevindingen

Vanuit de dataset en de gefilterde lijst uit de BRP is het mogelijk een overzicht van het kameraanbod per buurt te maken (zie onderstaande tabel). Onderstaande tabel geeft per buurt weer hoeveel panden aangemerkt zijn of gebruikt worden als kamer. Daarnaast is per buurt het percentage kameraanbod t.o.v. het totale woningaanbod in de buurt weergegeven.

| Buurt | Aantal panden kameraanbod | Totaal aantal panden | Percentage panden kameraanbod t.o.v. totaal aantal panden |
|----------------------|---------------------------|----------------------|---|
| Amby | 33 | 2807 | 1,2% |
| Beatrixhaven | 2 | 298 | 0,7% |
| Belfort | 54 | 1313 | 4,1% |
| Belvedere | 2 | 52 | 3,8% |
| Biesland | 16 | 775 | 2,1% |
| Binnenstad | 191 | 2047 | 9,3% |
| Borgharen | 15 | 854 | 1,8% |
| Boscherveld | 2 | 96 | 2,1% |
| Boschpoort | 11 | 901 | 1,2% |
| Boschstraatkwartier | 108 | 1268 | 8,5% |
| Brusselsepoort | 217 | 2582 | 8,4% |
| Caberg | 52 | 1669 | 3,1% |
| Campagne | 8 | 805 | 1,0% |
| Daalhof | 63 | 3566 | 1,8% |
| De Heeg | 185 | 3112 | 5,9% |
| Dousberg – Hazendans | 5 | 734 | 0,7% |
| Frontenkwartier | 22 | 213 | 10,3% |
| Heer | 139 | 3703 | 3,8% |
| Heugem | 111 | 2220 | 5,0% |
| Heugemerveld | 102 | 1457 | 7,0% |
| Itteren | 1 | 441 | 0,2% |
| Jekerdal | 8 | 566 | 1,4% |
| Jekerkwartier | 101 | 1072 | 9,4% |
| Kommelkwartier | 139 | 1206 | 11,5% |
| Lanakerveld | 2 | 30 | 6,7% |
| Limmel | 54 | 842 | 6,4% |
| Malberg | 51 | 2666 | 1,9% |
| Malpertuis | 28 | 1315 | 2,1% |
| Mariaberg | 146 | 2694 | 5,4% |
| Nazareth | 69 | 1850 | 3,7% |
| Oud – Caberg | 29 | 1063 | 2,7% |
| Pottenberg | 17 | 1322 | 1,3% |
| Randwyck | 50 | 1420 | 3,5% |
| Scharn | 181 | 3085 | 5,9% |
| Sint Maartenspoort | 87 | 974 | 8,9% |
| Sint Pieter | 1 | 80 | 1,3% |
| Statenkwartier | 229 | 1939 | 11,8% |
| Villapark | 59 | 1755 | 3,4% |
| Vroendaal | 6 | 324 | 1,9% |
| Wittevrouwenveld | 177 | 2921 | 6,1% |
| Wolder | 14 | 661 | 2,1% |
| Wyck | 227 | 3693 | 6,1% |
| Wyckerpoort | 179 | 2432 | 7,4% |
| Totaal | 3.193 | 64.823 | |

Tabel: Overzicht verdeling kameraanbod per buurt

Bovenstaande tabel geeft weer hoe het kameraanbod verdeeld is over de gemeente Maastricht. Het grootste aanbod ten opzichte van het totaal aan woningen in de buurt, is in de buurt Statenkwartier te vinden, gevolgd door de buurten Kommelkwartier en Frontenkwartier. Het kleinste aanbod aan kamers is te vinden in Itteren.

De grootste concentraties van kameraanbod zijn zichtbaar op de kaart 'Kameraanbod en de Stad' in Flexinext. In meerdere buurten zijn concentraties van kameraanbod zichtbaar. In de buurten: Binnenstad, Brusselsepoort, Kommelkwartier, Statenkwartier, Boschstraatkwartier, Wyck, Wyckerpoort / Scharn en De Heeg zijn meerdere concentraties.

Daarnaast valt uit de kaart in Flexinext en bovenstaande tabel op dat er sprake is van kameraanbod in elke buurt van Maastricht.

RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Midden Oost

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

T 026 – 37 00 111, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl