



Business case

Keurmerk Prettig Wonen

Concept Versie 4.0
Publicatiedatum: 10-03-2017



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
2 Uitrol van het keurmerk in 3 fases	5
2.1 Opstartfase (pilotfase)	5
2.1.1 Uitwerken keurmerkrapportage	5
2.1.2 Financiering opstartkosten keurmerk	5
2.1.3 Bevindingen 10 pilotpanden	5
2.1.4 Uitwerken van het verkrijgen en controleren van het keurmerk	7
2.1.5 Oprichten stichting	7
2.1.6 Ondertekenen intentieverklaring	9
2.2 Proof of conceptfase / Start uitrol	10
2.2.1 Controleurs vanuit de corporaties of enkel met derden	10
2.2.2 Signalerende en adviserende rol gemeente / brandweer	12
2.2.3 Plattegronden beschikbaar stellen aan brandweer	12
2.2.4 Geschillencommissie	12
2.2.5 Evaluatie proof of conceptfase	13
2.2.6 Evaluatiepunten proof of conceptfase (oktober 2017)	13
2.3 Doorontwikkelingsfase	14
2.3.1 Deelname corporaties	14
2.3.2 Markt en communicatie	14
2.3.3 Voordeel verzekeringspremie	15
2.3.4 Servicekosten	16
2.3.5 Leegstandscijfers	16
2.3.6 Prognose 2017-2022	17
2.3.7 Uitbreiding werkzaamheden controleurs en secretariaat	17
3 Tijdsplanning	18

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In Maastricht is er sprake van een uniek momentum door o.a. het project veilige kamers en de 'dood door schuld' uitspraak, waardoor er een inhaalslag heeft plaatsgevonden op het gebied van (brand)veiligheid en legalisatie van de panden. Dit heeft, naast de marktontwikkelingen (meer woningen dan studenten), ervoor gezorgd dat verhuurders zich positief willen onderscheiden als veilig en betrouwbaar. Koppel hierbij de groeiende internationalisering van de onderwijsinstellingen en behoefte aan een objectief waardeoordeel voor woonruimtes en de tijd is rijp voor een keurmerk.

In de rapportage '*uitwerking van het basiskeurmerk*' wordt de aanleiding en inhoud van het keurmerk van a-z beschreven. Deze business case is een aanvulling op deze uitwerking, waar er met name wordt gefocust op de financiële kant van de opstartfase, proof-of-conceptfase en doorontwikkelingsfase van het keurmerk.

2 Uitrol van het keurmerk in 3 fases

2.1 Opstartfase (pilotfase)

2.1.1 Uitwerken keurmerkrapportage

Vanuit de particuliere verhuurders (VVWM), ontwikkelaar, corporaties, onderwijsinstellingen, gemeente Maastricht, politie en brandweer is er medio 2016 een werkgroep opgericht, welke maandelijks bij elkaar komt om de ontwikkelingen en voortgang omtrent het keurmerk te bespreken.

Een van de eerste doelstellingen van de werkgroep was om alle facetten van het keurmerk tot in detail uit te werken. Om draagvlak te creëren en een goed beeld te kunnen schetsen van de mening van alle direct en indirect betrokken partijen zijn er daarnaast klankbordgroep bijeenkomsten georganiseerd, waaraan o.a. buurtplatformen, studentenraad, verhuurders, gemeente en onderwijsinstellingen deel hebben genomen. Dit alles is inmiddels samengevat in een 111 pagina tellend document '*uitwerking van het basiskeurmerk*', waarvan deze business case een verdere uitwerking is.

2.1.2 Financiering opstartkosten keurmerk

Naast het beschikbaar stellen van kennis en expertise in de werkgroep zijn enkele van de deelnemende partijen ook bereid een eenmalige financiële bijdrage te leveren aan de opstartkosten van het keurmerk. In de begroting van de initiële kosten is € 80.000 begroot welke voor € 50.000 wordt gefinancierd door de Gemeente Maastricht (€ 20.000), SSHM (€ 20.000) en VVWM (€ 10.000) tezamen. De overige € 30.000 voor de totstandkoming en uitwerking van het keurmerk zal door de ontwikkelaar op zich worden genomen.

2.1.3 Bevindingen 10 pilotpanden

Tijdens de opstartfase zijn er 10 pilot-panden gecontroleerd, 3 panden van Servatius, 2 Maasvallei, 2 Woonpunt en 3 van de VVWM. Doel van het controleren van de pilotpanden was enerzijds om een beeld te krijgen van de status van de voorzieningen van het particuliere en corporatieve aanbod. Anderzijds om een inschatting te kunnen maken van het aantal uren voor het opmaken van een configuratie en daadwerkelijke controle, van met name de grotere complexen.

Het valt op dat zowel de panden van particuliere verhuurders als die van de corporaties in basis (bouwkundig) in orde zijn en dat de meeste verhuurders / beheerders de panden ook met enige regelmaat bezoeken. Tijdens de controles van de 10 pilotpanden werden echter 6 punten veelvuldig geconstateerd (zie foto's volgende pagina).



Punt 1: Demonteren van de brandveiligheidsvoorzieningen



Punt 2: Overbelasting elektra, doorlussen open verdeelkasten



Punt 3: Niet of niet tijdig gekeurde blusmiddelen



Punt 4: Doorbreken van de brandcompartmentering



Punt 5: Gas slang ouder van 10 jaar of verkeerd gemonteerd



Punt 6: Vluchtwegen en branddeuren blokkeren

Het merendeel van de onveilige situaties ontstaan door toedoen van de huurders, vaak vanuit praktisch oogpunt. Het is echter de taak van de verhuurder (zorgplicht) om deze onveilige situaties te constateren, de huurder erop te wijzen en tijdig te verhelpen. De meeste verhuurders en beheerders van corporaties controleren periodiek de panden, waarbij men gebruik maakt van roosters en aftekenlijsten. Bij een van de corporaties komt zelfs wekelijks een medewerker in het pand, bijgehouden d.m.v. een aftekenlijst.

Desalniettemin constateerden we in 4 van de 10 panden dat o.a. de blusmiddelen niet tijdig waren gekeurd, ondanks dat er een servicecontract was afgesloten op de keuring van de blusmiddelen en de panden periodiek werden bezocht door de verhuurder / beheerder.

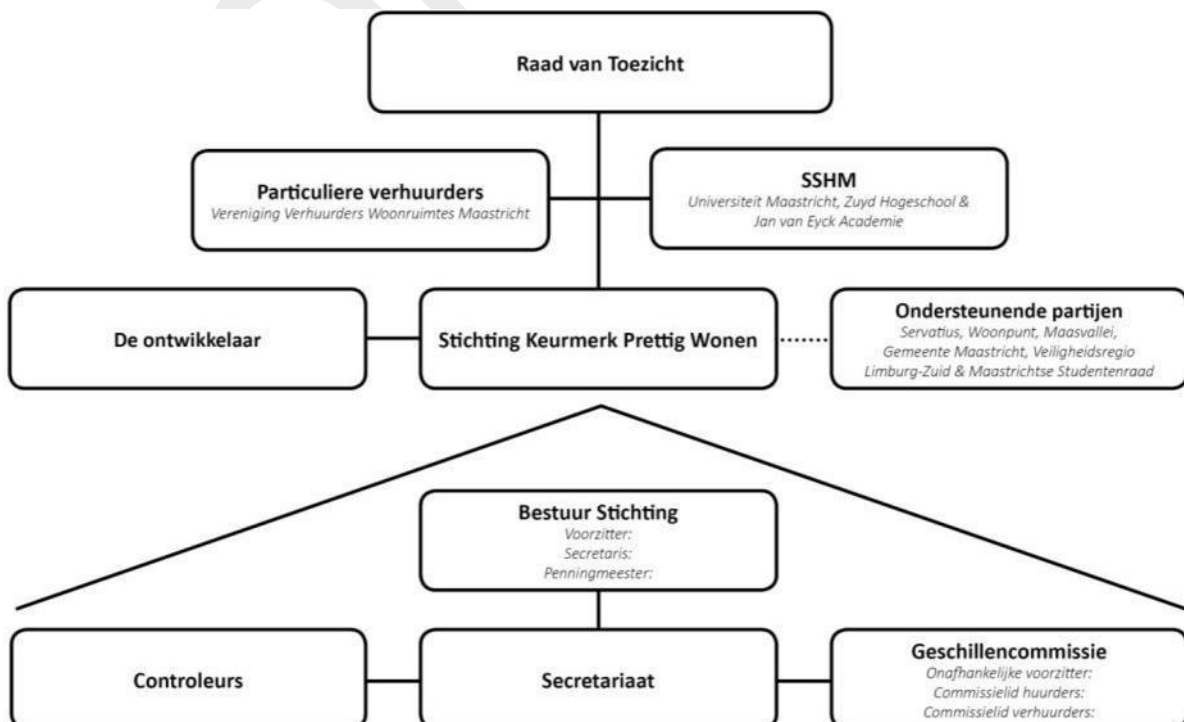
2.1.4 Uitwerken van het verkrijgen en controleren van het keurmerk

Om een keurmerk te krijgen zal een eigenaar eerst de nodige documenten moeten uploaden (tekeningen, vergunningen, onderhoud CV, controle blusmiddelen etc.) waarna er een configuratie van het pand wordt opgemaakt en een controleur van de stichting het pand feitelijk zal controleren. Jaarlijks zal de verhuurder met het controleprogramma zelf een keurmerkcontrole moeten uitvoeren en zal er na 5 jaar een steekproefsgewijze hercontrole moeten plaatsvinden door een controleur van de stichting. Naast de jaarlijkse keurmerkcontrole zit er in het controle programma van het keurmerk ook een gebruikskontrol module, waarmee het pand bewuster en doelgerichter wordt gecontroleerd. Een pand controleren aan de hand van deze module biedt de volgende voordelen:

- Uniformiteit en vergelijkbaarheid; de controle vindt altijd op dezelfde manier plaats. Ook bij panden van andere eigenaren;
- De kans op het missen van onveilige situaties wordt verkleind;
- Digitaal overzicht van actiepunten en rapportages op de website (te verzenden per email) zodat de verhuurder ten alle tijden bij de gegevens kan.

2.1.5 Oprichten stichting

In onderstaand organogram is de organisatiestructuur van de stichting weergegeven. Het bestuur van de stichting zal worden benoemd door de Raad van Toezicht en bij de oprichting bestaan uit afgevaardigden vanuit de particuliere verhuurders (VWWM) en SSHM (Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool en Jan van Eyck Academie), met een ruime ervaring op het gebied van huurregeling en veiligheid. Het bestuur van de stichting bepaalt de beleidslijnen waarbinnen het keurmerk zich zal begeven. Het oprichtingsbestuur zal bestaan uit een voorzitter (Maurice Evers) en secretaris/penningmeester (Tom Kissels), welke verantwoordelijk zullen zijn voor de algemene gang van zaken en het aansturen van de controleurs, secretariaat en geschillencommissie.



De stichting kent een Raad van Toezicht en deze heeft de taak om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De Raad van Toezicht zal bestaan uit drie tot zes personen. De Raad van Toezicht bestaat uit vertegenwoordigers of (oud)medewerkers van de particuliere verhuurders, onderwijsinstellingen, woningcorporaties, gemeente Maastricht, veiligheidsregio Zuid-Limburg en/of huurders/studenten.

Samen met Vrijthof Notarissen zijn de conceptstatuten aangepast en worden de laatste op- en aanmerkingen verwerkt, waarna de definitieve statuten worden opgesteld en de stichting kan worden opgericht. Na het oprichten van de stichting kan er een betaalrekening worden geopend, de Raad van Toezicht worden opgericht en de intentieverklaring worden getekend.

Doelstellingen stichting

De Stichting Prettig Wonen Keurmerk (SPWK) heeft ten doel:

- a) het verhogen van de kwaliteit, (brand-)veiligheid en leefbaarheid van verhuurpanden in Maastricht en omgeving;
- b) het tegengaan van ondeugdelijke verhuurpraktijken;
en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De stichting tracht het vorenomscheven doel te bereiken door:

- a) het ontwikkelen en verlenen van een veiligheids- en kwaliteitskeurmerk voor verhuurpanden en verhuurders (SPWK-keurmerk)
- b) het verlenen van het keurmerk aan verhuurpanden en het controleren van de naleving van de aan het keurmerk verbonden voorwaarden;
- c) het adviseren, ondersteunen en begeleiden van verhuurders van de panden die het keurmerk hebben verkregen;
- d) het ter beschikking stellen van het 'SPWK'-logo als keurmerk voor veiligheid, betrouwbaarheid en kwaliteit;
- e) het organiseren van en deelnemen aan activiteiten die dienen ter bevordering van de doelstellingen en naamsbekendheid van de stichting.

2.1.6 Ondertekenen intentieverklaring

Vanuit de particuliere verhuurders (VVWM), ontwikkelaar, woningcorporaties (Servatius, Woonpunt en Maasvallei), onderwijsinstellingen (Universiteit Maastricht, Jan van Eyck Academy en Zuyd Hogeschool), gemeente Maastricht en Veiligheidsregio Limburg-Zuid (brandweer en politie), de klankbordgroep Keurmerk en de Maastrichtse Studentenraad is er een werkgroep opgericht welke maandelijks bij elkaar komt om de ontwikkelingen omtrent het keurmerk te bespreken. Naast het beschikbaar stellen van hun kennis en expertise in de werkgroep zijn enkele van de deelnemende partijen ook bereid om relevante kennis met betrekking tot wet- en regelgeving en het veiligheidsbewustzijn omtrent brand- en inbraakveiligheid over te dragen aan de controleurs van de stichting keurmerk. Daarnaast verbinden enkele van de deelnemende partijen zich aan een eenmalige financiële bijdrage tot het opzetten van het keurmerk. Dit alles zal worden vastgelegd in een convenant en ondertekend worden door vertegenwoordigers van alle partijen. Naar verwachting zal het convenant begin mei worden ondertekend.

2.2 Proof of conceptfase / Start uitrol

In de proof of conceptfase willen wij tussen mei en oktober 2017, 40 panden (10 Servatius, 10 Maasvallei, 10 Woonpunt, 10 VVWM) voorzien van een keurmerk. In deze fase kunnen alle facetten van het keurmerk uitvoerig worden getest en alle ervaringen van gebruikers als secretariaat, controleurs, geschillencommissie, verhuurders en huurders worden verzameld, om zo het keurmerk na een uitgebreide evaluatie bij te schaven waar nodig.

De proof of conceptfase zal worden ingeluid met een persmoment op vrijdag 12 mei om 10:00 uur, waarbij de intentieverklaring door alle partijen zal worden getekend, waarna er een rondleiding door één van de eerste keurmerkpanden zal volgen tijdens een controle.

2.2.1 Controleurs vanuit de corporaties of enkel met derden

Na de aanvraag voor een keurmerk wordt het pand in het bijzijn van de verhuurder of diens vertegenwoordiger gecontroleerd door een controleur van de stichting (m.b.v. het controleprogramma). Het Keurmerk wil een poule van minimaal 4 controleurs samenstellen. Deze controleurs voeren de eerste keurmerkcontrole en steekproefsgewijze hercontroles uit. Deze controleurs ontvangen een maatwerk opleiding via Roel Geys van GBB (theorie / bouwbesluit) en worden daarnaast bijgeschoold door de gemeente en brandweer (praktijk). De controleurs zullen op basis van een gefactureerd uurtarief werkzaamheden verrichten voor de stichting.

Wat betreft de samenstelling van de controleurs zijn er twee opties mogelijk; enerzijds met controleurs vanuit de drie corporaties en de VVWM en anderzijds met controleurs van buitenaf. De voorkeur van het Keurmerk gaat uit naar een poule van minimaal 4 controleurs samengesteld vanuit de drie corporaties en VVWM. Deze controleurs beschikken namelijk vaak over jarenlange ervaring in de praktijk en pikken daardoor sneller de materie op. Daarnaast kunnen de kosten van het Keurmerk door de inzet van eigen controleurs worden gedrukt voor de VVWM en de corporaties.

De corporaties hebben veelal grotere en vooral complexere panden in hun portefeuille, waarbij het lastiger is om van een bouwtekening een configuratie op te stellen, indien het bijv. gaat om een complex van meer dan 25 wooneenheden. Het opmaken van de configuratie zou dan ook kunnen worden opgemaakt door de controleur van de eigen corporatie in “de eigen tijd”. De eerste keurmerkcontrole en steekproefsgewijze hercontrole zal uiteraard moeten worden uitgevoerd door een controleur buiten de eigen organisatie, waarbij de gefactureerde bedragen tussen de corporaties onderling kunnen worden weggestreept.

Mochten de corporaties besluiten om liever geen controleurs in te zetten, dan zal het Keurmerk controleurs van buitenaf moeten aantrekken, welke op basis van een vast tarief de controles zullen uitvoeren. In 4.2 en 4.3 zal aan de hand van verschillende scenario's het financiële plaatje met controleurs vanuit de corporaties of enkel uit de stichting verder worden uitgewerkt.

Kwalificatieprofiel Controleur Keurmerk.

1. Controleren	
Werkzaamheden	<ul style="list-style-type: none"> Nadat een nieuwe aanvraag digitaal is ingediend controleert hij de aangeleverde stukken zoals: omgevingsvergunning, gebruiksmelding, bouwtekeningen en overige documenten. Hieruit wordt een configuratie aangemaakt. Voert een eerste controle uit m.b.t. het brand- en inbraakveilig gebruik van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, ofwel een zelfstandige woonfunctie zoals appartementen of studio's. Voert eventueel een tweede controle uit. Voert steekproefsgewijze controle uit over het bovengenoemde conform uitwerking keurmerk.
Beoordelingscriteria	<ul style="list-style-type: none"> Heeft kennis van geldende regelgeving. Is in staat om zijn werkzaamheden efficiënt te plannen en doortastend op te treden bij eventuele gebreken. Gaat respectvol om met gebruikers van het te controleren object. Is communicatief vaardig, zowel mondeling als schriftelijk. Moet de juiste inschatting kunnen maken van zijn eigen kenniscapaciteit.
2. Rapporteren	
Werkzaamheden	<ul style="list-style-type: none"> Beheerst het gebruik van de keurmerk website aan de voor- en achterkant. Maakt een rapportage bij het blijvend toerekenbaar tekortschieten van de huurder of verhuurder. Staat de geschillencommissie mondeling of schriftelijk te woord.
3. Geven van voorlichting	
Werkzaamheden	<ul style="list-style-type: none"> Is in staat om doel gerichte informatie te geven aan huurder en verhuurder m.b.t. bewustwording brand- inbraakveiligheid en leefbaarheid van de omgeving.
Opleidingsonderwerpen	
Wet en regelgeving	<ul style="list-style-type: none"> Woningwet. Bouwbesluit. Taken gemeente m/b/t/ de bouwregelgeving.
Vergunningsprocedure	<ul style="list-style-type: none"> Omgevingsvergunning Omgevingsvergunning brandveilig gebruik en de gebruiksmelding.
Bouwbesluit	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw/Bestaande bouw Begrippen in bouwbesluit Brandcompartimentering/subbrandcompartimentering WBDBO Vluchten (vluchtroute, beschermde vluchtroute, extra beschermde vluchtroute) Beperking van ontwikkeling van brand en rook Brandbeveiligingsinstallatie <ul style="list-style-type: none"> Noodverlichting Draagbare blustoestellen en brandslanghaspels Rookmelders NEN 2555 Brandmeldinstallatie NEN 2535 Droge blusleidingen Voorzieningen aan deuren Belang van goed onderhoud Inbraakwerendheid Bouwkundige Brandveiligheids voorzieningen (binnenwanden, vloeren, plafonds, deuren, brandwerend glas)
Overig	<ul style="list-style-type: none"> Behandeling cases Bewustwording brandveiligheid/Brandveilig leven Beoordeling Huis- en leefregels

2.2.2 Signalerende en adviserende rol gemeente / brandweer

Jaarlijks bezoeken de afdeling handhaven WABO van de gemeente en brandweer een groot aantal verhuurpanden in Maastricht, waaronder ook keurmerkpanden. Vanuit de gemeente en brandweer is aangegeven dat zij in het begin geen actief deelnemende partij in het keurmerk kunnen zijn, doordat de gemeente een eigen en onafhankelijk beleid wil voeren en er in het keurmerk eisen zijn opgenomen welke bovenwettelijk zijn. Desalniettemin wil de gemeente en/of brandweer wel een signalerende en adviserende taak in het keurmerk op zich nemen. Hiervoor zal contractueel met de eigenaren van keurmerkpanden worden opgenomen dat partijen als gemeente en/of brandweer na aanleiding van hun controles of bezoeken een advies mogen geven aan de stichting van het keurmerk. Daarnaast worden algemene bevindingen meegenomen in de jaarlijkse evaluatie.

Voordeel voor het keurmerk is dat de panden vaker (steekproefsgewijs) worden gecontroleerd en er ook in kaart kan worden gebracht of de controleurs van de stichting niet structureel dingen over het hoofd zien. Voordeel voor de gemeente is dat de panden met een keurmerk veel vaker in orde zullen zijn, waardoor ze minder tijd kwijt zijn aan de controles en de eigenaren minder vaak hoeven aan te schrijven over de misstanden en hercontroles.

2.2.3 Plattegronden beschikbaar stellen aan brandweer

In de aanmelding voor een keurmerk zal een verhuurder ook een tekening met indeling van het pand beschikbaar moeten stellen, waaruit de configuratie wordt opgemaakt. Daarnaast zal de brandweer toegang krijgen tot de tekeningen van de keurmerkpanden in een aparte database. Als er bijvoorbeeld een (brand)melding binnenkomt bij de brandweer, dan kan de brandweer onderweg naar de melding de indeling van het pand bekijken en zo sneller en efficiënter optreden.

2.2.4 Geschillencommissie

Een keurmerk kan pas worden afgegeven als er aan alle vereisten is voldaan. Het is daarbij wel belangrijk dat het niet alleen om een momentopname gaat, maar dat zowel huurders als verhuurders bewust bezig blijven met het waarborgen van de brandveiligheid, het bewust in stand houden van een goede woonomgeving en het beheersen van eventuele overlast. Een keurmerk kan dan ook worden afgenomen, indien in een pand de brandveiligheid niet in orde is, er regelmatig overlast wordt geconstateerd en er geen verbetering zichtbaar is, nadat een verhuurder hierop is aangesproken en het verwijtbaar is.

Om dit op een goede manier te kunnen beoordelen wordt er een onafhankelijke en competente geschillencommissie samengesteld met een externe onafhankelijke voorzitter aangevuld met een vertegenwoordiger van de verhuurders en een vertegenwoordiger namens de onderwijsinstellingen / huurders (de studentenraad / HH). Een uitgebreidere uitwerking over de klachtenafhandeling van het keurmerk valt terug te lezen in artikel 12.6 van de keurmerkrapportage.

2.2.5 Evaluatie proof of conceptfase

Gedurende de proof of conceptfase zal het proces worden gemonitord door het bestuur en zullen meegenomen worden in het maandelijks overleg met de werkgroep, waarin vrijwel alle partijen zijn vertegenwoordigd. Aan het einde van de proof of conceptfase zal er een uitgebreide evaluatie plaatsvinden, waarbij de ervaringen van gebruikers en betrokkenen worden verzameld. Eventuele knelpunten en oorzaken zullen in kaart worden gebracht en daar waar nodig worden bijgeschaafd, voordat het keurmerk wordt uitgerold in de doorontwikkelingsfase.

2.2.6 Evaluatiepunten proof of conceptfase (oktober 2017)

- Is er vraag / behoefte vanuit de verhuurders (corporaties en particuliere huurders)
- Communicatie naar verhuurders en huurders (Onderwijsinstellingen, Maastricht housing, Mymaastricht etc).
- Communicatie naar de buitenwereld (website, persberichten, bordje op de gevel)
- Hebben de controleurs hetzelfde beoordelings- en kwaliteitsniveau
- Signalerende en adviserende rol vanuit de gemeente en brandweer
- Komen de ingeschatte uren voor controles / secretariaat overeen
- Gebruikservaring controleprogramma en verslaggeving
- Website en herkenbaarheid
- Klachtenafhandeling en geschillencommissie

2.3 Doorontwikkelingsfase

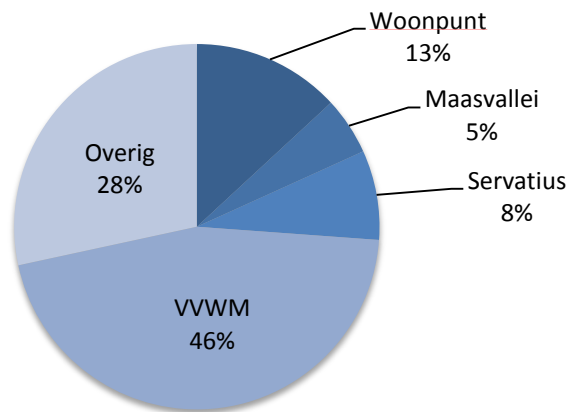
Nadat de proof of conceptfase en evaluatie is afgerond en de laatste aanpassingen zijn doorgevoerd, wordt het keurmerk stadsbreed uitgerold in Maastricht.

2.3.1 Deelname corporaties

Gedurende de proof of conceptfase zullen er met de corporaties afspraken worden gemaakt of zij definitief deelnemen aan het keurmerk en zo ja in welke hoedanigheid en onder welke voorwaarden. Dit alles wordt vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst tussen de corporaties en de stichting van het keurmerk. Jaarlijks zal de samenwerking worden geëvalueerd.

2.3.2 Markt en communicatie

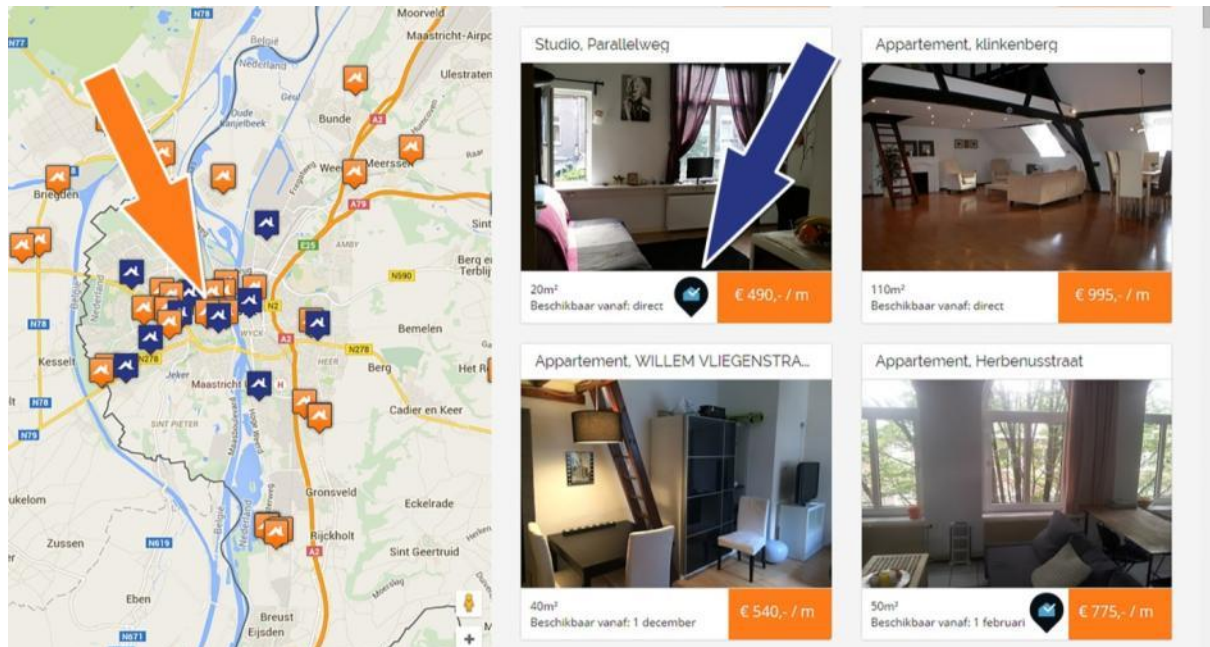
Vanuit de 40 panden in de proof of conceptfase zal het keurmerk als een rollende sneeuwbal moeten doorgroeien. Om dit te bereiken moet er zowel vanuit de verhuurders als huurders behoefte en vraag zijn naar het keurmerk. De communicatie tussen deze partijen is dus van essentieel belang. De studentenmarkt in Maastricht betreft 11.000 studentenwoningen verdeeld over de drie corporaties (26%), particuliere verhuurders aangesloten bij de VVWM (46%) en overige particuliere verhuurders (28%). In het gehele ontstaansproces van het keurmerk zijn de corporaties en de VVWM nauw betrokken en zal het vooral zaak zijn om het overige kwart van de verhuurders te bereiken en op een heldere en bondige manier te informeren.



Op de website van het keurmerk zal de nodige informatie en voordelen over het keurmerk terug te vinden zijn. De website wordt tweetalig uitgevoerd en richt zich voornamelijk op verhuurders en huurders. Verhuurders kunnen er specifiekere informatie vinden over de eisen, voordelen en aanmeldvoorwaarden. Huurders vinden er o.a. een overzicht van de panden met een keurmerk en contactformulier om in contact te komen met een verhuurder bij klachten. Tevens wordt in samenwerking met Job Bos gewerkt aan een animatiefilmpje over het keurmerk. In dit tweetalige filmpje van 1,5 minuut zal het keurmerk zo kort en duidelijk mogelijk worden uitgelegd.

Naast de bordjes op de gevel wordt het keurmerklogo ook zichtbaar op verhuurwebsites als Maastrichthousing.com. Hier zal niet alleen informatie over het keurmerk beschikbaar worden gesteld,

maar wordt er ook gekeken hoe panden met een keurmerk er meteen kunnen 'uitspringen'. Hiervoor kan er een API koppeling worden gemaakt welke communiceert met de database van stichting keurmerk, waardoor woningen met een keurmerk automatisch zullen uitlichten op de website van Maastricht Housing.



Ook zal het keurmerk zichtbaar worden op de website van MyMaastricht.nl. Deze website is een groeiend platform van de onderwijsinstellingen en gemeente Maastricht waar met name de nieuwe bewoner het antwoord vindt op vrijwel elke vraag die hoort bij het wonen in een nieuwe stad. Zo ook huisvesting, waar er naast een kort stukje en doorverwijzing ook wordt bekeken of informatie over het keurmerk kan worden opgenomen in het informatiefilmje over huisvesting.

2.3.3 Voordeel verzekeringspremie

Doordat panden met een keurmerk een verhoogde mate van veiligheid en controle (en onafhankelijke hercontrole) hebben, zijn ook verzekeraars enthousiast over het keurmerk. Dit enthousiasme willen ze omzetten in forse premiekortingen op de opstalverzekeringen. Op dit moment hebben met name de grotere verhuurders scherpere premies kunnen uitonderhandelen, terwijl de veelal kleinere verhuurder vaak een onnodig hoge premie betalen.

De gemiddelde premie van verhuurders bedraagt 2,5‰ van de herbouwwaarde van het pand. Wij hebben inmiddels toezeggingen van een premie van 0,75‰ van de herbouwwaarde, waarbij er geen concessie wordt gedaan op de voorwaarden. Een premievoordeel van 1,5‰ bij een herbouwwaarde van € 300.000,00 levert een jaarlijks voordeel op van € 450,00.

Door de flinke premievoordelen kan het keurmerk voor veel verhuurders 'gratis' zijn en kunnen daarnaast eventuele aanpassingen, t.b.v. extra veiligheid worden terugverdiend. Dit zorgt er ook voor

dat er voor veel verhuurders geen aanleiding zal zijn om de huurprijzen aan te passen. De premiekorting op verzekeringen kan daarnaast een positief neveneffect hebben. Op dit moment is nog altijd een groot deel van de verhuurders in Maastricht 'verkeerd' verzekerd. Dit heeft vooral te maken met het feit dat veel woningen in het verleden door de verhuurders zelf werden bewoond en later verhuurd aan studenten, zonder dat de verzekering werd aangepast.

2.3.4 Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud, stoffering en meubilering en huismeester. Een gedeelte van de aanvraag (54%) en jaarlijkse kosten (38%) van het keurmerk kan door de verhuurder worden verrekend in de servicekosten van de huurder onder de kostenpost 'huismeester'.

Daarnaast kunnen ook de periodieke gebruikscontroles en jaarlijkse keurmerkcontrole door de verhuurder worden verrekend in de servicekosten onder de kostenpost huismeester.

Wat is een huismeester? Een huismeester kan werkzaamheden verrichten op het gebied van schoonmaken, onderhoud, reparatie, voorlichting, toezicht en controle. De huismeester kan in loondienst zijn bij de verhuurder of worden ingehuurd. In beide gevallen toetst de Huurcommissie de doorberekende kosten aan een maximaal toegestaan uurtarief. Met ingang van de afrekening over het jaar 2013 houdt de Huurcommissie een maximaal uurtarief aan van € 35,00. Vanaf de afrekening over het jaar 2015 is het maximaal toegestane tarief € 36,00 per uur. Deze bedragen zijn inclusief BTW.

De huismeester voert werkzaamheden uit die voor zowel de huurders, als voor de verhuurder van belang zijn. De totale kosten mogen daarom niet volledig aan de huurders doorberekend worden. De Huurcommissie houdt in principe een verdeling aan waarbij 70% van de kosten ten laste van de huurders komt en 30% ten laste van de verhuurder.

2.3.5 Leegstandscijfers

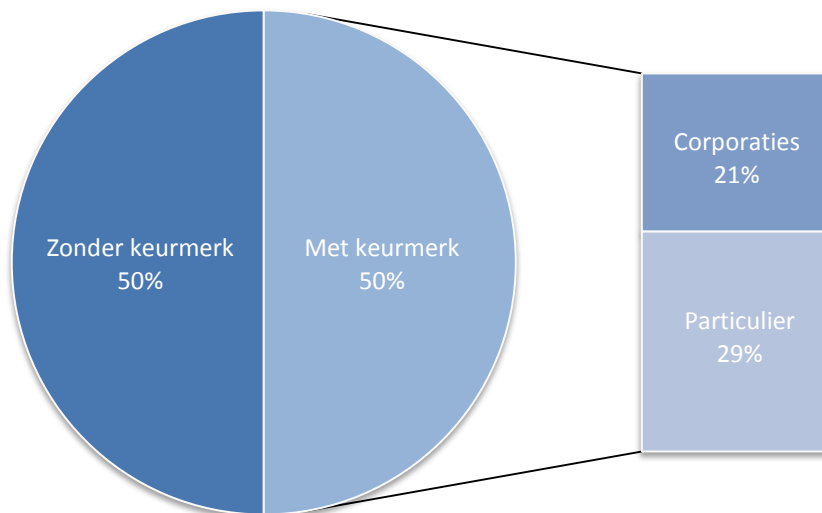
Waar er jaren geleden nog sprake was van een krapte op de studentenwoningmarkt in Maastricht is de balans inmiddels verschoven naar een overschot van studentenwoningen buiten de zomerperiode. Uit onderzoek naar de leegstandscijfers van particuliere woningen in en rond het centrum blijkt dat er een gemiddeld leegstandcijfer is van 2,13%. Bij een pand met 6 kamers en een kale huuropbrengst van € 19.000,00 komt dit neer op een jaarlijkse huurdering van € 404,70.

De komende jaren worden er in Maastricht 1461 studentenwoningen toegevoegd, veelal in grootschalige projecten als het Student Hotel en campussen, terwijl de geprognostiseerde groei van de onderwijsinstellingen lager ligt. Dit zorgt ervoor dat verhuurders op deze ontwikkelingen in de markt moeten inspelen, om leegstand tegen te gaan. Dit kan onder andere door de prijs / kwaliteit verhouding aan te passen of door zich op andere manieren te onderscheiden op de verhuurmarkt. Het keurmerk kan hier ook een onderdeel van zijn, waarbij een verhuurder zijn woning op een positieve manier kan onderscheiden als veilig en betrouwbaar.

2.3.6 Prognose 2017-2022

In de huidige markt hebben de drie corporaties en particuliere verhuurders aangesloten bij de VVWM samen bijna 75% van de studentenwoningen in hun bezit. Ervan uitgaande dat de corporaties hun studentenwoningen voorzien van een keurmerk verwachten wij dat binnen vijf jaar minimaal 40%-50% van alle studentenwoningen in Maastricht een keurmerkwooning is. Van de huidige 11000 studentenwoningen in Maastricht is 26% in het bezit van de drie corporaties, het overige aanbod wordt verhuurd door particuliere verhuurders. In de prognose gaan wij uit dat in de eerste vijf jaar 80% van de woningen van de corporaties worden voorzien van een keurmerk en 40% van het particuliere aanbod.

<u>Woningen corporaties met keurmerk</u>	<u>80%</u>	<u>2.301</u>
Woningen corporaties zonder keurmerk	20%	575
<u>Woningen particulieren met keurmerk</u>	<u>40%</u>	<u>3.199</u>
Woningen particulieren zonder keurmerk	60%	4.924
Totaal		11.000



2.3.7 Uitbreiding werkzaamheden controleurs en secretariaat

Om bovengenoemde percentages te verwezenlijken zal naast de vraag vanuit de markt ook veel afhangen van de capaciteit van het secretariaat en de controleurs van de stichting. Het is dan ook van belang dat, indien gewenst, tijdig wordt gekeken of de capaciteit van de controleurs en secretariaat afdoende is. Daarnaast kan de capaciteit van de huidige groep controleurs eenvoudig worden uitgebreid als een deel van de taken door anderen worden overgenomen, zoals bijv. het verwerken van de aanvraag voor een keurmerk, overleg verhuurder en opstellen van de configuratie. Hiermee worden het aantal uren van een controleur in het aanvraagtraject al bijna gehalveerd en kan deze effectiever worden ingezet.

3 Tijdsplanning

- Uitwerking keurmerkrapportage i.s.m. de werkgroep (afgerond)
- Financiering opstartfase (afgerond)
- Oprichten stichting en ondertekenen intentieverklaring (april 2017)
- Controleprogramma, website en introductiefilmpje (maart/april 2017)
- Opleiding controleurs via GBB, brandweer en gemeente (maart / april 2017)
- Start proof of concept fase 40 panden (mei– oktober 2017)
- Persmoment keurmerk (12 mei 2017)
- Evaluatie proof of concept (oktober 2017)
- Start doorontwikkelingsfase, uitrol keurmerk stadsbreed (november 2017)
- Jaarlijkse evaluatie (november 2018)