

OVERHEIDSMATREGELEN NIET VOLDOENDE OM DRUK OP KAMERMARKT TE VERMINDEREN

REINA BEIJERING

De jaarlijks terugkerende schaarste op de markt voor onzelfstandige woonruimte, die met name gevoeld wordt in de studentensteden, wordt elk jaar na de zomervakantie uitgebreid besproken in de media. De uitspraken over de problematiek reiken vaak niet verder dan 'de vraag is nog steeds groot' of 'het aanbod kan niet aan de vraag voldoen'. Getalsmatig blijkt er echter weinig vast te stellen. Dit was vorig jaar voor de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting aanleiding nader onderzoek te laten doen naar een specifiek onderdeel van de kamermarkt: de hospitaverhuur.

In het Nationaal Rayon Onderzoek (NRO) van 1989 werden, verdeeld over Nederland, ruim 20.000 huishoudens ondervraagd over onder meer het verhu-

ren van kamers. De vragen betroffen onder andere maatregelen die de overheid heeft genomen om het aanbod van onzelfstandige woonruimte te vergroten. Deze maatregelen bestaan uit een gedeeltelijke belastingvrijstelling van inkomsten uit kamerverhuur en een beperking van de huurbescherming van kamerbewoners. Een belangrijk deel van de kamerverhuur vindt echter plaats in het zwarte circuit. De afgekondigde maatregelen zullen dan ook meer effect sorteren als aanvullende maatregelen worden ingevoerd.

STAGNATIE

De laatste jaren blijkt de onderverhuur van kamers door hoofdbewoners te stagneren. Deze stagnatie valt in de eerste plaats te verklaren door de afgenomen

financiële voordelen van kamerverhuur, waardoor de voorkeur wordt gegeven aan het privacy-aspect. De afname van de voor verhuur geschikte woningvoorraad geeft een tweede verklaring. Aan de ene kant worden op gunstige locaties voor kamerbewoners minder grote woningen gebouwd en aan de andere kant krijgen veel bestaande klassieke hospitapanden een andere, vaak zakelijke, bestemming. De laatste maar zeker niet minst belangrijke verklaring is de sterk verminderde populariteit van hospitakamers bij kamerbewoners. Ook hier speelt de privacy-kwestie een grote rol. Het wonen in een kamerpand met huisgenoten die eenzelfde stijl van leven hebben is voor veel kamerbewoners een stuk aantrekkelijker. De klassieke hospitaverhuur lijkt dus wat naar de achtergrond te verdwijnen. Veel van de verhuur vindt zwart plaats en de uiteenlopende vormen van woonruimte die geen duidelijke zelfstandige woningen zijn, zijn moeilijk te classificeren en te definiëren. Het is dus moeilijk het exacte aantal te verhuren kamers vast te stellen. Uit het NRO blijkt dat ongeveer 80.000 huishoudens (1,5% van de Nederlandse huishoudens) in totaal 140.000 kamers verhuren. Rongen' schat op basis van het Woningbehoefte-onderzoek dat in 1985 135.000 kamers in onderverhuur waren. Dit aantal komt aardig overeen met de resultaten van het NRO.

REDENEN

De vraag is nu waarom zo weinig huishoudens kamers verhuren. Daarom werd in het NRO aan de respondenten gevraagd aan te geven wat voor hen de meest relevante redenen waren om wel of geen kamers te verhuren. Daarbij konden zij kiezen uit acht redenen. Tabel 1 geeft aan uit welke redenen gekozen kon wor-

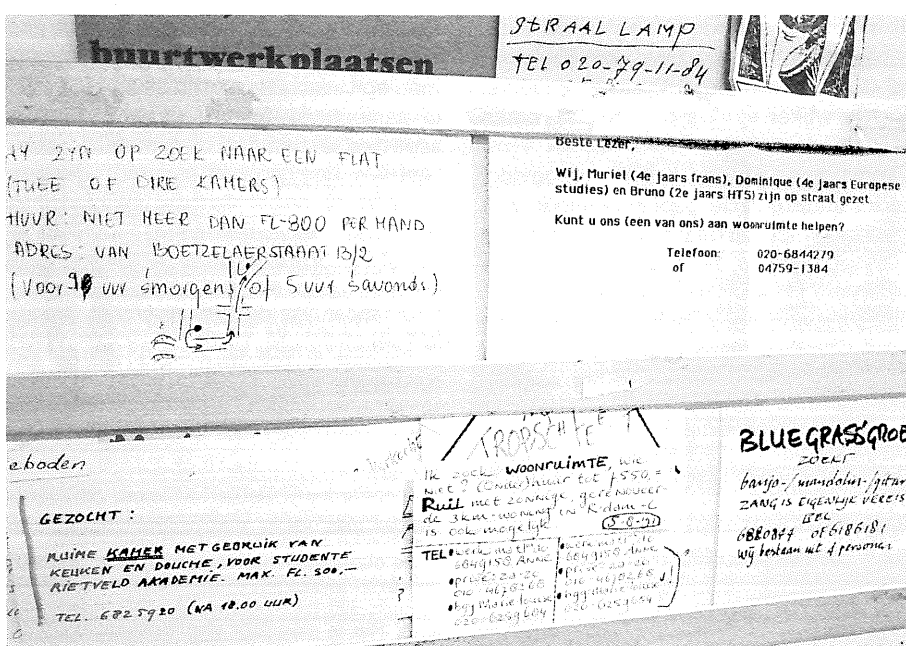


Foto: Martij Gallenkamp

den (per reden is de score in procenten gegeven).

Het is niet verrassend dat meer dan de helft van de niet-verhuurders aangaf in geen geval te willen verhuren. De redenen 4 tot en met 7 zijn de redenen die door overheidsmaatregelen weggenomen kunnen worden. Zoals te lezen in tabel 1 scoorden deze redenen niet bijzonder hoog. Slechts 7.5% van de niet-verhuurders noemde een dergelijke reden voor het niet verhuren van een kamer.

EXTRA

Aan deze 7.5% is vervolgens de vraag voorgelegd of men zou overwegen een kamer te verhuren als de genoemde reden door overheidsmaatregelen verholpen zou worden. De overgrote meerderheid blijft bij het oude standpunt: niet verhuren. In totaal bleven na deze vraag 90.000 huishoudens over die bij gewijzigd overheidsbeleid zouden overwegen een kamer te verhuren.

Een aantal van 90.000 potentiële verhuurders lijkt heel wat, maar niet vergeten moet worden dat het moeilijk in te schatten is in hoeverre een overweging te verhuren ook daadwerkelijk omgezet zal worden in kamerverhuur. Als er, met een ruime slag om de arm, van uitgegaan wordt dat de helft van de overwegers ook daadwerkelijk gaat verhuren en dat de meesten één kamer zullen aanbieden, dan zal het landelijk extra aanbod ten gevolge van het hele pakket van onderzochte maatregelen op 50.000 kamers kunnen worden geschat.

Het kameraanbod is echter het meest relevant in de grotere studentensteden met meer dan 100.000 inwoners, waar immers nu al meer dan 60% van de hospitaerverhuur plaats vindt. Het totale pakket van maatregelen zal hier een extra kameropbrengst van 17.000 betekenen.

WITWASSEN

Terug naar de feitelijke maatregelen die de overheid waarschijnlijk per 1 januari 1992 gaat uitvoeren, namelijk de beperking van de huurbescherming van onderhuurders en de defiscalisering van verhuuropbrengsten. Het extra aanbod ten gevolge van deze twee maatregelen zal in de grote steden beperkt blijven tot slechts 6.000 kamers (zie tabel 2).

Dit extra aanbod is met 'slechts' te bestempelen, omdat in deze studentensteden nu al 85.000 kamers verhuurd worden. Omdat de verwachting is dat de vraag naar kamers in de komende jaren

nog zal stijgen, is het twijfelachtig of het doel een zwaar middel als opheffing van huurbescherming eigenlijk wel rechtvaardigt.

Alleen een combinatie van stimulerende maatregelen kan een groter en juridisch beter kameraanbod bewerkstelligen. Een belangrijk gewicht moet daarbij toegekend worden aan de maatregel niet meer te korten op uitkeringen. Alleen dan bestaat de kans dat de onderverhuur meer uit het zwarte circuit getrokken wordt. Bij een 'witwassend' pakket aan maatregelen snijdt het mes bovendien aan twee kanten; onderhuurders raken hun huurbescherming kwijt in de eerste twaalf maanden van de huurovereenkomst, maar krijgen er een andere juridische zekerheid voor terug.

Het wonen op een kamer wordt door veel jongeren gezien als een 'second best'-oplossing. Zij proberen vanuit hun positie op de kamermarkt hun woonsituatie telkens te verbeteren. Bij het legaal huren van een kamer kan de kamerbewoner ingeschreven worden in het bevolkingsregister van de gemeente. Dit biedt vervolgens de mogelijkheid geplaatst te worden op de lijst met woningzoekenden. Dit geeft de mogelijkheid op termijn in aanmerking te komen voor een zelfstandige woning of wooneenheid.

CONCLUSIE

Terugkijkend lijkt het dat het niet willen onderverhuren van een kamer in de meeste gevallen niet toe te schrijven is aan één specifieke reden, maar aan een combinatie van redenen. Dit verklaart wellicht gedeeltelijk waarom een antwoord als 'liever niet', zo hoog heeft gescoord. Belastingvrijstelling kan alleen maar een stimulans zijn om te verhuren bij het legaal aanbieden van een kamer. Als een huishouden echter afhankelijk is van een uitkering of huursubsidie, waar op gekort kan worden bij neveninkomsten, dan is het weinig aantrekkelijk om wit te gaan verhuren.

Het is opmerkelijk dat het landelijk beleid voor de huisvesting van jongeren heel sterk georiënteerd is op de kamermarkt en daarbinnen op de aanbodzijde. Gerichtte acties om de kwaliteit en de omvang van de jongerenhuisvesting te bevorderen zullen tot beter resultaat leiden indien de vraag naar de verschillende vormen van (on)zelfstandige woonruimte eveneens geïnventariseerd is.

NOOT:

1. Rongen, M.J.Th. (1989): Anders wonen dan in een woning; Bouwcentrum in opdracht van het DGVH.

1. Sowieso liever niet verhuren	51,1%
2. Geen vraag in de woonplaats	2,1%
3. Woning niet geschikt	37,6%
4. Huurbescherming van de kamerbewoner	1,0%
5. Gekort worden op de IHS/uitkering	1,3%
6. Belastingheffig verhuuropbrengsten	0,8%
7. Beperkingen in huurcontract/hypotheek	4,4%
8. Anders	1,7%

Tabel 1: Redenen om niet te verhuren en hun score. Bron: Reina Beijering.

Maatregel	Kameraanbod
Beperking huurbescherming	3.175
Belastingvrijstelling	2.500 (samen ca.6.000)
Geen korting op IHS/uitkering	7.700
Geen beperking in huurcontract/hypotheek	3.650
Totaal	17.025

Tabel 2: Extra kameraanbod als gevolg van stimulerende maatregelen, in steden met meer dan 100.000 inwoners. Bron: Reina Beijering.

Reina Beijering is als sociaal-geograaf afgestudeerd aan de Rijksuniversiteit Groningen en werkt bij de adviesgroep Bouwen en Wonen van Bouwcentrum Advies in Rotterdam. Dit artikel is een bewerking van haar doctoraalscriptie *Kamervragen, een onderzoek naar de effecten van stimulerende maatregelen voor de onderverhuur van kamers door particulieren*. Deze scriptie is geschreven in stageverband bij de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH/VROM.