

KAMER GEZOCHT MET GEBRUIK VAN KEUKEN EN DOUCHE

WIEBRAND VAN DER WIJK

In universiteitssteden levert de jaarlijkse instroom van studenten in het najaar grote problemen op met betrekking tot de huisvesting. De kamermarkt is één van de belangrijkste mogelijkheden voor de nieuwe eerstejaars. Er komen echter veel klachten binnen over de kwaliteit van kamers en de hoogte van de huren. In Groningen is de kamermarkt onderzocht.

Omdat de verhuur van kamers zich voor een groot deel op de particuliere markt beweegt is het niet eenvoudig goed inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de kamermarkt. Volgens een schatting uit het midden van de jaren tachtig ligt het aantal in Nederland verhuurde zogenaamde hospita-kamers, dat wil zeggen kamers waarbij bij de verhuurder wordt ingewoond, op rond 130.000. De indruk bestaat echter dat de particuliere kamerverhuur in omvang sterk terugloopt.

JONGEREN

De vraag naar kamers hangt voornamelijk af van het aantal jongeren en de woningbehoefte onder jongeren. Landelijk gezien betekent dit dat door een geleidelijke afname van het aantal (alleenstaande) jongeren en de slechter wordende financiële positie van jongeren, de vraag naar onzelfstandige woonruimte zal afnemen. Per gemeente kunnen hierbij echter grote verschillen optreden. Zo zal het aantal studenten in de gemeente Groningen volgens de Rijksuniversiteit Groningen de eerste tien jaar nog toenemen.

Landelijk gezien is het aandeel van de kamermarkt op de totale woonruimtemarkt gering. De kamermarkt is echter wel van groot belang voor de huisvesting van jongeren in de grotere steden. Zo blijkt uit het onderzoek in Groningen dat van de uitwonende jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar ongeveer 45 procent in onzelfstandige woonruimte woont. De verhuur door particulieren beslaat ongeveer tweederde deel van de onzelfstandige woonruimte in de stad. Absoluut gezien wonen ongeveer 11.500 personen bij particulieren op kamers.

De voornaamste aantrekkingskracht van het wonen op kamers ligt in het feit dat de regels met betrekking tot de woonruimte-

verdeling niet van toepassing zijn op onzelfstandige woonruimte. Dit betekent dat in gemeenten met een hoge vraag naar zelfstandige woonruimte (in Groningen ongeveer 25.000 ingeschreven woningzoekenden) de kamermarkt het enige alternatief is wanneer op korte termijn woonruimte gezocht wordt. Het gevolg hiervan is dat vooral bij de jaarlijkse instroom van studenten in het najaar grote huisvestingsproblemen ontstaan.

BRANDGEVAAR

In het centrum van Groningen zijn veel particuliere studentenhuizen gevestigd. Gemiddeld wonen er vijf tot zes bewoners in een studentenhuis. De meeste kamers in deze panden hebben een oppervlakte tussen de 15 en de 24 vierkante meter. Overeenkomstig het landelijke beeld zijn ook in Groningen kamerbewoners jong (gemiddeld 23 jaar). In Groningen zijn relatief veel kamerbewoners studierend. Het gemiddelde inkomen is dan ook laag: 91 procent van de kamerbewoners heeft een inkomen van minder dan 1100 gulden per maand. Slechts een kwart van de ondervraagde bewoners oordeelt positief over de brandveiligheid, de gehorigheid en het onderhoud van het pand. Positiever wordt geoordeeld over de woonwijk, de oppervlakte van de kamer en de huurhoogte. Kamerbewoners zijn dus vooral ontevreden over de bouwkundige staat van het studentenhuus en de kamer. De vaak oude panden waarin studentenhuizen gevestigd zijn, worden slecht onderhouden.

De huurhoogte van een kamer kan door de verhuurder worden vastgesteld. Daarbij behoort wel te worden uitgegaan van de minimaal en maximaal redelijke huur zoals deze door het Rijk zijn vastgelegd in de Huurprijzenwet Woonruimte. De gemiddelde totale woonlasten inclusief servicekosten voor een

kamer in een studentenhuus in Groningen bedragen ongeveer 300 gulden. Vergelijken met een onderzoek uit 1984 bleek dat de gemiddelde totale woonlasten in deze periode met ongeveer 30 procent zijn gestegen.

KAMERBUREAUS

Doordat de vraag naar kamers groter is dan het aanbod kunnen in veel steden kamerbureaus bestaan waar tegen betaling wordt bemiddeld in kamers. In Groningen is hiervoor sinds 1985 de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus van kracht. Hierin wordt gesteld dat de bemiddelaar geen kosten, onder welke naam dan ook, in rekening mag brengen aan een kamerzoekende. In de praktijk komt het echter nog vaak voor dat bemiddelingssommen (ongeveer 100 gulden) worden betaald.

Het voornaamste probleem van de kamermarkt is het tekort aan kamers. Dit tekort aan kamers leidt tot problemen met betrekking tot het vinden van woonruimte. Daarnaast kunnen door dit tekort ook de kwalitatief slechte kamers worden verhuurd. Uitbreiding van de kamervoorraad door nieuwbouw van HAT-eenheden op grote schaal is financieel niet meer haalbaar. Oplossingen moeten daarom worden gezocht in de bestaande woningvoorraad. Van groot belang daarbij is dat het aantal door particulieren verhuurde kamers niet veel verder afneemt. De kamerwijze verhuur van zelfstandige woningen door corporaties kan daarnaast een deel van de druk op de kamermarkt wegnemen.

Wiebrand van der Wijk is afgestudeerd sociaal-geograaf

Dit artikel is een bewerking van de doctoraalscriptie *Met gebruik van keuken en douche*. De scriptie is geschreven in samenwerking met de Landelijke Organisatie Belangengroepen Huisvesting (LOBH), afdeling Noord.



Foto: Martijn Gallenkamp