



**Urban
Data Center
Leiden071**

Verkamering in Leiden

Inhoud

- Deze presentatie geeft een beeld van verkamering in Leiden.
- De hier getoonde resultaten komen voort uit een datamatch over het onderwerp, gehouden op 8 november 2018. Op deze match is data van het CBS gekoppeld met data van de gemeente Leiden.
- De presentatie geeft kort de aanleiding en werkwijze weer, gevolgd door de belangrijkste bevindingen.
- Bij deze presentatie hoort ook een tabellenset, waarin de uitkomsten in tabelvorm beschikbaar zijn. De verwijzing hiernaar is in de laatste slide opgenomen.



Aanleiding

- Nieuw coalitie-akkoord 2018
- Voorlopig een stop op verkamering/onttrekkingsvergunningen
 - Nieuw beleid vormen
 - Onderbouwen met cijfers





Urban Data Center / Leiden071

Donderdag 1 november 2018

Nieuws
Studentenhuisvester laat zijn begeerte blik vallen op Haagweg 47
gemeente op r

Donderdag 1 november 2018

Studentenhuisvesting laat zijn begerige blik vallen op Haagweg 47

Bewoners en gemeente op ramkoers

niet aan gezondheid- en brandveiligheidseisen. In de Morwijk, a de overkant van de Rijn, is al de kwart van alle woningen, best voor modale gezinnen, verkam. Dat proces gaat ongehinderd d "Wij lopen echt niet de hoop t elke nieuwe bestemming van w eg 47", zeggen woordvo en Mieremet. "E

LEIDEN - Het kolossale kantoor Haagweg 47 staat te huur of te koop. Een studentenhuisvesting heeft er zijn begierige blik op laten vallen. Hij wil het pand vertimmeren in 37 studentenkamers. Omwonenden vrezen overlast. "Wij zullen ons verzetten met al de ons dienstdaagende middelen", zegt buurtbewoner Eric Mieremet. "Met een bovenmaats studentenhuis wordt onze directe omgeving onleefbaar", vult Annette van Ekeren hem aan.

door Hans Schuurman

In verkiezingstijd beloven politieke partijen het ongebreidelde verkramperen, het opdelen van panden, een halt toe te roepen. Tot juli 2019 worden geen 'onttrekking vergunningen' meer afgewen, eerst wordt alles geïnventariseerd, zegt het nieuwe college van B&W sussend toe. De verkiezingen zijn geweest en de tijd is aangebroken aan toezeggingen een soepel nit-aan te geven, stellen de buurtbewo-
naren. Ze zitten grinnig rond

n Data Center

/Leiden071

Annette van Ekeren en Eric Mieremet
tenwoning (Foto: Hans Schuurman).

denten". Opsplitsen van panden in verhuurbare kamers/appartementen is een lucratieve business, vijf bewoners betalen grif ieder € 500 tot 1.000 per maand. Illegaal verbouwde panden voldoen vaak

niet aan gezondheid- en brandveiligheidseisen. In de Morswijk, aan de overkant van de Rijn, is al een kwart van alle woningen, bestemd voor modale gezinnen, verkramd. Dat proces gaat ongehinderd door. "Wij lopen echt niet de hoop tegen elke nieuwe bestemming van Haagse weg 47", zeggen woordvoerders van Ekeren en Mieremet. "Een serviceflat voor ouderen of een appartementen voor werkende jongeren probleem. Het is de studenten oververtegenwoordiging die gehuldsoverlast en ordeverstoring veroorzaakt. De buurt verloedert met bijna dagelijks feest lawaai tot in de kleine ertjes EN parkeerproblemen." Waarom gaat de gemeenteraad de confrontatie met de buurtbewoners aan? "BSW belooft de universiteit 2.700 studentenwoningen te bouwen en zij vindt dat belangrijk dan het welzijn van bewoners. De oververtegenwoordiging studenten staat bovendien bekend op alle moete woorden van stadsbestuur over een inclusieve woonomgeving. Een evenwichtige inclusieve buurtbevolking met monniken samenleef en naar omkijkt. Basischolen veranderen verenigingen van ouderen vereenzamen. De buurt trekken weg. De buurt pert. De gemeente: "verantwoordelijk". De oververtegenwoordiging: "De oververtegenwoordiging van panden in de buurt".

in Leiden zijn
huizen opges
aar binnen
len in het a
Doordat h
mers per
in de vers
nerbewo
oter. In p
stad wo
bewo

weg. Een half procent van de kamerbewoners - zo'n 60 mensen - is ouder dan 65 jaar.

Nu er in de politiek stemmen opgaan voor het stellen van quota voor huizen met maximaal aantal verkerde kamers, is het interessant om te kijken hoe op dat punt de vlag erbij hangt. Niet echt verrassend: verkamers is vooral heel populair in de binnenstad.

In de wijk Maredorp - de driehoek tussen Oude Singel, Herengracht en Mare - wordt één op de vijf huizen per kamer verkerd. Daarmee is Maredorp de meest verkerde wijk van Leiden.

Aan het andere kant het spectrum staat de Schenkwijk, het noordwestelijke deel van de Stevenshof, waar op buizen er precies één verkerd is.

Studentenconcentratie

Het gemiddelde aantal bewoners van een verkamerd pand loopt nogal uiteen. In de Merenwijk en de Stegshof zijn sowieso al heel weinig gesplittede huizen, en als dat al gebeurd is, zijn ze over het algemeen verdeeld in slechts drie of vier kamers. In de Academiewijk ligt het gemiddelde op 7,5 kamerbewoners.

verschil in het aantal ka-
pers per huis is Maredorp
met naar verhouding de
verbouwers. Die prijs
naar de Pieterswijk
naat, Rapenburg en
en de Molenbuurt
Oude Singel, Nieuwe Bees-
kt, Rijnsburgersingel en
Mare). In beide wijken
nim 42 procent van de bewo-
n-ers.

dat iemand het door had een enorme studentenconcentratie is ontstaan in de Oost.

dat is dus niet zo. Wat hier aan de hand is, is een grotendeels lege polder met 131 huizen waarvan er een dozijn verkramd zijn. Een kwart van de bewoners van de Oostvlietpolder woont op kamers. Maar onderaan de streep wonen er in de Merenwijk (met minder dan 2 procent kamerbewoners) zes keer zo veel mensen op kamers.

Van der Valk als horecaleerschool

DOOR HET LAATSTE NIEUWS: LEIDSCHDAGBLAD.NL

De halve
wijk woont
op kamers

Hond enige dier in Leids kerstcircuit

Koopzondag in
Katwijk geen utoni

Jules Deelder
in Scheltema

Kamerbewoners in Leiden

Bron: CBS 2018. Graphic: MVZ



Boze reacti:

Afbakening verkamering

‘Verkamering’ kan op verschillende manieren worden opgevat.

De hier gehanteerde voorwaarden om een woning als verkamerd te beschouwen:

Eigenaar niet in woning

- Alleen eenpersoonshuishoudens of ‘overige huishoudens’ op één adres
- Minimaal 3 bewoners (maximaal 50)
- Geen ouder-kind relatie bij bewoners
- Verhuurd door corporatie of overige verhuurder
- Bewoners 50 jaar of jonger.

Eigenaar wel in woning

- Hierbij valt het criterium ‘verhuurd door..’ weg
- En het criterium leeftijd < 50 jaar valt weg.



Wat zit er wel/niet in? (voorbeelden)

Wel verkamerd

- Ouders kopen woning en laten studerende zoon met 3 vrienden er in wonen.
- Belegger die huis opkoopt en het vervolgens aan meerdere personen verhuurt.
- Verenigingshuis met 20 studenten op één adres.

Niet verkamerd

- Studentenflat, waarin elke student zijn eigen adres heeft.
- Eén student die bij een hospita inwoont.
- Opgesplitste woning, waarin alle opsplitsingen een nieuw adres(toevoeging) hebben gekregen.



Resultaten

4% van de 56 duizend woningen in Leiden is verkamerd.

In die verkamerde woningen woont 10 % van de inwoners van Leiden.

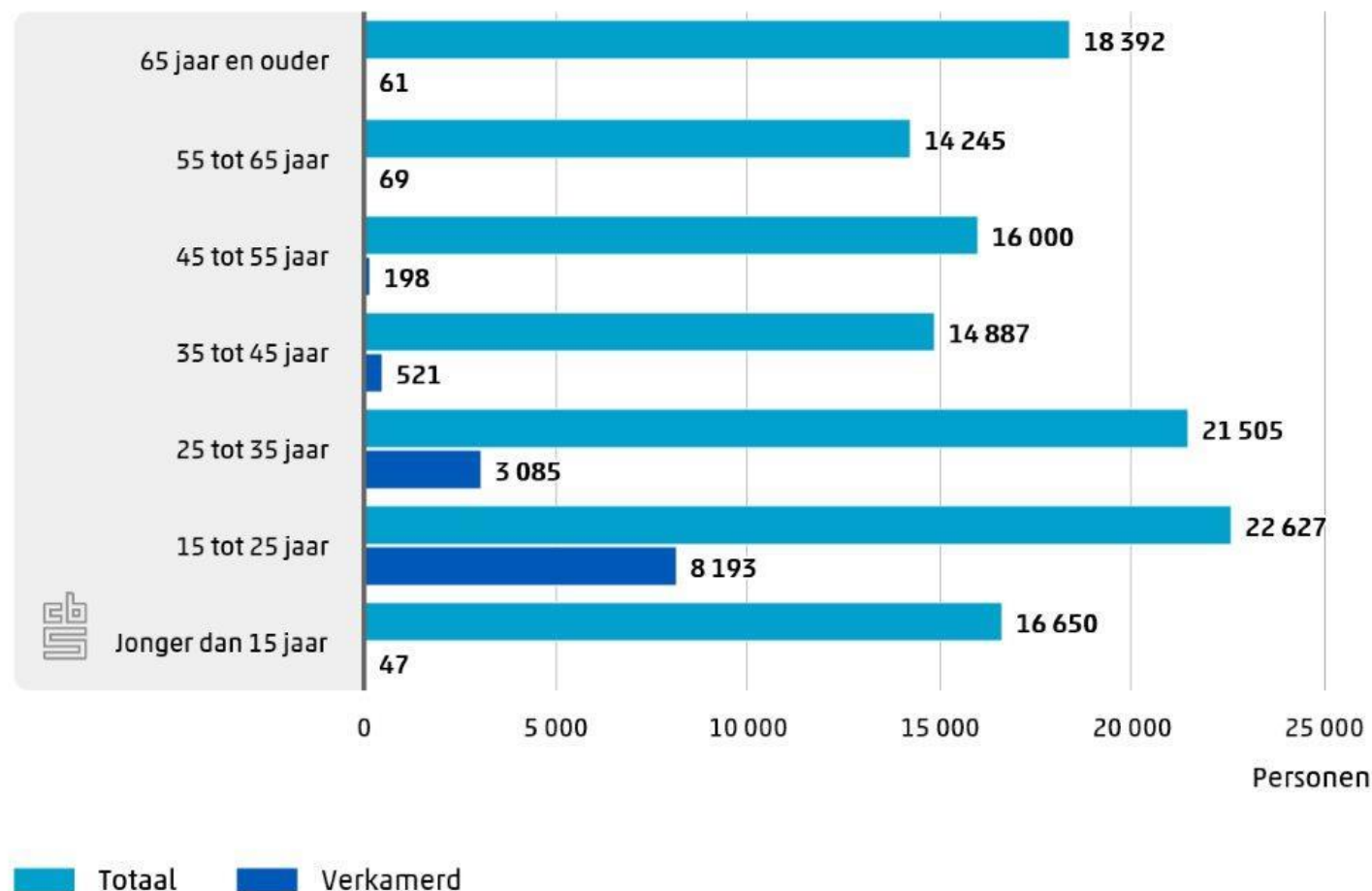


Leeftijd bewoners

Tweederde van de personen in verkamerde woningen is tussen de 15 en 25 jaar, 92% is tussen de 15 en 35 jaar. De groep 15-35 jarigen vormt 35% van alle inwoners van Leiden.

Let op: Bij de definitie van verkamerde woningen speelt leeftijd een rol, zie bladzijde 5.

Aantal personen in (verkamerde) woning naar leeftijdsgroep, Leiden, 2018



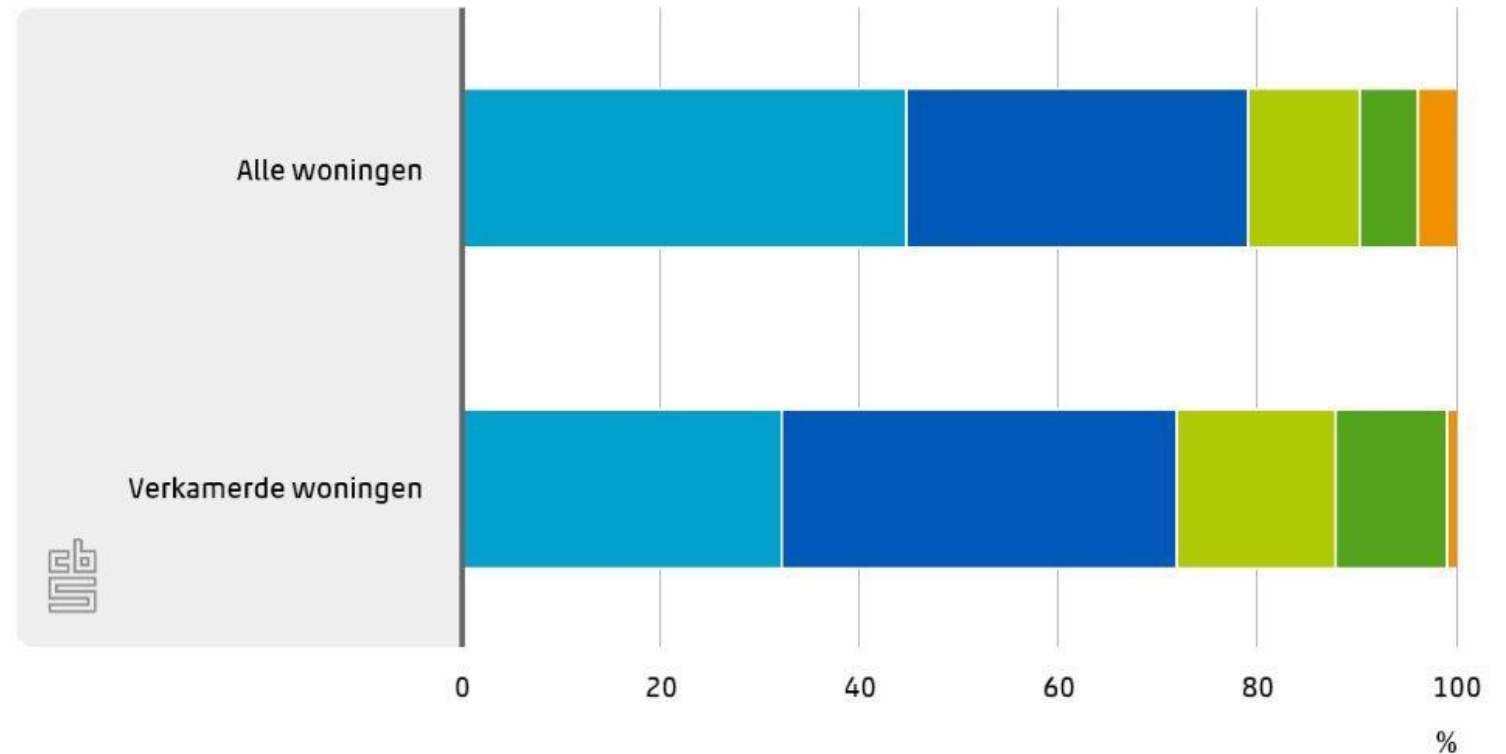
WOZ-waarden

Bij woningen met een hogere WOZ-waarde komt relatief vaker verkamering voor.

Van woningen vanaf € 450.000 is 8% verkamerd, gemiddeld 4%.

In de klasse van € 175.000 – € 300.000 bevinden zich de meeste verkamerde woningen (951).

WOZ-waarden van (verkamerde) woningen, Leiden, 2018



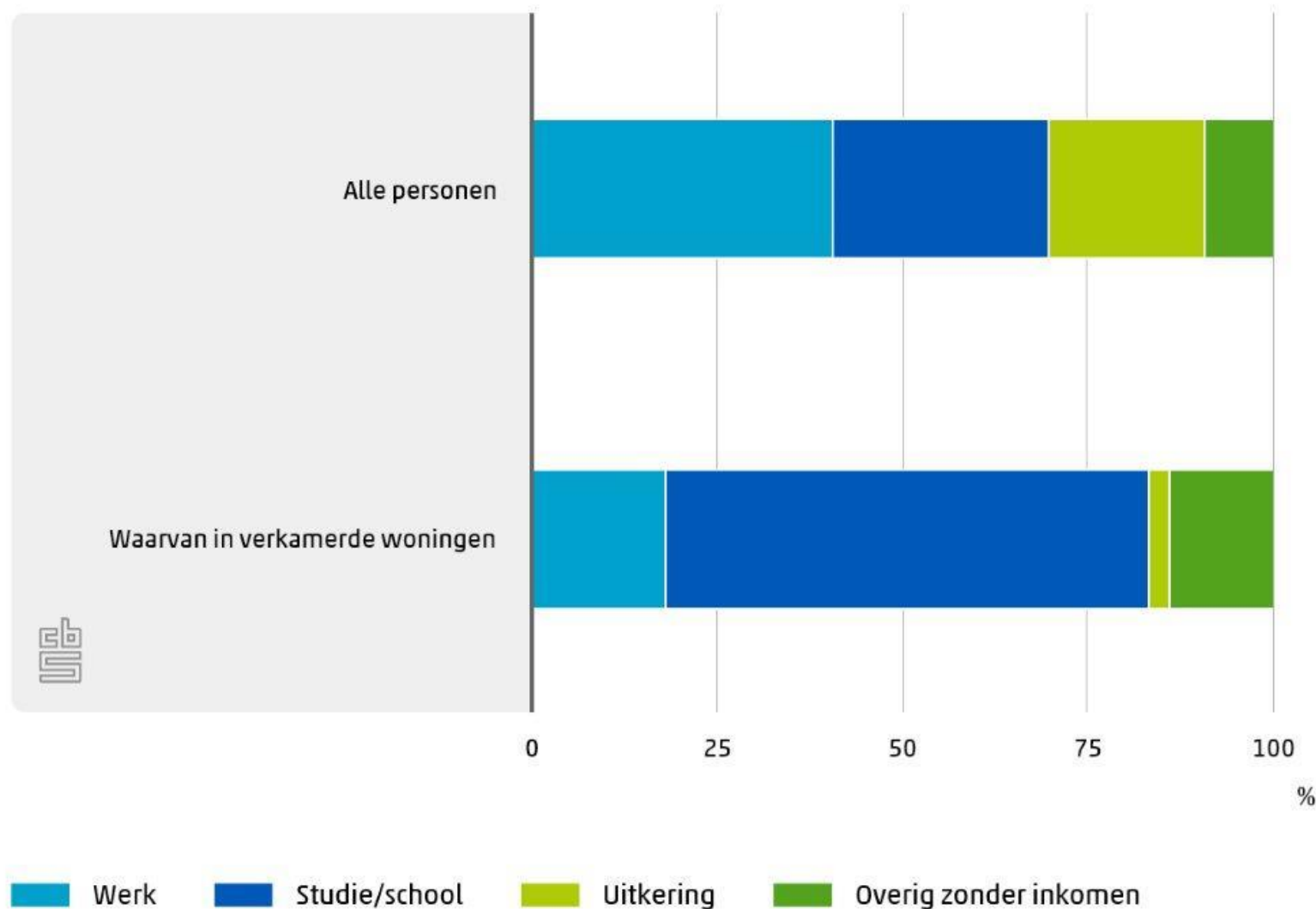
Inkomensbron

Meer dan 60% van de personen in verkamerde woningen is student.

18% is werkzaam in loondienst of als zelfstandige en 3% heeft een uitkering.

De relatief grote groep *overig zonder inkomen* in verkamerde woningen kan, mogelijk, verklaard worden door recent afgestudeerden zonder werk, of recent uitgeschreven studenten.

Voornaamste inkomensbron, personen in Leiden, 2018

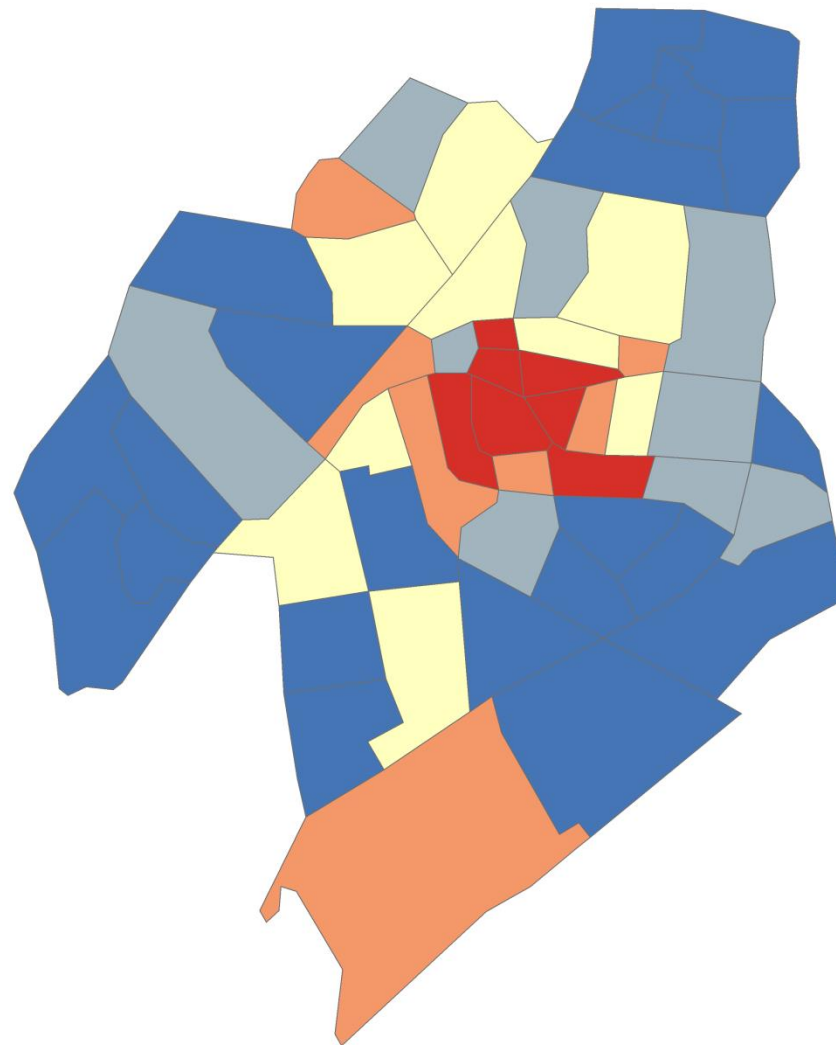
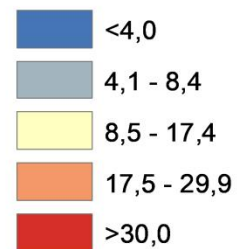


% inwoners in verkamerde woning

Relatief de meeste verkamering vindt plaats in en direct rondom de binnenstad.

Legenda

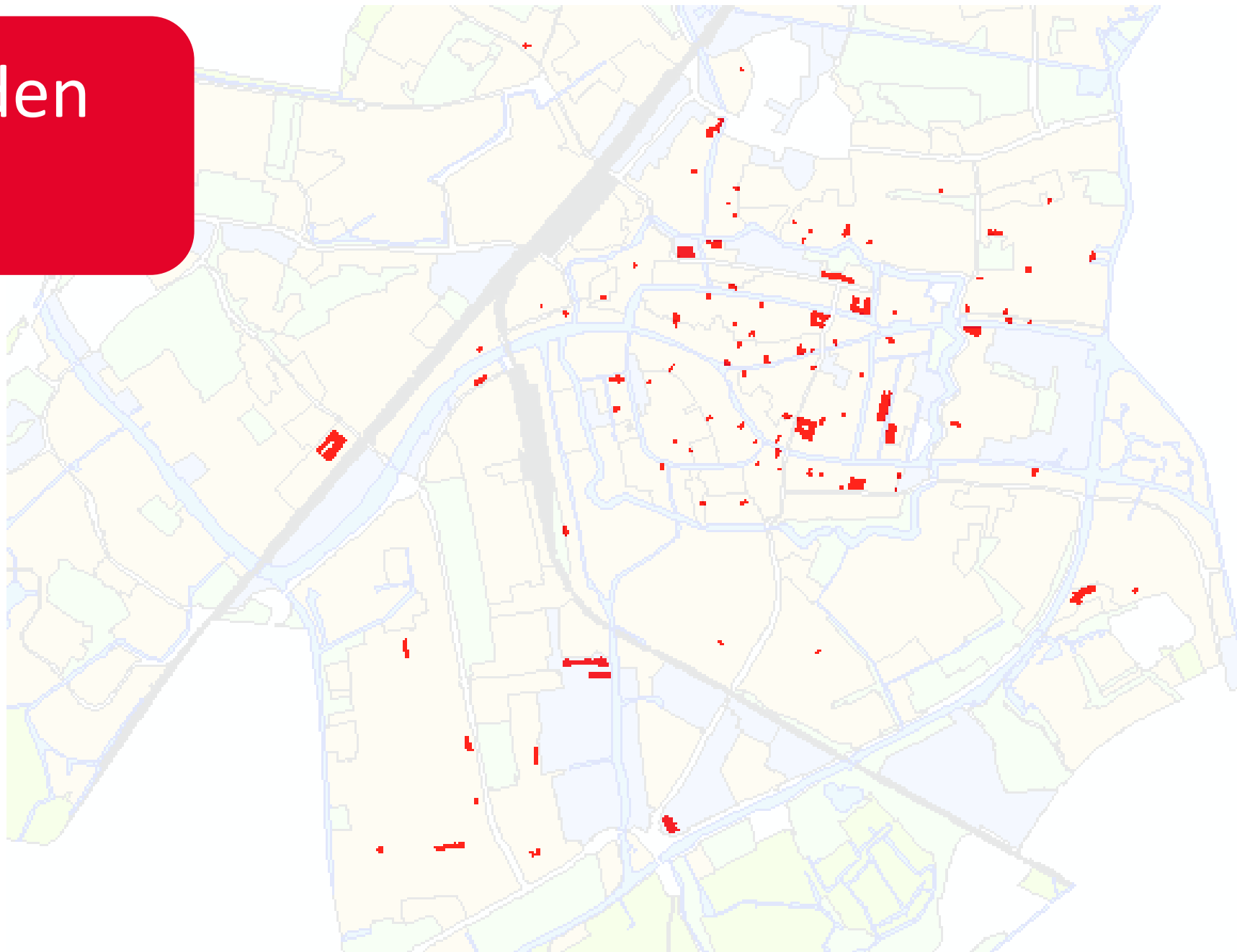
Leiden



Gesplitste panden 2016 en 2017

Tussen 1 januari 2016 en 31 december 2017 is bij de hier roodgekleurde panden een opsplitsing geregistreerd.

Door het opsplitsen van panden en dus het aanmaken van afzonderlijke adressen worden deze in registraties als afzonderlijke woningen beschouwd. Deze zijn daarmee niet verkamerd, maar gesplitst.



Publicatie

In de publicatie is opgenomen:

- Ruwe data (tabellen)
- Toelichting
- Factsheet

Deze is te vinden op:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/51/verkamering-in-leiden-2018>

