

Verkamering in Leiden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leiden wil graag meer inzicht in de studentenhuisvesting in de stad. Zij wil vragen beantwoorden zoals: Is er genoeg woonruimte voor studenten in Leiden? Wat is de ontwikkeling van het kameraanbod in de verschillende wijken? Wie wonen er in de verkamerde panden bedoeld voor studenten? Welke rol speelt de overgangsregeling voor de omzettingvergunning bij verkamering van panden? Cijfermatig antwoord op deze vragen helpt de gemeente bij het beleid rondom studentenhuisvesting. Om bovenstaande vragen te beantwoorden heeft de gemeente Leiden het CBS gevraagd om een herhaling te doen van het onderzoek naar verkamering uit 2018. In het eerdere onderzoek is een definitie van verkamering vastgesteld, die in dit nieuwe onderzoek opnieuw wordt gehanteerd. Het huidige onderzoek richt zich op drie peilmomenten: 31 december 2019, 2021 en 2023. De uitkomsten van het onderzoek zijn op 8 januari 2025 gepubliceerd op de [website van het UDC Leiden071](#).

Om de lezer mee te nemen in hoe je de cijfers kunt gebruiken heeft team Data van de gemeente Leiden deze publicatie opgesteld. Vanaf de volgende pagina presenteren we grafieken waarin (een deel van) de gegevens worden toegelicht. Enkele opmerkingen vooraf:

- Soms verwijzen we in de tekst naar 'het Excel-bestand'. Dan bedoelen we het bestand dat is gepubliceerd op bovengenoemde webpagina.
- Een deel van de toelichtende teksten uit het Excel-bestand is in deze publicatie opgenomen. Voor een volledig overzicht van de toelichting op het onderzoek en de begrippen verwijzen we naar het Excel-bestand.
- De bron van de gegevens is CBS.

We onderscheiden daarnaast drie geografische indelingen:

- Heel Leiden
- Gebied met 25% quotum
- Gebied met 0% quotum

Meer informatie over deze indeling vindt u op de [Kaart kamerverhuur](#).

1.2 Definitie verkamerde woning

In het onderzoek uit 2018 is een bepaalde definitie gebruikt om verkamerde woningen te identificeren. Dit is gedaan op basis van gegevens over de mensen die op een adres wonen. Destijds was er geen lijst van woningen met een vergunning voor kamerverhuur. Nu is die lijst er wel. Met behulp van deze lijst is gekeken of de definitie uit 2018 nog voldoet. Dus of de definitie de juiste woningen identificeert als 'verkamerd'. Deze adressenlijst is bedoeld ter controle en validatie van de definitie en is niet zelf gebruikt voor de afbakening van de populatie. Uit de analyse bleek dat de definitie van 2018 nog steeds de beste is om verkamerde woningen te identificeren.

Het begrip verkamering is afgebakend op basis van de volgende criteria. Hierbij is onderscheid gemaakt of de eigenaar zelf wel of niet in de verkamerde woning woont. Wanneer de eigenaar niet in de woning woont, gelden de volgende criteria:

- Alleen eenpersoonshuishoudens of 'overige huishoudens' op één adres
- Minimaal 3 bewoners (maximaal 50)
- Geen ouder-kind relatie tussen de bewoners
- Verhuurd door corporatie of overige verhuurder
- Alle bewoners zijn 50 jaar of jonger

Als de eigenaar wel in de woning woont, vallen de criteria 'Verhuurd door corporatie of overige verhuurder' en 'Alle bewoners zijn 50 jaar of jonger' weg.

Tijdens de eerste fase van het onderzoek is het niet gelukt om alle woningen op de adreslijst te identificeren aan de hand van de definitie uit 2018. Dit kan verschillende oorzaken hebben; zo kan een woning wél verkamerd zijn, maar op het gekozen peilmoment niet aan alle criteria voldoen. Een voorbeeld hiervan is een woning die normaal gesproken drie bewoners huisvest, maar op 31 december 2023 één leegstaande kamer had. Daarnaast kan het voorkomen dat een internationale student in de woning woont en zich (nog) niet heeft ingeschreven op het adres (dit is niet altijd verplicht). Ook kan een woning verkamerd zijn, maar wordt een van de kamers bewoond door een stel. Hierdoor is het niet een eenpersoonshuishouden en valt de woning weg uit de selectie. Door deze situaties kan het aantal verkamerde woningen in de gemeente Leiden onderschat worden.



2. Woningen

In dit hoofdstuk laten we eerst zien hoeveel bewoonde woningen er in Leiden waren op de laatste dag van 2019, 2021 en 2023. En hoeveel daarvan verkamerd waren.

2.1 Aantal (verkamerde) woningen

In onderstaande tabellen is te zien hoe het aantal bewoonde woningen in Leiden zich heeft ontwikkeld. Leegstaande woningen blijven in de hele publicatie buiten beschouwing. Figuur 1 betreft alle bewoonde woningen in Leiden. Het aantal in Leiden is tussen ultimo 2019 en ultimo 2023 gestegen van 57.650 naar 62.085. Dat is een stijging met 4.435 woningen (+8%). Het aantal verkamerde woningen liet een dip zien in 2021. De verklaring is waarschijnlijk de coronacrisis. In de definitie van verkamerde woning zit een minimum aantal bewoners van drie. Tijdens de coronacrisis bleven veel studenten bij hun ouders wonen, waardoor de woning in Leiden tijdelijk mogelijk minder dan drie bewoners had. En dus niet meer in de definitie van 'verkamerde woning' viel. Tussen 2019 en 2023 is het aantal verkamerde woningen gedaald met -3% van 2.175 naar 2.105.

Figuur 1: Aantal (verkamerde) woningen in Leiden

Peildatum	Aantal woningen	Aantal verkamerde woningen
31 dec 2019	57.650	2.175
31 dec 2021	59.625	1.895
31 dec 2023	62.085	2.105

In het gebied waarin maximaal 25% van het totale aantal woningen mag worden verkamerd is het totale aantal woningen in de genoemde periode gestegen van 8.250 naar 8.855 (+7%). Het aantal verkamerde woningen daalde van 830 naar 810 (-2%). Het gebied betreft de wijk Binnenstad-Noord aangevuld met de buurt Pieterskwartier.

Figuur 2: Aantal (verkamerde) woningen in 25% gebied

Peildatum	Aantal woningen	Aantal verkamerde woningen
31 dec 2019	8.250	830
31 dec 2021	8.600	730
31 dec 2023	8.855	810

In de buurten Transvaal, De Kooi en Noorderkwartier mogen geen extra woningen worden verkamerd. Tussen ultimo 2019 en ultimo 2023 is het totale aantal woningen gestegen van 6.585 naar 6.730 (+2%). Het aantal verkamerde woningen daalde van 290 naar 220 (-24%).

Figuur 3: Aantal (verkamerde) woningen in 0% gebied

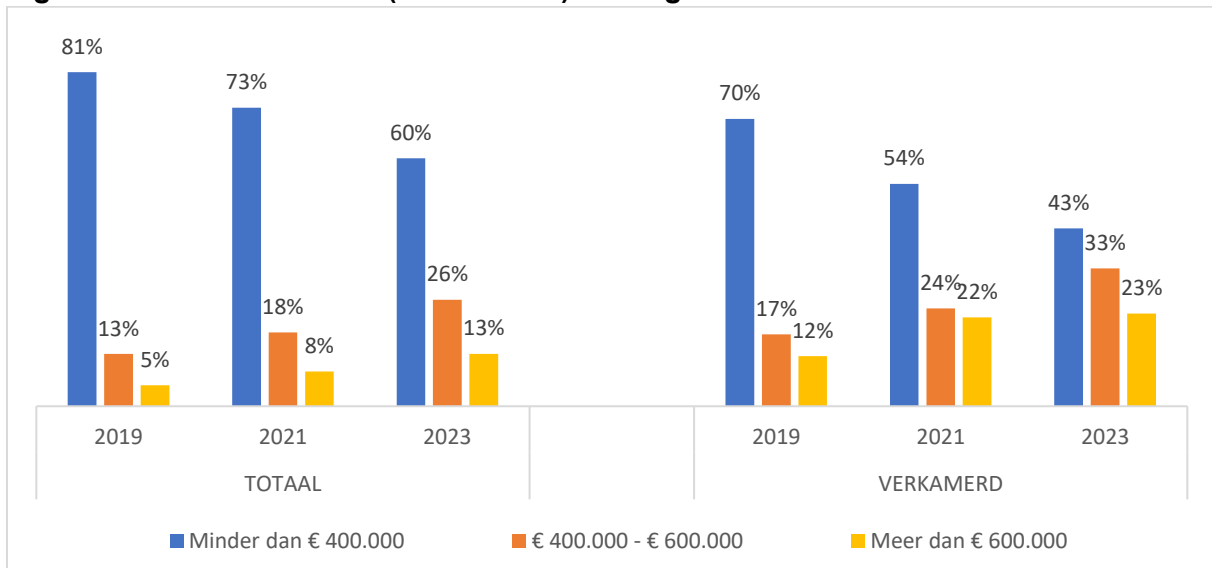
Peildatum	Aantal woningen	Aantal verkamerde woningen
31 dec 2019	6.585	290
31 dec 2021	6.705	215
31 dec 2023	6.730	220

2.2 Kenmerken van (verkamerde) woningen in Leiden

In deze paragraaf kijken we naar de kenmerken van woningen. Steeds zetten we het totale aantal bewoonde woningen tegenover het aantal verkamerde woningen.

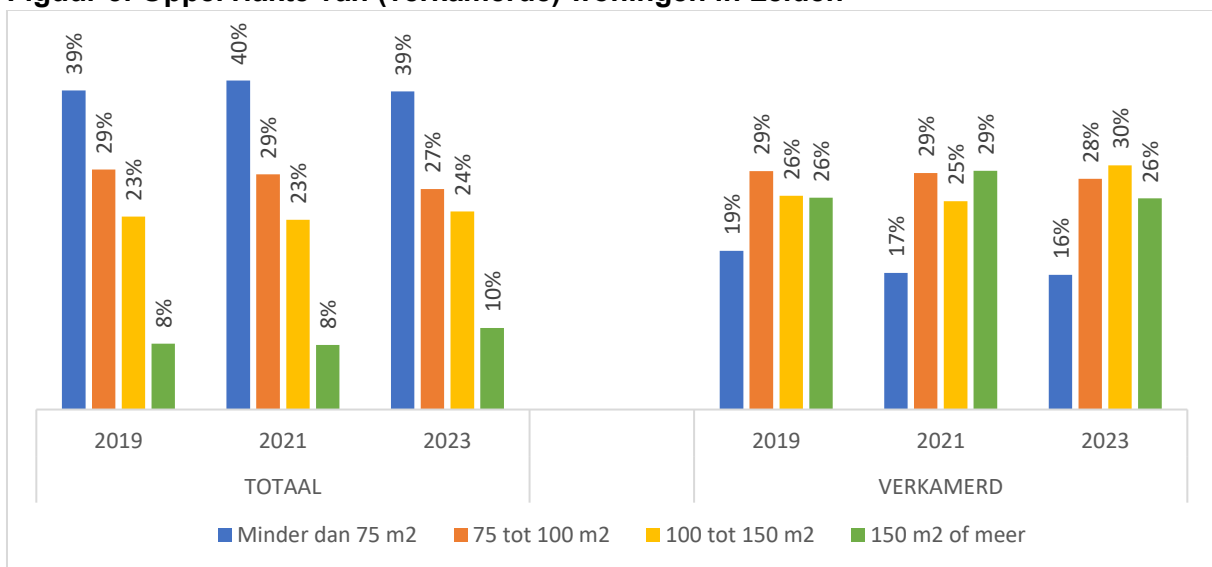
Eerst kijken we naar de waarde van woningen. Verkamerde woningen hebben over het algemeen een hogere WOZ-waarde dan gemiddeld in Leiden. In 2023 had 13% van alle woningen in Leiden een WOZ-waarde van meer dan € 600.000. Van alle verkamerde woningen was dat 23%.

Figuur 4: WOZ-waarde van (verkamerde) woningen in Leiden



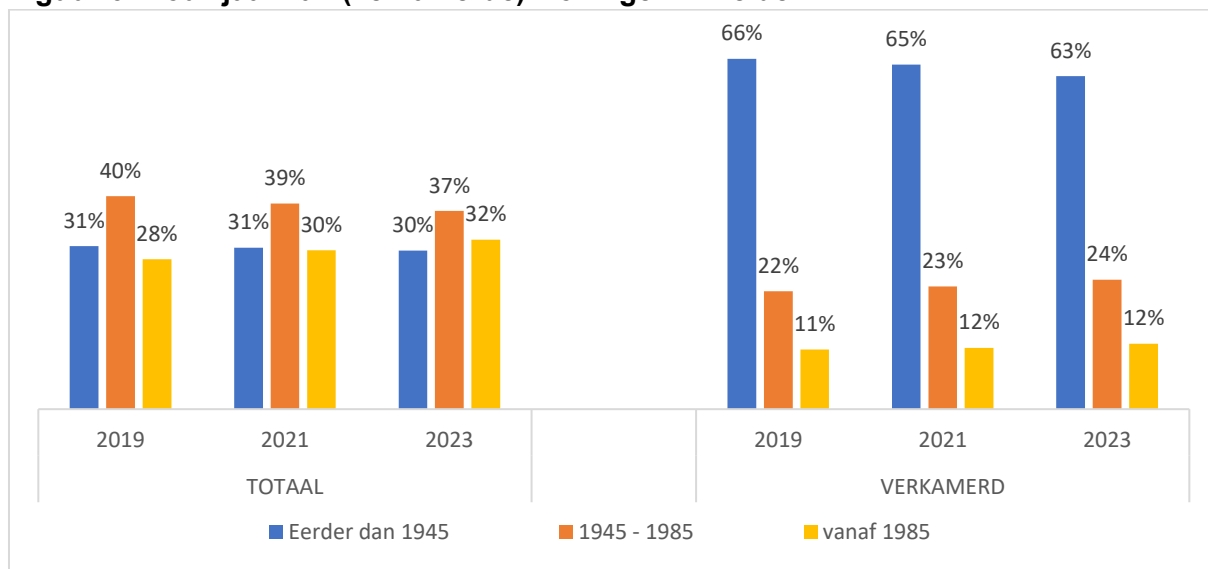
Als we kijken naar de oppervlakte van woningen zien we een vergelijkbaar beeld. Verkamerde woningen zijn over het algemeen groter dan gemiddeld in Leiden. Eind 2023 had 26% van de verkamerde woningen een oppervlakte van 150 m² of meer, gemiddeld was dat 10%.

Figuur 5: Oppervlakte van (verkamerde) woningen in Leiden



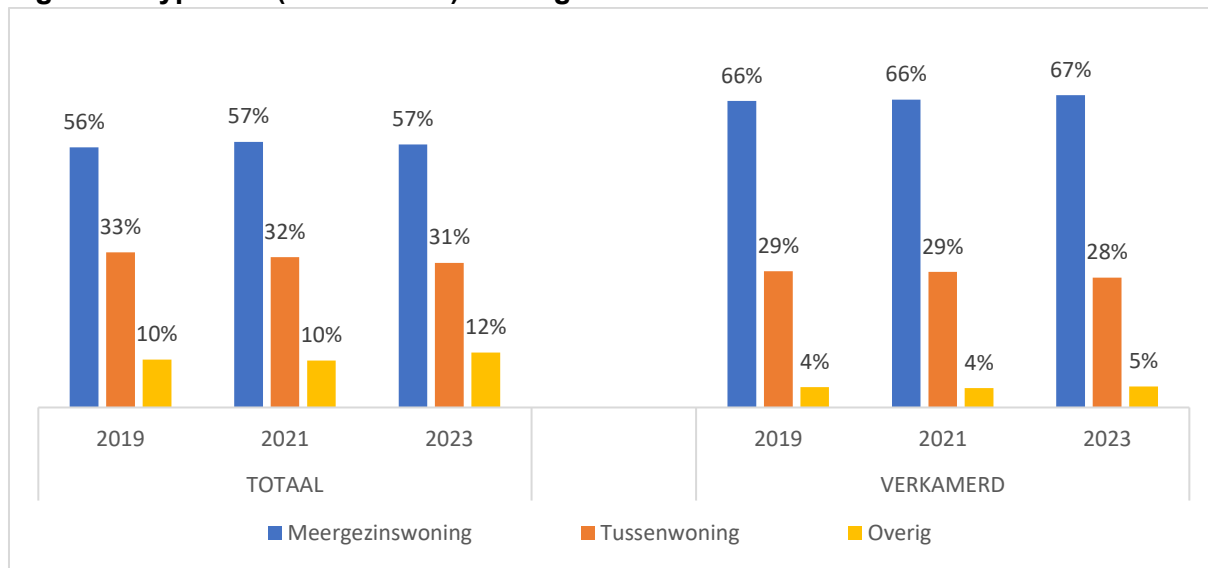
Ook bij het bouwjaar is er een duidelijk verschil tussen verkamerde woningen en het totale aantal woningen. In 2023 was 30% van alle woningen gebouwd vóór 1945. Bij verkamerde woningen was dat 63%.

Figuur 6: Bouwjaar van (verkamerde) woningen in Leiden



Verkamerde woningen zijn vaker een meergezinswoning (flat of appartement) dan gemiddeld. In 2023 was 57% van alle bewoonde woningen een meergezinswoning, van de verkamerde woningen was dat 67%.

Figuur 7: Type van (verkamerde) woningen in Leiden



In de gepubliceerde Excel-tabel zijn al deze gegevens uitgesplitst naar wijk en buurt.

3. Bewoners

In dit hoofdstuk kijken we naar de mensen die al dan niet in een verkamerde woning wonen. Als we het over alle woningen hebben, gaat het dus om de totale bevolking van Leiden.

3.1 Aantal bewoners van (verkamerde) woningen in heel Leiden

Tussen ultimo 2019 en ultimo 2023 is het totale aantal inwoners van Leiden gegroeid met +4% van 125.130 naar 130.150. Het aantal mensen dat in een verkamerde woning woont is ook gestegen met +4%, van 10.995 naar 11.450. Net als bij het aantal woningen is in 2021 een dip te zien, hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de coronacrisis.

Figuur 8: Aantal bewoners (verkamerde) woningen in Leiden

Peildatum	Bewoners woningen	Bewoners verkamerde woningen
31 dec 2019	125.130	10.995
31 dec 2021	125.105	9.770
31 dec 2023	130.150	11.450

Het totale aantal inwoners in het gebied waar maximaal 25% van de woningen verkamerd mag zijn, is gestegen met +5%. Het aantal bewoners van verkamerde woningen in dit gebied is gestegen met +4% van 4.390 naar 4.555.

Figuur 9: Aantal bewoners (verkamerde) woningen in 25% gebied

Peildatum	Bewoners woningen	Bewoners verkamerde woningen
31 dec 2019	17.690	4.390
31 dec 2021	17.605	3.875
31 dec 2023	18.530	4.555

Tot slot bekijken we het gebied waar geen extra woningen mogen worden verkamerd (Transvaal, De Kooi en Noorderkwartier). In totaal is het aantal inwoners in dit gebied tussen 2019 en 2023 met -1% gedaald. Het aantal bewoners van verkamerde woningen is in die periode met -16% gedaald.

Figuur 10: Aantal bewoners (verkamerde) woningen in 0% gebied

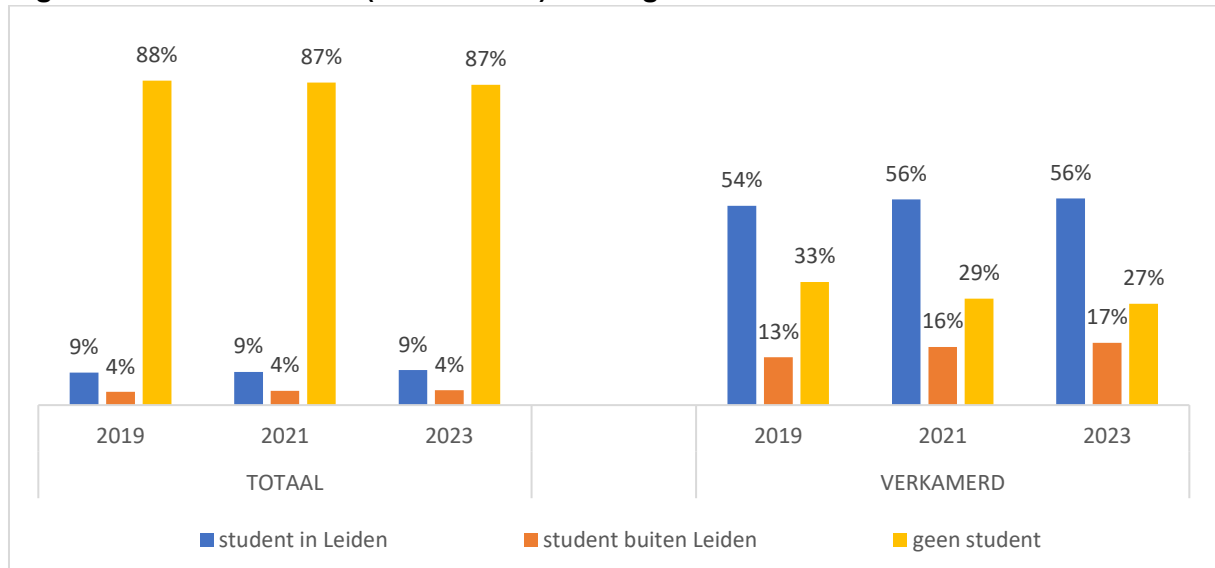
Peildatum	Bewoners woningen	Bewoners verkamerde woningen
31 dec 2019	14.165	1.230
31 dec 2021	13.725	935
31 dec 2023	14.070	1.030

3.2 Kenmerken van bewoners van (verkamerde) woningen in Leiden

De bewoners van verkamerde woningen verschillen op veel punten van de gemiddelde Leidenaar. In deze paragraaf bekijken we de kenmerken die in het onderzoek aan bod komen.

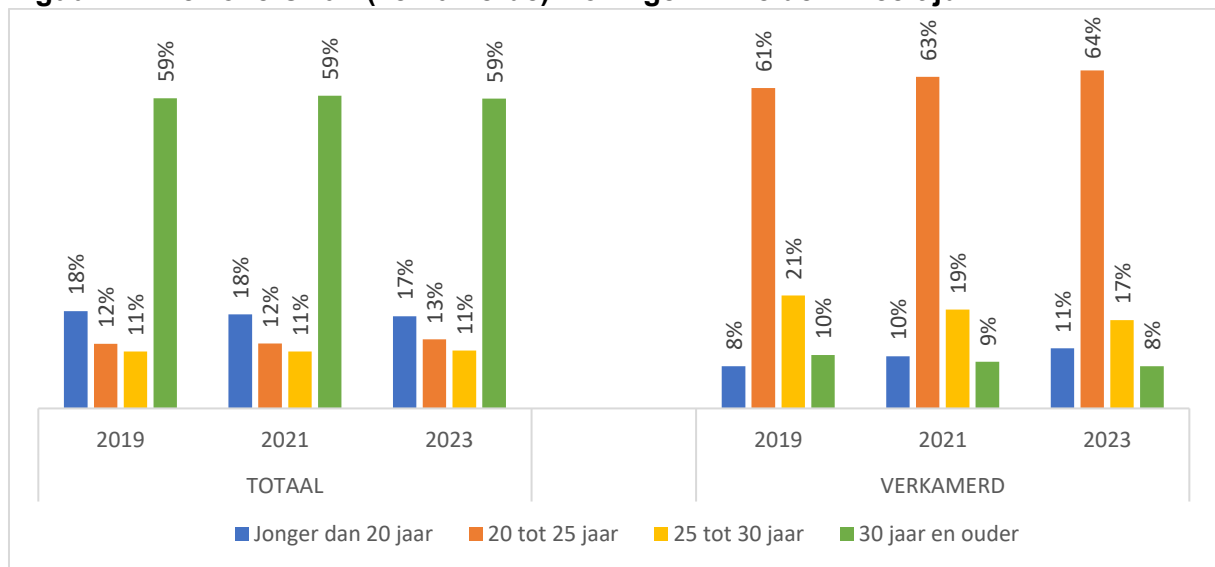
Bewoners van verkamerde woningen zijn vaker dan gemiddeld een student. Gemiddeld is 13% van alle Leidenaren eind 2023 een student. Bewoners van verkamerde woningen zijn in 73% van de gevallen student: 56% studeert in Leiden, 17% in een andere stad.

Figuur 11: Bewoners van (verkamerde) woningen in Leiden – student of niet



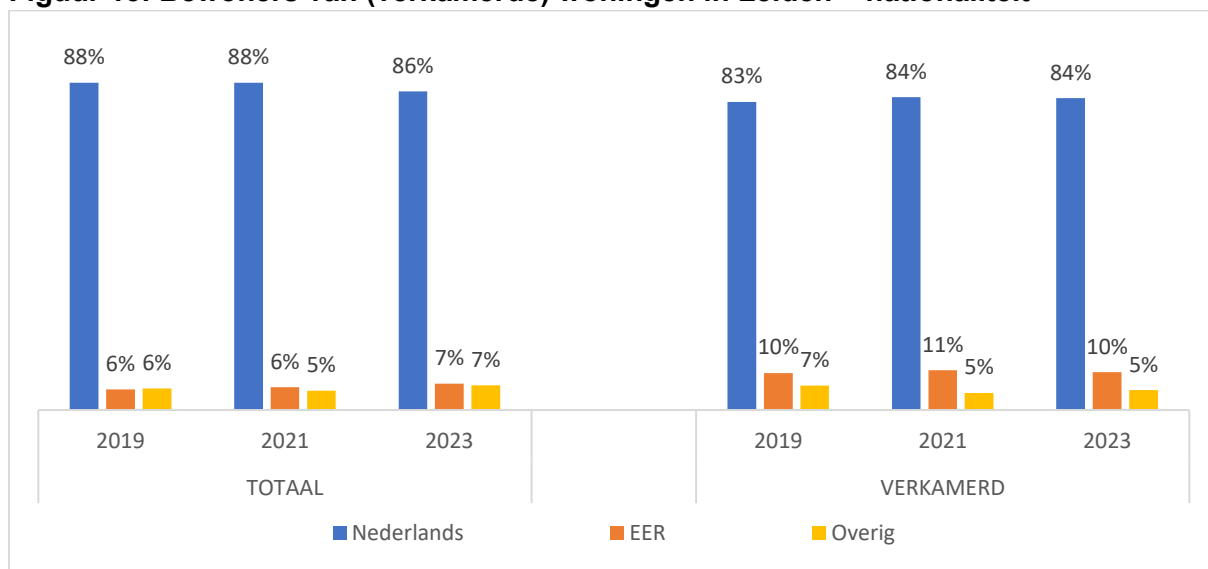
Bewoners van verkamerde woningen zijn ook gemiddeld jonger dan de gemiddelde Leidenaar. 75% is in 2023 jonger dan 25 jaar, ten opzichte van 30% gemiddeld. In de definitie voor 'verkamerde woning' zit een maximum-leeftijdsgrens, dus deze uitkomst is niet verwonderlijk.

Figuur 12: Bewoners van (verkamerde) woningen in Leiden – leeftijd



Bewoners van verkamerde woningen hebben in 2023 in 15% van de gevallen een niet-Nederlandse nationaliteit, gemiddeld is dat 14%. Dus dat verschil is niet zo groot.

Figuur 13: Bewoners van (verkamerde) woningen in Leiden – nationaliteit



Bewoners van verkamerde woningen zijn veel vaker dan gemiddeld alleenstaand (90% ten opzichte van 32%). Maar ook dit kenmerk was onderdeel van de definitie, dus deze uitkomst is niet opzienbarend.

Figuur 14: Bewoners van (verkamerde) woningen in Leiden – alleenstaand of niet

