

Verkamering in Leiden 2019-2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leiden wil graag meer inzicht in het aantal verkamerde woningen in de stad. Zij wil vragen beantwoorden zoals Wat is de ontwikkeling van het kameraanbod in de verschillende wijken? Hoeveel mensen wonen er in de verkamerde panden? Welke rol speelt de overgangsregeling voor de omzettingsvergunning bij verkamering van panden? Cijfermatig antwoord op deze vragen helpt de gemeente bij het beleid rondom studentenhuysvesting. 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 vier peilmomenten: 31 december 2019, 2021, 2023 en 2024.

Om de lezer mee te nemen in hoe je de cijfers kunt gebruiken heeft 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 de webpagina van het UDC.
- 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 definitie opgesteld 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 een representatief resultaat geeft 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.

In deze publicatie is een verbetering doorgevoerd in de selectie van personen die ingeschreven staan in het hoger onderwijs. In de vorige publicatie werd gekeken naar de personen die op 1 oktober stonden ingeschreven en naar de gegevens die bij die inschrijving hoorden. Hierdoor kon het voorkomen dat, wanneer de selectie werd gemaakt op het peilmoment (31 december), de bijbehorende gegevens lieten zien dat de inschrijving inmiddels was beëindigd. De persoon viel dan buiten de selectie. Een mogelijk scenario was echter dat de opleidingsfase was veranderd. De persoon studeerde dus nog wel, maar werd niet meegeteld. Dit leidde tot een onderwaardering. In het huidige onderzoek is de methode aangepast. Er is gebruikgemaakt van een breder databestand, waarin is gekeken of iemand op 31 december stond ingeschreven en welke gegevens bij die inschrijving horen. Deze aanpak voorkomt de onderwaardering.



2. Woningen

In dit hoofdstuk laten we eerst zien hoeveel bewoonde woningen er in Leiden waren op de laatste dag van 2019, 2021, 2023 en 2024. 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 2024 gestegen van 57.650 naar 62.930. Dat is een stijging met 5.280 woningen (+9,2%). Het aantal verkamerde woningen liet een dip zien in 2021. De verklaring is waarschijnlijk de coronacrisis. In de definitie van verkamerde woning zit een minimumaantal 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 2024 is het aantal verkamerde woningen gedaald met 10,3% van 2.175 naar 1.950.

Figuur 1: Aantal (verkamerde) woningen in Leiden

Peildatum	Aantal woningen	Aantal verkamerde woningen
31 dec 2019	57.645	2.175
31 dec 2021	59.615	1.890
31 dec 2023	62.065	2.100
31 dec 2024	62.930	1.950

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 8.840 (+7,1%). Het aantal verkamerde woningen daalde van 830 naar 755 (-9,0%). 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	8.595	725
31 dec 2023	8.855	810
31 dec 2024	8.840	755

In de buurten Transvaal, De Kooi en Noorderkwartier mogen geen extra woningen worden verkamerd. Tussen ultimo 2019 en ultimo 2024 is het totale aantal woningen gestegen van 6.585 naar 6.625 (+0,6%). Het aantal verkamerde woningen daalde van 290 naar 180 (-37,9%).

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	6.725	220
31 dec 2024	6.625	180

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 2024 is het totale aantal inwoners van Leiden gegroeid met +4,4% van 125.130 naar 130.640. Het aantal mensen dat in een verkamerde woning woonde is in die periode heel licht gestegen, van 10.990 naar 11.005. 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	125.100	10.990
31 dec 2021	125.075	9.760
31 dec 2023	130.110	11.440
31 dec 2024	130.640	11.005

Het totale aantal inwoners in het gebied waar maximaal 25% van de woningen verkamerd mag zijn, is gestegen met +3,7%. Het aantal bewoners van verkamerde woningen in dit gebied is vrijwel gelijk gebleven. Het gaat hier om een afname met 0,1% van 4.385 naar 4.380.

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

Peildatum	Bewoners woningen	Bewoners verkamerde woningen
31 dec 2019	17.685	4.385
31 dec 2021	17.590	3.870
31 dec 2023	18.520	4.555
31 dec 2024	18.340	4.380

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 2024 met 3,7% gedaald. Het aantal bewoners van verkamerde woningen is in die periode met 30,1% gedaald.

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

Peildatum	Bewoners woningen	Bewoners verkamerde woningen
31 dec 2019	14.155	1.230
31 dec 2021	13.710	925
31 dec 2023	14.070	1.030
31 dec 2024	13.635	860

Hieronder zien we het aantal studenten in verkamerde woningen. Ook dit aantal fluctueert door de jaren heen, maar er is ten opzichte van 2019 een toename te zien van ruim 500 kamers die bewoond worden door studenten. Dit is een toename van 6,8%

Figuur 11: Aantal studenten in (verkamerde) woningen

Peildatum	Bewoners woningen	Studenten in verkamerde woningen
31 dec 2019	125.100	7.400
31 dec 2021	125.075	7.000
31 dec 2023	130.110	8.390
31 dec 2024	130.640	7.905