

Inventarisatie mogelijke kamerbewoning in Leiden

Peildatum: 3^e week januari 2016

T.b.v. raadsvoorstel: Keuze uit instrumenten om overlast als gevolg van kamerbewoning te beperken (B&W-nr. 16.0075 / RV-nr. 16.0014)

Bron: Gemeente Leiden, Concernstaf, team Gegevens
16 februari 2016 (v.3)

De rapportering aan de raad over de uitkomst van dit onderzoek is reeds aangekondigd in bovengenoemd raadsvoorstel.

Op verzoek van de raad is getracht een overzicht te maken van de feitelijk verkamerde woningen in Leiden. Gemeente Leiden beschikt niet over een kant-en-klare lijst met verkamerde woonadressen. Van een inventarisatie naar onttrekkingsvergunningen in het 'papieren' archief is afgezien, vanwege het zeer arbeidsintensieve karakter ervan (het kan om ongeveer 1.000 dossiers gaan). Hiervoor in de plaats is voor een methode gekozen waarvan de uitkomst weliswaar een beperkte zekerheid biedt vanwege de aannames die bij het onderzoek gedaan zijn, maar die wel in verhouding gunstiger is op het vlak van arbeidsintensiviteit en dus qua kosten. Het uitkomst van onderzoek wordt als voldoende relevant geacht voor het beleidsoordeel waarvoor het bedoeld is.

Bij de onderzoeksmethode is uitgegaan van digitale gegevens waarover de gemeente beschikt en mag beschikken in:

- BRP (Basisregistratie Personen) voor wat betreft personen;
- BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) voor wat betreft adressen;
- Kadaster voor wat betreft eigendom.

Door de gegevens te analyseren en te combineren is een globaal overzicht van kamerbewoning gemaakt. Het resultaat van de analyse, per adres, geeft bij benadering de beste 'omschrijving' van kamerbewoning, maar is zeker geen absolute waarheid, waarover hieronder meer.

Bij het onderzoek is gezocht naar de volgende combinatie van gegevens:

- het moet gaan om een woonadres;
- op dat adres moeten minimaal 3 personen ingeschreven staan (aangezien anders al snel sprake zal zijn van een in gezinsverband samenwonend stel);
- de ingeschreven personen hebben geen ouder/kind relatie;
- geen van de ingeschreven bewoners is eigenaar van de woning (omdat anders bijvoorbeeld sprake kan zijn van 'inwoning', zoals bij een hospita, hetgeen een andere vorm van bewoning is dan verkamering, waar het in het raadsvoorstel om gaat);
- de leeftijd van bewoners is minder dan 50 jaar, omdat anders ook verzorgingshuizen worden meegenomen.

De redenen waarom het onderzoek indicatief is:

- Het is een moment opname (3^e week van januari 2016).
- Niet iedereen woont op het adres waar hij / zij daadwerkelijk verblijft (men heeft zich bijvoorbeeld al ingeschreven op een bepaald adres, maar is nog niet feitelijk verhuisd naar dat adres, of men is al feitelijk verhuisd, maar heeft zich nog niet op het oude adres uitgeschreven; hierdoor is onbedoeld sprake van 'dubbele' inschrijving; het is zelfs mogelijk dat iemand zich bewust met onzuivere bedoelingen ergens inschrijft waar die persoon helemaal niet woont, een zogenaamd 'katvangadres').
- Arbeidsmigranten zijn vaak niet officieel ingeschreven.
- Gezinsrelatie is meer dan alleen kind/ouder. Andere niet geregistreerde relaties zijn onbekend of niet gebruikt bij inschrijving waardoor gegevens onbedoeld de suggestie van verkamering oproepen (meerderjarige neef kan inwonen bij niet getrouwde oom en tante waardoor situatie mee kan tellen als verkamerd).
- Leegstand pand met illegale verhuur komt niet uit analyse.
- Eigenaar pand kan ergens anders verblijven dan volgens de BRP.

- Corporatie bezit (van bijvoorbeeld Duwo studentenhuysvesting) zit in de analyse als verkamerde adressen. Deze woningen kunnen dus ook al van oorsprong als onzelfstandige kamers gebouwd zijn, zodat strikt genomen geen sprake is geweest van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten.
- Adresregistratie BAG voor wat betreft zelfstandig / onzelfstandig wonen is niet 100% correct (een als zelfstandig geregistreerd adres kan feitelijk een 'kamer' zijn dus zonder bijvoorbeeld eigen keuken/douche/toilet en omgekeerd kan een zelfstandig adres feitelijk blijken te bestaan uit meerdere zelfstandige adressen, omdat ze allemaal volledig eigen voorzieningen hebben zoals keuken/douche/toilet).

Overigens moet nog bedacht worden, dat een adres (=zelfstandige wooneenheid) iets anders is, dan een pand. In één pand kunnen meerdere adressen / zelfstandige wooneenheden aanwezig zijn.

De uitkomst van de inventarisatie is geanonimiseerd vastgelegd in bijbehorende twee kaarten (stippen- en balkenkaart).

Kaart 1 (Stippenkaart)

Op de stippenkaart is met stippen globaal aangegeven waar zich (vermoedelijk) woonadressen bevinden die onzelfstandig bewoond worden. Eén stip vertegenwoordigt één woonadres. Per stip is aangegeven om hoeveel onzelfstandige woonruimten (kamers) het gaat. Door in te zoomen op de digitale kaart, wordt duidelijker dat stippen soms deels over elkaar heen geprojecteerd zijn.

Ter toelichting op deze kaart wordt nog opgemerkt, dat een studentenwooncomplex niet automatisch (veel) stippen oplevert. Zo bestaat bijvoorbeeld het relatief nieuwe studentencomplex bij de Wassenaarseweg (aan het Hildebrandpad) uit alleen zelfstandige woonruimten. Alle voorzieningen zitten hier in één eigen zelfstandige ruimte, een soort mini-appartement; en is er dus geen sprake van kamergewijze bewoning. Voor het overgrote deel is dit ook het geval bij het nieuwe studentencomplex Yours bij station Lammenschans.

Kaart 2 (Balkenkaart)

Op de balkenkaart is aangegeven, wat het percentage is van het aantal kamergewijs bewoonde woonadressen ten opzichte van het totaal aantal woonadressen in die buurt. Dit om de kamerdruk per buurt te kunnen vergelijken met andere buurten in Leiden.