

**Kernpublicatie
WoON2006**

Leiden





Kernpublicatie WoON2006

Uitgevoerd in opdracht van de gemeente
Leiden

M. Hoppesteyn; R.J. van Til

mei 2007 | r2007-0010MH

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 2123748





Inhoudsopgave



Samenvatting en conclusies	1
1 Inleiding	3
2 Feiten over Leiden	5
2.1 De woningvoorraad	5
2.2 Bevolking en huishoudens	9
2.3 Inkomen en werkgelegenheid	15
2.4 Geografische ligging	16
3 Woonprofiel	19
3.1 Woningvoorraad en huishoudens	19
3.2 Wie woont waar?	21
3.3 Woonlasten en prijs/kwaliteitsverhouding	26
3.4 Wonen en zorg	28
3.5 Woonomgeving	30
4 Dynamiek op de woningmarkt	33
4.1 Dynamiek nader bekeken	33
4.2 Woonwensen	33
4.3 Woonwensen 2006 vergeleken met 2002	35
4.4 Woningvraag en woningaanbod	36
4.5 De woonvoorkeuren van starters	40
4.6 De woonvoorkeuren van ouderen	41
4.7 De koopwens van huurders	43
4.8 Verhuisketens in beeld	44
<i>Bijlage 1: Begrippen en definities</i>	<i>47</i>
<i>Bijlage 2: Woonmilieutypologie</i>	<i>51</i>



Samenvatting en conclusies



Het Woononderzoek Nederland (WoON) 2006

In 2006 is het Woononderzoek Nederland (WoON) uitgevoerd. Leiden heeft meegedaan aan de oversampling. In dit rapport worden de uitkomsten van dit onderzoek beschreven. De gemeente Leiden maakt deel uit van de regio Holland Rijnland. De uitkomsten voor de gemeente Leiden worden vergeleken met de uitkomsten voor de regio.

Een stedelijke gemeente met een zeer grote studentenpopulatie

Binnen de regio is Leiden met 61.500 huishoudens en 118.000 inwoners verreweg de grootste gemeente. De bevolking van de gemeente is – zoals te verwachten – stedelijk van samenstelling. Veel alleenstaanden, weinig gezinnen en een oververtegenwoordiging van jongere huishoudens. De oververtegenwoordiging is vooral te vinden in de leeftijd 18 tot 35 jaar. Als studentenstad oefent Leiden op deze groep een grote aantrekkingskracht uit. Vooral in de leeftijd 15-19 en 20-24 wordt veel verhuisd naar Leiden.

Veel meergezinswoningen, veel bereikbare huurwoningen

Ook de samenstelling van de woonruimten in Leiden is stedelijk te noemen met relatief veel huurwoningen, meergezinswoningen en wooneenheden. Het aandeel bereikbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) is relatief hoog ten opzichte van het aantal huishoudens de aandachtsgroep. Conform de door de gemeente gehanteerde definitie in de Woonvisie is daarbij de studentenpopulatie buiten beschouwing gelaten. Dit ligt voor de hand, gezien het feit dat deze groep voor het overgrote deel geen beroep doet op de reguliere voorraad, maar gehuisvest is in bijvoorbeeld studentenhuizen of kamergewijze verhuur.

Tevredenheid hoog, al scoort de leefbaarheid in Leiden-Noord een stuk minder

Zoals in alle grotere steden is er in Leiden wat meer sprake van ontevredenheid over de woonomgeving. Ten opzichte van vergelijkbare steden (G27) scoort Leiden wat beter. De tevredenheid over winkelveorzieningen en openbaar vervoer is hoog. Leiden-Noord scoort duidelijk slechter dan gemiddeld.

Een hoge verhuisgeneigdheid door de stedelijke huishoudenssamenstelling

De verhuisgeneigdheid in Leiden is hoog. Ook hiervoor geldt dat dit hoort bij een stad met veel jongere alleenstaanden. Dit is een mobiele groep, die vaak binnen de gemeente wil verhuizen. De doorstromers zoeken relatief vaak een woning buiten de gemeente (46% zoekt binnen de gemeente 33% zoekt buiten de gemeente). Er is overigens een relatief groot deel van de woningzoekers (één op de vijf woningzoekers) die nog niet weten of ze in Leiden of een andere gemeente willen gaan wonen.

De vraag naar koopwoningen is toegenomen ten opzichte van 2002, de vorige meting van de woonwensen (het Woningbehoefteonderzoek 2002). In 2002 zocht 37% een koopwoning; nu is dat 47%. De vraag naar eengezinswoningen is constanter. In 2002 zocht 48% een koopwoning, nu is dat 52%.

Veel vraag naar woningen, maar de naoorlogse compacte wijken zijn minder gewild

Niet alleen de vraag naar woningen is van belang. Ook het aanbod dat de doorstromers achterlaten als ze verhuizen moet in de analyse worden betrokken. De grootste verhuismobiliteit vinden we bij bewoners van meergezinswoningen. Het aanbod van de doorstromers bestaat dan ook voor een relatief groot deel uit meergezinswoningen. Dit levert voor de gemeente Leiden vooral een vraagsaldo (meer vraag dan aanbod) op in de sector eengezinswoningen. Ook bij de meergezinswoningen is sprake van een klein vraagsaldo.

In de naoorlogse compacte wijken is het vraagsaldo negatief, vooral als het gaat om meergezinswoningen. In de huidige gespannen woningmarkt zal dit niet snel leegstand opleveren. Het is wel het segment met de zwakste positie.

Korte verhuisketens door vestigers uit andere gemeenten: regionale functie Leidse woningmarkt

Een andere manier om naar de dynamiek op de woningmarkt te kijken is door de verhuisketens te analyseren. De lengte van de verhuisketens is in het algemeen langer voor woningen waar weinig starters in komen wonen. Met het vestigen van een starter stopt namelijk de keten. Voor een gemeente stopt de keten ook als er een vestiger van buiten de gemeente de woning betreft. Door dit effect is de keten voor eengezinswoningen en voor koopwoningen in de gemeente Leiden laag. De eengezinswoningen en koopwoningen hebben een regionale functie. Ze worden vaak bewoond door vestigers uit andere gemeenten.

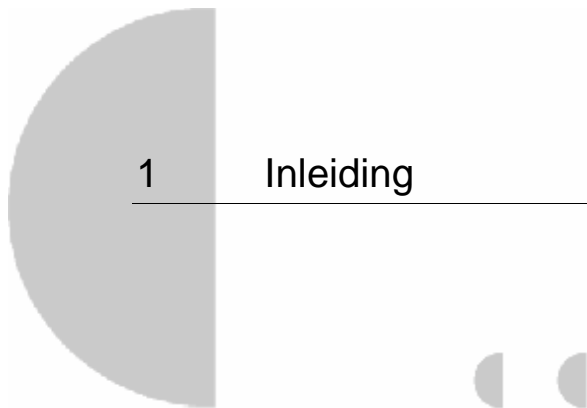
Ouderen willen vaak een specifieke ouderenwoning

Veel ouderen zoeken een nultredenwoning, vooral in het huursegment. Ze wonen nu voor het overgrote deel ook al in een huurwoning die intern en extern toegankelijk is. Het grote verschil tussen vraag en aanbod zit vooral in de specifieke woningen voor ouderen. De verhuiscapaciteit van ouderen bewonen vooral een niet specifiek voor ouderen bestemde woning, terwijl twee op de drie ouderen een ouderenwoning zoekt.

Aantrekkelijke gemeente, maar aandacht voor de leefbaarheid blijft nodig

Leiden is een aantrekkelijke woongemeente. De vraag naar woningen is hoog, zowel van binnen als van buiten de gemeente. Leiden heeft een duidelijke functie in de landelijke woningmarkt als stad voor studenten. In dat opzicht is Leiden erg succesvol met een jaarlijkse toestroom van kansrijke jongeren. Een groot deel van de studenten vertrekt na de studie weer uit de gemeente en uit de regio, maar door de centrale ligging van Leiden biedt de stad ook voldoende om na de studie in de stad te blijven wonen. Hierin verschilt Leiden van bijvoorbeeld Groningen, waar afgestudeerden in zeer sterke mate na de studie weg trekken richting de centra van werkgelegenheid in West-Nederland. De verhuisketens in Leiden zijn kort, door de instroom vanuit de regio naar koopwoningen en eengezinswoningen. Dit betekent dat nieuwbouw van eengezinswoningen in de gemeente relatief weinig dynamiek (doorstroming) oplevert op de Leidse woningmarkt. Voor een uitputtender analyse van de verhuiscapaciteit is een analyse van de stromen op basis van de GBA aan te raden. Daarmee kan de herkomst van de vestigers beter worden vastgesteld.

Hoewel Leiden een aantrekkelijke woongemeente is, met een behoorlijke vraagdruk, zijn niet alle segmenten even aantrekkelijk. De naoorlogse compacte wijken scoren minder goed. Vooral Leiden-Noord laat een duidelijk mindere leefbaarheid zijn. De ontevredenheid is daar veel hoger (15%).



1 Inleiding

Wat is het WoON en wat kan je ermee?

In de loop van 2006 is aan ruim 40.000 personen in Nederland een uitgebreide vragenlijst voorgelegd over wonen: het WoON (Woon Onderzoek Nederland). Aan deze personen zijn vragen gesteld over o.a. hun huishouden, hun huidige woning, hun woonwensen, de buurt waarin ze wonen, enzovoorts.

Het WoON 2006 is de opvolger van het WoningBehoeftenOnderzoek (WBO) 2002. Evenals bij het WBO 2002 konden gemeenten, regio's en corporaties de steekproef uitbreiden om meer zicht op hun eigen regio te krijgen, de zogenaamde oversampling. Door oversampling is het mogelijk op lagere geografisch schaalniveaus en met meer detail uitspraken te doen over het wonen, zoals over vraag en aanbod op de woningmarkt, buurtbeleving en scheidingskosten.

Veel resultaten van het WoON zijn voor oversamplingsdeelnemers samengebracht in Cita Vista, een handzaam computerpakket waarmee gemakkelijk veel tabellen en grafieken uit het WoON kunnen worden uitgedraaid. Het rapport "Kernpublicatie WoON 2006" dat nu voor u ligt gaat een stap verder. De uitkomsten van het WoON 2006 worden beschreven, geanalyseerd en met elkaar in verband gebracht. Hierdoor ontstaat voor de gemeente Leiden een beeld van de gemeentelijke woningmarkt in regionaal perspectief waarmee het woonbeleid beter kan worden vormgegeven.

Het regionale perspectief

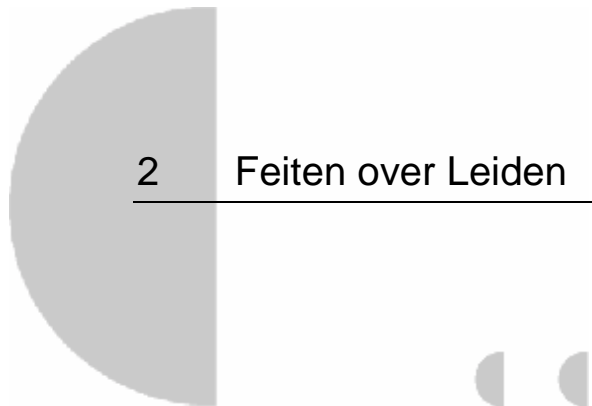
De gemeente Leiden heeft deelgenomen aan de oversampling. In totaal zijn er 1261 respondenten uit Leiden in het WoON 2006 opgenomen. De WoON-uitkomsten van Leiden worden in regionaal perspectief (Holland Rijnland) en nationaal perspectief geplaast.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een aantal relevante feiten over Leiden op een rij gezet. Deze feiten zijn grotendeels afkomstig van het CBS. Het hoofdstuk biedt antwoord op vragen als: hoeveel en welk typen woningen staan er? Hoe heeft de woningvoorraad zich in de afgelopen jaren ontwikkeld? Soortgelijke vragen over de actuele situatie en ontwikkeling kunnen gesteld worden ten aanzien van bevolking en huishoudens. Leiden wordt hierbij telkens vergeleken met Holland Rijnland en met de landelijke ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 komen voor het eerst de WoON-uitkomsten aan bod. Dit biedt de mogelijkheid om allerlei aspecten van het wonen in Leiden verder uit te diepen. Relevante onderwerpen zijn: wie woont waar?, woonlasten en prijs/kwaliteitsverhouding, wonen en zorg, woonomgeving.

Het vijfde hoofdstuk gaat over de dynamiek op de woningmarkt van Leiden. De woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens worden beschreven en geconfronteerd met het aanbod. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan de markt voor starters, de woonwensen van ouderen en de keuze tussen huren of kopen.



2 Feiten over Leiden

2.1 De woningvoorraad

Anno 2006 telt Leiden ongeveer 51.000 woningen. De Leidse woningvoorraad bestaat voor ongeveer de helft uit huurwoningen¹. Leiden lijkt daarmee op de overige gemeenten die tot de G27 behoren. In de regio Holland Rijnland is dit percentage duidelijk lager. Ook het aandeel eengezinswoningen ligt in Leiden rond de 50%. Dit is beduidend lager dan in de G27, waar het percentage ruim boven de 60 ligt. Meer dan 40% van de Leidse woningvoorraad is na 1970 gebouwd. Met dit aandeel scoort Leiden lager dan Holland Rijnland en lager dan het Nederlandse gemiddelde. Eenderde van de woningvoorraad in Leiden valt onder de classificatie vooroorlogs.

De regio Holland Rijnland als geheel lijkt qua kenmerken van de woningvoorraad meer op het Nederlands gemiddeld, met een lager aandeel huurwoningen en meergezinswoningen dan Leiden. Leiden is gezien de woningvoorraad duidelijk een stedelijke gemeente.

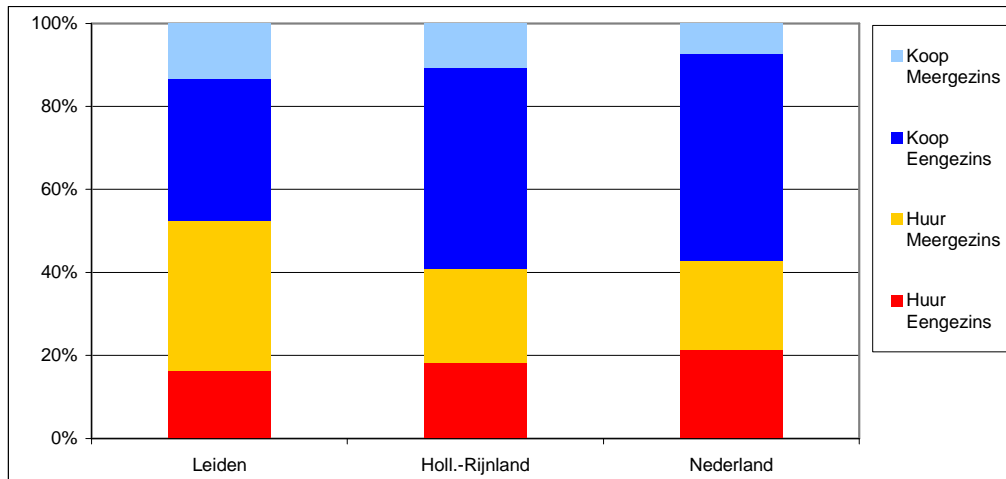
Tabel 2.1 Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, vorm en bouwjaarklasse, 2006 (bron: CBS, VROM)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Koop	48%	59%	57%
Huur	52%	41%	43%
Eengezins	51%	67%	71%
Meergezins	49%	33%	29%
-1944	33%	21%	21%
1945-1970	23%	29%	28%
1971-	44%	51%	51%
totaal %	100%	100%	100%
totaal abs.	51.060	161.110	6.925.162

Figuur 2.1 laat zien dat met name het aandeel meergezinshuurwoningen in Leiden fors groter is dan in Holland Rijnland en Nederland. Ook dit beeld past bij een grotere stad.

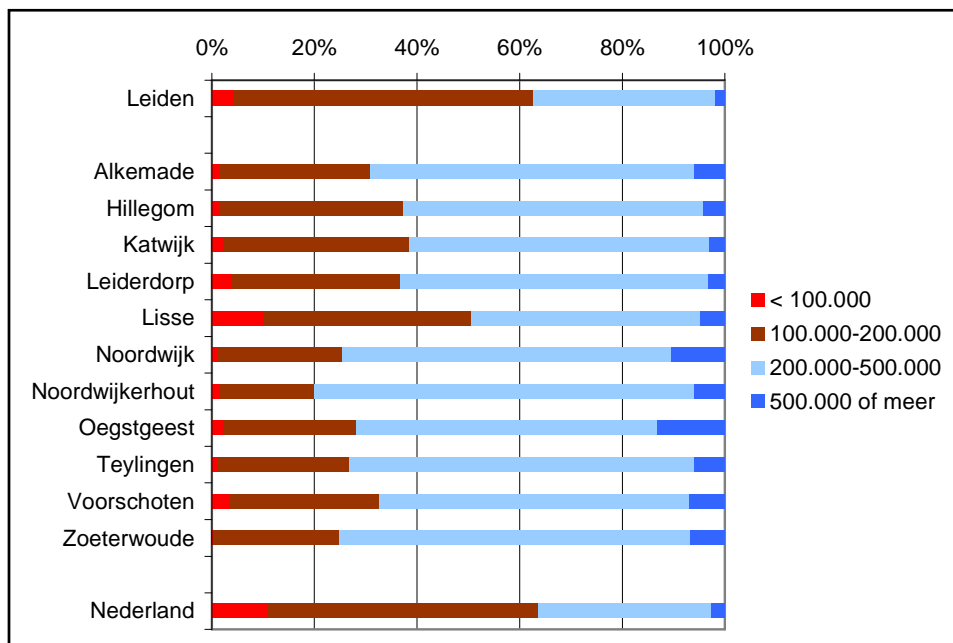
¹ Volgens het Systeem Woningvoorraad van VROM is 52% van de woningen een huurwoning. De cijfers van de gemeente wijken daar iets van af. Op basis van de gemeentelijke cijfers is het percentage huurwoningen ongeveer 47%.

Figuur 2.1 Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en vorm, 2006 (bron: CBS)



De verdeling van de woningen naar WOZ-waarde in Leiden lijkt op het Nederlandse gemiddelde. Wel zijn er iets minder echt goedkope woningen (minder dan €100.000). De voorraad is duidelijk goedkoper dan in de rest van de regio. Uiteraard hangt dit samen met de samenstelling van de woningvoorraad (veel meergezinswoningen).

Figuur 2.2 Samenstelling van de woningvoorraad naar WOZ-waarde, 2006 (bron: CBS)



Sinds 1990 is de Leidse woningvoorraad gemiddeld jaarlijks met zo'n 400 woningen ofwel 0,9 procent gegroeid. Deze relatieve groei is iets lager dan bij de regio Holland Rijnland en het landelijk gemiddelde (Tabel 2.2 onderste rij).

Tabel 2.2 Jaarlijkse ontwikkeling woningvoorraad 1990-2006: absoluut per 1 januari en relatieve groei ten opzichte van de voorraad per 1 januari (bron: CBS)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1990	44.487	1,6%	135.620	1,7%	5.802.362	1,5%
1991	45.216	2,0%	137.885	1,4%	5.892.248	1,3%
1992	46.101	1,3%	139.801	1,5%	5.968.525	1,2%
1993	46.719	1,5%	141.923	1,2%	6.042.979	1,2%
1994	47.403	1,5%	143.585	1,3%	6.116.021	1,2%
1995	48.096	1,0%	145.521	1,3%	6.191.922	1,4%
1996	48.553	0,8%	147.382	1,0%	6.276.045	1,3%
1997	48.939	0,8%	148.881	1,0%	6.357.570	1,3%
1998	49.332	0,4%	150.330	0,9%	6.440.506	1,3%
1999	49.505	0,5%	151.667	1,1%	6.522.359	1,0%
2000	49.760	0,1%	153.375	0,7%	6.589.660	0,9%
2001	49.794	1,0%	154.496	0,9%	6.650.912	0,9%
2002	50.271	0,3%	155.962	0,6%	6.709.732	0,8%
2003	50.425	0,2%	156.950	0,4%	6.764.066	0,7%
2004	50.549	0,2%	157.629	0,8%	6.809.581	0,7%
2005	50.671	0,8%	158.850	1,4%	6.858.719	1,0%
2006	51.060		161.110		6.925.162	
totale groei	6.573		25.490		1.122.800	
gem per jaar	411	0,9%	1.593	1,1%	70.175	1,1%

De jaarlijkse nieuwbouwproductie in Leiden is wisselend van omvang geweest. Gemiddeld gaat het jaarlijks om een uitbreiding van de woningvoorraad met 0,8 procent. Dat is lager dan het Nederlands gemiddelde. Het gemiddelde aandeel van Leiden over de periode 1990-2005 in de nieuwbouwproductie van Holland Rijnland is 23%. Het aandeel van Leiden in de woningvoorraad van de regio is 31%.

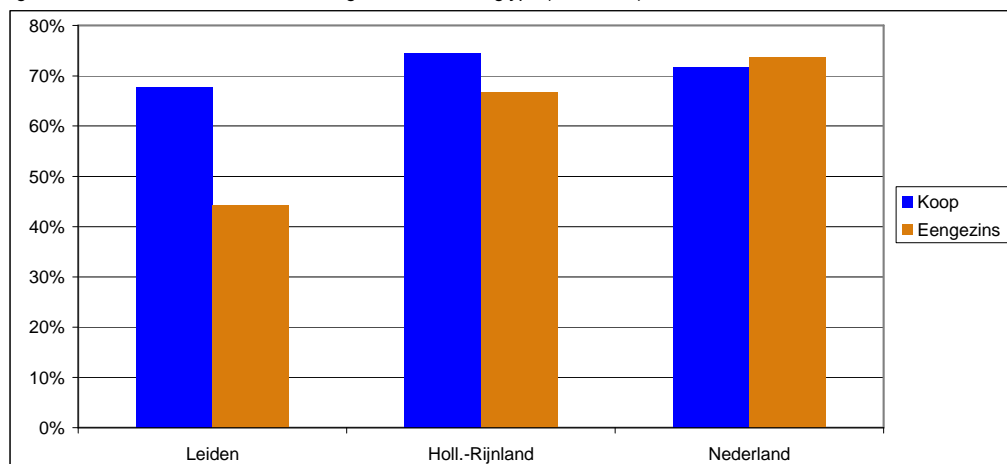
In Nederland nam de jaarlijkse nieuwbouwproductie geleidelijk af tussen 1990 en 2003, maar met ingang van 2004 is weer sprake van een toename. Holland Rijnland en Leiden vertonen globaal hetzelfde patroon. In Leiden is de productie in 2005 goed op gang gekomen. Dit geldt overigens in nog sterkere mate voor de rest van de regio.

Tabel 2.3 Nieuwbouw 1990-2005, absoluut en relatief ten opzichte van de voorraad per 1 januari (bron: CBS)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1990	699	1,6%	2.290	1,7%	97.382	1,7%
1991	854	1,9%	2.100	1,5%	82.895	1,4%
1992	528	1,1%	2.128	1,5%	86.164	1,4%
1993	667	1,4%	1.717	1,2%	83.693	1,4%
1994	659	1,4%	1.996	1,4%	87.368	1,4%
1995	374	0,8%	1.967	1,4%	93.835	1,5%
1996	300	0,6%	1.630	1,1%	88.939	1,4%
1997	390	0,8%	1.348	0,9%	92.315	1,5%
1998	129	0,3%	1.501	1,0%	90.516	1,4%
1999	263	0,5%	1.852	1,2%	78.626	1,2%
2000	23	0,0%	1.043	0,7%	70.650	1,1%
2001	417	0,8%	1.525	1,0%	72.958	1,1%
2002	109	0,2%	1.126	0,7%	66.703	1,0%
2003	70	0,1%	723	0,5%	59.629	0,9%
2004	90	0,2%	1.326	0,8%	65.314	1,0%
2005	696	1,4%	2.832	1,8%	79.805	1,2%
totaal	6.268		27.104		1.296.792	
gem per jaar	418	0,8%	1.807	1,1%	86.453	1,3%

Ongeveer tweederde van de Leidse nieuwbouw tussen 1990 en 2005 heeft plaatsgevonden in de koopsector. Dit koop-aandeel is lager dan in Holland Rijnland en ook kleiner dan het Nederlands gemiddelde. Voor een grote stad ligt het percentage koopwoningen in de nieuwbouw daarentegen erg hoog en bovendien een stuk hoger dan het aandeel in de voorraad. Het percentage eengezinswoningen in de nieuwbouw ligt rond de 45. Dit is iets lager dan het aandeel in de voorraad.

Figuur 2.2 Nieuwbouw 1990-2005 naar eigendom en woningtype (bron: CBS)



In Leiden zijn in de periode 1990-2005 circa 950 woningen onttrokken. Gemiddeld gaat het jaarlijks om 64 woningen ofwel gemiddeld 0,1 procent van de jaarlijkse woningvoorraad. Dit relatieve percentage is iets kleiner dan het Nederlands gemiddelde, maar gelijk aan het gemiddelde van Holland Rijnland als geheel. In 2005 zijn relatief veel woningen onttrokken. Zowel de onttrekkingen als de nieuwbouw liggen in 2005 op een hoog niveau.

Tabel 2.4 Onttrekkingen 1990-2005, absoluut en relatief ten opzichte van de voorraad per 1 januari (bron: CBS)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1990	53	0,1%	134	0,1%	11.547	0,2%
1991	48	0,1%	111	0,1%	12.753	0,2%
1992	38	0,1%	155	0,1%	11.658	0,2%
1993	125	0,3%	212	0,1%	12.982	0,2%
1994	91	0,2%	234	0,2%	15.560	0,3%
1995	38	0,1%	220	0,2%	13.694	0,2%
1996	13	0,0%	199	0,1%	11.513	0,2%
1997	26	0,1%	103	0,1%	12.527	0,2%
1998	4	0,0%	160	0,1%	13.097	0,2%
1999	25	0,1%	123	0,1%	14.354	0,2%
2000	5	0,0%	95	0,1%	13.529	0,2%
2001	25	0,1%	170	0,1%	15.555	0,2%
2002	40	0,1%	259	0,2%	16.407	0,2%
2003	43	0,1%	187	0,1%	17.763	0,3%
2004	3	0,0%	136	0,1%	19.313	0,3%
2005	379	0,7%	671	0,4%	18.362	0,3%
totaal	956		3.169		230.614	
gem per jaar	64	0,1%	211	0,1%	15.374	0,2%

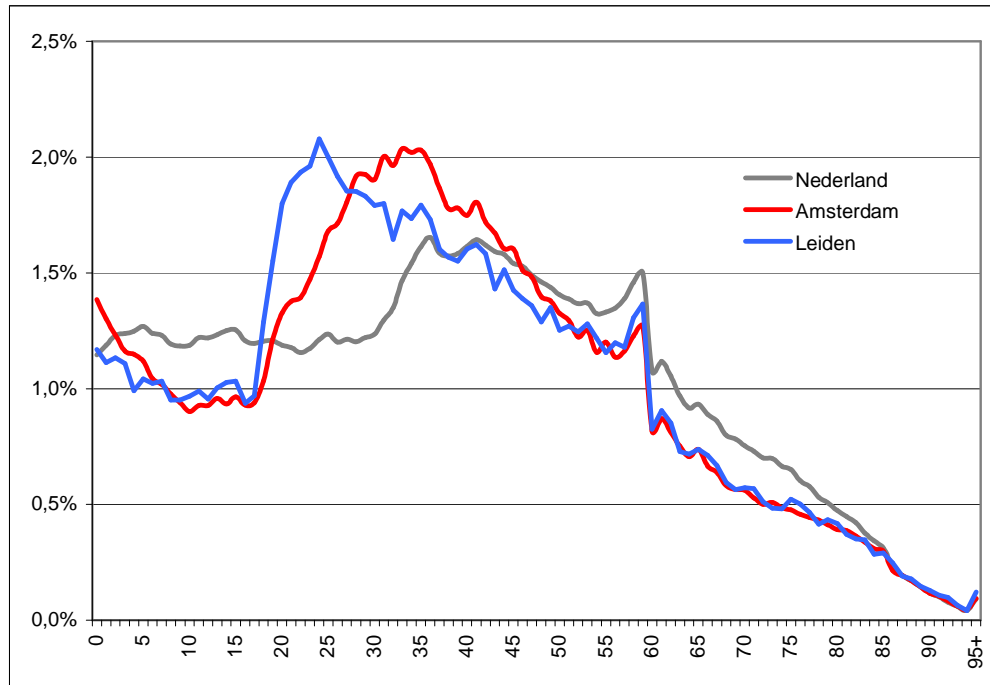
2.2 Bevolking en huishoudens

Begin 2006 telde Leiden 118 duizend inwoners. Er wonen relatief iets minder ouderen in Leiden dan Holland Rijnland en Nederland. In Leiden wonen relatief veel 18-24-jarigen (12,5 procent van de bevolking; gemiddeld in Nederland is dit 8,3 procent). In studentensteden is deze categorie sterk vertegenwoordigd.

Tabel 2.5 Samenstelling van de bevolking naar leeftijd, 2006 (bron: CBS)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
<24 jr	31%	31%	30%
25-44 jr	34%	29%	29%
45-64 jr	23%	26%	26%
65 jr eo	12%	14%	14%
totaal %	100%	100%	100%
totaal abs	118.069	389.498	16.334.210

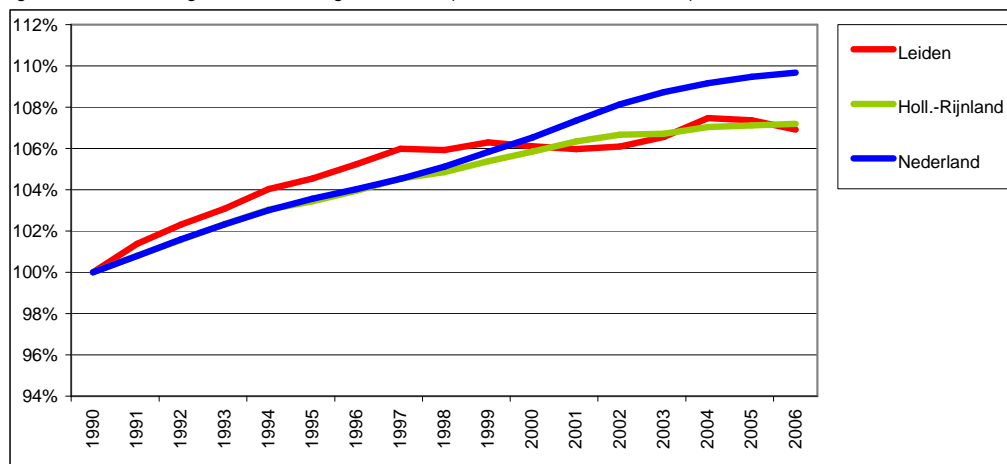
Figuur 2.3 Leeftijdsopbouw per 1-1-2006 (bron: CBS)



De bevolkingsopbouw van Leiden is in figuur 3.4 gedetailleerder weergegeven. Als referentiegemeente is Amsterdam opgenomen. Uit dit figuur blijkt dat Leiden – nog meer dan Amsterdam – een stad voor jongeren is. Waar de piek voor Amsterdam vooral tussen 30 en 40 jaar ligt, is dit voor Leiden vooral tussen 20 en 25 jaar. In beide gemeenten zien we een ondervertegenwoordiging van de groep van 0-17 jaar, de thuiswonende kinderen.

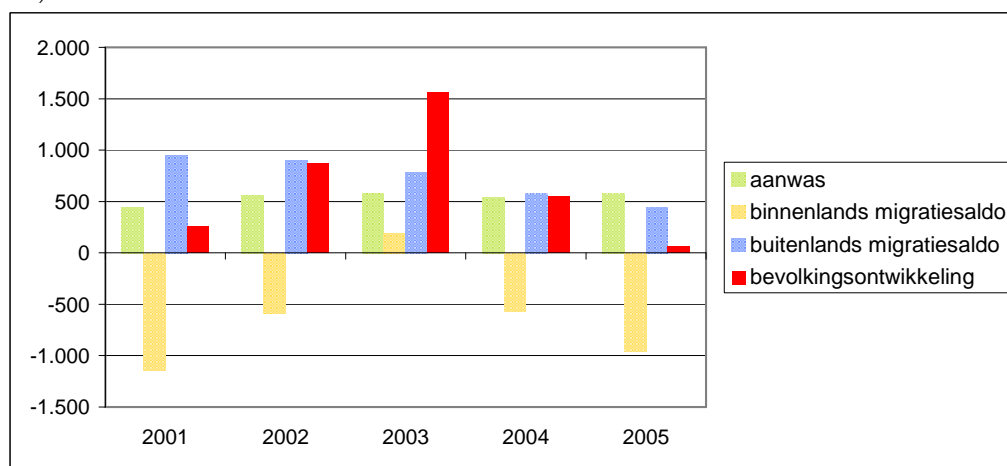
In de periode 1990-2006 is de bevolking in Leiden met 7% toegenomen. De relatieve groei lag in eerste instantie boven de landelijke groei, maar sinds 2000 blijft de toename van de bevolking in Leiden achter bij de nationale groei. Voor de regio Holland Rijnland geldt dat de relatieve groei tot 1997 overeen kwam met die van heel Nederland, maar daarna is afgevlakt.

Figuur 2.4 Ontwikkeling van de bevolking, 1990-2006 (Index 1990=100; Bron: CBS)



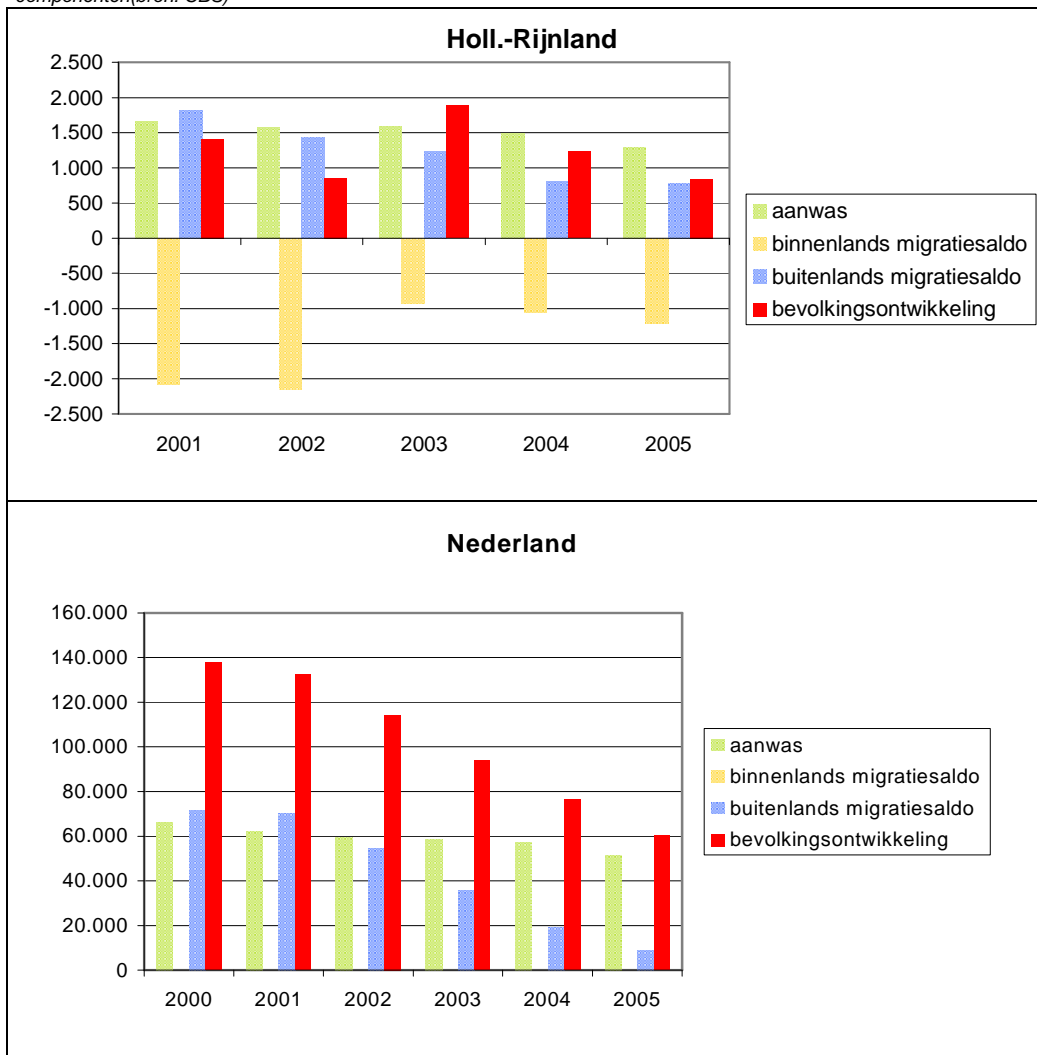
Figuur 2.5 geeft voor de meest recente jaren de bevolkingsontwikkeling weer. Daarbij is te zien in welke mate de verschillende demografische componenten hebben bijgedragen aan die ontwikkeling. De bevolkingsontwikkeling wordt bepaald door: natuurlijke aanwas (geboorte – sterfte), binnenlands migratiesaldo (vestiging – vertrek) en het buitenlands migratiesaldo (immigratie – emigratie). De aanwas in Leiden blijkt na 2001 constant in de tijd. Sinds het begin van het huidige millennium heeft Leiden te kampen met een negatief binnenlands migratiesaldo (met uitzondering van 2003). Het buitenlands migratiesaldo is weliswaar vanaf 2000 positief maar neemt in de loop der tijd langzaam af. Doordat de natuurlijke aanwas constant blijft en het de laatste jaren sprake is van een negatief migratiesaldo, daalt de bevolkingsontwikkeling in Leiden.

Figuur 2.5 Jaarlijkse bevolkingsontwikkeling Leiden 2001-2005, als resultaat van de demografische componenten (bron: CBS)



De trends die beschreven zijn voor Leiden doen ook opgeld voor de regio Holland Rijnland. Het negatieve binnenlands migratiesaldo is weliswaar in 2005 en 2006 niet op het niveau van 2001 en 2002 maar het lijkt wel weer toe te nemen. Het buitenlands migratiesaldo neemt langzaam af en de aanwas is zelfs in 2005 lager dan in 2004.

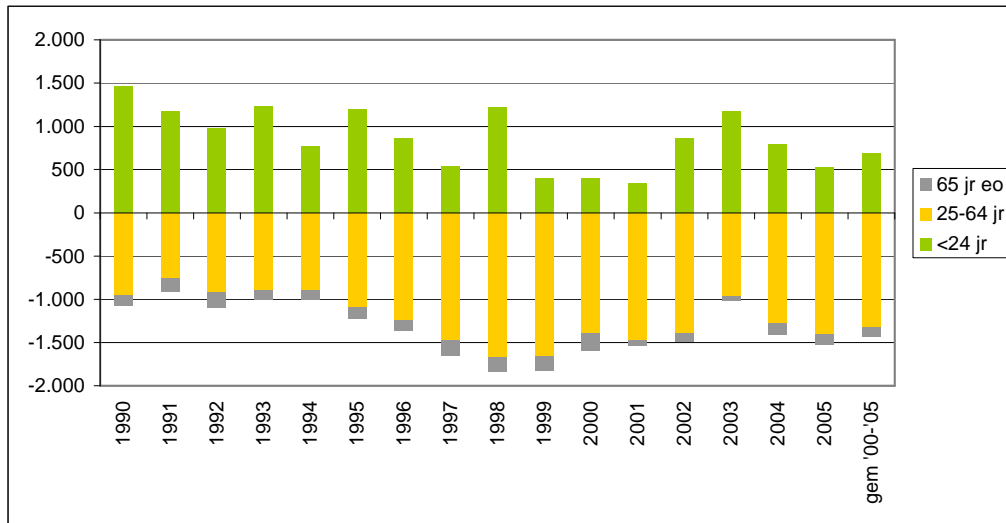
Figuur 2.6 Jaarlijkse bevolkingsontwikkeling Holland Rijnland en Nederland totaal, als resultaat van de demografische componenten (bron: CBS)



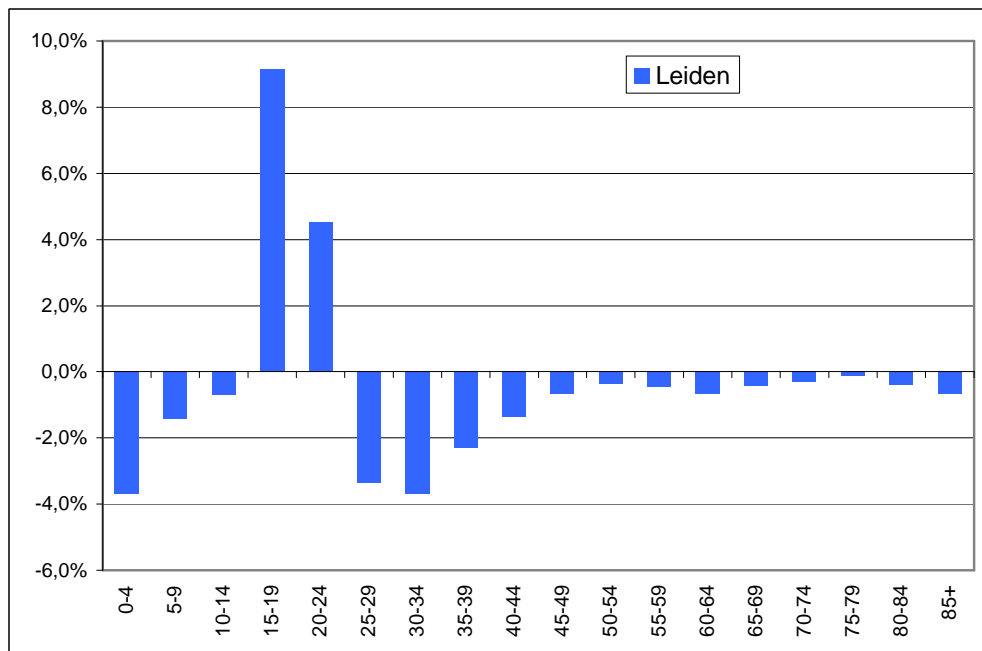
De figuur laat ook nog de ontwikkeling van de bevolking zien in componenten voor heel Nederland. De afname is te wijten aan de krimpende aanwas, maar met name aan het sterk gedaalde migratiesaldo.

Het binnenlandse migratiegratie saldo laat goed zien dat de uitstroom uit Leiden geheel voor rekening komt van de inwoners boven de 25 jaar. De instroom van studenten blijkt het negatieve saldo nog te drukken.

Figuur 2.7 Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdklasse, Leiden 1990-2004 (bron: CBS)



Figuur 2.8 Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdklasse, gemiddeld per jaar 2001-2005 (bron: CBS)



In Figuur 2.8 is de binnenlandse migratie naar leeftijd voor de periode 2001-2005 te zien. Hieruit blijkt nog duidelijker welke groepen Leiden binnenkomen en verlaten. De leeftijdsklassen 15-19 en 20-24 jaar laten positieve saldi zien. Gezinnen met jonge kinderen (0-4 jaar) vertrekken per saldo uit de stad. De ouders zijn vooral in de leeftijd 30-34 en 35-39 jaar. Opvallend is ook de groep 25-29-jarigen al zo'n sterk negatief saldo laten zien. Blijkbaar verlaten veel studenten na de studie de stad. Na de fase van de gezinsvorming verlaten mensen de stad in veel mindere mate. Het saldo is vanaf 45 jaar nog maar licht negatief.

Tabel 2.6 geeft een rangorde van de gemeenten waarmee Leiden relevante migratierelaties onderhoudt. In de periode 1996-2005 verruilden jaarlijks gemiddeld 6476 personen de gemeente Leiden voor een andere Nederlandse gemeente en vestigden zich jaarlijks 5704 personen vanuit andere gemeenten in Leiden (onderste regel). Van het totale vertrek verwelkomen Den Haag en Leiderdorp jaarlijks de grootste aandelen vertrekkers uit Leiden (respectievelijk 12% en 11%). Tegelijkertijd zijn deze twee gemeenten ook de grootste “donateurs” aan Leiden (respectievelijk 9% en 8%).

Den Haag is een belangrijke relatie vanuit Leiden gezien, gezien de bovengenoemde cijfers, maar ten opzichte van de totale bevolking in Den Haag bedraagt het aantal personen dat zich vestigt vanuit Leiden slechts 2 promille en de vestiging vanuit Den Haag naar Leiden bedraagt slechts 1 promille. Met andere woorden, de migratierelatie tussen Leiden en Den Haag is voor Den Haag minder belangrijk dan voor Leiden.

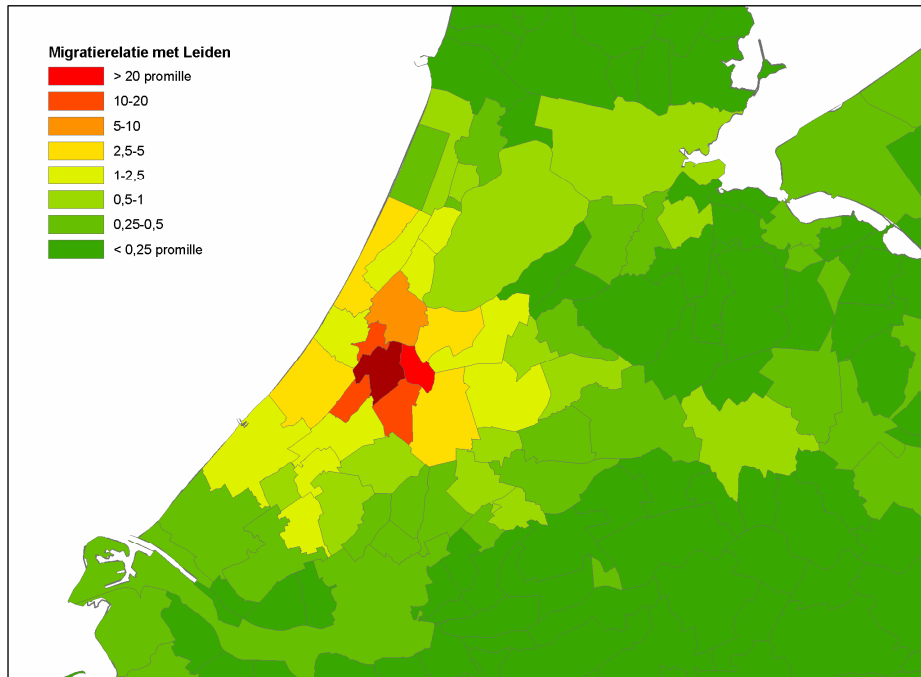
Naast Leiderdorp en Den Haag onderhoudt Leiden relatief sterke migratierelaties met Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude en de nieuwe gemeente Teylingen. Opvallend is dat Leiden met al deze gemeenten een negatief migratiesaldo onderhoudt. Leiden trekt veel mensen uit de verre omtrek, maar verliest er ook weer veel, vooral aan de omliggende gemeenten.

Tabel 2.6 Overzicht migratierelaties gemeente Leiden, 1996-2005 (bron: CBS)

gemeente	gem. vertrek	gem. vestiging	gem. saldo	% vertrek	% vestiging	relatief vertrek	relatieve vestiging	gemiddelde bevolking
1 Leiderdorp	712	430	-282	11,0%	7,5%	28,1	17,0	25.297
2 Oegstgeest	483	330	-152	7,5%	5,8%	23,3	15,9	20.724
3 Voorschoten	333	259	-75	5,1%	4,5%	14,7	11,4	22.695
4 Zoeterwoude	92	85	-7	1,4%	1,5%	10,7	9,9	8.601
5 Teylingen	213	130	-83	3,3%	2,3%	6,4	3,9	33.317
6 Rijnwoude	74	66	-8	1,1%	1,2%	3,9	3,4	19.231
7 Alkemade	43	46	3	0,7%	0,8%	3,0	3,2	14.437
8 Wassenaar	63	85	23	1,0%	1,5%	2,4	3,3	25.879
9 Noordwijk	59	77	19	0,9%	1,4%	2,4	3,1	24.869
10 Katwijk	133	156	24	2,0%	2,7%	2,2	2,6	59.456
11 Jacobsvoude	25	25	0	0,4%	0,4%	2,3	2,3	10.741
12 Alphen aan den Rijn	143	125	-18	2,2%	2,2%	2,1	1,8	69.588
13 Noordwijkerhout	24	31	7	0,4%	0,5%	1,6	2,0	15.260
14 Lisse	30	39	9	0,5%	0,7%	1,4	1,8	21.960
15 s-Gravenhage	762	492	-271	11,8%	8,6%	1,7	1,1	453.715
16 Leidschendam-Voorburg	102	81	-20	1,6%	1,4%	1,4	1,1	73.507
17 Delft	95	111	17	1,5%	2,0%	1,0	1,2	95.308
18 Hillegom	21	23	2	0,3%	0,4%	1,0	1,1	20.574
19 Zoetermeer	114	106	-8	1,8%	1,9%	1,0	1,0	110.445
20 Waddinxveen	14	30	16	0,2%	0,5%	0,5	1,1	26.518
21 Haarlemmermeer	98	75	-23	1,5%	1,3%	0,8	0,6	115.833
22 Amsterdam	487	285	-202	7,5%	5,0%	0,7	0,4	729.830
23 Utrecht	151	115	-37	2,3%	2,0%	0,6	0,4	259.037
24 Haarlem	64	67	3	1,0%	1,2%	0,4	0,5	147.703
25 Rotterdam	277	213	-64	4,3%	3,7%	0,5	0,4	594.744
26 Groningen	49	79	30	0,8%	1,4%	0,3	0,5	173.835
overig Nederland	1816	2143	328	0	0	53	66	12.628.286
Totaal Nederland	6476	5704	-772	-	-	168	157	15.801.389

In Figuur 2.9 is de migratierelatie in kaart weergegeven. Ook hierin is goed te zien dat de sterkste relatie bestaat met de direct omliggende gemeenten.

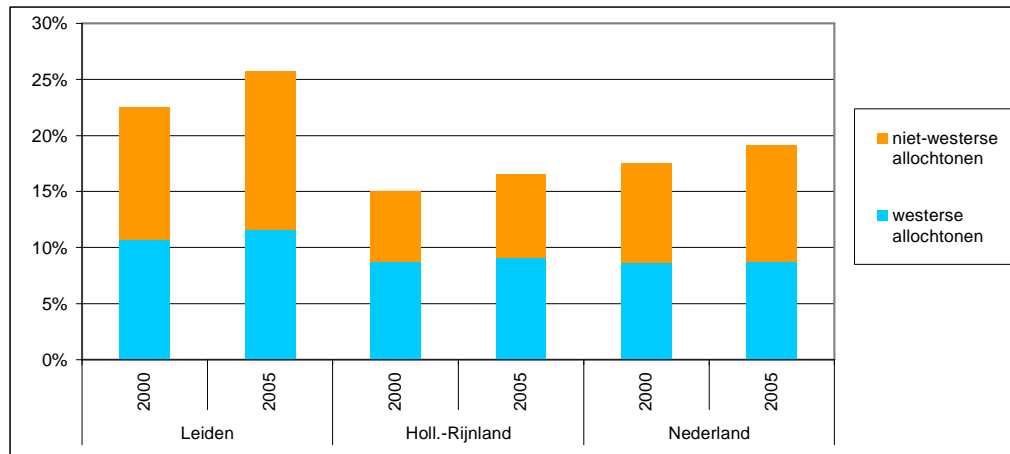
Figuur 2.9 Migratie met de gemeente Leiden 1996-2005 (bron: CBS)



De relatie met de iets verder gelegen gemeenten is meteen een stuk minder sterk. Vooral de relatie met Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout is zwak.

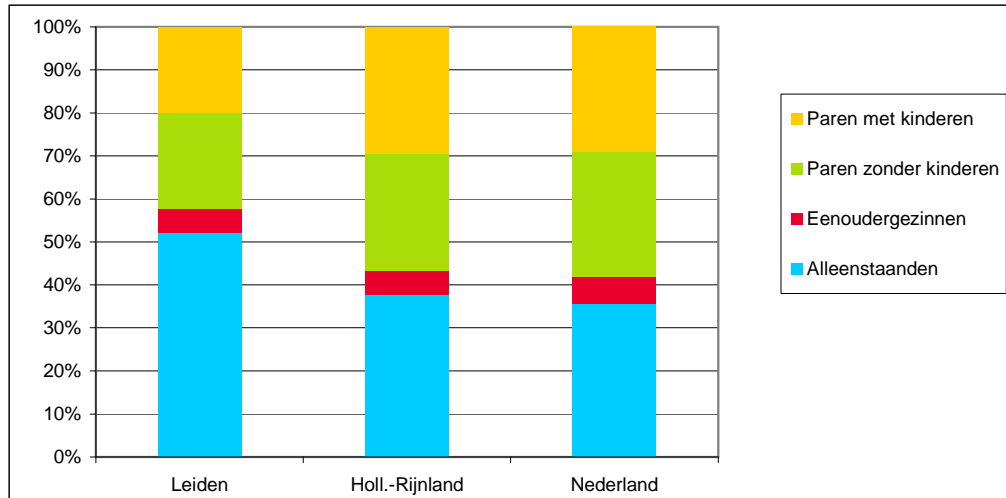
In 2005 is het aandeel allochtonen in Nederland ongeveer 19%; dit is een lichte stijging ten opzichte van 2000, die met name komt door de groei van het aandeel niet-westerse allochtonen (Figuur 2.10). Het aandeel westerse allochtonen in Holland Rijnland is wat groter dan in Nederland, maar het aandeel niet-westerse allochtonen juist lager. Voor Leiden geldt dat beide groepen allochtonen meer vertegenwoordigd zijn dan het landelijke gemiddelde. In 2005 is een kwart van de Leidse bevolking van allochtone afkomst. Hiermee scoort Leiden op het niveau van de G27 en ver onder het percentage allochtonen in de G4.

Figuur 2.10 Percentage westerse en niet-westerse allochtonen, 2000 en 2005 (bron: CBS)



De huishoudenstructuur in Leiden is minder traditioneel dan gemiddeld in Nederland: relatief weinig paren met kinderen en veel alleenstaanden. Ook dit past bij een studentenstad als Leiden. Het beeld in Holland Rijnland met betrekking tot de huishoudentypen is vrijwel conform het landelijke beeld.

Figuur 2.11 Huishoudens naar type, 2006 (bron: CBS)



In de periode 1995-2006 bedroeg de Leidse huishoudengroei gemiddeld 0,4% per jaar. Dat is lager dan in Holland Rijnland en Nederland. In 2004 was sprake van een afnemend aantal huishoudens in Leiden.

Tabel 2.7 Jaarlijkse ontwikkeling huishoudens 1995-2006: absoluut aantal per 1 januari en relatieve groei ten opzichte van het aantal per 1 januari (bron: CBS)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1995	58.993	0,4%	158.026	0,9%	6.468.677	0,8%
1996	59.248	0,7%	159.420	1,0%	6.517.803	1,0%
1997	59.668	0,2%	160.935	0,7%	6.580.937	1,1%
1998	59.763	0,7%	162.045	0,9%	6.655.891	1,3%
1999	60.199	-0,1%	163.520	0,7%	6.745.411	0,8%
2000	60.139	-0,1%	164.677	0,7%	6.801.008	1,0%
2001	60.102	0,4%	165.804	0,6%	6.866.954	1,0%
2002	60.351	1,0%	166.855	0,6%	6.934.263	0,9%
2003	60.961	0,8%	167.824	0,7%	6.995.724	0,8%
2004	61.423	-0,4%	168.953	0,2%	7.049.280	0,6%
2005	61.207	0,5%	169.342	0,7%	7.090.965	0,8%
2006	61.524		170.480		7.146.088	
totale groei	2.531		12.454		677.411	
gem per jaar	230	0,4%	1.132	0,7%	61.583	0,9%

2.3 Inkomen en werkgelegenheid

In de periode 1994-2003 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van het besteedbaar inkomen in Leiden 944 euro ofwel 4,1%. Tussen 1999 en 2001 was de jaarlijkse groei relatief groot. In 2003 was

voor het eerst sprake van daling van het gemiddelde inkomen. Over de gehele periode is groei in Leiden groter geweest dan in Holland Rijnland en landelijk.

Tabel 2.8 Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar inkomen particuliere huishoudens 1994-2003, absoluut en relatief (bron: CBS, ABF Research (zie noot))

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1994	€ 19.800	4,5%	€ 22.700	3,1%	€ 21.200	2,8%
1995	€ 20.700	3,9%	€ 23.400	3,0%	€ 21.800	2,8%
1996	€ 21.500	3,7%	€ 24.100	3,7%	€ 22.400	3,6%
1997	€ 22.300	3,6%	€ 25.000	3,6%	€ 23.200	3,0%
1998	€ 23.100	1,7%	€ 25.900	2,7%	€ 23.900	2,9%
1999	€ 23.500	5,1%	€ 26.600	4,9%	€ 24.600	5,3%
2000	€ 24.700	9,7%	€ 27.900	9,3%	€ 25.900	8,5%
2001	€ 27.100	8,5%	€ 30.500	8,2%	€ 28.100	7,8%
2002	€ 29.400	-3,7%	€ 33.000	-3,9%	€ 30.300	-4,3%
2003	€ 28.300		€ 31.700		€ 29.000	
totale groei	€ 8.500		€ 9.000		€ 7.800	
gem per jaar	€ 944	4,1%	€ 1.000	3,8%	€ 867	3,6%

noot: de bedragen voor 1995, 1997 en 2001 zijn bijgeschat

Tussen 1994 en 2005 is de Leidse werkgelegenheid licht gestegen, met enkele lichte schommelingen in verschillende jaren. Ook op regionaal en landelijk niveau is de werkgelegenheid wel gestegen, maar ook hier zijn er schommelingen in de groeipercentages. In 2003 en 2004 is de werkgelegenheid in alle onderscheiden gebieden licht gedaald.

Tabel 2.9 Ontwikkeling werkgelegenheid 1994-2005: : absoluut per 1 januari en relatieve groei ten opzichte van het aantal per 1 januari (bron: CBS)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1994	48.399	1,9%	133.959	0,1%	5.737.241	0,9%
1995	49.309	2,8%	134.079	0,0%	5.786.125	1,1%
1996	50.670	1,1%	134.053	2,0%	5.851.914	3,2%
1997	51.240	1,4%	136.768	2,2%	6.041.983	4,2%
1998	51.969	1,9%	139.749	3,2%	6.295.864	3,1%
1999	52.949	2,5%	144.242	3,1%	6.490.547	3,1%
2000	54.270	2,1%	148.723	2,3%	6.694.049	2,6%
2001	55.401	4,7%	152.202	2,7%	6.870.744	1,9%
2002	57.991	-0,6%	156.291	0,6%	6.998.594	0,8%
2003	57.660	2,0%	157.244	-0,8%	7.055.499	-1,6%
2004	58.820	-1,6%	155.968	-1,2%	6.943.130	-0,9%
2005	57.860		154.044		6.879.743	
totale groei	9.461		20.085		1.142.502	
gem per jaar	860	1,6%	1.826	1,3%	103.864	1,7%

2.4 Geografische ligging

In de periode van de WoningBehoeftte Onderzoeken (WBO's)², heeft ABF Research een woonmilieutypologie ontwikkeld op het niveau van viercijferige postcodegebieden. Met de ingebruikname van het WBO2002 ontstond een onderscheid naar dertien woonmilieus. Omdat deze dertiendeling zijn waarde heeft bewezen, wordt ze ook in het huidige WoON2006 gehanteerd.

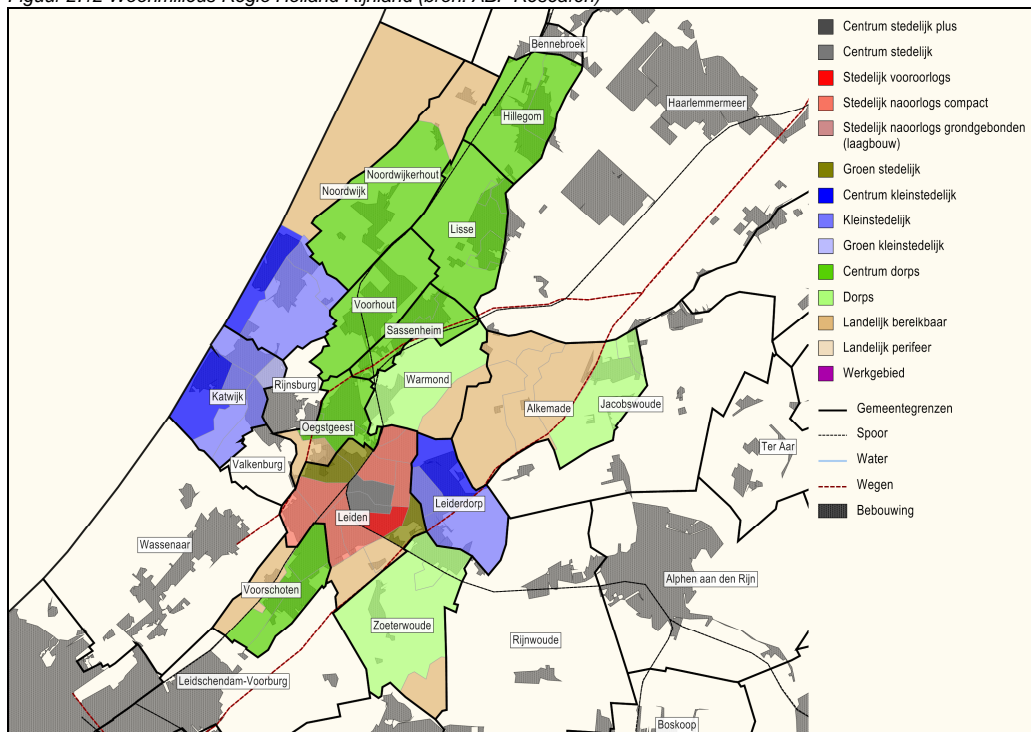
² de voorgangers van het huidige WoON2006

Achtergrondinformatie over de woonmilieutypologie is verderop in deze kernpublicatie opgenomen als bijlage.

De gemeente Leiden maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland. Leiden is duidelijk de grootste gemeente in de regio en de enige gemeente die als grote stad wordt onderscheiden in de woonmilieutypologie van ABF Research. Katwijk, Noordwijk en Leiderdorp behoren tot de kleinstedelijke gemeenten. De overige gemeenten zijn 'dorpse' milieus. De gemeente Teylingen komt in figuur 3.11 nog niet voor.

Leiden bestaat uit twee centrumstedelijke wijken (2311 en 2312), een vooroorlogse wijk (postcode 2313), acht naoorlogse compacte wijken en drie groen-stedelijke wijken. Naoorlogse grondgebonden wijken ontbreken. Ruim de helft van de huishoudens woont in een naoorlogse compacte wijk.

Figuur 2.12 Woonmilieus Regio Holland Rijnland (bron: ABF Research)



3 Woonprofiel

3.1 Woningvoorraad en huishoudens

In het vorige hoofdstuk is al een aantal kenmerken van woningen en huishoudens in Leiden besproken op basis van een aantal registratiebestanden. Het WoON2006 biedt de mogelijkheid om deze karakterisering verder uit te diepen.

Wanneer wordt gekeken naar de prijsklasse van de woningen, dan valt op dat in de Leidse voorraad de koopsector – ondanks de nadruk in de nieuwbouw op koopwoningen - ondervertegenwoordigd is. Hiermee wijkt Leiden overigens niet af van de andere gemeenten in de G27. Binnen de koopsector lijkt de prijsverdeling op het landelijke gemiddelde. De regio is wat duurder dan het Nederlandse gemiddelde. Verder valt op dat de woningen in Leiden relatief vaak klein zijn³.

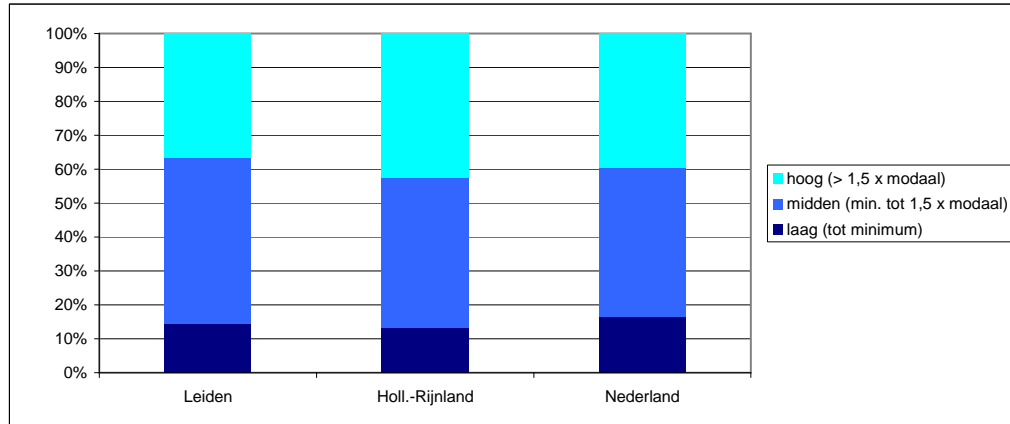
Tabel 3.1 Bewoonde woningen naar eigendom, prijsklasse en oppervlakte, 2006 (bron: WoON 2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
eigendom, prijs	Koopwoning	47%	59%	56%
	Waarvan			
	<€170.000	13%	6%	16%
	170 - 240	33%	22%	30%
	240 - 400	36%	50%	37%
	>€400.000	17%	22%	18%
eigendom, prijs	Huurwoning	53%	41%	44%
	Waarvan			
	<kwal.kort.grens	32%	28%	26%
	kwal.kort - aftoppingsgrens	42%	45%	52%
	aftop. - liberalisatiegrens	15%	15%	15%
>liberalisatiegrens	11%	11%	7%	
oppervlakte	<50 m2	11%	8%	7%
	50-69 m2	19%	15%	14%
	70-89 m2	24%	15%	16%
	90-119 m2	16%	18%	19%
	120-149 m2	12%	19%	16%
	150-199 m2	12%	15%	15%
	>200 m2	6%	10%	13%
totaal (rel.)		100%	100%	100%
totaal (abs.)		51.500	159.100	6.800.600

³ De grootte van de woning is door de respondenten geschat. Dit kan dus afwijken van het werkelijke woonoppervlak van de woning. De prijsklasse van de koopwoningen is bepaald op basis van de door de respondenten geschatte verkoopwaarde van de woning; de prijs van huurwoningen is de door de respondenten opgegeven huurprijs van de woning.

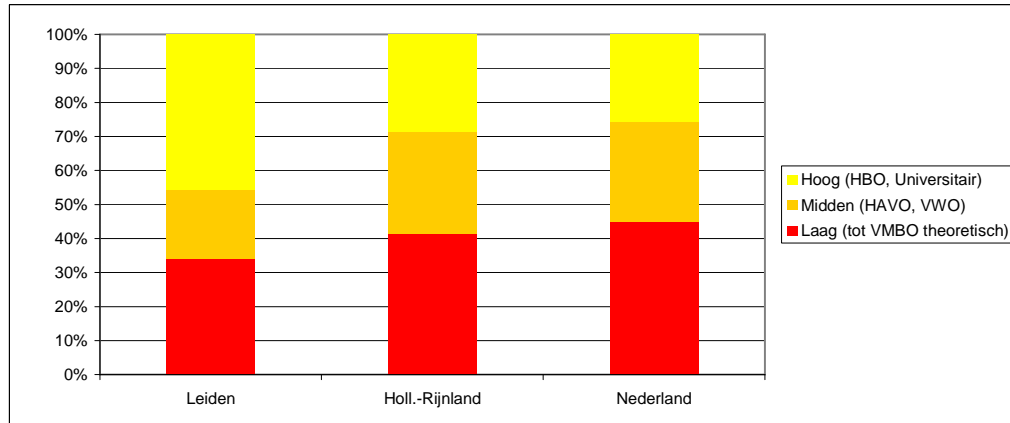
Hoofdstuk 2 liet op basis van CBS-cijfers zien dat in 2003 het gemiddeld besteedbare huishoudensinkomen in Leiden vergelijkbaar was met Nederland en lager dan in Holland Rijnland. Figuur 3.1 geeft de verdeling naar inkomenklasse in 2006, volgens het WoON. Hieruit kan worden afgeleid dat wat inkomen betreft de onderlinge verhoudingen tussen 2003 en 2006 niet wezenlijk zijn veranderd.

Figuur 3.1 Huishoudens naar inkomenklasse, 2006 (bron: WoON 2006)



Huishoudens in Leiden zijn veel vaker hoog opgeleid dan in de regio en in Nederland. Bij de hoogopgeleiden zijn overigens de studenten al meegeteld bij het niveau waarop ze de opleiding volgen.

Figuur 3.2 Huishoudens naar opleidingsniveau, 2006 (bron: WoON 2006)



3.2 Wie woont waar?

Enkele huishoudentypen

Tabel 3.2 geeft binnen de koop- en huursector ook de verdeling van *huishoudens* naar prijsklasse. Zoals verwacht kon worden, wonen huishoudens met een laag inkomen relatief vaak in een goedkopere huurwoningen (tot aftoppingsgrens). Het aantal WoON-respondenten met laag inkomen dat een koopwoning bewoond is te klein om hierover een uitspraak te kunnen doen.

Eenpersoonshuishoudens en jonge huishoudens (tot 34 jaar) wonen relatief vaak in goedkope woningen, zowel huur als koop. Eenpersoonshuishoudens hebben één inkomen en zijn daardoor vaker aangewezen op een goedkope woning dan bijvoorbeeld gezinnen. Huishoudens tot 34 jaar zijn voor een deel starter en staan pas aan het begin van hun wooncarrière. Daarom zijn ook zij relatief vaak te vinden in het goedkope prijssegment.

Ten opzichte van het algemene beeld van Leiden (Tabel 3.2, meest rechter kolom) valt op dat:

- Gezinnen⁴, huishoudens tussen de 35 en 64 jaar en met name huishoudens met hoge inkomens vaak in eengezinswoningen wonen.
- Drie kwart van de huishoudens met een hoog inkomen een koopwoning bewoont. Eenpersoonshuishoudens, seniorenhuishoudens en huishoudens met een laag inkomen (tot minimum) zijn juist sterk vertegenwoordigd in de huursector.

Tabel 3.2 Woonprofielen huishoudens naar eigendom type en prijs, Leiden 2006 (bron: WoON 2006)

	Eenpers. huish.	Gezinnen	Huish. tot 34 jaar	Huish. 35-64 jaar	Huish. 65+	Huish. laag ink.*	Huish. hoog ink.**	Huish. totaal
eengezins	22%	73%	20%	59%	45%	30%	68%	46%
meergezins	78%	27%	80%	41%	55%	70%	32%	54%
Koopwoning	34%	63%	36%	57%	32%	17%	77%	47%
Waarvan								
<€170.000	28%	5%	28%	8%	18%	-	7%	13%
170 - 240	37%	23%	47%	30%	24%	-	31%	33%
240 - 400	29%	44%	22%	40%	38%	-	39%	36%
>€400.000	6%	28%	3%	21%	20%	-	22%	17%
Huurwoning	66%	37%	64%	43%	68%	83%	23%	53%
Waarvan								
<kwal.kort.grens	45%	-	50%	23%	25%	44%	6%	32%
kwal.kort - aftoppingsgrens	39%	-	34%	45%	49%	40%	44%	42%
aftop. - liberalisatiegrens	6%	-	5%	18%	22%	9%	22%	15%
>liberalisatiegrens	10%	-	10%	14%	5%	7%	27%	11%
totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (abs.)	22.400	15.200	14.200	28.600	8.700	7.400	18.800	51.500

*) tot minimum

**) > 1,5 x modaal

⁴ Gezinnen: paren met kinderen of eenoudergezinnen

Huishoudens uit de aandachtsgroep

Binnen het woonbeleid wordt onderscheid gemaakt naar verschillende doelgroepen. Dit kunnen bijvoorbeeld jongeren en ouderen zijn, maar ook huishoudens met een laag inkomen. Deze laatste groep wordt aangeduid als de aandachtsgroep. De gehanteerde definitie in het WoON sluit aan bij de huursubsidiewetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudensamenstelling:

	Belastbaar inkomen
Alleenstaande tot 65 jaar:	tot € 18.925
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar:	tot € 25.375
Alleenstaande 65+:	tot € 16.825
Meerpersoonshuishouden 65+:	tot € 21.925

Leiden telt bijna 19.000 huishoudens in de aandachtsgroep. Dat komt neer op 31 procent van alle huishoudens en dat is hoger dan gemiddeld in Nederland (28%) en hoger dan in Holland Rijnland (zie onderste rij Tabel 3.3). De grote omvang van de aandachtsgroep in Leiden hangt samen met het grote aantal studentenhuishoudens. Van de bijna 19.000 huishoudens in de aandachtsgroep zijn er 7.200 studentenhuishoudens. Zonder de studenten – deze definitie wordt door de gemeente Leiden gehanteerd in haar Woonvisie – bestaat de aandachtsgroep uit 11.700 huishoudens.

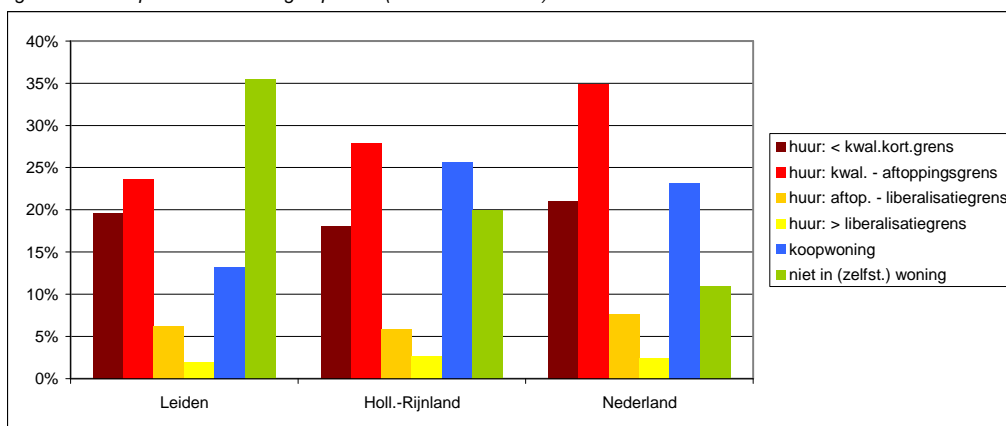
De Leidse aandachtsgroep woont voor een groot deel niet zelfstandig in een woning (bijvoorbeeld een wooneenheid, of meerdere huishoudens in één woning). Ook dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door het grote aandeel studenten. Van de 9.400 huishoudens die niet zelfstandig in een woning wonen, zijn er 6.800 studentenhuishoudens.

In het algemeen is de aandachtsgroep relatief vaak te vinden in de huursector (Nederland gemiddeld: 74%). In Leiden dit nog iets sterker het geval. Bij de Leidse aandachtsgroep in de huursector valt verder op dat deze huishoudens relatief vaak in de laagste prijsklasse (tot kwaliteitskortingsgrens) te vinden zijn. In Holland Rijnland is de aandachtsgroep juist relatief vaak te vinden in de één na laagste huurprijsklasse. Dit heeft uiteraard ook te maken met de beschikbaarheid van woningen in dit segment.

Tabel 3.3 Profiel Aandachtsgroep 2006, inclusief studenten (bron: WoON 2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Eengezinswoning	23%	39%	46%
Meergezinswoning	41%	41%	43%
niet (zelfst.) in woning	36%	20%	11%
koopwoning	13%	26%	23%
huurwoning	51%	54%	66%
niet (zelfst.) in woning	36%	20%	11%
Koopwoning	13%	26%	23%
Waarvan			
<€170.000	14%	13%	27%
170 - 240	38%	23%	31%
240 - 400	29%	40%	30%
>€400.000	19%	24%	12%
Huurwoning	51%	54%	66%
Waarvan			
<kwal.kort.grens	38%	33%	32%
kwal.kort - aftoppingsgrens	46%	51%	53%
aftoppingsgr. - liberalisatiegrens	12%	11%	12%
>liberalisatiegrens	4%	5%	4%
Eenpersoonshuishoudens	70%	62%	54%
Meerp.huishoudens zonder kinderen	12%	15%	20%
Gezin	16%	22%	25%
Overig	1%	1%	1%
totaal aandachtgr. (rel.)	100%	100%	100%
totaal aandachtgr.(abs.)	18.900	40.300	2.019.000
aandeel aandachtgr t.o.v. totaal huishoudens	31%	24%	28%

Figuur 3.3 Woonprofiel Aandachtsgroep 2006 (bron: WoON 2006)



De bereikbare voorraad bestaat (definitie VROM) uit alle huurwoningen met een maandhuur tot de aftoppingsgrens. De bereikbare voorraad is in principe bestemd voor huishoudens in de aandachtsgroep. Maar wonen zij hier ook?

Wanneer een huishouden dat niet tot de aandachtsgroep behoort in een bereikbare huurwoning woont, noemen we dat *goedkope scheefheid*. Dit is voor deze huishoudens prettig wanneer ze het belangrijk vinden om lage woonlasten te hebben. Maar teveel goedkope scheefheid kan betekenen dat er te weinig bereikbare woningen beschikbaar zijn voor de aandachtsgroep.

Tabel 3.4 Verdeling wel/niet aandachtsgroep over wel/niet bereikbare voorraad, 2006 (bron: WoON 2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Aandachtsgroep	in bereikbare woning	43%	46%	56%
	in niet bereikbare woning	8%	8%	10%
	in koopwoning	13%	26%	23%
	niet zelfst. in woning	36%	20%	11%
	totaal	100%	100%	100%
	totaal (abs.)	18.900	40.300	2.019.000
b. niet-aandachtsgroep				
		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Niet aand.-groep	in bereikbare woning	29%	22%	24%
	in niet bereikbare woning	13%	11%	9%
	in koopwoning	51%	64%	65%
	niet zelfst. in woning	6%	3%	2%
	totaal	100%	100%	100%
	totaal (abs.)	42.000	130.900	5.112.300

Tabel 3.4 lijkt op het eerste gezicht uit te wijzen dat er weinig bereikbare woningen zijn voor de Leidse aandachtsgroep: slechts 43 procent van de aandachtsgroep bewoont een bereikbare huurwoning, dit aandeel is lager dan landelijk gemiddeld (56%). Maar in Leiden woont een groot deel van de aandachtsgroep (vooral de studentenhuishoudens) in wooneenheden. Ook deze behoren in het algemeen qua prijsniveau vooral tot de bereikbare woonruimten.

De tabel laat verder zien dat 29 procent van de Leidse huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren goedkoop scheef woont. Dit percentage is hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde (24%). Zoals gezegd is goedkoop scheef wonen financieel gezien prettig voor deze huishoudens. Verder kan het bijdragen aan een gemengde sociaal-economische samenstelling van wijken.

De gemeente Leiden gaat in haar Woonvisie uit van een definitie van de aandachtsgroep waarbij de studentenpopulatie buiten beschouwing gelaten wordt. Het overgrote deel van de studentenhuishoudens doet geen beroep op de bereikbare voorraad. Het weglaten van de studentenpopulatie geeft dan ook een beter beeld van de verhouding tussen bereikbare voorraad en aandachtsgroep. Daarom is in bijgaande tabel (3.5) de verhouding bereikbare voorraad ten opzichte van de aandachtsgroep weergegeven zonder de studenten. Als definitie van de bereikbare voorraad is in deze tabel – eveneens conform de woonvisie – uitgegaan van de huur tot de liberalisatiegrens.

Tabel 3.5 Verhouding bereikbare voorraad (tot liberalisatiegrens) – aandachtsgroep, exclusief studenten, 2006 (bron: WoON 2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
A	Bereikbare voorraad (huur < lib.grens)	24.500	57.800	2.804.500
B	Aandachtsgroep (exclusief studenten)	11.700	32.100	1.802.500
C	Totale voorraad	51.500	159.100	6.800.600
A/B	Verhouding bereikb.voorr. - aand.groep	2,09	1,80	1,56
A/C	Verhouding bereikb.voorr. - totale voorr.	0,48	0,36	0,41

Het aantal bereikbare woningen (tot liberalisatiegrens) ten opzichte van de aandachtsgroep (exclusief studenten) is in Leiden hoog. Ook vergeleken met de G27 is de bereikbare woning relatief groot. In de G27 is de verhouding 1:1,57. In Leiden is de verhouding 1:2,09.

Allochtone huishoudens

In Leiden is 22% van de huishoudens allochtoon. Dit percentage is wat hoger dan het nationale percentage (18%) en hoger dan gemiddeld in Holland Rijnland (16%). Het aandeel allochtone huishoudens in Leiden ligt op een niveau dat vergelijkbaar is met de G27, maar veel lager dan in de G4.

Een relatief groot deel van de allochtone huishoudens woont in een meergezinswoning (61%; zie tabel 3.6) dit hangt samen met het feit dat de woningvoorraad van Leiden voor een relatief groot deel uit meergezinswoningen bestaat. Allochtone huishoudens zijn oververtegenwoordigd in goedkope huur- en koopwoningen, in zowel de gemeente, de regio als in Nederland. Wel is opvallend dat een relatief groot deel van de allochtone huishoudens in Leiden een laag inkomen heeft en een relatief klein deel een hoog inkomen.

Tabel 3.6 Profiel allochtone⁵ huishoudens 2006 (bron: WoON 2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Eengezins	39%	57%	48%
Meergezins	61%	43%	52%
Koop	39%	48%	36%
Waarvan			
<€170.000	5%	2%	23%
170 - 240	32%	22%	30%
240 - 400	45%	56%	32%
>€400.000	18%	20%	15%
Huur	61%	52%	64%
Waarvan			
<kwal.kort.grens	31%	35%	28%
kwal.kort - aftoppingsgrens	45%	42%	54%
aftop. - liberalisatiegrens	12%	11%	12%
>liberalisatiegrens	12%	12%	6%
laag (tot minimum)	13%	18%	24%
midden (min. tot 1,5 x modaal)	53%	46%	46%
hoog (> 1,5 x modaal)	34%	35%	29%
totaal allochtone hh. (rel.)	100%	100%	100%
totaal allochtone hh. (abs.)	11.300	26.000	1.231.400
aandeel allochtone huish. t.o.v. totaal huishoudens	22%	16%	18%

Huishoudens naar woonmilieu

Hoofdstuk 2 liet zien dat Leiden beschikt over de woonmilieus Centrum stedelijk, Stedelijk vooroorlogs, Stedelijk naoorlogs en Landelijk bereikbaar. Tabel 3.7 geeft de verdeling van huishoudens naar woonmilieu, waarbij de woonmilieutypologie is ingedikt van dertien milieus naar negen.

De tabel laat zien dat 61 procent van de Leidse huishoudens woont in de twee stedelijk naoorlogse woonmilieus. In het landelijk bereikbare woonmilieu wonen nagenoeg geen huishoudens. Huishoudens tot 34 jaar wonen relatief vaak in het centrummilieu, terwijl ouderen hier iets minder vaak wonen. Ouderen wonen relatief vaak in de naoorlogse wijken.

⁵ zowel westerse als niet-westerse allochtonen

Tabel 3.7 Huishoudens naar woonmilieu in Leiden: totaal en per leeftijdklasse, 2006 (bron: WoON2006)

	Totaal	Hh. Tot 34 jr.	Hh. 35-64 jr.	Hh. 65+
Centrum (1,2)	21%	35%	16%	11%
St. vooroorlogs (3)	11%	8%	12%	11%
St. naoorlogs (4,5)	61%	46%	66%	71%
Groenstedelijk (6)	7%	11%	5%	8%
Centrum kleinst. (7)	-	-	-	-
Kleinstedelijk (8)	-	-	-	-
Groen kleinstedelijk (9)	-	-	-	-
Dorps (10,11)	-	-	-	-
Landelijk (12,13)	0%	-	0%	-
totaal (rel)	100%	100%	100%	100%
totaal (abs)	51.500	14.200	28.600	8.700

3.3 Woonlasten en prijs/kwaliteitsverhouding

In 2006 zijn huishoudens in Leiden maandelijks gemiddeld € 591,- kwijt aan woonlasten (Tabel 3.8). Het gemeentelijk gemiddelde is aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde van € 613,-. Holland Rijnland ligt iets boven het landelijk gemiddelde. Zoals verwacht kon worden, zijn de woonlasten bij eengezinskooptoningen hoger dan gemiddeld en bij meergezinsshuurwoningen lager. Dit geldt voor alle onderscheiden gebieden. In de koopsector liggen de woonlasten boven het landelijke gemiddelde.

Tabel 3.8 Gemiddelde woonlasten(nominaal) in 2002 en 2006 (bron: WBO2002 en WoON2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
koop eengezins	2002	€ 643	€ 666	€ 591
	2006	€ 720	€ 714	€ 689
	ontwikkeling*	112	107	117
koop meergez.	2002	€ 544	€ 516	€ 483
	2006	€ 561	€ 518	€ 539
	ontwikkeling*	103	100	112
huur eengezins	2002	€ 471	€ 585	€ 489
	2006	€ 573	€ 570	€ 573
	ontwikkeling*	122	97	117
huur meergez.	2002	€ 415	€ 433	€ 424
	2006	€ 504	€ 525	€ 517
	ontwikkeling*	122	121	122
totaal	2002	€ 508	€ 576	€ 522
	2006	€ 591	€ 622	€ 613
	ontwikkeling*	116	108	118

*) index: 2002=100

De relatie tussen inkomen en woonlasten wordt uitgedrukt in de woonquote. De gemiddelde woonquote van Leiden lag in 2002 op hetzelfde niveau als regionaal en landelijk. In 2006 is dit nog steeds het geval (Tabel 3.9). Een quote van 30% houdt in dat een huishouden gemiddeld 30% procent van het besteedbaar inkomen aan woonlasten besteedt.

Tabel 3.9 Gemiddelde woonquote in 2002 en 2006 (bron : WBO2002 en WoON2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
koop eengezins	2002	20%	21%	21%
	2006	24%	24%	25%
	ontwikkeling*	119	115	116
koop meergez.	2002	23%	24%	23%
	2006	27%	25%	25%
	ontwikkeling*	116	107	109
huur eengezins	2002	29%	31%	30%
	2006	31%	32%	35%
	ontwikkeling*	104	101	116
huur meergez.	2002	29%	31%	31%
	2006	34%	36%	38%
	ontwikkeling*	118	114	122
totaal	2002	26%	26%	26%
	2006	29%	28%	30%
	ontwikkeling*	114	110	117

*) index: 2002=100

Dus, In de koopsector (eengezins) zijn de woonlasten het hoogst, maar de woonquote is hier het laagst.

Tabel 3.10 geeft inzicht in een aantal prijs- kwaliteitverhoudingen binnen de woningvoorraad van Leiden. Per prijsklasse is de verdeling weergegeven naar oppervlakte en naar bouwperiode. Tabel 3.11 kent dezelfde opbouw, maar heeft betrekking op Holland Rijnland als geheel.

Tabel 3.10 Prijs- kwaliteitverhoudingen woningvoorraad Leiden, 2006 (bron: WoON 2006)

	huur				koop				
	< kwal.kort. grens	kwal.kort - aftop.gr.	> aftoppings- grens	totaal	< € 200.000	200 - 400	> € 400.000	totaal	
oppervlakte	<= 69m2	66%	52%	29%	50%	21%	3%	0%	8%
	70-89 m2	18%	30%	31%	26%	51%	11%	1%	20%
	90-119 m2	6%	9%	20%	11%	17%	32%	1%	22%
	120-149 m2	5%	8%	11%	8%	9%	24%	11%	18%
	>= 150 m2	6%	2%	9%	5%	2%	30%	87%	32%
	totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (abs.)	8.800	11.600	7.000	27.500	6.500	13.300	4.200	24.100	
bouwperiode	<= 1944	32%	16%	22%	23%	38%	29%	60%	37%
	1945-1969	41%	32%	16%	31%	23%	11%	6%	13%
	1970-1989	24%	43%	47%	38%	32%	39%	18%	33%
	>= 1990	3%	9%	15%	8%	7%	21%	16%	16%
	totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	totaal (abs.)	8.800	11.600	7.000	27.500	6.500	13.300	4.200	24.100

Oppervlakte

Het valt op dat in de huursector bij de helft van de woning het woonoppervlak kleiner is dan 70 vierkante meter. De woningen in de koopsector zijn gemiddeld veel groter.

Bouwperiode

De goedkope woningen zijn in het algemeen wat ouder. Oftewel, de oudere voorraad is goedkoper. Vooral in de vroeg-naoorlogse periode zijn woningen van mindere kwaliteit neergezet. Veel

meergezinswoningen met weinig oppervlak. Dit is ook in de Leidense voorraad terug te zien. In Leiden is de koopsector wat ouder van samenstelling dan in Holland Rijnland.

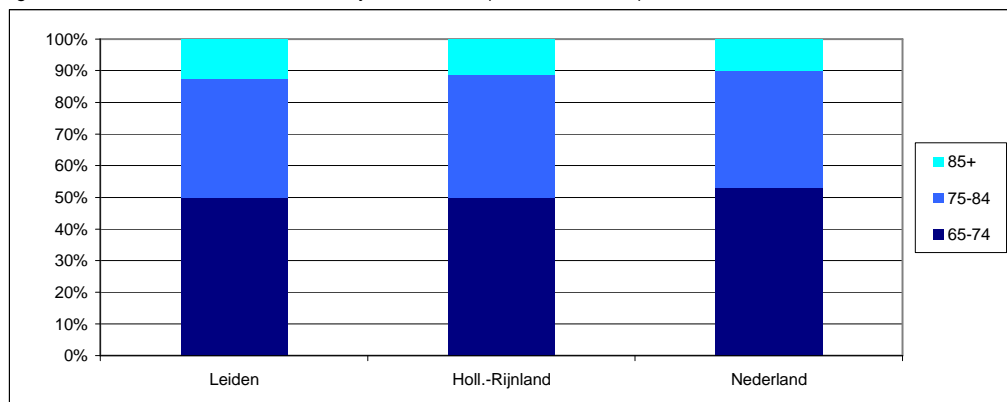
Tabel 3.11 Prijs- kwaliteitverhoudingen woningvoorraad Holland Rijnland, 2006 (bron: WoON 2006)

	huur				koop			totaal	
	< kwal.kort-grens	kwal.kort - aftop.gr.	> aftoppings-grens	totaal	< € 200.000	200 - 400	> € 400.000		
oppervlakte	<= 69m2	62%	47%	25%	45%	28%	6%	2%	8%
	70-89 m2	15%	24%	22%	21%	39%	8%	1%	10%
	90-119 m2	8%	14%	28%	16%	21%	25%	7%	20%
	120-149 m2	7%	9%	20%	11%	9%	31%	12%	24%
	>= 150 m2	8%	5%	5%	6%	3%	31%	78%	38%
	totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (abs.)	18.300	29.500	17.200	65.000	12.300	60.800	21.100	94.100	
bouwperiode	<= 1944	26%	14%	14%	17%	31%	21%	33%	25%
	1945-1969	39%	33%	16%	30%	33%	18%	14%	19%
	1970-1989	29%	43%	54%	42%	31%	42%	24%	36%
	>= 1990	6%	10%	15%	10%	6%	19%	30%	20%
	totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	totaal (abs.)	18.300	29.500	17.200	65.000	12.300	60.800	21.100	94.100

3.4 Wonen en zorg

Van de huishoudens die behoren tot de babyboomgeneratie bereiken de eersten in 2010 de leeftijd van 65 jaar. Met de vergrijzing die hierop volgt, veranderen op termijn de eisen die aan de woningvoorraad worden gesteld. In deze paragraaf kijken we naar het woonprofiel van ouderen anno 2006.

Figuur 3.4 Seniorenhuishoudens naar leeftijdsklasse, 2006 (bron: WoON2006)



Naarmate mensen ouder worden geven ze vaker aan dat hun gezondheidstoestand niet optimaal is. Over het algemeen zijn de verschillen tussen de gebieden niet groot (zie Tabel 3.12 en Tabel 3.13). Dat geldt bijvoorbeeld voor het aandeel ouderen met een matige of slechte gezondheid. Ook het aandeel ouderen met een (zeer) goede gezondheid is in Leiden niet afwijkend van het algemene beeld.

Table 3.12 Algemene gezondheid van bewoners, per leeftijdklasse en totaal, 2006 (bron WoON2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
34 jr en jonger	(zeer) goed	92%	94%	93%
	gaat wel	6%	5%	4%
	matig/slecht	1%	1%	3%
	totaal	100%	100%	100%
35-64 jr	(zeer) goed	87%	87%	84%
	gaat wel	6%	7%	9%
	matig/slecht	7%	6%	7%
	totaal	100%	100%	100%
65 jr en ouder	(zeer) goed	61%	63%	62%
	gaat wel	24%	24%	24%
	matig/slecht	16%	13%	15%
	totaal	100%	100%	100%
totaal	(zeer) goed	84%	85%	81%
	gaat wel	9%	9%	11%
	matig/slecht	7%	6%	8%
	totaal	100%	100%	100%

Table 3.13 Motorische beperkingen onder bewoners, per leeftijdklasse en totaal, 2006 (bron WoON2006)

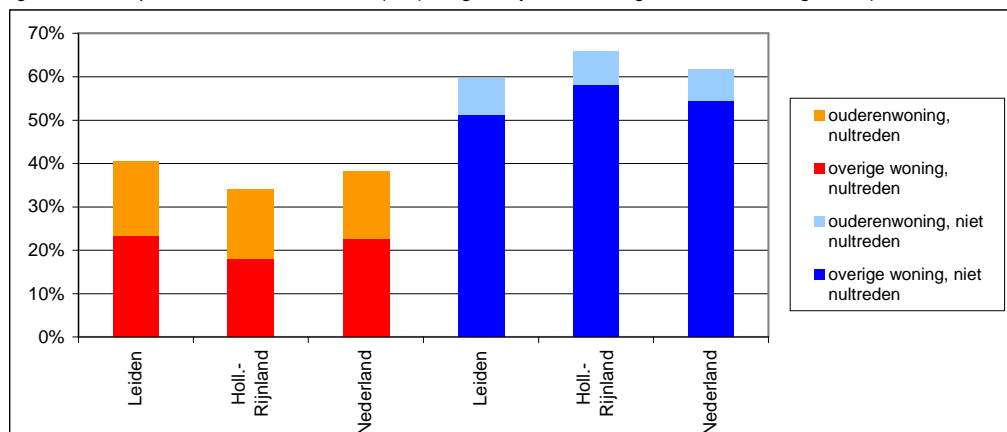
		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
34 jr en jonger	geen/lichte motorische beperkingen	98%	98%	98%
	matige/ernstige motorische beperkingen	2%	2%	2%
	totaal	100%	100%	100%
35-64 jr	geen/lichte motorische beperkingen	94%	95%	92%
	matige/ernstige motorische beperkingen	6%	5%	8%
	totaal	100%	100%	100%
65 jr en ouder	geen/lichte motorische beperkingen	62%	68%	69%
	matige/ernstige motorische beperkingen	38%	32%	31%
	totaal	100%	100%	100%
totaal	geen/lichte motorische beperkingen	90%	91%	89%
	matige/ernstige motorische beperkingen	10%	9%	11%
	totaal	100%	100%	100%

Voor ouderen die slecht ter been worden is het belangrijk te kunnen wonen in een woning waarin vertrekken als woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken gelijkvloers liggen. De woning zelf moet zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn. Woningen die aan deze eisen voldoen noemen we nultredenwoningen.

Figuur 3.5 geeft de huisvestings situatie van seniorenhuishoudens in 2006. Naast het onderscheid tussen nultredenwoningen en overige woningen, is er een opsplitsing gemaakt opgesplitst naar wel of geen ouderenwoning. In het WoON geeft de bewoner zelf aan of zijn/haar woning een specifiek voor ouderen bestemde woning is. Zoals verwacht kon worden, zijn de meeste ouderenwoningen ook nultredenwoning. Maar voor sommige door de respondenten als ouderenwoningen bestempelde woningen geldt dit toch niet.

Seniorenhuishoudens in Leiden wonen wat vaker in een nultredenwoning dan regionaal en nationaal, al zijn de verschillen niet erg groot.

Figuur 3.5 Woonprofiel seniorenhuishoudens (65+): toegankelijkheid en wel/geen ouderenwoning, 2006 (bron: WoON2006)



Op vergelijkbare wijze als voor de aandachtsgroep in paragraaf 3.2 is gedaan, is het mogelijk om voor seniorenhuishoudens na te gaan hoeveel nultredenwoningen in theorie beschikbaar zijn (zie Tabel 3.14). In Leiden zijn per seniorenhuishouden 1,32 nultredenwoningen beschikbaar. Dit aantal is hoger dan in Holland Rijnland als geheel (0,97) en ook lager dan gemiddeld in Nederland (0,97).

Daarbij moet worden aangemerkt dat deze woningen niet per definitie aantrekkelijk zijn voor ouderen die een nultredenwoning nodig hebben. Bovendien 'concurreren' ze op deze markt met de jongere starters. Lang niet alle nultredenwoningen zijn beschikbaar voor ouderen. Door de samenstelling van de woningvoorraad – met veel meergezinswoningen – zijn er relatief veel nultredenwoningen in de stad aanwezig.

Tabel 3.14 Verhouding nultredenvoorraad - seniorenhuishoudens, 2006 (bron: WoON 2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
A voorraad nultredenwoningen	11.600	30.100	1.483.400
B seniorenhuishoudens (65+)	8.800	30.900	1.534.900
C Totale voorraad	51.500	159.100	6.800.600
A/B Verhouding nultredenvoorr. - seniorenhh.	1,32	0,97	0,97
A/C Verhouding nultredenvoorr. - totale voorr.	0,23	0,19	0,22

3.5 Woonomgeving

Het grootste deel van de huishoudens in Leiden is tevreden met de woonomgeving. Maar toch is bijna 10 procent van de Leidse huishoudens (zeer) ontevreden; dit aandeel is hoger dan in Holland Rijnland en het landelijk gemiddelde (zie Tabel 3.15). Vergeleken met de G27 is de ontevredenheid in Leiden wat lager.

Tabel 3.15 Mate van tevredenheid met de woonomgeving, 2006 (bron: WoON2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
zeer tevreden	31%	36%	35%
tevreden	46%	49%	50%
niet tevr. en niet ontevr.	14%	8%	8%
ontevreden	8%	5%	5%
zeer ontevreden	1%	1%	1%
totaal (rel.)	100%	100%	100%
totaal (abs)	51.500	159.100	6.800.600

De ontevredenheid in Leiden is wat hoger dan in Holland Rijnland en Nederland als geheel. In stedelijke woonmilieus is de ontevredenheid in het algemeen wat hoger (zie Tabel 3.16). Stedelijke milieus komen uiteraard in Leiden relatief veel voor, waardoor de tevredenheid ook wat lager ligt dan in de rest van de regio. Maar voor een stad scoort Leiden relatief gunstig. Wel is in Leiden-Noord de ontevredenheid duidelijk hoger. Daar is 15% van de huishoudens ontevreden over de woonomgeving. Jonge huishoudens (tot 30 jaar) zijn relatief iets vaker ontevreden. Verder valt op dat de ontevredenheid onder huishoudens met een laag inkomen in Leiden hoger is dan gemiddeld in Holland Rijnland en in Nederland.

Tabel 3.16 *Ontevredenheid met de woonomgeving naar enkele achtergrondkenmerken 2006 (bron: WoON2006)*

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Locatie	Woonmilieu			
	Centrum	6%	6%	9%
	Stedelijk vooroorlogs	6%	6%	10%
	Stedelijk naoorlogs	11%	11%	11%
	Groenstedelijk	5%	5%	6%
	Centrum kleinstedelijk	-	5%	7%
	Kleinstedelijk	-	5%	7%
	Groen kleinstedelijk	-	-	6%
	Dorps	-	5%	4%
	Landelijk	-	-	3%
	Totaal	9%	6%	7%
Huishoudkenmerken	Samenstelling			
	Eenpersoons	8%	6%	7%
	Samen zonder kinderen	9%	6%	6%
	Samen met kinderen	9%	6%	7%
	Totaal	9%	6%	7%
	Leeftijd			
	tot 30 jaar	10%	7%	8%
	30-64 jaar	8%	6%	7%
	65 jaar eo	9%	6%	6%
	Totaal	9%	6%	7%
	Inkomen			
	Laag (tot minimum)	13%	6%	10%
	Midden (tot 1,5 x modaal)	9%	7%	7%
	Hoog (>1,5 x modaal)	6%	6%	5%
Totaal	9%	6%	7%	

Zoals blijkt uit Tabel 3.17 is 77% van de Leidse huishoudens (zeer) tevreden met de woonomgeving. Uit de tabel komt naar voren dat Leiden op alle punten wat lager scoort dan het regionale en landelijke gemiddelde.

Tabel 3.17 *Waardering woonomgeving 2006 (bron: WoON2006)*

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
(Zeer) tevreden met woonomgeving	(helemaal) mee eens	77%	86%	85%
(Zeer) tevreden met bevolking	(helemaal) mee eens	80%	88%	84%
Bebouwing (zeer) aantrekkelijk	(helemaal) mee eens	61%	70%	73%
(Zeer) gehecht aan de buurt	(helemaal) mee eens	58%	63%	62%
Voel me thuis in de buurt	(helemaal) mee eens	82%	87%	87%
Vervelend om te wonen	(helemaal) mee oneens	91%	95%	92%
Wil verhuizen uit deze buurt	(helemaal) mee oneens	71%	77%	77%

Ook wat betreft sociale cohesie scoort de stad lager dan Holland Rijnland en Nederland als geheel (zie Tabel 3.18). Dit is een typisch kenmerk van een grotere stad. Mensen kennen elkaar minder goed en gaan minder met elkaar om.

Tabel 3.18 Sociale cohesie 2006 (bron: WoON2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Veel contact buren	(helemaal) mee eens	49%	57%	56%
Veel contact andere bewoners	(helemaal) mee eens	39%	46%	47%
Prettige omgang	(helemaal) mee eens	76%	83%	82%
Kennen elkaar niet	(helemaal) mee oneens	49%	63%	65%

Over voorzieningen in de buurt is men in Leiden over het algemeen positief (zie Tabel 3.19). Vooral over de winkelveorzieningen en het openbaar vervoer zijn Leidse huishoudens zeer te spreken. In zowel Leiden als in Holland Rijnland is men relatief vaak tevreden over het openbaar vervoer. Parkeren levert in Leiden meer problemen op dan gemiddeld.

Tabel 3.19 Tevredenheid voorzieningen ((zeer) tevreden), 2006 (bron: WoON2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Winkelveorzieningen	86%	85%	84%
Parkeren	56%	64%	68%
Openbaar vervoer	75%	74%	67%
Groen	68%	72%	81%
Voorzieningen voor jongeren 12-18 jr	45%	47%	51%
Basisscholen *	76%	88%	88%
Speelvoorzieningen *	61%	58%	62%
Crèches **	79%	86%	83%

Wanneer gekeken wordt naar het voorkomen van vervelende voorvallen en overlast, scoort Leiden iets minder goed dan het gemiddelde van de regio en het landelijke gemiddelde in (zie Tabel 3.20). Vooral rommel wordt vaker genoemd. Bekladding en vernielingen komen niet vaker voor dan gemiddeld in de rest van Nederland.

Tabel 3.20 Vervelende voorvallen en overlast (aandeel huishoudens dat vindt dat deze zaken vaak voorkomen), 2006 (bron: WoON2006)

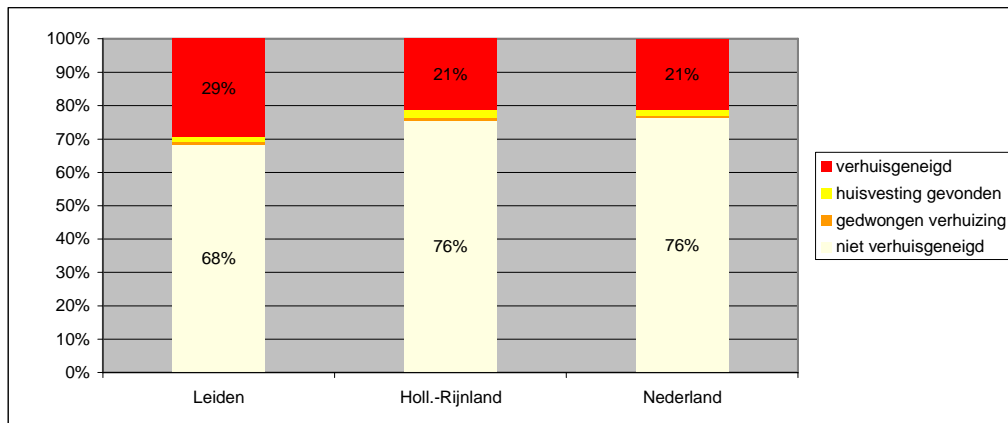
	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Komt voor:			
Bekladding	4%	2%	4%
Vernieling	8%	6%	9%
Rommel	20%	12%	12%
Hondenpoep	25%	24%	21%
Overlast:			
Directe buren	6%	4%	5%
Omwonenden	6%	4%	5%
Jongeren	10%	6%	7%
Geluidsoverlast	16%	12%	11%
Stank, stof, vuil	9%	6%	7%
Verkeer	14%	12%	12%

4 Dynamiek op de woningmarkt

4.1 Dynamiek nader bekeken

Huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen noemen we “verhuiscgeneigd”. Daarnaast zijn er huishoudens die te maken hebben met een gedwongen verhuizing (bijvoorbeeld vanwege sloop) en huishoudens die onlangs huisvesting hebben gevonden. Deze vraaggroepen zorgen voor dynamiek op de woningmarkt. Meer dan een kwart van de Leidse huishoudens is verhuiscgeneigd (Figuur 4.1). De verhuiscgeneigdheid is in Leiden flink hoger dan landelijk en in Holland Rijnland. De hoge verhuiscgeneigdheid hangt samen met de huishoudenssamenstelling van de gemeente. De verhuiscgeneigdheid hangt sterk samen met de leeftijd (jonge huishoudens verhuizen vaker) en de huishoudenssamenstelling (alleenstaanden verhuizen vaker). Als studentenstad kent Leiden veel mobiele huishoudens. Van de studentenhuishoudens is bijna de helft verhuiscgeneigd.

Figuur 4.1 Verhuiscgeneigdheid 2006 (bron: WoON2006)



4.2 Woonwensen

Het merendeel van de verhuiscgeneigde huishoudens verhuist het liefst binnen de eigen gemeente. Landelijk gezien is er daarbij weinig verschil tussen starters en doorstromers. In Leiden is dat anders (zie tabel 5.1). De starters op de woningmarkt willen relatief vaak in Leiden blijven wonen, terwijl doorstromers relatief vaak voor een andere gemeente kiezen (of nog niet weten of ze in Leiden willen blijven).

Tabel 4.1 Verhuiscandidate huishoudens naar gewenste verhuizing, 2006 (bron: WoON2006)

		Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
starters	Binnen gemeente	4.200	61%	9.400	62%	333.800	56%
	Buiten gemeente	1.600	23%	3.900	26%	172.600	29%
	Geen voorkeur	1.100	16%	1.900	13%	89.600	15%
	Totaal	6.900	100%	15.300	100%	596.000	100%
door- stromers	Binnen gemeente	6.200	46%	17.300	52%	781.100	58%
	Buiten gemeente	4.500	33%	10.400	31%	354.600	26%
	Geen voorkeur	2.800	21%	5.600	17%	219.300	16%
	Totaal	13.500	100%	33.300	100%	1.355.000	100%
totaal	Binnen gemeente	10.500	51%	26.700	55%	1.114.900	57%
	Buiten gemeente	6.000	30%	14.300	29%	527.300	27%
	Geen voorkeur	3.900	19%	7.500	16%	308.900	16%
	Totaal	20.300	100%	48.600	100%	1.951.100	100%

Vervolgens is er gekeken naar de gevraagde woonkwaliteiten. Gemiddeld zoekt men in Nederland vaker een eengezinswoning dan een meergezinswoning. Dat is Leiden en Holland Rijnland minder het geval (Tabel 4.2). Verder is de vraag in Leiden relatief vaak gericht op het duurdere segment, zowel in de huursector als in de koopsector.

Tabel 4.2 Woonwensen van verhuiscandidate huishoudens naar woningtype, eigendom en prijs, 2006 (bron: WoON2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
Eengezins	52%	49%	58%
Meergezins	48%	51%	42%
Huur	53%	47%	48%
waarvan			
<kwal.kort.grens	14%	20%	24%
kwal.kort. - aftoppingsgrens	54%	48%	50%
aftop. - liberalisatiegrens	27%	26%	20%
>liberalisatiegrens	5%	6%	6%
Koop	47%	53%	52%
waarvan			
<170.000	14%	13%	24%
170-240	29%	25%	30%
240-400	45%	44%	36%
>400.000	12%	18%	10%
totaal (rel)	100%	100%	100%
totaal (abs)	20.300	48.600	1.951.100

In Tabel 4.3 worden de woonwensen van enkele groepen huishoudens in Leiden bekeken. De vraag naar eengezinswoningen is het grootst onder autochtone huishoudens, huishoudens in de niet-aandachtsgroep en vooral onder huishoudens met een hoog inkomen. Dit zijn ook de typen huishoudens die voor het grootste deel opzoek zijn naar een (middeldure of dure) koopwoning, terwijl de voorkeur van andere huishoudentypen bij een huurwoning ligt.

Tabel 4.3 Woonwensen van enkele verhuiscandidate vraaggroepen naar woningtype, eigendom en prijs, Leiden, 2006
(bron: WoON2006)

	autochtone huish.	allochtone huish.	aandacht-groep	NIET-aandacht-groep	huish. laag ink*	huish. hoog ink.**	huish. totaal
Eengezins	55%	44%	23%	69%	15%	81%	52%
Meergezins	45%	56%	77%	31%	85%	19%	48%
Huur	48%	68%	83%	36%	87%	14%	53%
waarvan							
<kwal.kort.grens	13%	17%	20%	7%	17%	-	14%
kwal.kort. - aftoppingsgrens	52%	56%	54%	53%	52%	-	54%
aftop. - liberalisatiegrens	27%	27%	21%	35%	25%	-	27%
>liberalisatiegrens	8%	0%	5%	5%	7%	-	5%
Koop	52%	32%	17%	64%	13%	86%	47%
waarvan							
<170.000	16%	-	-	14%	-	3%	14%
170-240	28%	-	-	21%	-	22%	29%
240-400	49%	-	-	51%	-	51%	45%
>400.000	7%	-	-	14%	-	24%	12%
totaal (rel)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (abs)	14800	5500	7500	12900	5200	5500	20300

*) tot minimum

**) > 1,5 x modaal

4.3 Woonwensen 2006 vergeleken met 2002

In de jaren voorafgaand aan 2006 was de gemiddelde prijsstijging in de koopsector meer gematigd dan in de periode voorafgaand aan 2002. Verder is in de jaren voorafgaand aan 2006 de hypotheekrente gedaald. Samen met andere marktontwikkelingen is dit van invloed geweest op de woonwensen van huishoudens. In deze paragraaf vergelijken we de woonwensen van 2006 met die van vier jaar eerder, zoals gemeten in het WBO2002.

In Tabel 4.4 zijn de 2006-gegevens van Tabel 4.2 aangevuld met cijfers uit 2002. Vergelijking leert dat op landelijk niveau de vraag naar koopwoningen hoger is dan vier jaar eerder (2006: 52%, 2002: 45%). Voor een groot deel is dit het resultaat van de hierboven genoemde ontwikkelingen: door de meer gematigde prijsstijging in de koopsector én de gedaalde hypotheekrente is het relatieve prijsvoordeel van huren minder groot dan vier jaar eerder.

Er wordt minder naar huurwoningen gevraagd dan in 2002 en vaker naar een koopwoning. Binnen Leiden en Holland Rijnland zien we een verschuiving in de gevraagde woningprijzen. Vooral de vraag naar woningen in de klasse 240.000 euro en 400.000 euro is gestegen.

Tabel 4.4 Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens naar woningtype, eigendom en prijs, 2002 en 2006 (bron : WBO2002 en WoON2006)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	2002	2006	2002	2006	2002	2006
Eengezins	48%	52%	49%	49%	58%	58%
Meergezins	52%	48%	51%	51%	42%	42%
Huur	62%	53%	58%	47%	55%	48%
waarvan						
<kwal.kort.grens	16%	14%	17%	20%	18%	24%
kwal.kort. - aftoppingsgrens	42%	54%	45%	48%	52%	50%
aftop. - liberalisatiegrens	24%	27%	24%	26%	18%	20%
>liberalisatiegrens	17%	5%	14%	6%	11%	6%
Koop	38%	47%	42%	53%	45%	52%
waarvan						
<170.000	20%	14%	14%	13%	27%	24%
170-240	36%	29%	36%	25%	29%	30%
240-400	30%	45%	30%	44%	33%	36%
>400.000	14%	12%	20%	18%	11%	10%
totaal (rel)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (abs)	19.200	20.300	43.700	48.600	1.859.900	1.951.100

Tabel 4.5 gaat verder in op de ontwikkeling van woonwensen naar eigendomsverhouding: hier wordt onderscheid gemaakt naar verschillende vraaggroepen. De toegenomen koopvraag in Nederland is zichtbaar bij zowel starters als doorstromers. In Leiden is dit alleen te zien bij de doorstromers.

Tabel 4.5 Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens naar eigendomsverhouding onder starters en doorstromers, 2002 en 2006 (bron : WBO2002 en WoON2006)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	2002	2006	2002	2006	2002	2006
starter						
huurwoning	83%	83%	80%	72%	73%	66%
koopwoning	17%	17%	20%	28%	27%	34%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doorstromer						
huurwoning	51%	38%	46%	35%	47%	40%
koopwoning	49%	62%	54%	65%	53%	60%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal						
huurwoning	62%	53%	58%	47%	55%	48%
koopwoning	38%	47%	42%	53%	45%	52%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4.4 Woningvraag en woningaanbod

Niet alleen de vraag naar woningen is relevant. Wat ook van belang is, is welke woning door het verhuizende huishouden achtergelaten wordt. Door vraag en aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de mate waarin vraag en aanbod op elkaar aansluiten.

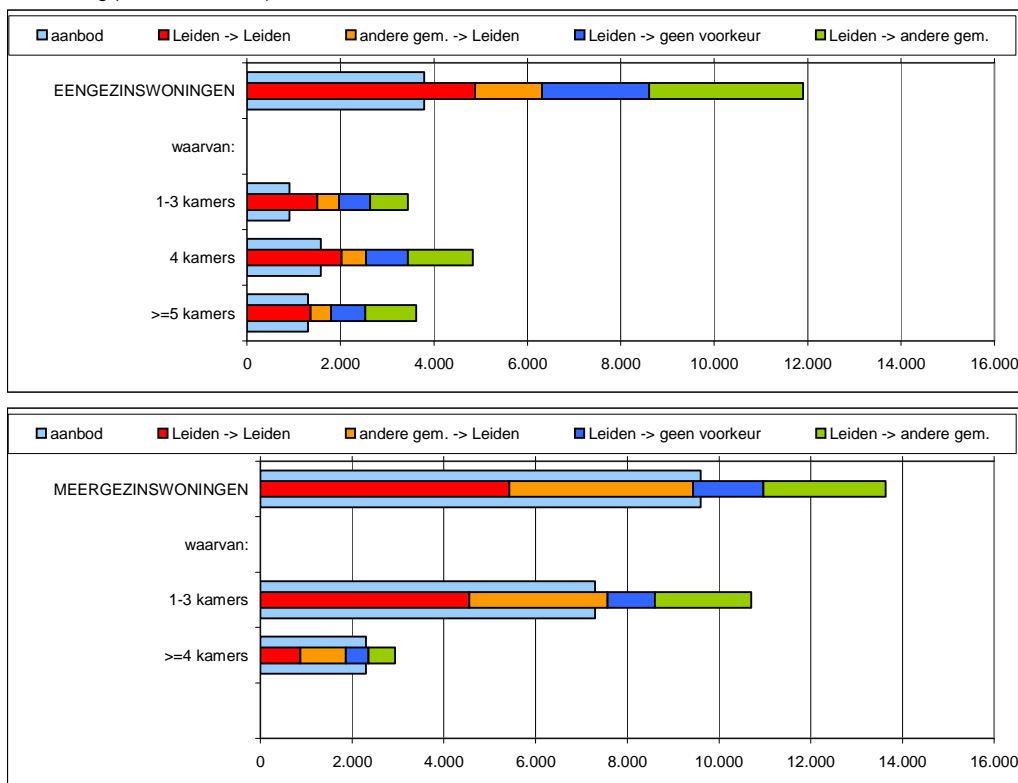
Eerder hebben we geconstateerd dat de vraag bestaat uit 20.300 (toekomstige) huishoudens. Een klein deel van deze vraag 'vervalt', omdat men gaat intrekken bij de partner. In totaal blijft een vraag van 20.100 woningen over. Deze huishoudens laten bij verhuizen in totaal 15.000 woningen achter. In Figuur 4.2 en Figuur 4.3 is de woningvraag van deze groep afgezet tegen de door hen achtergelaten woningen (weergegeven als 'aanbod'). Door vraag en aanbod van elkaar af te trekken ontstaat het vraagsaldo.

Het vraagsaldo geeft een goede indicatie van de 'gaten' die er in het woningaanbod te vinden zijn. Het geeft aan waar vraagoverschotten en vraagtekorten zouden ontstaan indien iedereen die nu op de een of andere manier op zoek is naar een woning, zou doorstromen naar de gewenste woonsituatie. De berekening geeft dus aan waar spanning ontstaat als iedereen de gewenste verhuizing direct zou (kunnen) realiseren.

De vraag is onderscheiden in de volgende groepen:

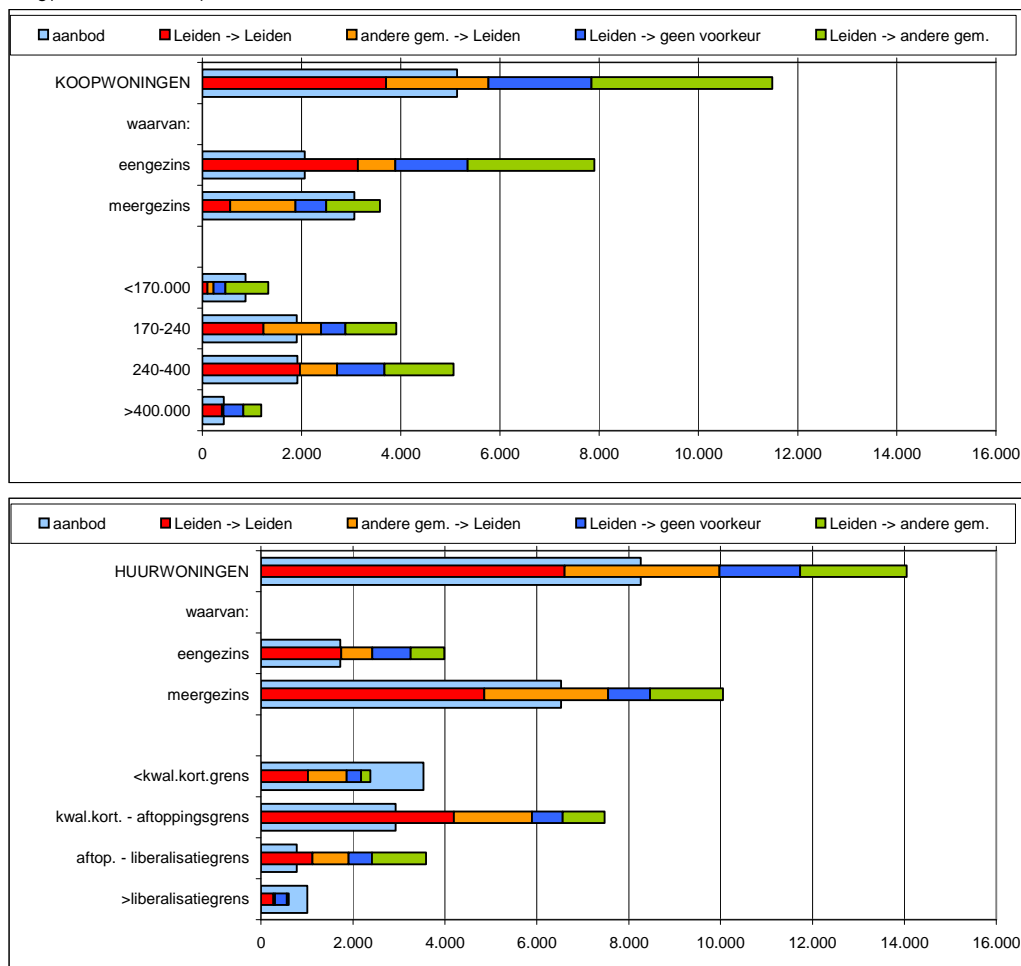
- **Leiden -> Leiden:** De vraag van iedereen die nu in Leiden woont en aangeeft een woning in Leiden te zoeken;
- **Andere gemeente -> Leiden:** De vraag vanuit andere gemeenten naar een woning in Leiden;
- **Leiden -> geen voorkeur:** De vraag van iedereen die nu in Leiden woont en aangeeft geen voorkeur te hebben voor Leiden of een andere gemeente.
- **Leiden -> andere gemeente:** De vraag van iedereen die nu in Leiden woont en aangeeft naar een andere gemeente te willen verhuizen.

Figuur 4.2 Vraag en aanbod van verhuisgereigde huishoudens naar woningtype en aantal kamers, uitgesplitst naar richting van de vraag (bron: WoON2006)



Er is erg veel vraag naar meergezinswoningen. Deze vraag is iets groter dan de vraag naar eengezinswoningen. Vergelijken we de vraag met het aanbod dat doorstromers achterlaten, dan blijkt dat het aanbod aan eengezinswoningen veel kleiner is. De doorstromers laten vooral een meergezinswoning achter. Voor de verhuiscandidate betekent dit dat er niet voldoende eengezinswoningen in het aanbod zijn te vinden. Niet alle Leidse woningzoekenden zoeken een woning in Leiden. Bovendien kunnen ook woningzoekenden van buiten Leiden een woning in Leiden zoeken. In de figuren is de vraag zodanig uitgesplitst dat onderscheid gemaakt kan worden tussen de verschillende groepen woningzoekers. De vraag naar eengezinswoningen wordt voor een groot deel uitgeoefend door vragers die buiten Leiden een woning zoeken, of nog niet weten naar welke gemeente ze willen verhuizen. Toch is ook de vraag die wordt uitgeoefend door Leidse huishoudens en huishoudens uit andere gemeenten die naar Leiden willen verhuizen al groter dan het aanbod. Bij meergezinswoningen is dit ongeveer in evenwicht.

Figuur 4.3 Vraag en aanbod van verhuiscandidate huishoudens naar eigendom en prijs, uitgesplitst naar richting van de vraag (bron: WoON2006)



In Figuur 4.3 is onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen. Er is vooral veel vraag naar eengezinskoopwoningen. De vraag van Leidenaren is in dit segment al meer dan het potentiële aanbod. Een relatief groot deel van de vraag van Leidenaren naar koopwoningen is gericht op andere gemeenten.

De vraag naar huurwoningen bestaat vooral uit meergezinswoningen. De lokale vraag is kleiner dan het aanbod, maar dat wordt gecompenseerd door vooral vraag uit andere gemeenten. Veel starters van buiten Leiden zoeken een huurwoning tot de aftoppingsgrens.

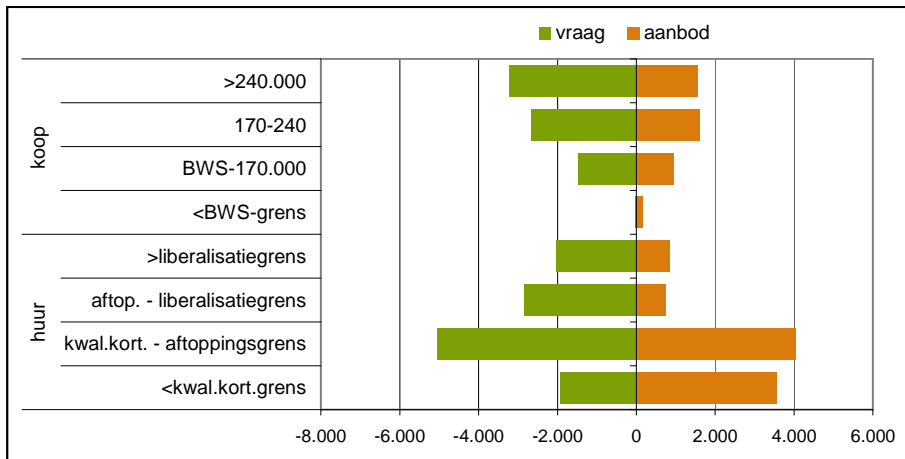
Als we kijken naar de vraag naar woonmilieus (niet in de figuren opgenomen), dan valt op dat er veel verhuisgeneigden zijn in de naoorlogse compacte wijken. Hier woont ook de helft van de Leidse huishoudens. Naar deze wijken is minder vraag dan er aanbod is. Dit zijn de wijken met de zwakste positie op de woningmarkt. Vooral de vraag naar meergezinswoningen staat hier onder druk.

4.4.1 Vraag en aanbod in 2002 en 2006

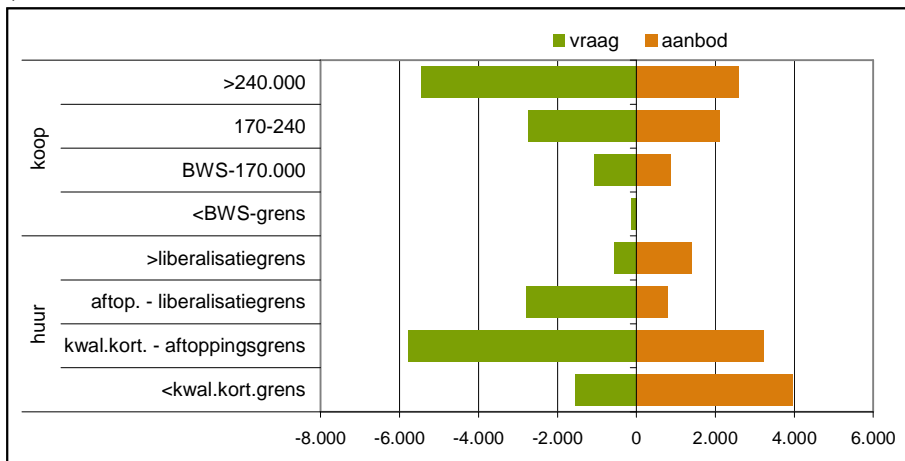
In de figuren 4.2 en 4.3 is vraag en aanbod weergegeven voor 2006. In de figuren 4.4 en 4.5 is respectievelijk de situatie in 2002 en in 2006 weergegeven. De vraag is hierbij afgebakend als de vraag die wordt uitgeoefend door de huidige inwoners van Leiden. Voor het aanbod geldt dit uiteraard ook.

Figuur 4.4 Vraag en aanbod van verhuiscapaciteit naar eigendom en prijs (in Euro's 2006) (bron: WBO2002; WoON2006)

a) 2002



b) 2006



Wat in eerste instantie opvalt is dat de patronen in de twee meetjaren op elkaar lijken. In de koopsector zagen we in 2002 al meer vraag als aanbod. In 2006 is dat ook zo. Ook in de huursector is het patroon in grote lijnen vergelijkbaar. Toch zijn er ook verschillen te constateren. In de koopsector is er duidelijk sprake van meer vraag dan in 2002, vooral in het dure segment. In het huursector zien we juist in het duurdere segment vraaguitval ten opzichte van 2002.

4.5 De woonvoorkeuren van starters

Starters vormen in de regel een kwetsbare groep op de woningmarkt. We zagen al eerder dat starters relatief vaak een woning zoeken binnen dezelfde gemeente (Tabel 4.1). In deze paragraaf gaan we nader in op de woonvoorkeuren van starters. Tabel 4.6 geeft voor de onderscheiden gebieden de woonwensen van Leidse startende huishoudens, verdeeld naar een aantal kenmerken.

Tabel 4.6 Woonwensen van starters, 2006 (bron: WoON2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
woningtype			
eengezins	29%	25%	40%
meergezins	71%	75%	60%
huurwoning	83%	72%	66%
waarvan			
<kwal.kort.grens	17%	28%	31%
kwal.kort. - aftoppingsgrens	52%	43%	47%
aftop. - liberalisatiegrens	23%	20%	16%
>liberalisatiegrens	8%	8%	6%
koopwoning	17%	28%	34%
waarvan			
<170.000	-	30%	48%
170-240	-	41%	34%
240-400	-	19%	16%
>400.000	-	10%	2%
kamertal			
<= 2 kamers	28%	32%	25%
3 kamers	47%	44%	45%
4 kamers	19%	14%	20%
5 of meer kamers	6%	10%	10%
ligging			
in het centrum	42%	29%	19%
<= 15 minuten lopen v.h. centrum	27%	38%	35%
> 15 minuten lopen, niet rand woonplaats	3%	4%	11%
rand woonplaats	8%	7%	13%
landelijk gebied	1%	2%	4%
geen voorkeur	20%	19%	18%
totaal (rel.)	100%	100%	100%
totaal (abs.)	6.900	15.300	596.000

De verdelingen naar woningtype en eigendom kunnen we vergelijken met de woonwensen van alle verhuisgeneigde huishoudens in Tabel 4.2. Dan blijkt dat starters aanzienlijk vaker op zoek zijn naar een meergezinswoning. Ook huurwoningen zijn onder starters relatief populair. Dit patroon is herkenbaar in alledrie de onderscheiden gebieden.

De tabel maakt verder onderscheid naar het gewenst aantal kamers en de gewenste ligging. Het grootste deel van de starters is op zoek naar een kleine woning (2 of 3 kamers). Relatief veel Leidse starters hebben een voorkeur voor wonen in of nabij het centrum.

4.6 De woonvoorkeuren van ouderen

Ouderen kunnen door wijzigingen in het huishouden of in hun maatschappelijke positie voor een keuze in hun wooncarrière komen te staan. In sommige huishoudens zijn bijvoorbeeld de kinderen inmiddels het huis uit, of staan op het punt het huis uit te gaan. Wellicht dat hierdoor de behoefte ontstaat om kleiner te gaan wonen. Daarnaast breekt de periode aan dat men gaat stoppen of reeds gestopt is met werken. De ontstane hoeveelheid vrije tijd kan de toekomstige woonwensen beïnvloeden. Gezien de leeftijd kan de behoefte aan persoonlijke zorg toenemen. Tenslotte leidt het willen inspelen op mogelijke gezondheidsproblemen tot overwegingen omtrent de toekomstige woning en woonomgeving. Al met al redenen genoeg om de woonvoorkeuren van deze groep nader te beschouwen.

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag. Dit is het geval in Leiden, maar ook in de rest van Nederland. Het is interessant om te bezien hoe de verhuiscriteria van deze groep afwijken van hun huidige woonsituatie. Wil men kleiner gaan wonen, wil men verhuizen naar een nultredenwoning? In Tabel 4.7 wordt voor een aantal kenmerken zichtbaar in hoeverre de gewenste woonsituatie afwijkt van de woning waar men nu woont. Het grootste verschil tussen de huidige en de gewenste woonsituatie is zichtbaar bij de ouderenwoningen. Van de ouderen die willen verhuizen woont 6% momenteel in een ouderenwoning. Van deze verhuisgeneigde oudere huishoudens zoekt 68 procent een ouderenwoning. Verder willen verhuisgeneigde ouderen ten opzichte van hun huidige woonsituatie vaker naar een meergezinswoning, vaker naar een huurwoning en vaker naar een kleine woning (twee of drie kamers).

Tabel 4.7 Woonwensen en huidige woonsituatie onder verhuisgeneigde oudere huishoudens (60 plus), 2006 (bron: WoON2006)

	Leiden		Holl.-Rijnland		Nederland	
	gewenst	huidig	gewenst	huidig	gewenst	huidig
woningtype						
eengezins	22%	34%	35%	79%	29%	66%
meergezins	78%	66%	65%	21%	71%	32%
huurwoning	84%	67%	57%	33%	72%	56%
waarvan						
<kwal.kort.grens	-	-	5%	63%	18%	24%
kwal.kort. - aftoppingsgrens	-	-	31%	19%	43%	51%
aftop. - liberalisatiegrens	-	-	57%	17%	29%	18%
>liberalisatiegrens	-	-	8%	0%	10%	7%
koopwoning	16%	33%	43%	67%	28%	43%
waarvan						
<170.000	-	-	-	-	8%	14%
170-240	-	-	-	-	25%	28%
240-400	-	-	-	-	49%	39%
>400.000	-	-	-	-	18%	19%
kamertal						
<= 2 kamers	21%	6%	28%	6%	17%	8%
3 kamers	73%	49%	48%	12%	60%	20%
4 kamers	6%	37%	18%	33%	18%	38%
5 of meer kamers	0%	8%	6%	48%	5%	34%
ligging						
in het centrum	14%	0%	30%	12%	28%	16%
<= 15 minuten lopen	30%	53%	25%	27%	32%	32%
> 15 minuten, niet rand	1%	7%	0%	27%	9%	26%
rand woonplaats	23%	41%	27%	29%	16%	21%
landelijk gebied	0%	0%	5%	5%	5%	5%
geen voorkeur	32%	n.v.t.	12%	n.v.t.	9%	n.v.t.
ouderenwoning *						
ja	68%	6%	69%	7%	55%	9%
nee	32%	94%	31%	93%	45%	91%
toegankelijke woning **						
ja	87%	43%	76%	20%	75%	25%
nee	13%	57%	24%	80%	25%	75%
totaal (rel.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (abs.)	900	900	4.100	4.100	239.000	238.200

noten:

*) Ouderenwoning: Hieronder vallen seniorenwoningen/bejaardenwoningen, serviceflats en woningen in woonzorgcomplexen.

**) Toegankelijk betekent intern én extern toegankelijk. Intern toegankelijk houdt in dat vertrekken als woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken gelijkvloers liggen. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning zelf op de begane grond ligt of bereikbaar is via een lift.

4.7 De koopwens van huurders

Om verschillende redenen bieden verhuurende instanties woningen te koop aan aan zittende huurders. Een veelgenoemde reden is bijvoorbeeld het versterken van de sociale structuur van wijken. Volgens het WoON2006 zouden in Leiden ongeveer 3.100 huurders hun woning willen kopen tegen de marktwaarde, wanneer dit hen zou worden aangeboden. Dat komt neer op 11 procent van alle huurders. De koopgeneigdheid is ongeveer even sterk onder bewoners van sociale huurwoningen als onder bewoners van particuliere huurwoningen. Van de 3.100 huurders die hun woning willen kopen bewonen er 800 een particuliere huurwoning.

Tabel 4.8 Zou u uw huurwoning tegen marktwaarde willen kopen? 2006 (bron: WoON2006)

	Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
ja	11%	13%	14%
hangt af van de marktwaarde	8%	7%	7%
nee	77%	77%	76%
weet niet/onbekend	3%	3%	2%
totaal (rel.)	100%	100%	100%
totaal (abs.)	27.500	65.000	3.003.900

Tabel 4.9 Profiel potentiële kopers eigen huurwoning 2006 (bron: WoON2006)

		Leiden	Holl.-Rijnland	Nederland
type huis- houden	Eenpersoons	43%	43%	36%
	Samen z. kinderen	14%	16%	20%
	Gezinnen	43%	40%	43%
	overig	9%	7%	12%
leeftijd huis- houden	18-34jr	24%	17%	27%
	35-64jr	74%	75%	65%
	65jreo	2%	8%	7%
inkomen huis- houden	laag (tot minimum)	8%	10%	19%
	midden (min. tot 1,5 x modaal)	61%	59%	56%
	hoog (>1,5 x modaal)	31%	31%	25%
type	Eengezins	34%	49%	60%
	Meergezins	66%	51%	40%
prijsklasse	<kwal.kort.grens	22%	23%	19%
	kwal.kort - aftoppingsgrens	50%	40%	57%
	aftop. - liberalisatiegrens	12%	20%	15%
	> liberalisatiegrens	15%	17%	8%
woonmilieu	Centrum (1,2)	11%	4%	7%
	St. vooroorlogs (3)	10%	3%	9%
	St. naoorlogs (4,5)	72%	25%	27%
	Groenstedelijk (6)	8%	3%	6%
	Centrum kleinst. (7)	0%	9%	3%
	Kleinstedelijk (8)	0%	19%	9%
	Groen kleinstedelijk (9)	0%	0%	5%
	Dorps (10,11)	0%	37%	26%
	Landelijk (12,13)	0%	0%	7%
totaal (rel.)	100%	100%	100%	
totaal (abs.)	3.100	8.700	435.200	

In praktijk is het aantal verkopen aan zittende bewoners lager. Dit betekent dat óf de potentiële kopers op andere plekken wonen dan waar de verkopen worden aangeboden, óf dat de huurders die aangeven hun huurwoning te willen kopen hun koopkracht overschatten. Het is in elk geval belangrijk te weten wie er zoal geïnteresseerd zijn en om welk soort huurwoningen het vooral gaat. Tabel 4.9 geeft daarom een profiel van de potentiële kopers.

Senioren zijn in ieder geval geen doelgroep voor de verkoop van huurwoningen. Het grootste deel van de geïnteresseerde huishoudens is van de leeftijdsklasse 35-64 jaar. Verder gaat het meestal om huishoudens met een midden inkomen (sociaal minimum tot 1,5x modaal).

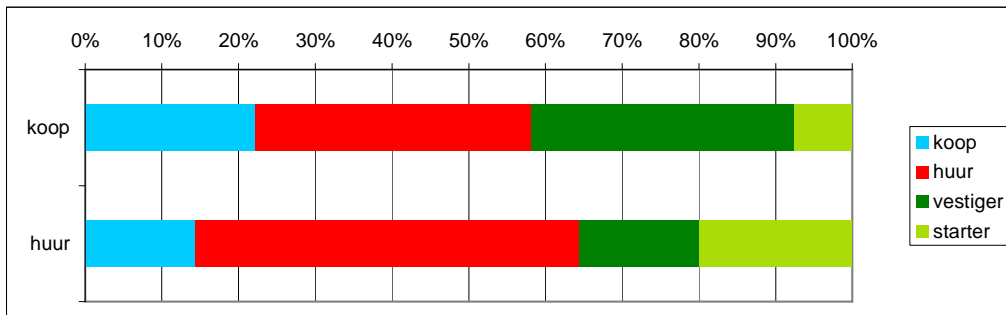
4.8 Verhuisketens in beeld

In dit hoofdstuk zijn tot nu toe de verhuishwensen aan bod gekomen. Een andere manier om naar de dynamiek op de woningmarkt te kijken is door de verhuisketens te analyseren. Een verhuisketen start doordat er een woning beschikbaar komt door nieuwbouw of doordat een huishouden wordt opgeheven. Bekijken we de situatie binnen een gemeente, dan kan een keten ook starten doordat een huishouden naar een andere gemeente verhuist en een woning leeg achterlaat. Een keten van verhuizingen ontstaat als de nieuwe bewoners ook weer een woning leeg achterlaten. Ook deze woning wordt weer betrokken door een ander huishouden. De keten stopt als het zich vestigende huishouden zelf geen woning leeg achterlaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij starters op de woningmarkt. Deze groep woont vaak nog bij de ouders thuis. Hun vorige woning komt dus niet beschikbaar voor nieuwe bewoners. Op het niveau van gemeenten stopt een keten ook als zich een huishouden van buiten de gemeente in de gemeente vestigt. Als een nieuwbouwwoning bewoond gaat worden door een gezin van buiten de gemeente, levert dit geen doorstroming op voor de Leidse woningmarkt.

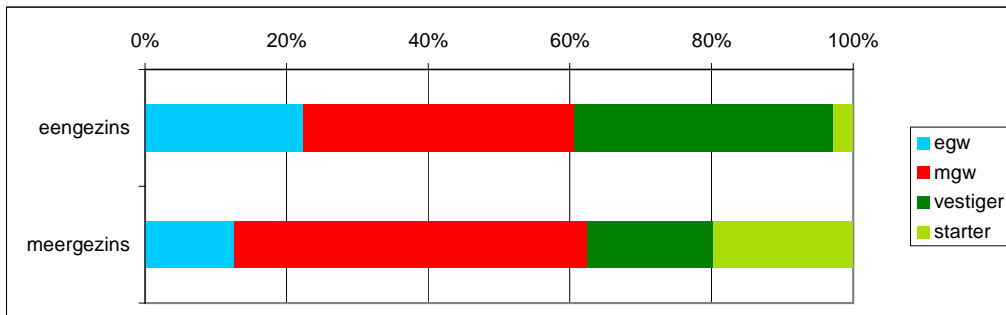
Op basis van een enquêtebestand is niet na te gaan hoe de verhuisketens er exact uitzien. Alleen de laatste verhuizing is geregistreerd. De verhuisketen kan wel goed worden gesimuleerd, omdat wel informatie over hetzelfde soort woningen beschikbaar is.

In bijgaande figuren is de herkomst te zien van de huishoudens die zich in de afgelopen twee jaar gevestigd hebben in een woning in Leiden. Het eerste kenmerk waar we naar kijken is de eigendom van de woning. Voor de lengte van de keten is het aandeel starters van belang (de keten stopt als er een starter in de woning komt). Voor Leiden stopt de keten ook als er een vestiger van buiten de gemeente de woning betreft. Een opvallende conclusie op basis van onderstaand figuur is dat huurwoningen een lange keten opleveren dan koopwoningen. Koopwoningen leveren dan wel veel doorstroming op binnen de voorraad, maar een relatief groot deel wordt bewoond door vestigers. Daarbij komt dat huurwoningen vaker starters huisvesten. Ook in die zin leveren ze meer dynamiek op, op de woningmarkt. In hoeverre deze dynamiek gewenst/noodzakelijk is, is een ander punt. In

Figuur 4.6 Recent verhuisden (afgelopen 2 jaar) naar vorige woonsituatie, naar eigendom van de woning (bron: WoON2006)



Figuur 4.7 Recent verhuisden (afgelopen 2 jaar) naar vorige woonsituatie, naar woningtype (bron: WoON2006)



Bekijken we het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen, dan blijkt het verschil in percentage starters erg groot. In eengezinswoningen komen nauwelijks starters terecht. Dit woningtype levert dan ook langere verhuisketens op. Voor Leiden is niet alleen het percentage starters van belang, maar ook het aandeel vestigers. Dan zien we dat eengezinswoningen en meergezinswoningen ongeveer evenveel dynamiek teweeg te brengen op de Leidse woningmarkt.

De analyse van de verhuisketens is alleen mogelijk voor respondenten die in de twee jaar voor de enquête zijn verhuisd. Dit zijn er voor Leiden 173. Dit betekent dat het niet mogelijk is om de cijfers erg uit te splitsen. De combinatie van eigendom en woningtype levert al een te lage celvulling op. Vandaar dat de analyse beperkt is gebleven tot het onderscheid naar eigendom en naar woningtype.

De lengte van de verhuisketen hangt sterk samen met het aandeel starters (plus vestigers). Voor koopwoningen is de ketenlengte in Leiden slechts 2,5. Bij huurwoningen is de keten iets langer: 2,7. Voor zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen is de ketenlengte voor Leiden vrij kort: 2,6.



Bijlage 1: Begrippen en definities



Aandachtsgroep

Binnen het woonbeleid wordt onderscheid gemaakt naar verschillende doelgroepen die speciale aandacht behoeven. Dit kunnen bijvoorbeeld jongeren en ouderen zijn, maar ook huishoudens met een laag inkomen. Deze laatste groep wordt in het WoON aangeduid als de aandachtsgroep. De gehanteerde definitie in het WoON sluit aan bij de huursubsidiewetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudensamenstelling:

	Belastbaar inkomen
Alleenstaande tot 65 jaar:	tot € 18.925
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar:	tot € 25.375
Alleenstaande 65+:	tot € 16.825
Meerpersoonshuishouden 65+:	tot € 21.925

Allochtonen

Het CBS rekent tot de allochtonen alle personen van wie tenminste één ouder in het buitenland is geboren. Allochtonen die zelf in het buitenland zijn geboren vormen de eerste generatie en allochtonen die in Nederland zijn geboren de tweede generatie. Allochtonen van de eerste generatie worden onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van hun geboorteland. Ze worden tot de niet-westerse allochtonen gerekend als ze zijn geboren in Turkije, Afrika, Latijns Amerika of Azië, met uitzondering van Japan en Indonesië. De tweede generatie wordt onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van het geboorteland van hun moeder. Als dat Nederland is, dan is het geboorteland van de vader bepalend. Voor de tweede generatie is het onderscheid tussen westers en niet-westers gebaseerd op dezelfde landenindeling als voor de eerste generatie.

Bereikbare voorraad

De bereikbare voorraad bestaat uit alle huurwoningen met een maandhuur tot de liberalisatiegrens. De bereikbare voorraad is in principe bestemd voor huishoudens in de aandachtsgroep.

Doorstromer

Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuisd. Voor en na de verhuizing is het huishouden hoofdbewoner van de woning.

Eengezinswoning

Eengezinswoningen zijn woningen die een geheel pand vormen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en verder alle rijenhuizen.

Inkomen: minimum en modaal

Het minimum inkomen is het wettelijk vastgelegde minimum bruto loon voor een volwassene bij een volledige werkweek, exclusief vakantiegeld: € 16.392.

Een modaal inkomen is het gemiddelde inkomen van een gehuwde eenverdiener met twee kinderen. Het bruto modaal inkomen voor 2006 (€ 29.000) is een schatting van het Centraal Plan Bureau. In Planbureaupublicaties wordt voor het modale inkomen uitgegaan van het brutoloon van een alleenverdiener in de marktsector met partner en twee kinderen tussen 6 en 11 jaar. Dit inkomensniveau wordt bepaald aan de hand van de premie-inkomensgrens van de nieuwe zorgverzekeringswet. Dit inkomensbegrip is dus niet gelijk aan het statistisch modaal (= meest voorkomende) inkomen.

Meergezinswoning

Als type meergezinswoning wordt beschouwd elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voorzover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Ouderenwoning

Een ouderenwoning is een zelfstandige woning, bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingstehuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening).

Prijsgrenzen in de huur- en de koopsector

De huursector is verdeeld in 4 prijsklassen, die direct afkomstig zijn uit de IHS:

Tot de kwaliteitskortingsgrens	tot en met € 332
Tot de aftoppingsgrens	€ 333 tot en met € 509
Tot de liberalisatiegrens	€ 510 tot en met € 605
Boven de liberalisatiegrens	€ 605 en hoger

De koopsector is in 3 prijsklassen verdeeld:

Goedkope koop	tot €170.000
Middeldure koop	€170.000 tot €240.000
Dure koop	meer dan €240.000

Scheef wonen: goedkoop en duur

Goedkoop scheef wonen heeft betrekking op huishoudens die niet behoren tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest zijn in de bereikbare voorraad.

Duur scheef wonen betreft huishoudens uit de aandachtsgroep die gehuisvest zijn in een woning die niet behoort tot de bereikbare voorraad.

Starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en ofwel:

- Niet gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen),
- Geïmmigreerd is,
- De vorige woning niet leeg achterlaat,
- Uit een wooneenheid verhuisd is.

Nultredenwoning

Een nultredenwoning is intern én extern toegankelijk. Intern toegankelijk houdt in dat vertrekken als woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken gelijkvloers liggen. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woning zelf bereikbaar is zonder trappen.

Verhuisgeneigdheid

Huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen worden gerekend tot de groep verhuisgeneigden.

Vraagsaldo

Het vraagsaldo is het saldo van de vraag (van doorstromers en starters) en het vrijkomende aanbod (van doorstromers). Dit saldo geeft dus aan waar spanning of juist ruimte ontstaat als iedereen de gewenste verhuizing direct zou realiseren



Bijlage 2: Woonmilieutypologie

Zoals in de inleiding van de rapportage werd genoemd, is het WoON2006 de eerste opvolger van het vierjaarlijkse WoningBehoeftOnderzoek. In de voorlaatste versie van het WoningBehoeftOnderzoek (WBO1998) werd een vijfdeling in woonmilieus ontwikkeld:

- 1 centrum-stedelijk
- 2 stedelijk buiten centrum
- 3 groenstedelijk
- 4 dorps
- 5 landelijk wonen

Deze vijfdeling kan gezien worden als een hoofddeling. De vijfdeling was echter veel te beperkt om recht te doen aan de differentiatie aan woonmilieus die in het land bestaat. Daarom werd een 10-deling in woonmilieus ontwikkeld die meer recht deed aan de verscheidenheid in de centrumfunctie van woonplaatsen en in de samenstelling van de buiten-centrummilieus. Ook bij de tiendingeling is gekozen voor een indeling die aansluit op het WBO, zodat ook de gewenste woonmilieus toegekend konden worden.

De huidige 13-deling is ontwikkeld ten behoeve van het WBO2002 en lijkt inhoudelijk veel op de 10-deling uit 1998. Een belangrijk verschil is dat de indeling nu gebaseerd is op criteria die in alle provincies gelijk zijn. In 1998 werd per provincie een indeling in grote steden, kleine steden en dorpen vastgesteld, op basis van de differentiatie in de betreffende provincie. Het voordeel hiervan was dat de indeling in woonmilieus per provincie beter aansluit bij de perceptie. Het nadeel van wisselende criteria is dat de indeling niet goed gebruikt kan worden voor analyses op landelijk niveau. Doordat met ingang van het WBO2002 eenduidige criteria gebruikt zijn is de 13-deling op te tellen tot de 5-deling.

De uitbreiding van 10 naar 13 milieus is het gevolg van de volgende veranderingen:

- Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen centrum-dorpse en dorpse milieus,
- De landelijke milieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reistijd van een centrum-stedelijk milieu.
- In de kleine steden is een woonmilieutype toegevoegd. De kleine steden kennen nu de milieus: centrum-kleinstedelijk, kleinstedelijk en groen-kleinstedelijk.

De steden: zes woonmilieutypen

- **1 centrum-stedelijk** en **2 centrum-stedelijk-plus**

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrum-stedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-

stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot-)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrum-stedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groen-stedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groen-stedelijk.

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden:

- **3 stedelijk vooroorlogs;**
- **4 stedelijk naoorlogse compact;**
- **5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.**

De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieutype op binnen de steden

- **6 groen stedelijk**

Kleinstedelijke woonplaatsen

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- **7 centrum-kleinstedelijk** (in de vijfdeling is dit centrum-stedelijk),
- **8 kleinstedelijk** (in de vijfdeling is dit het buiten-centrummilieu) en
- **9 groen-kleinstedelijk** (in de vijfdeling is dit groen-stedelijk).

Centrum-dorpse en dorpse milieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- **10 centrum dorps** en
- **11 dorps**

Bereikbare en perifere milieus

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- **12 landelijk bereikbaar**
- **13 landelijk perifeer**

Tabel 4: Kenmerken van de 13 woonmilieutypen

	N	voor- oorlogse won.	een- gezins- won.	vrij- staande won.	gemidd. WOZ- waarde	dichtheid woon- gebied	dichtheid totaal	winkels per 1000 huish.	gezinnen	lage inkomens
Centrum-stedelijk-plus	34	63,3%	16,7%	1,8%	66,8	77,8	59,3	49,2	16,0%	39,5%
Centrum-stedelijk	37	31,9%	53,2%	4,1%	67,1	42,0	27,2	96,6	18,1%	39,8%
Stedelijk VO	115	65,0%	38,2%	2,1%	60,4	65,8	36,6	18,7	25,6%	42,2%
Stedelijk NO compact	238	17,1%	37,8%	2,1%	61,1	46,6	20,4	10,8	29,6%	43,8%
Stedelijk NO grondgebonden	166	15,7%	76,1%	5,9%	73,2	32,7	11,6	9,6	38,8%	40,1%
Groen-stedelijk	196	16,7%	64,0%	11,1%	86,2	23,0	5,5	8,6	34,4%	38,1%
Centrum-kleinstedelijk	78	20,8%	68,3%	9,7%	80,8	28,1	11,1	68,8	28,1%	40,9%
Kleinstedelijk	202	12,0%	70,9%	6,2%	80,1	32,6	8,6	8,4	39,5%	37,9%
Groen-kleinstedelijk	204	12,3%	80,8%	15,1%	88,9	21,1	4,6	8,6	39,7%	38,9%
Centrum-dorps	358	15,4%	88,3%	18,2%	90,7	23,2	2,9	20,6	40,8%	38,9%
Dorps	488	18,0%	94,6%	34,4%	91,9	20,6	1,1	16,3	42,8%	39,7%
Landelijk bereikbaar	1473	27,1%	91,7%	50,8%	99,1	19,9	0,4	9,4	43,8%	39,1%
Landelijk perifeer	427	33,3%	93,5%	54,4%	70,1	19,5	0,3	12,4	42,0%	43,0%
totaal	4016	22,1%	71,0%	16,6%	80,4	27,7	2,1	18,4	36,1%	40,0%

Huidig en gewenst woonmilieu

Een belangrijk aandachtspunt is dat bij het berekenen van de woonmilieus is dat in het WoON ook het gewenste woonmilieu van de respondenten vastgesteld moet kunnen worden. De typologie dient dus aan te sluiten bij de vraagstelling in het WoON.

In het WoON wordt niet rechtstreeks gevraagd naar het gewenste woonmilieutype, maar wordt een aantal vragen gesteld over gewenste kenmerken van de buurt. Bovendien wordt aan elke respondent die weet naar welke gemeente hij wil verhuizen gevraagd naar de gewenste wijk binnen die gemeente. Omdat van deze wijk (na de berekening van de woonmilieus) het woonmilieutype bekend is, kan direct het gewenste woonmilieu toegekend worden.

Een andere werkwijze is gevolgd bij respondenten die geen gewenste buurt aangewezen hebben. Bij deze respondenten kan uiteraard geen gebruik worden gemaakt van objectieve kenmerken, maar moet het gewenste woonmilieu afgeleid worden van de antwoorden die de respondenten op vragen over de gewenste kenmerken van de buurt hebben gegeven. Het gewenste woonmilieu wordt berekend door de antwoorden op een aantal vragen te combineren (zoals de gewenste bouwperiode van de buurt, de gewenste afstand tot het centrum en het gewenste overheersende woningtype van de buurt).