



**Urban**

**Data Center**

**Leiden071**

# **Goedkoop scheidwonen in Holland Rijnland**

## Samenvatting

Urban Data Center Leiden071 heeft in kaart gebracht in welke mate er sprake is van goedkoop scheefwonen in de veertien gemeenten in Holland Rijnland. Van de 57.300 corporatiewoningen die onder de liberalisatiegrens worden verhuurd, wordt 30 procent (17.200 huishoudens) bewoond door een huishouden met een inkomen van 34.229 euro of meer, de grens die in 2015 gehanteerd werd bij de toewijzing van nieuwe huurders in sociale huurwoningen. Deze huishoudens kunnen worden getypeerd als scheefwonende huishoudens.

De kenmerken van scheefwonende huishoudens zijn in de meeste gevallen: een paar met of zonder kinderen, in de leeftijdscategorie 35 tot 65 jaar, in loondienst, en al 5 jaar of meer woonachtig op hetzelfde adres. Van de 17.200 scheefwonende huishoudens heeft meer dan 35 procent (6.200 huishoudens) deze kenmerken.

Dit rapport beschrijft de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Het is uitgevoerd in het kader van het Urban Data Center Leiden071, een samenwerking tussen de gemeente Leiden en het CBS. Om tot de uitkomsten te komen zijn gegevens over het (wel of niet) onder de liberalisatiegrens verhuren van corporatiewoningen, door het CBS gecombineerd met gegevens over inkomen en andere kenmerken van huishoudens.



Urban  
Data Center  
Leiden071

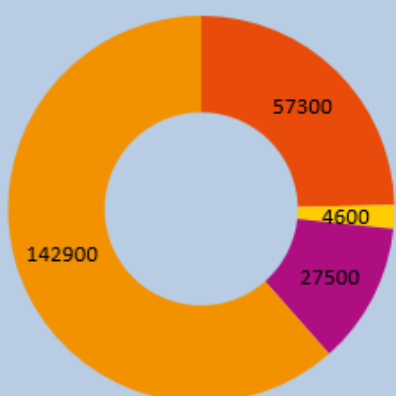
## Goedkoop scheefwonen in Holland-Rijnland

1: woningen en scheefwoners

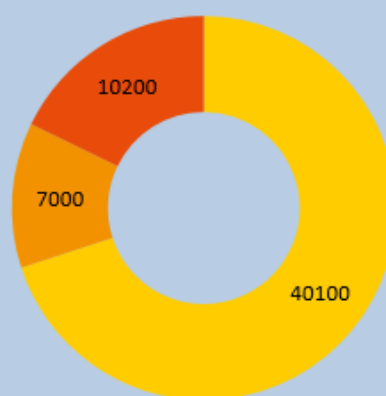
2: kenmerken scheefwoners

3: kenmerken eigendomsypen

- 57.300 sociale huurwoningen in Holland-Rijnland (25%)
- daarvan worden er 17.200 (30%) bewoond door scheefwonend huishouden (inkomen van ten minste €34.229)



■ Sociale huur                      ■ Corporatiehuur overig  
■ Huur bij overige verhuurder    ■ Eigenaar



■ Inkomen tot € 34.229            ■ €34.229-43.687  
■ meer dan €43.687

## Inhoud

Inleiding .....	4
1. Holland Rijnland: woningen en scheefwonen .....	5
1.1 Samenstelling woningen .....	5
1.2 Scheefhuur bij huishoudens in een corporatiewoning .....	6
2. Typering van de scheefwoners in Holland Rijnland .....	8
2.1 Kenmerken scheefwonende huishoudens .....	8
2.2 Combinaties van kenmerken scheefwoners .....	10
3. Leiden: kenmerken scheefhuur en andere eigendomstypen .....	11
3.1 Eigendomstypen woningen in Leiden .....	11
3.2 Inkomen en inkomensspreiding .....	12
3.3 Huishoudenssamenstelling .....	14
3.4 Leeftijd hoofdkostwinner .....	15
3.5 Belangrijkste inkomstenbron .....	16
3.6 Woonduur .....	17
4. Scheefwonen in wijken van Leiden .....	18

## Inleiding

Het CBS onderzocht in opdracht van de gemeente Leiden in welke mate er sprake is van goedkoop scheefwonen bij corporatiewoningen in Leiden en omliggende gemeenten. Dit rapport beschrijft de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek. Naast dit rapport is een tabellenset beschikbaar, die te gebruiken is voor nader onderzoek of het uitlichten van specifieke groepen.

### Urban Data Center Leiden071

Om datagestuurd werken binnen de gemeente te ondersteunen, hebben de gemeente Leiden en het CBS eind 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Dit gebeurt in de vorm van het Urban Data Center Leiden071. Dit rapport is een product van deze samenwerking.

### Aanleiding onderzoek scheefwonen

Binnen de gemeente Leiden leeft het gevoel dat er sprake is van goedkoop scheefwonen, waardoor de doorstroom op de woningmarkt wordt verstoord. Om beleid cijfermatig te onderbouwen is het CBS gevraagd de volgende vragen te onderzoeken: hoe groot is het verschijnsel goedkoop scheefwonen in Leiden, in andere gemeenten in de regio Holland Rijnland en in de regio als totaal? Wat is de sociaaleconomische status van de huishoudens die goedkoop scheefwonen? En in welke mate komt goedkoop scheefwonen voor in de verschillende wijken in Leiden?

### Opzet rapport

In dit rapport worden voor de hele regio Holland Rijnland de belangrijkste uitkomsten gegeven. De verschillende kenmerken van scheefwonende huishoudens worden in het tweede hoofdstuk belicht en gecombineerd om te zien bij welke groepen scheefwonende huishoudens het meest voorkomen.

Voor specifiek de gemeente Leiden is in dit rapport nader gekeken naar de verschillende kenmerken van bewoners van verschillende eigendomstypen. Hierbij worden de bewoners van de sociale huurwoningen vergeleken met die van de overige verhuurde corporatiewoningen, de huurwoningen die door anderen verhuurd worden, en de koopwoningen. Kenmerken die hierbij belicht worden zijn inkomen en voornaamste inkomstenbron, huishoudenssamenstelling, woontijd, leeftijd. Het laatste hoofdstuk toont in welke mate scheefwonen in de verschillende wijken van Leiden plaatsvindt.

Met behulp van de bijbehorende tabellenset is voor alle andere dertien gemeenten in Holland Rijnland afzonderlijk een vergelijkbare analyse te maken, zoals in dit rapport voor de regio als totaal en voor Leiden is gedaan.

Waar in het vervolg van dit rapport over scheefwonen of scheefhurende huishoudens wordt gesproken, gaat het om huishoudens die wonen in een corporatiewoning die onder de liberalisatiegrens wordt verhuurd, en die een inkomen hebben van 34.229 euro of meer.

Alle cijfers in dit rapport hebben betrekking op 2015. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van gegevens over inkomens van huishoudens. Om deze op laagregionaal niveau te kunnen gebruiken, gebruikt het CBS enkel definitieve cijfers waarbij 2015 dus het meest recente jaar is.

Het rapport betreft alleen goedkoop scheefwonen. Andere vormen van scheefwonen zoals duur scheefwonen, waarbij mensen met een laag inkomen naar verhouding veel huur betalen voor hun woning, zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Als in de rest van het rapport scheefwonen wordt genoemd, betreft het dus goedkoop scheefwonen, zoals hierboven omschreven.

## 1. Holland Rijnland: woningen en scheefwonen

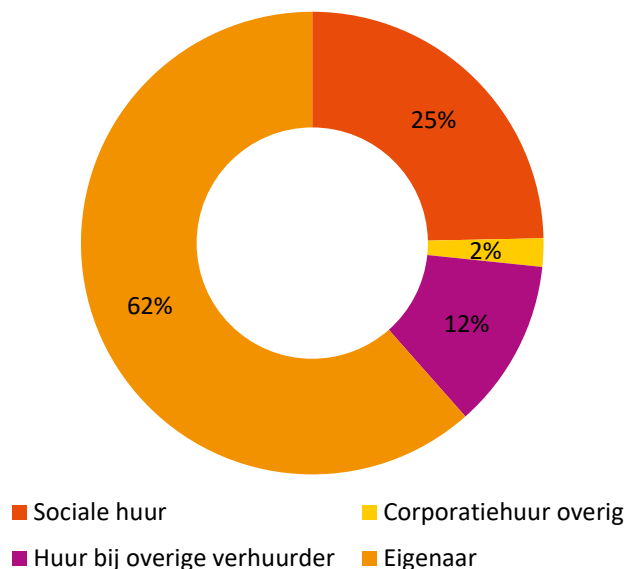
### 1.1 Samenstelling woningen

Voordat er uitspraken gedaan worden over scheefwonen, is het goed om de context te schetsen, over welke groep het nu eigenlijk gaat. In het onderzoek wordt onderscheid in de eigendomsstypen van woningen gemaakt. Allereerst wordt er onderscheid gemaakt tussen huurwoningen en koopwoningen waarbij het huishouden dat er woont de eigenaar van de woning is. Van de huurwoningen (39 procent in Holland Rijnland) wordt vervolgens gekeken welk deel door corporatiewoningen wordt verhuurd en welk deel door overige verhuurders. Van de corporatiewoningen wordt daarna, op basis van het door de gemeente Leiden geleverde Woningnetbestand, bepaald welk deel onder de liberalisatiegrens (huurprijs van € 710,68 in 2015) wordt verhuurd. Deze groep wordt in dit rapport bedoeld als over 'sociale huur' wordt gesproken. Figuur 1.1 geeft de verdeling van de verschillende eigendomsstypen van de woningen in Holland Rijnland.

In de hele regio Holland Rijnland wonen 232.200 huishoudens in de onderzochte woningen. Hiervan behoort 25 procent (57.300) tot de groep 'sociale huurders'.

Van alle hiervoor beschreven eigendomsstypen (dus naast de huurwoningen ook de koopwoningen) is bekend tot welke inkomensklasse de huishoudens die er wonen, behoren. De indeling is gebaseerd op het inkomensafhankelijke huurbeleid en bestaat uit drie groepen: inkomens onder de 34.229 euro, inkomens van 34.229 tot 43.786 euro en inkomens van 43.786 euro of meer. Huishoudens die in een sociale huurwoning wonen en een inkomen van 34.229 euro of hoger hebben, worden in dit rapport getypeerd als scheefwonende huishoudens.<sup>1</sup>

**Figuur 1.1: Verdeling woningen naar eigendomsstypen in Holland Rijnland, 2015**



<sup>1</sup> Het is ook mogelijk dat overige verhuurders hun woning onder de liberalisatiegrens verhuren. Voor dit onderzoek is daar geen informatie over beschikbaar, dus beperkt het zich tot scheefwonen bij sociale huur (corporatiehuur onder de liberalisatiegrens).

## 1.2 Scheefhuur bij huishoudens in een corporatiewoning

Voor het bepalen van het aantal scheefwonende huishoudens is voor alle huishoudens bepaald tot welke inkomensklasse ze behoren. Bij de bepaling van de inkomensgrenzen wordt aangesloten bij de grenzen van het inkomensafhankelijke huurbeleid:

- Inkomen tot 34.229 euro: deze groep komt bij het huurbeleid in aanmerking voor een sociale huurwoning.
- Inkomens van 34.229 tot en met 43.786 euro: middengroep.
- Inkomens van meer dan 43.786 euro: hoogste inkomstengroep. In sociale huurwoningen worden in dit onderzoek zowel de huishoudens die tot deze groep behoren als die in de groep middeninkomens gezien als scheefwonend.

In heel Holland Rijnland zijn 57.300 woningen als sociale huur getypeerd. In deze woningen wonen 17.200 huishoudens (30 procent) met een inkomen van 34.229 euro of meer en dus kunnen zij als scheefwonend worden getypeerd. Van die 17.200 zijn er 10.200 in 2015 met een inkomen dat groter was dan 43.786 euro (18 procent van de 57.300 sociale huurwoningen).

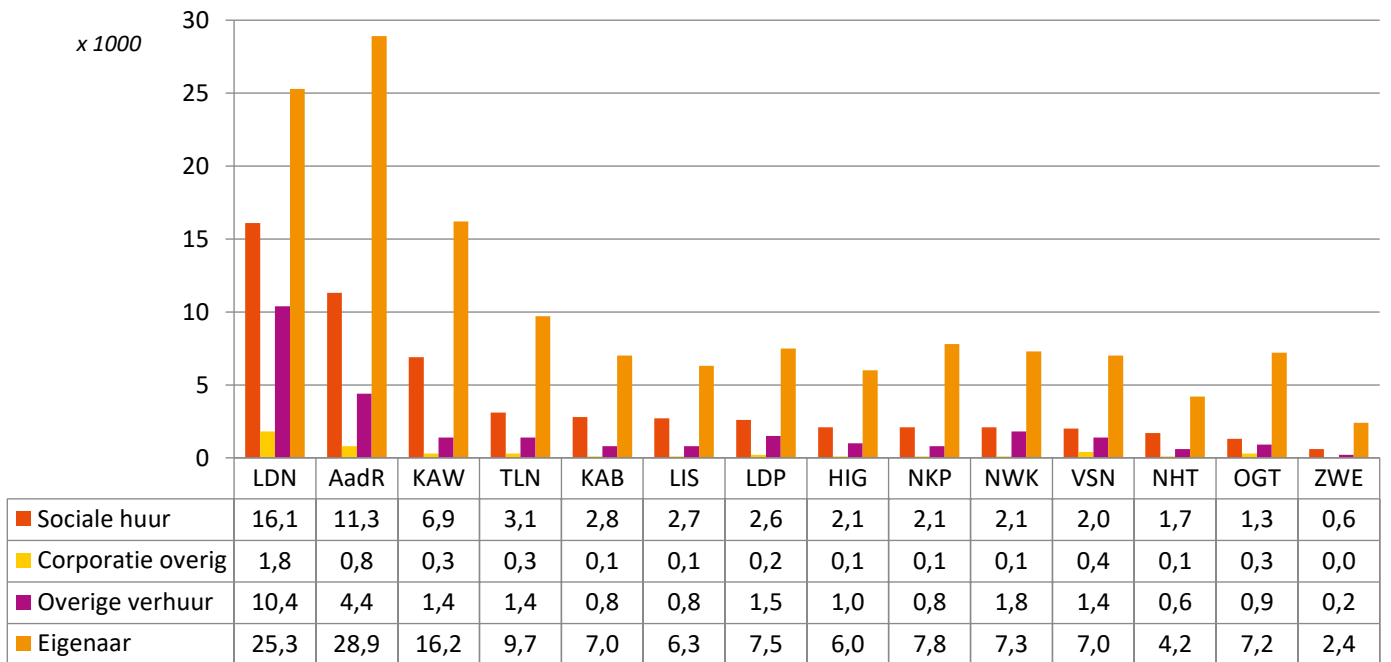
### 14 gemeenten

De gemeenten verschillen logischerwijs in de omvang van hun woningvoorraad (zie figuur 1.2). Leiden, Alphen aan den Rijn en Katwijk kennen de meeste sociale huurwoningen en daar bevinden zich de meeste scheefwonende huishoudens. Kijken we naar de relatieve verschillen, dan zien we dat het aandeel scheefwonende huishoudens met een inkomen van 34.229 euro of meer, in alle onderzochte gemeenten tussen de 36 procent (Kaag en Braassem) en 24 procent (Noordwijk en Hillegom) ligt.

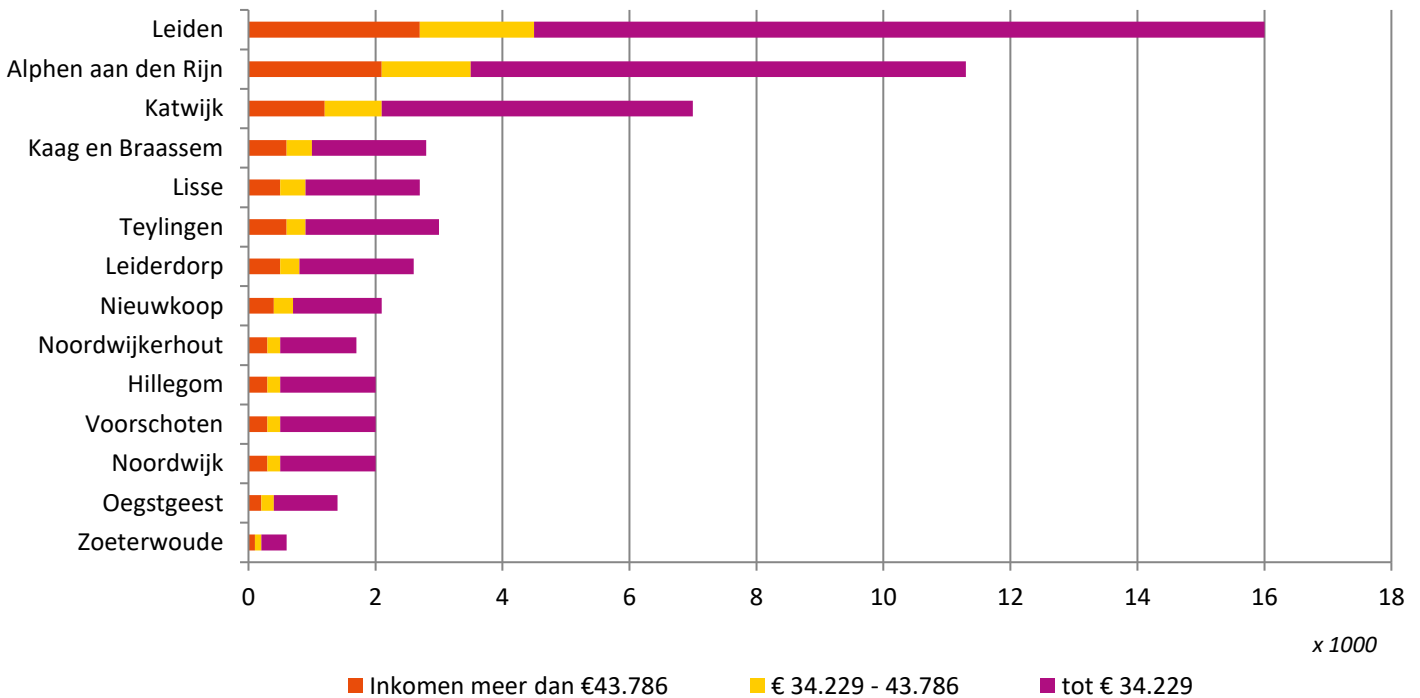
### Mogelijke oorzaken

Er kunnen meerdere oorzaken zijn voor een hoger inkomen dan de huurwoning in wezen vraagt. Tot 2015 was er bijvoorbeeld geen toetsing op inkomen nodig bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan personen. Bovendien vindt er sinds 2015 alleen voor aanvang van de huurovereenkomst een dergelijke toetsing plaats. Het inkomen van een huishouden kan in de loop van de tijd uiteraard zijn toegenomen. Dit kan ook het geval zijn als er een extra persoon in de woning komt wonen die ten tijde van de inschrijving nog niet meetelde bij de bepaling van het inkomen voor de toewijzing. In dit eerste onderzoek naar scheefwonen in de Leidse regio is alleen het jaar 2015 onderzocht.

Figuur 1.2: Opbouw van de eigendomstypen per gemeente in Holland Rijnland, 2015<sup>2</sup>



Figuur 1.3: Huishoudens in sociale huurwoningen, naar inkomensklasse, per gemeente in Holland Rijnland, 2015



<sup>2</sup> Voor de leesbaarheid van de grafiek zijn de gemeentenamen afgekort. LDN=Leiden, AadR=Alphen aan den Rijn, KAW=Katwijk, TLN=Teylingen, KAB=Kaag en Braassem, LIS=Lisse, LDP=Leiderdorp, HIG=Hillegom, NKP=Nieuwkoop, NWK=Noordwijk, VSN=Voorschoten, NHT=Noordwijkerhout, OGT=Oegstgeest, ZWE=Zoeterwoude

## 2. Typering van de scheefwoners in Holland Rijnland

In het onderzoek zijn per eigendomstype diverse kenmerken van huishoudens onderzocht. Er is gekeken naar kenmerken over inkomen (ook benodigd om vast te stellen of er sprake is van scheefwonen), huishoudenssamenstelling, belangrijkste inkomstenbron en leeftijd en woonduur van de hoofdkostwinner van het huishouden. Voor alle veertien gemeenten in Holland Rijnland zijn de afzonderlijke kenmerken omschreven en kan specifiek voor de groep scheefwoners (de huishoudens die in een corporatiewoning onder de liberalisatiegrens voor sociale huur wonen en een inkomen van 34.229 euro of meer hebben) informatie worden gegeven.

Dit hoofdstuk gaat in op de kenmerken van de groep die scheefwoont, uitgaande van de hele regio Holland Rijnland. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van de gemeente Leiden een benadering per kenmerk gevolgd, om aan te geven hoe kenmerken van scheefwonende huishoudens zich verhouden tot huishoudens in woningen met een ander eigendomstype.

### 2.1 Kenmerken scheefwonende huishoudens

Allereerst vindt de analyse dus plaats op de afzonderlijke kenmerken van huishoudens die wonen in een sociale huurwoning. De factsheet hieronder geeft van de groep huishoudens met een inkomen 34.229 euro of meer (de scheefwonende huishoudens) de kenmerken van de bewoners.<sup>3</sup>

Hierin zien we terug dat de scheefwonende huishoudens vaak in de hogere welvaartklassen vallen. Dit is op zich logisch, gezien het hogere inkomen dat ze moeten hebben om tot de scheefwoners te behoren.<sup>4</sup> Bij de indeling in welvaartsklassen is er een groot verschil te zien tussen huurders en eigenaren van woningen. De eigenaren zijn meer vertegenwoordigd in de hogere welvaartsklassen.

Het grootste deel van de scheefwonende huishoudens wordt gevormd door paren mét of zonder kinderen. De huishoudens in sociale huurwoningen met een inkomen tot 34.229 euro zijn vaker eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.

Bij de scheefwonende huishoudens zijn 35 tot 65-jarigen de grootste groep. Hierbij gaat het om de leeftijd van de hoofdkostwinner: de persoon in het huishouden met het hoogste inkomen. Bij de overige corporatiehuurwoningen en bij andere verhuurders ligt het aandeel jongeren veel hoger. Daar is meer dan 40 procent van de huurders 34 jaar of jonger. Bij de sociale huurwoningen is dit slechts 17 procent.

De meeste scheefwonende huishoudens hebben 'loon als werknemer' als belangrijkste inkomstenbron. Bij de sociale huurwoningen als geheel komt pensioen als belangrijkste inkomstenbron ook relatief vaak voor, maar die huishoudens zitten met name in de groep met een inkomen tot 34.229 euro, de niet-scheefwonende huishoudens.

Meer dan 70 procent van de scheefwonende huishoudens woont al langer dan 5 jaar op het huidige adres. Het kan dus goed zijn dat zij bij het betrekken van de woning voldeed aan de criteria om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar dat het inkomen sindsdien is toegenomen en tot de midden- of hoogste inkomensgroep behoort. Kijkend naar de overige typen huurwoningen valt op dat daar in de meeste gevallen juist korter is. Bij zowel de corporatiewoningen die boven de liberalisatiegrens worden verhuurd, als de woningen die door overige verhuurders worden verhuurd, woont meer dan 60 procent van de huishoudens er 5 jaar of korter.

<sup>3</sup> De factsheet (figuur 2.1) is via de tabellenset voor alle afzonderlijke gemeenten beschikbaar.

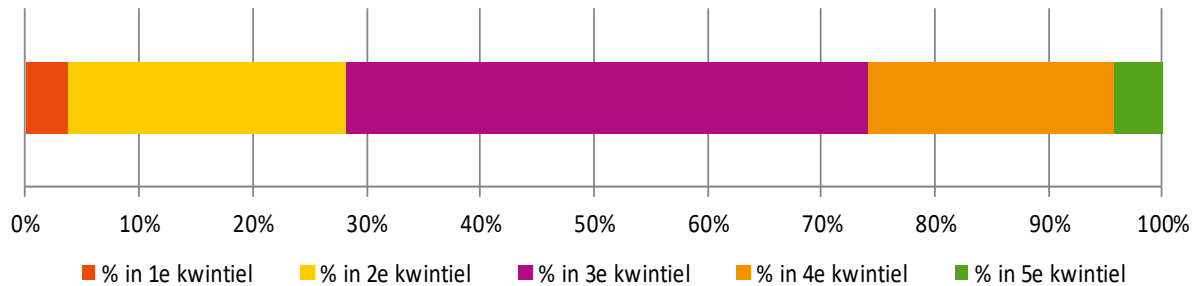
<sup>4</sup> De welvaartsindicator en de betekenis ervan wordt uitgebreider behandeld in hoofdstuk 3.



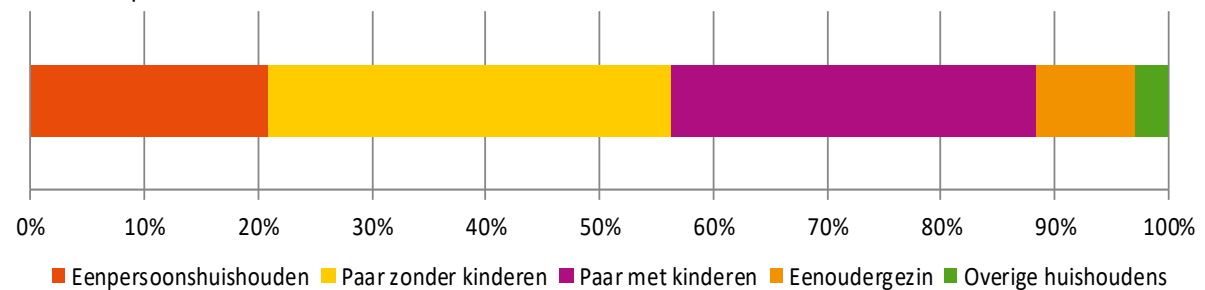
**Figuur 2.1: Factsheet met kenmerken scheefwonende huishoudens**

Van de 17200 scheefwonende huishoudens in Holland-Rijnland

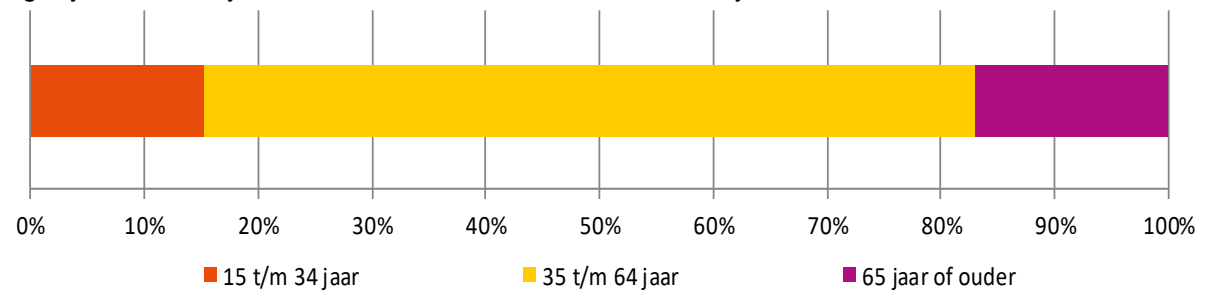
- behoort 26% tot het 4e of 5e welvaartsindicator-kwintiel:



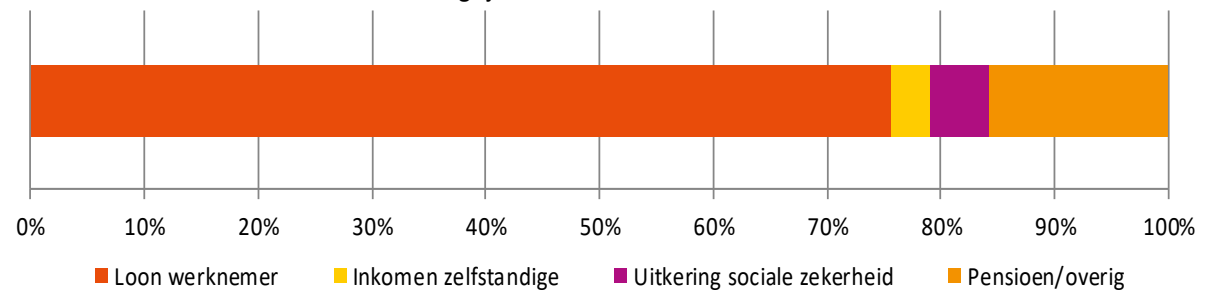
- is 67% een paar met of zonder kinderen:



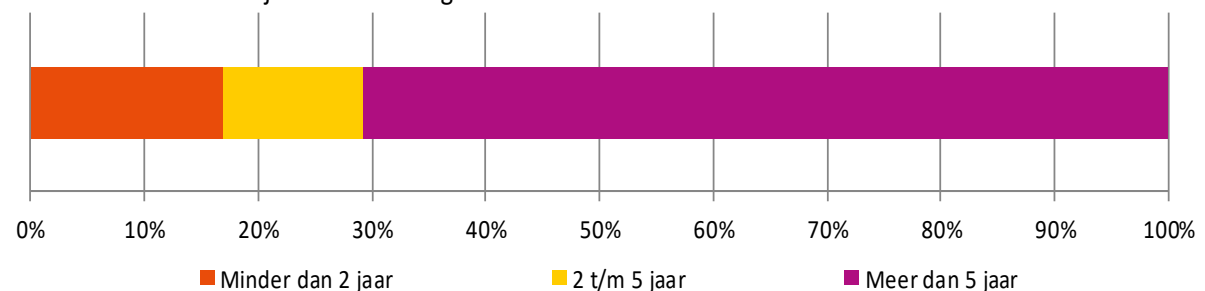
- ligt bij 68% de leeftijd van de hoofdkostwinner tussen de 35 en 65 jaar:



- heeft 76% 'loon als werknemer' als belangrijkste inkomstenbron:



- woont 71% meer dan 5 jaar in de woning

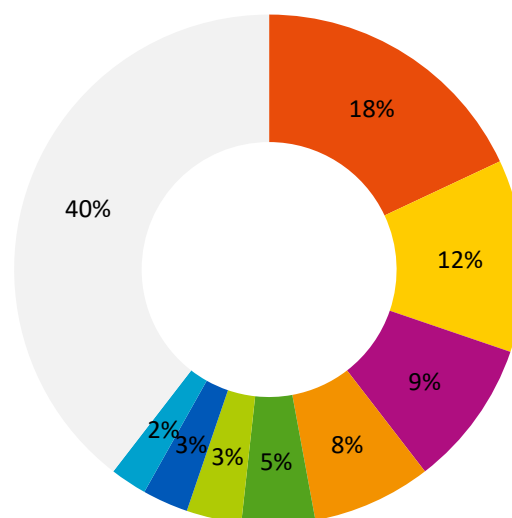


## 2.2 Combinaties van kenmerken scheefwoners

Voor de hele regio Holland Rijnland is ook gekeken hoe vaak combinaties van de in paragraaf 2.1 genoemde kenmerken voorkomen en welke combinaties het vaakst voorkomen bij de scheefwoners. Vervolgens is van die groepen ook bepaald in hoeverre die in andere eigendomstypen (uitgesplitst naar boven of onder de 34.229 euro-grens) voorkomen.

Figuur 2.2 laat zien welke combinatie van kenmerken het meest voorkomt onder de scheefwoners. De combinatie 'paar met kinderen, loon als werknemer en een woonduur van meer dan 5 jaar terug' kent de meeste scheefwoners, namelijk 3.100 huishoudens. Samen vormen zij 18 procent van alle 17.200 scheefwonende huishoudens. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat deze groep, ongeacht inkomen en woonsituatie, sowieso vaak voorkomt (15 procent). De acht meest voorkomende combinaties vormen samen 60 procent van alle scheefwoners in Holland Rijnland. De overige 40 procent bestaat uit de 172 mogelijke combinaties van onderzochte kenmerken van de scheefwonende huishoudens. Geen hiervan komt boven de 2 procent van het totaal uit.<sup>5</sup>

**Figuur 2.2: Meest voorkomende scheefwoners, bij combinatie van kenmerken, Holland Rijnland**



	Huishouden	Leeftijd	Inkomstenbron	Woonduur	Scheefwoners	
1	Paar met kinderen	35 tot 65 jaar	Loon werknemer	meer dan 5 jaar	3100	18%
2	Paar zonder kinderen	35 tot 65 jaar	Loon werknemer	meer dan 5 jaar	2100	12%
3	Eenpersoonshuishouden	35 tot 65 jaar	Loon werknemer	meer dan 5 jaar	1600	9%
4	Paar zonder kinderen	65 jaar of ouder	Pensioen/overig	meer dan 5 jaar	1300	8%
5	Eenoudergezin	35 tot 65 jaar	Loon werknemer	meer dan 5 jaar	800	5%
6	Paar zonder kinderen	Tot 35 jaar	Loon werknemer	minder dan 2 jaar	600	3%
7	Paar met kinderen	35 tot 65 jaar	Loon werknemer	minder dan 2 jaar	500	3%
8	Paar zonder kinderen	Tot 35 jaar	Loon werknemer	2 t/m 5 jaar	400	2%
	Overig				6800	40%

<sup>5</sup> Een compleet overzicht van alle combinaties is beschikbaar in de bij dit rapport horende tabellenset.

### 3. Leiden: kenmerken scheefhuur en andere eigendomstypen

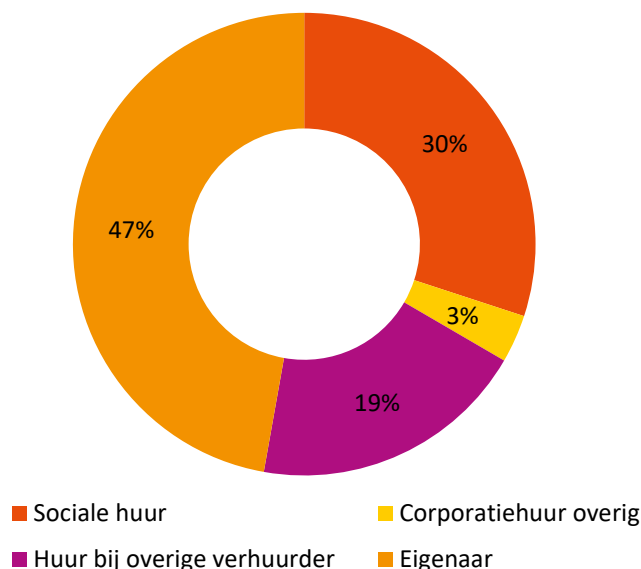
Absoluut gezien kent Leiden de meeste gevallen van scheefhuur (4.500) binnen de regio Holland Rijnland. Relatief gezien behoort de gemeente echter tot de vier gemeenten met het laagste percentage scheefhuur. Alleen Noordwijk, Hillegom en Voorschoten kennen lagere percentages. Dit hoofdstuk richt zich op de gemeente Leiden.<sup>6</sup> In de eerste paragraaf worden de verschillende vormen van eigendom van woningen in Leiden toegelicht, om de volgende paragrafen beter in perspectief te kunnen plaatsen. Vanaf paragraaf 3.2 komen de onderzochte kenmerken aan de orde, waarbij de verschillende eigendomstypen met elkaar worden vergeleken. Voor de sociale huur vindt ook een vergelijking van de drie inkomensgroepen plaats.

#### 3.1 Eigendomstypen woningen in Leiden

Een overzicht van de onderzochte woningopbouw zoals in paragraaf 1.1 voor de hele regio is gemaakt, kan ook voor Leiden worden opgesteld. In Leiden is iets meer dan de helft van de 53.600 onderzochte woningen een huurwoning. Daarvan worden er 17.800 door corporaties verhuurd en 10.400 bij andere verhuurders. Van de corporatiewoningen is bij 16.000 woningen bekend dat deze onder de liberalisatiegrens zijn verhuurd en dus zijn deze getypeerd als sociale huurwoning. De sociale huur vormt dus 30 procent van alle onderzochte woningen in Leiden, meer dan de 25 procent voor de regio Holland Rijnland als geheel.

Binnen de sociale huurwoningen is er bij 28 procent sprake van scheefwonende huishoudens. Hiervan behoren 1.800 huishoudens tot de groep middeninkomens en vallen 2.700 in de hoogste inkomensgroep.

**Figuur 3.1: Verdeling onderzochte eigendomstypen woningen in Leiden, 2015**



<sup>6</sup> Vergelijkbare analyses voor de andere gemeenten in Holland Rijnland zijn te maken met het gebruik van de bijbehorende tabellenset.

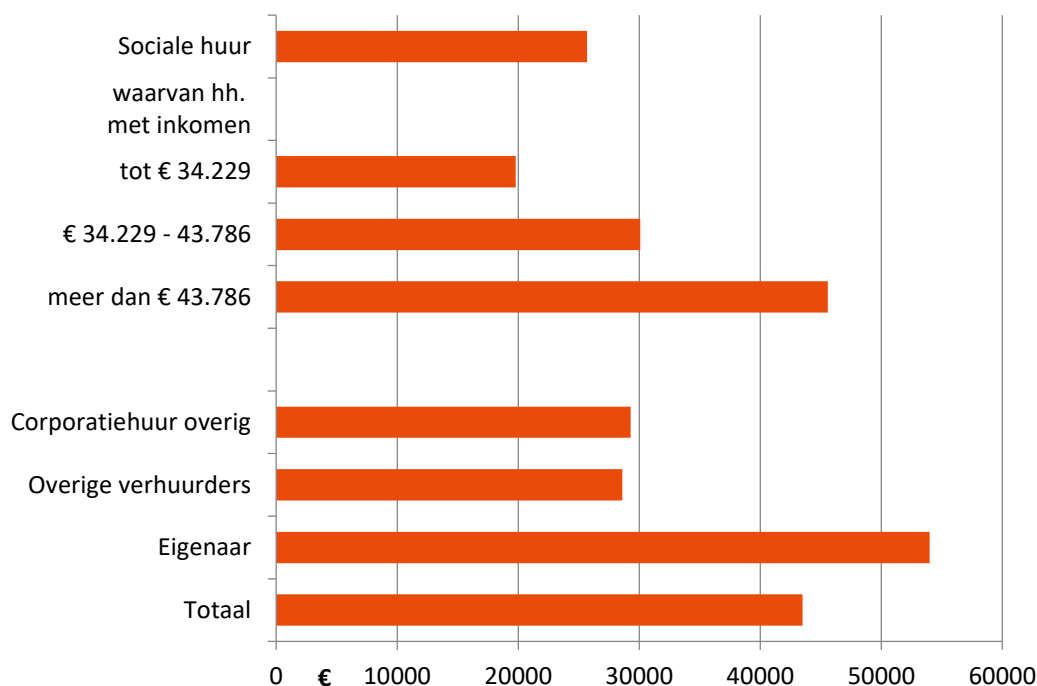
### 3.2 Inkomen en inkomensspreiding

De huishoudens in de sociale huurwoningen kennen ten opzichte van huishoudens in andere woningen het laagste gemiddelde inkomen. In Leiden ligt in 2015 het gemiddelde besteedbare huishoudensinkomen van een huishouden in de sociale huur op 25.700 euro. De andere eigendomstypen waarmee vergeleken wordt, hebben alle een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen.<sup>7</sup> Het verschil met de woningeigenaren is het grootst. Daar ligt het gemiddelde op 54.000 euro.

Figuur 3.2 en de volgende figuren in dit hoofdstuk tonen het totaal of gemiddelde van alle huishoudens in de sociale huurwoningen en ter vergelijking de overige eigendomstypen. Voor de sociale huurwoningen wordt tevens de uitsplitsing gemaakt naar de drie inkomensklassen van de huishoudens, waarbij de huishoudens in de sociale huurwoningen in de inkomensklassen van €34.229-43.786 of meer dan €43.687 als scheefwonend worden getypeerd.

In figuur 3.2. worden twee verschillende benaderingen van inkomen tegen elkaar afgezet. Het verzamelinkomen is gebruikt bij de indeling van de inkomensklassen van de huishoudens en vormt de categorieën. De balken in figuur 3.2 tonen het gemiddelde besteedbare huishoudensinkomen, waarbij het bruto-inkomen verminderd is met onder andere belastingen.<sup>7</sup>

**Figuur 3.2: Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen naar eigendomstypen woningen, met uitsplitsing van sociale huur naar verzamelinkomen huishouden, Leiden, 2015**



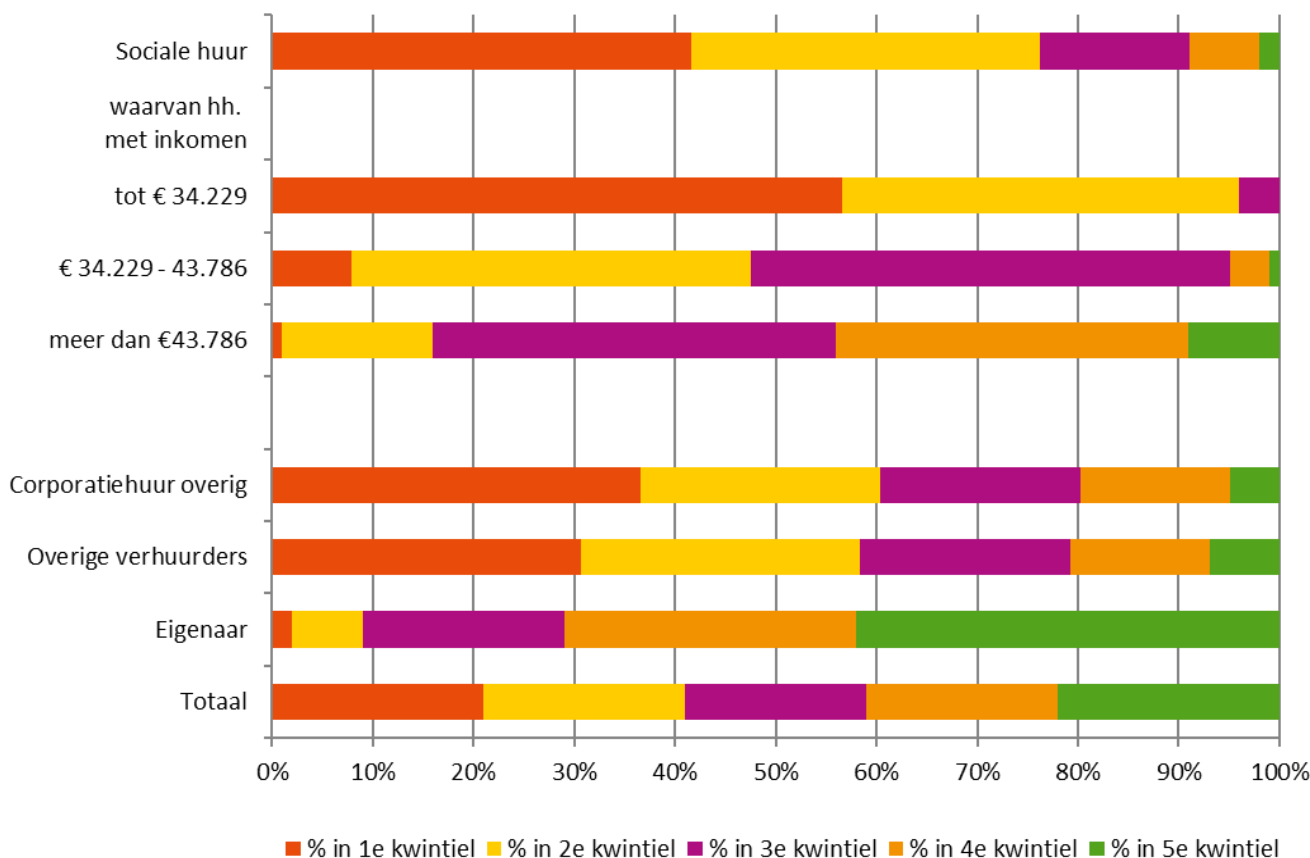
<sup>7</sup> Het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekeringen, premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen. In de tabellenset is ook informatie over de mediaan en het gestandaardiseerde huishoudensinkomen van huishoudens beschikbaar. Daarbij wordt geen correctie toegepast voor het aantal personen. Omdat daar ook eenzelfde beeld naar voren komt, komt dat verder in dit rapport niet terug. De gehanteerde grenzen (€ 34.229 en € 43.786) bij de verdeling van inkomens in groepen o.b.v. het inkomensafhankelijke huurbeleid zijn gebaseerd op het verzamelinkomen van alle leden van het huishouden.

### Spreiding van huishoudensinkomen en welvaart

Om meer inzicht te krijgen in de spreiding van de inkomens van de bewoners van verschillende eigendomstypen, is gekeken naar tot welke landelijke kwintielen men behoort. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat 43 procent van de huishoudens in sociale huurwoningen, behoort tot de eerste 20-percentgroep (1<sup>e</sup> kwintiel) van Nederland. Dat is de groep met de laagste inkomens. Circa 3 procent behoort tot het 5<sup>e</sup> kwintiel, dat is dus de groep met het hoogste inkomen van Nederland. Bij de eigenaren zijn de verhoudingen ongeveer omgedraaid: 42 procent van de huiseigenaren in Leiden behoort tot de 20-percent groep met het hoogste inkomen en 5 procent van de eigenaren zit in het eerste kwintiel.

Naast een spreidingsmaat die alleen gebaseerd is op inkomen, is ook gekeken hoe men scoort in de verdeling op het gebied van welvaart. Bij deze welvaartsindicator wordt naast het inkomen ook het vermogen van het huishouden meegenomen. Hierdoor zijn er ten opzichte van de hiervoor beschreven spreiding van het gestandaardiseerde huishoudeninkomens over de verschillende eigendomstypen, wel wat kleine verschuivingen, maar het beeld (zie figuur 3.3) blijft overeind: ruim driekwart van alle bewoners van een sociale huurwoning behoort tot de groep huishoudens met het laagste welvaartsniveau. Bij woningeigenaren behoort bijna driekwart juist tot de 40 procent met het hoogste welvaartsniveau (4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> kwintiel samen).

**Figuur 3.3: Verdeling van welvaartsindicator van huishoudens in verschillende eigendomstypen, met een uitsplitsing van sociale huur naar inkomen huishouden, Leiden, 2015**

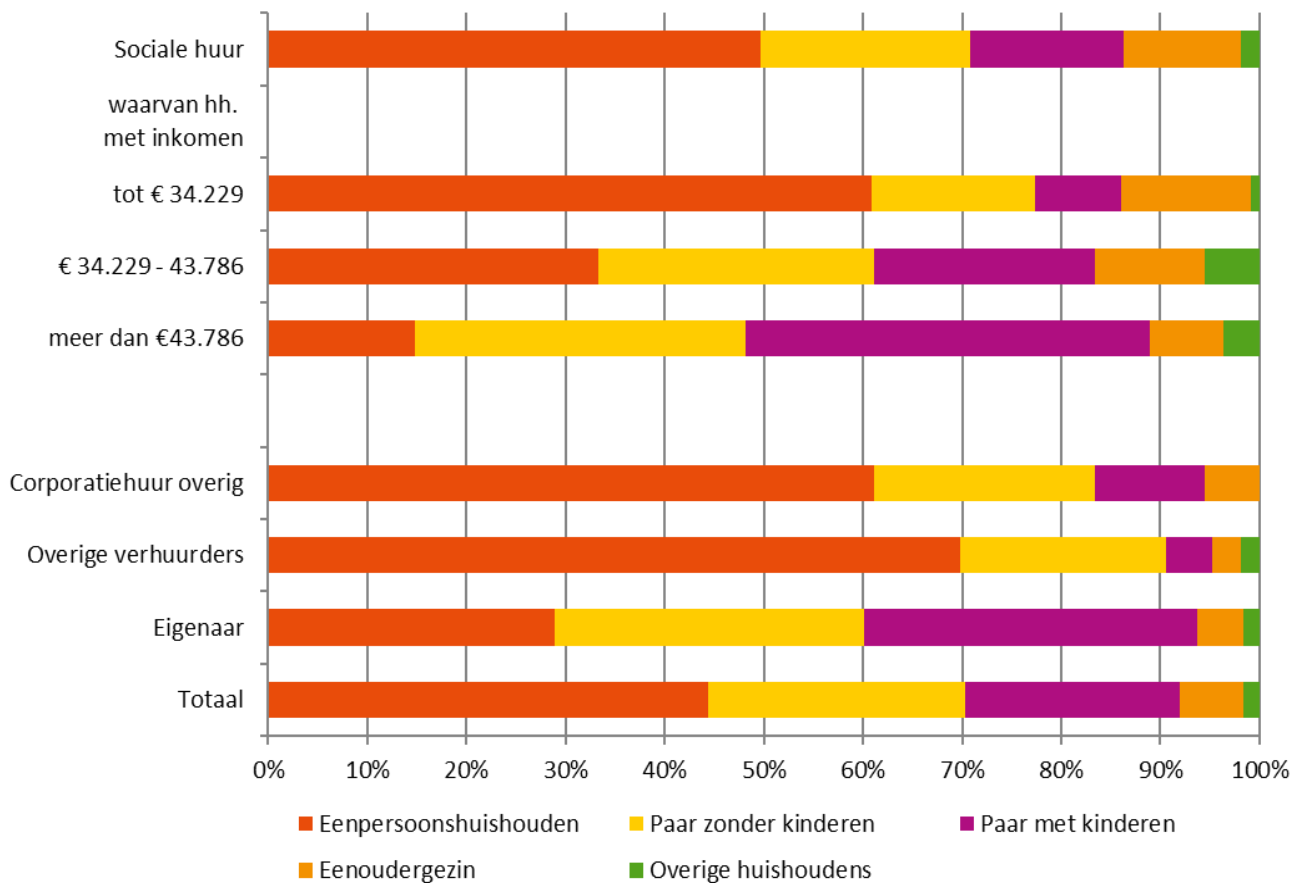


### 3.3 Huishoudenssamenstelling

Als er gekeken wordt naar huishoudenssamenstelling, valt op dat de helft van de bewoners van sociale huurwoningen eenpersoonshuishoudens betreft. Ook wonen er relatief veel eenoudergezinnen.

Binnen de huishoudens in sociale huurwoningen zien we verschillen tussen de verschillende inkomensgroepen. De eerder genoemde eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen komen met name veel voor in de laagste inkomensgroep. De paren vormen het grootste deel van de scheefwoners. In de hoogste inkomensgroep betreft 40% een paar met kinderen.

**Figuur 3.4: Verdeling van huishoudenssamenstelling in verschillende eigendomstypen, met een uitsplitsing van sociale huur naar inkomen huishouden, Leiden, 2015**

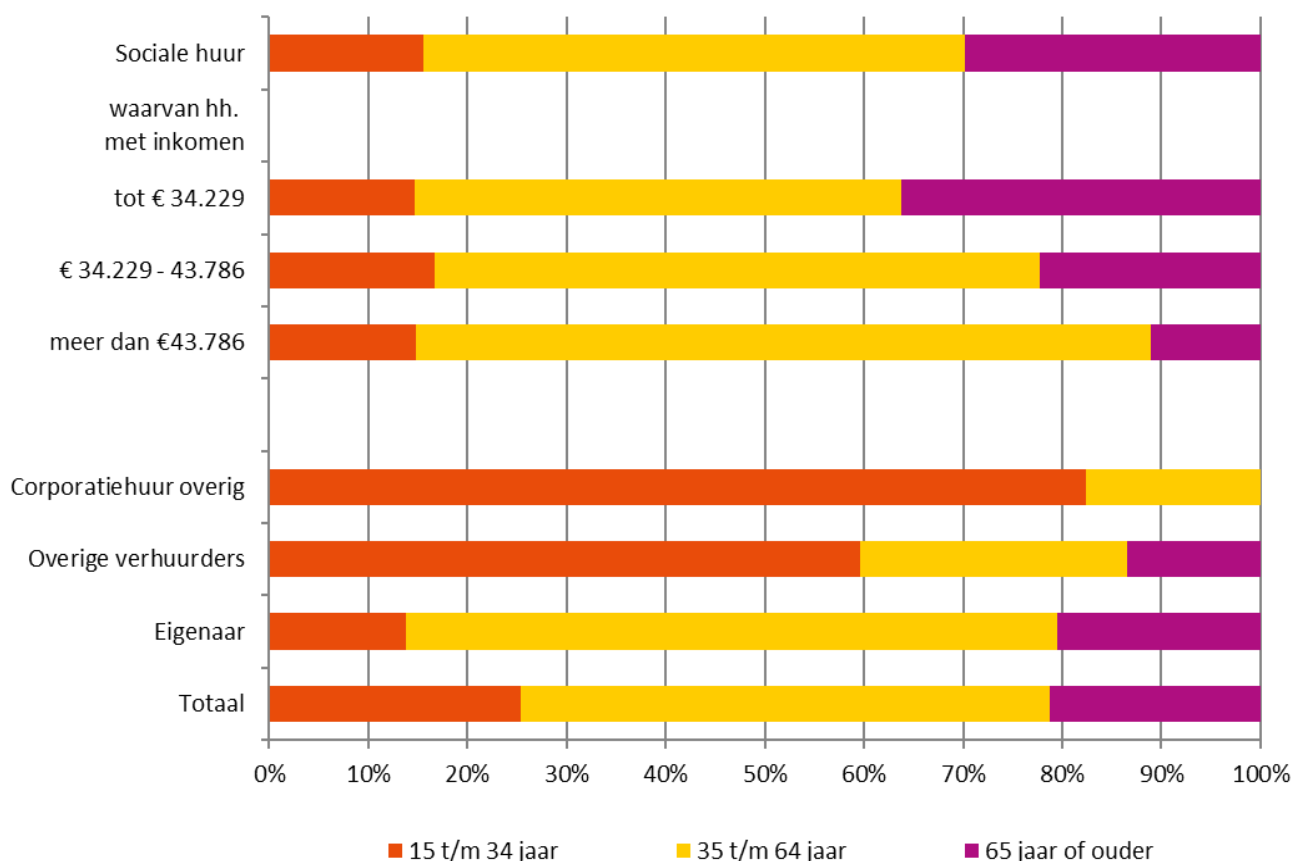


### 3.4 Leeftijd hoofdkostwinner

Er is ook onderzocht wat de leeftijd is van de hoofdkostwinner in een huishouden. De hoofdkostwinner is de persoon met het hoogste inkomen in een huishouden. In Leiden is in de sociale huur het aantal huishoudens met een hoofdkostwinner in de leeftijd tot en met 34 jaar klein, en de groep van 35 tot 65 jaar juist groot. Bij de overige huur eigendomstypen (overige corporatiehuur en huur bij overige verhuurders), is het aantal huishoudens met een hoofdkostwinner in de leeftijd tot 35 jaar juist groot. Dit hangt mogelijk samen met een lange wachttijd die gold voor jonge starters in Leiden. De tegenwoordig gehanteerde huisvestingsverordening is meer gericht op de doorstroming van jonge starters, juist omdat deze moeilijk huisvesting konden vinden.

De groep 65-plussers is ook relatief groot bij de sociale huurwoningen. Deze groep is, ook als er gekeken wordt naar de inkomensklassen in de corporatiehuur onder de liberalisatiegrens, relatief groot in de laagste inkomensklasse. Vermoedelijk gaat het hier om huishoudens met een klein (of geen) pensioen, bovenop de AOW.

**Figuur 3.5: Verdeling leeftijdsklassen in verschillende eigendomstypen, met uitsplitsing van sociale huur naar inkomen huishouden, Leiden, 2015**



### 3.5 Belangrijkste inkomstenbron

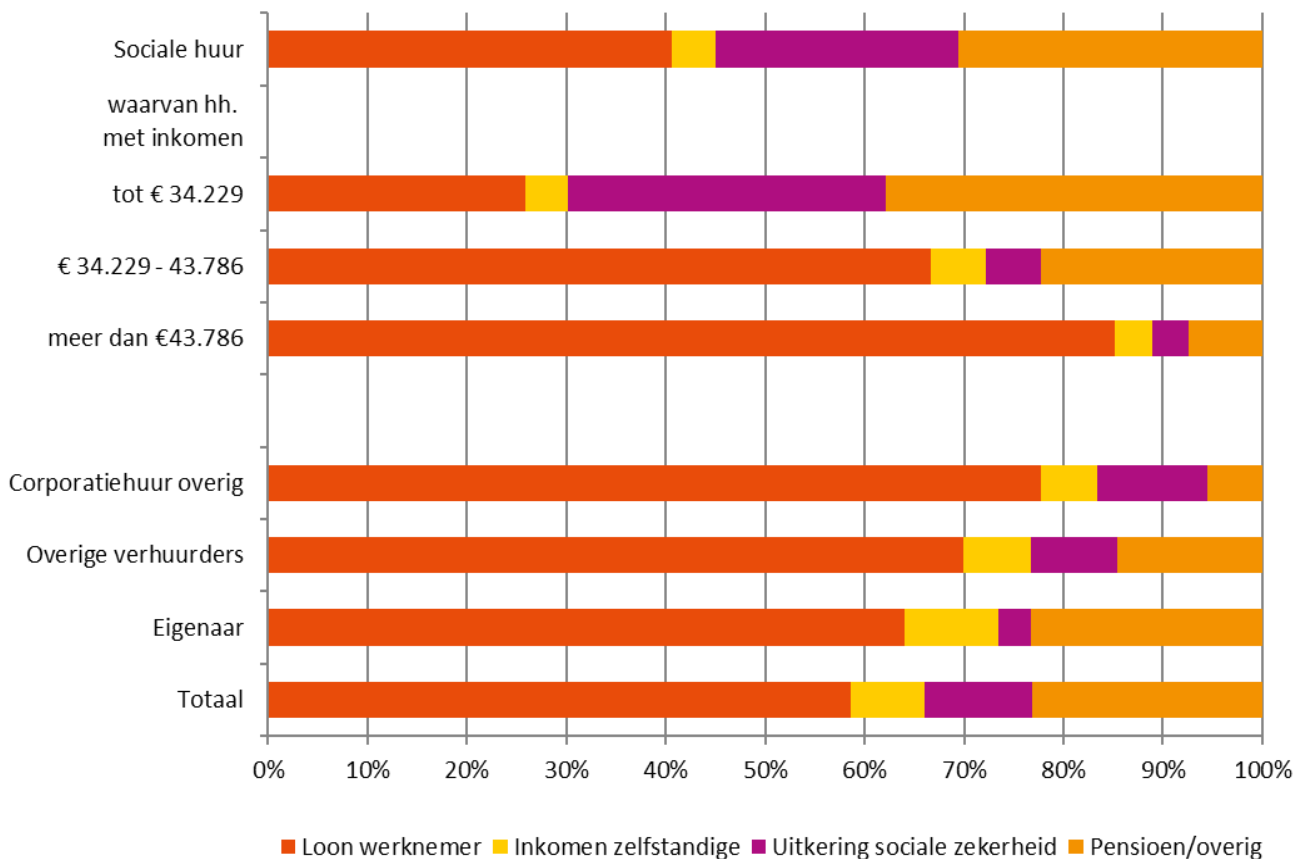
Als er gekeken wordt naar de belangrijkste inkomstenbron, wordt er onderscheid gemaakt naar loon als werknemer, inkomen als zelfstandige, inkomen uit een uitkering sociale zekerheid of pensioen.

Meer dan de helft (55 procent) van de huishoudens in de sociale huurwoningen ontvangt het grootste deel van het inkomen uit een uitkering of pensioen. Bij de overige huur eigendomstypen zijn deze groepen juist ondervertegenwoordigd.

Bij woningeigenaren is de groep met een uitkering als belangrijkste inkomstenbron zoals verwacht zeer klein, maar is de groep met een pensioen als voornaamste inkomstenbron weer relatief groot.

Binnen de sociale huurders zijn de verschillen in inkomensklassen ook groot. Bij de laagste inkomensklasse zijn uitkering of pensioen de belangrijkste inkomstenbron bij 70 procent van de huishoudens. Bij de hogere inkomensklassen, is loon als werknemer veruit de grootste post.

**Figuur 3.6: Verdeling belangrijkste inkomstenbron in verschillende eigendomstypen, met uitsplitsing van sociale huur naar inkomen huishouden, Leiden, 2015**





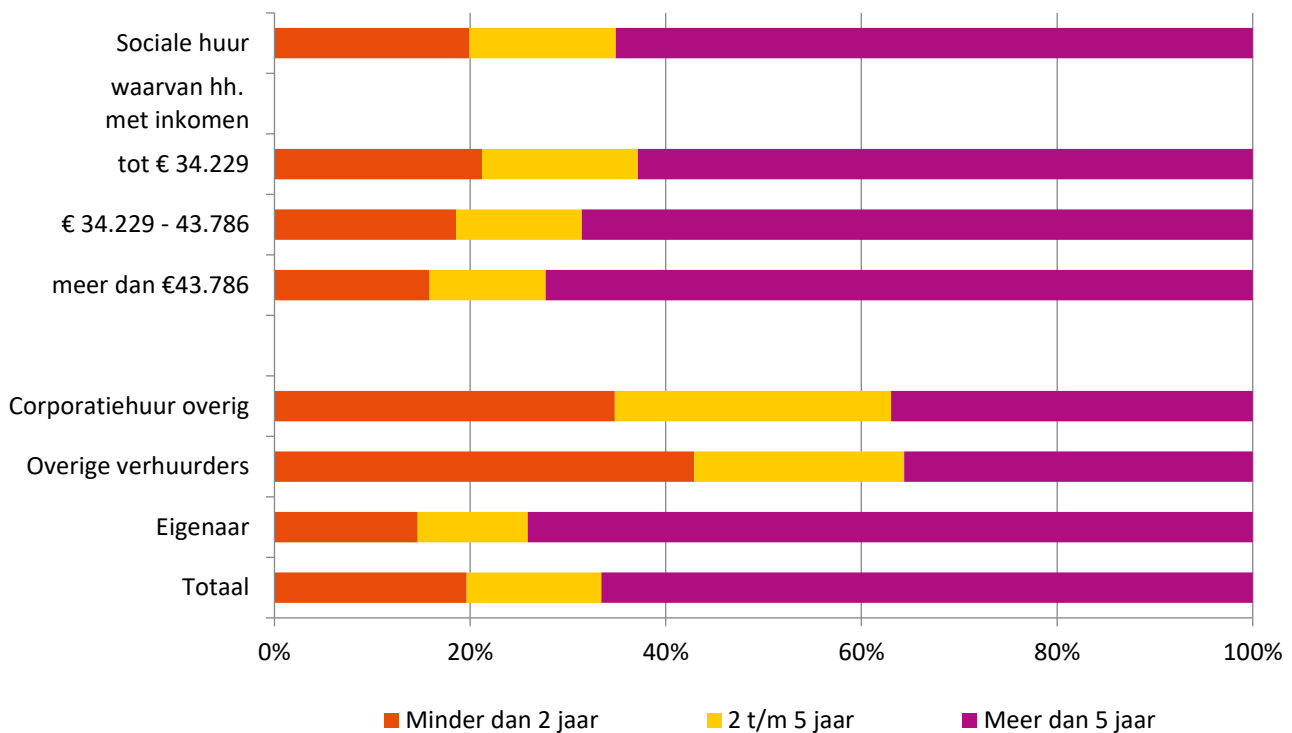
### 3.6 Woongeduur

Om de vraag te kunnen beantwoorden of bewoners nu relatief een lange periode in de sociale huurwoningen wonen, is onderzocht hoe lang de hoofdkostwinner op het huidige adres woont.

Bij de sociale huurwoningen lijkt de verdeling van de woongeduur het meeste op die van de woningeigenaren. Bij de overige huurwoningen zijn de groepen met kortere bewoning relatief veel groter. In deze eigendomstypen lag de leeftijd van de bewoners ook lager dan bij de andere typen. Deze huursoorten worden door veel vaker door bewoners als 'tussenstation' beschouwd, bijvoorbeeld totdat men een woning koopt. Bij de sociale huur speelt dit minder.

De inkomensklasse lijkt niet van invloed op de lengte van de woongeduur. Er zijn hier nauwelijks verschillen te zien.

**Figuur 3.9: Verdeling woongeduur in verschillende eigendomstypen, met uitsplitsing van sociale huur naar inkomen huishouden, Leiden, 2015**

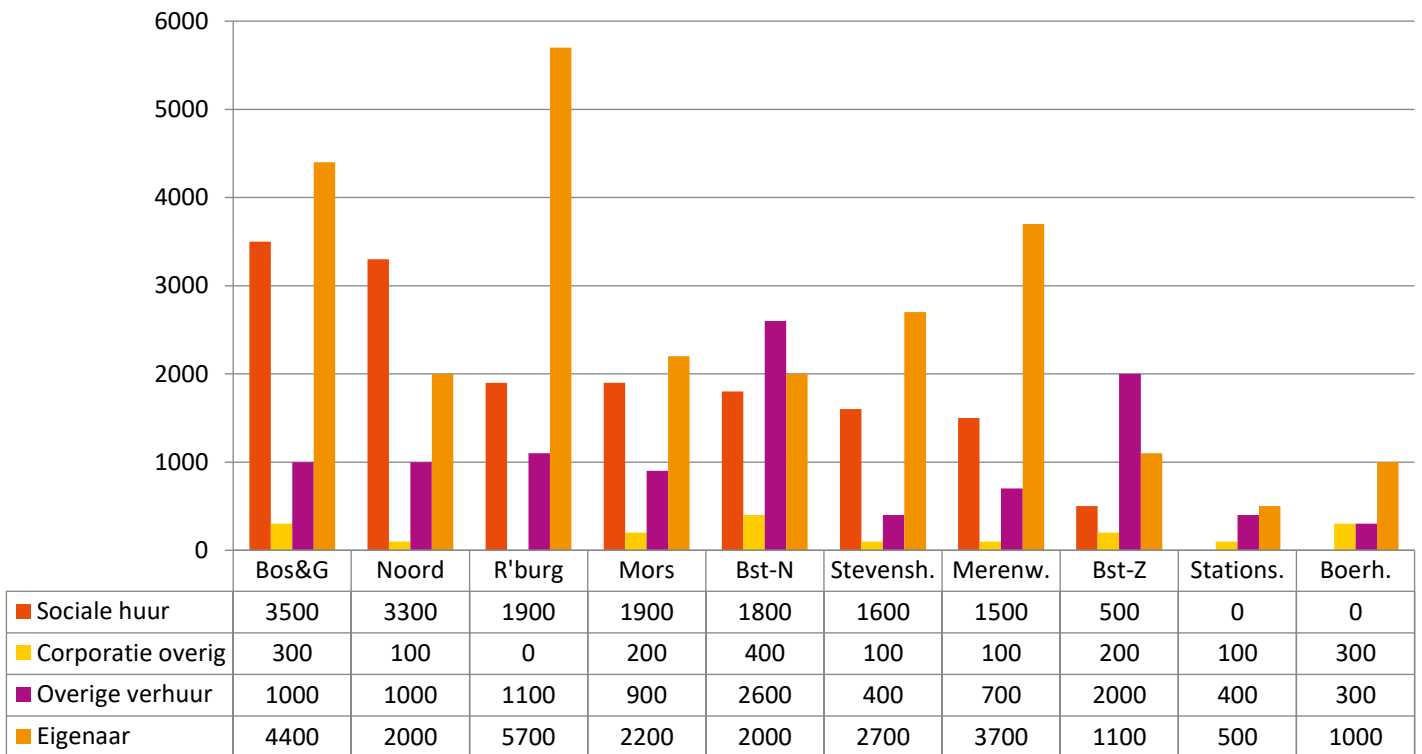


## 4. Scheefwonen in wijken van Leiden

Ook voor alle wijken binnen de regio is vastgesteld hoe de verdeling naar eigendomstype is, en tot welke inkomensgroepen de bewonende huishoudens behoren. De aantallen zijn afgerond op honderdtallen dus voor de kleinere wijken (wat aantal woningen betreft) zal de vulling beperkt zijn. In dit rapport wordt een overzicht van de wijken in Leiden gegeven.

Relatief de meeste scheefhuur vindt plaats in de wijken Binnenstad-Noord, het Stevenshofdistrict en Binnenstad-Zuid. Een derde van de sociale huurwoningen in het noordelijke deel van de binnenstad worden verhuurd aan een huishouden met een inkomen van 34.229 euro of meer. Absoluut gezien kennen het Bos en Gasthuisdistrict en Leiden-Noord de meeste scheefwonende huishoudens.

**Figuur 4.1: Eigendomstypen van woningen in de wijken van Leiden, 2015<sup>8</sup>**



<sup>8</sup> Voor de leesbaarheid van de grafiek zijn de wijknamen afgekort. Bos&G=Bos- en Gasthuisdistrict, Noord=Leiden-Noord, R'burg=Roodenburgerdistrict, Mors=Morsdistrict, Bst-N=Binnenstad-Noord, Stevsh.=Stevenshofdistrict, Merenw.=Merenwijkdistrict, Bst-Z=Binnenstad-Zuid, Stations.=Stationsdistrict, Boerh.=Boerhaavedistrict

Figuur 4.2.: Inkomensklassen van huishoudens in sociale huurwoningen in Leiden, 2015

