

# **Verhuisgeneigdheid, kopen of huren, huurders Woningstichting Ons Doel**

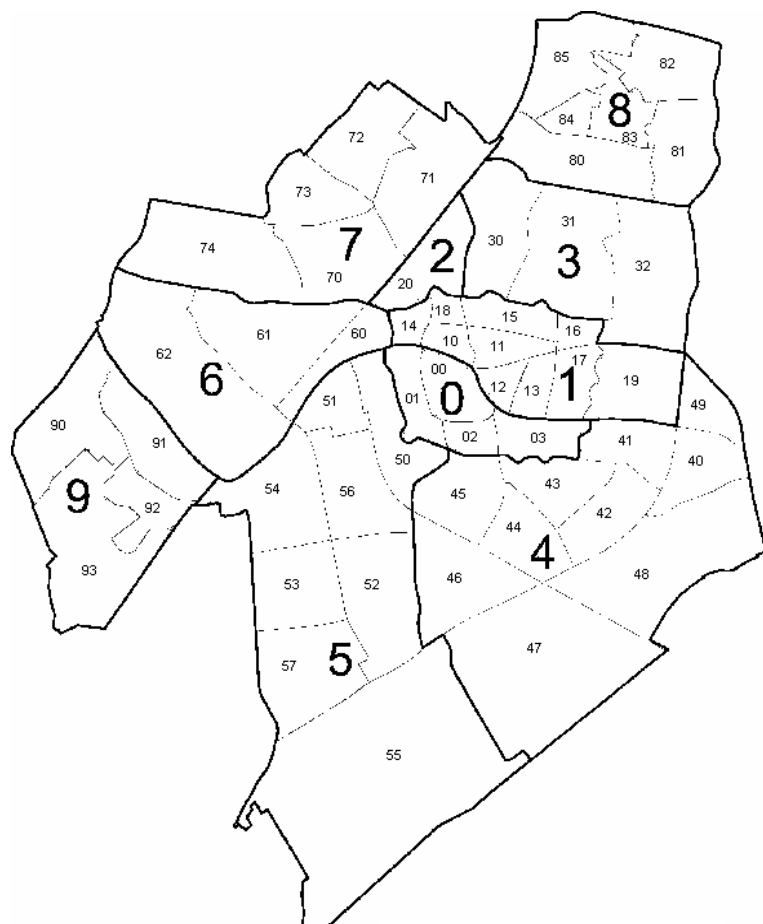
**Een vergelijkend onderzoek  
voor de periode 2001 / 2006  
door Huurders Organisatie Ons Doel  
oktober 2007**

## **Inhoudsopgave.**

<b>1. Inleiding</b>	<b>blz. 3</b>
1.1	Overzicht districten, buurten en wijken
1.2	Doel en opzet huurdersenquête HOOD
<b>2. Respons en totaaloordeel</b>	<b>blz. 5</b>
2.1	Respons huurders Ons Doel per district
2.2	Respons enquêtes op wijkniveau
<b>3. Woninggrootte, kopen , huren en verhuiscapaciteit</b>	<b>blz. 7</b>
3.1	Verhuiscapaciteit huurders
3.2	Woninggrootte en huurprijs
3.3	Kopen of blijven huren van de woning
<b>4. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>blz. 10</b>
<b>5. Bijlage</b>	<b>blz. 11</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Overzicht districten, wijken en buurten.



**0 Binnenstad-Zuid**  
Geen woningbezit  
Ons Doel

**1 Binnenstad-Noord**  
13 Pancras-oost  
17 Havenwijk-zuid

**2 Stationsdistrict**  
20 Stationskwartier

**3 Leiden Noord**  
31 Noorderkwartier  
32 De Kooi

**4 Roodenburgerdistrict**

40 Meerburg  
41 Rijndijkbuurt  
42 Professorenwijk-oost  
44 Professorenwijk-west  
45 Tuinstadwijk  
46 Cronestein

**5 Bos- en Gasthuisdistrict**

53 Fortuinwijk-noord  
54 Boshuizen  
56 Haagweg-zuid

**6 Morsdistrict**

Geen woningbezit  
Ons Doel

**7 Boerhaavedistrict**  
Geen woningbezit  
Ons Doel

**8 Merenwijkdistrict**  
80 Slaaghwijk

**9 Stevenshofdistrict**  
Geen woningbezit  
Ons Doel

Stadsdeel Midden: district 0, 1, en 2

Stadsdeel Noord: district 3, 8 en buurt 71, 72 en 73

Stadsdeel Zuid: district 4 en 5

Stadsdeel West: district 6, 9 en buurt 70 en 74



## 2. Respons en totaaloordeel

### 2.1 Respons huurders Ons Doel per district.

De laatst gehouden enquête onder alle huurders van Ons Doel heeft een iets lagere respons opgeleverd dan in voorgaande perioden (van 23 % naar 20%).

Net als in de twee voorgaande enquêtes scoorde Kooidistrict weer het laagst (9 %) en het Stationsdistrict het hoogst met 30 %. Kantekening is wel dat het in het Stationsdistrict slechts om een beperkt bezit gaat en in absolute aantallen deze score het laagst is (13 respondenten).

De grootste afname in respons is Binnenstad-Noord en het Bos- & Gasthuisdistrict zowel qua percentage als absoluut.

Met uitzondering van het Kooidistrict varieert de respons in de districten tussen 18 % en 30 %, terwijl die in 2003/2004 varieerde tussen 21 % en 26 % en in 2001/2002 varieerde tussen 14 % en 39 %. Ook in die perioden was het Kooidistrict een uitzondering met 10 %.

Code	District	Respons Huurders Ons Doel # 2001/2002	Respons Huurders Ons Doel* 2003/2004	Code	2005/2006 District	Percentag respons huurders Ons Doel	Aantal Respons
1	Binnenstad-Noord	14 %	23 %	1	Binnenstad-Noord	18 %	83
2	Stationsdistrict	39 %	26 %	2	Stationsdistrict	30 %	13
3	Kooidistrict	10 %	10 %	3	Kooidistrict	9 %	21
4	Roodenburgerdistrict	28 %	21 %	4	Roodenburgerdistrict	22 %	207
5	Bos- & Gasthuisdistrict	16 %	24 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	18 %	75
8	Merenwijkdistrict	25 %	22 %	8	Merenwijkdistrict	22 %	64
Totaal aantal respondenten		24 %	23 %	Totaal aantal respondenten		20 %	463

\* = inclusief 11 niet in wijken onder te brengen respondenten  
# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven in district Binnenstad-Noord

#### 2.1.1 Respons enquêtes op wijkniveau:

De respons van de huurders uitgesplitst naar de wijken vertonen een grotere uitwijking of amplitude. Zij varieert van 6% in De Kooi tot 41 % in het Noorderkwartier, wel gaat het hier om kleine aantallen respons. Laten we Kooidistrict buiten beschouwing, dan scoort Fortuinwijk-Noord met 13 % het laagst en Professorenwijk-Oost met 39 % het hoogst.

Het is duidelijk dat bij de waardering van de huurders in wijken met een lage respons, met name Noorderkwartier en Fortuinwijk-Noord, wel de nodige voorzichtigheid betracht moet worden bij de conclusies.

**Tabel 2.1 Aantal respondenten per buurt**

CBS Code	Wijk	Percentage respons Ons Doel # 2001/2002	Percentage respons Ons Doel* 2003/2004	CBS Code	2005/2006 Wijk	Percentage respons Ons Doel	Aantal respons
13	Pancras-oost	26 %	23 %	13	Pancras-oost	17 %	36
17	Havenwijk-zuid	18 %	22 %	17	Havenwijk-zuid	20 %	47
20	Stationskwartier	40 %	26 %	20	Stationskwartier	30 %	13
31	Noorderkwartier	0 %	10 %	31	Noorderkwartier	41 %	7
32	De Kooi	11 %	8 %	32	De Kooi	6 %	14
40(+46)	Meerburg en Cronestein	21 %	3 %	40(+46)	Meerburg en Cronestein	15 %	21
41	Rijndijkbuurt	29 %	22 %	41	Rijndijkbuurt	26 %	23
42	Professorenwijk-oost	20 %	28 %	42	Professorenwijk-oost	39 %	21
44	Professorenwijk-west	30 %	26 %	44	Professorenwijk-west	25 %	83
45	Tuinstadwijk	30 %	25 %	45	Tuinstadwijk	23 %	59
53	Fortuinwijk-Noord	25 %	29 %	53	Fortuinwijk-Noord	13 %	6
54	Boshuizen	12 %	32 %	54	Boshuizen	18 %	22
56	Haagwegkwartier	17 %	19 %	56	Haagwegkwartier	19 %	47
80	Slaaghwijk, brt DeRodes	25 %	22 %	80	Slaaghwijk, brt De Rodes	19 %	64
Totaal respondenten		24 %	23 %	Totaal respondenten		20 %	463

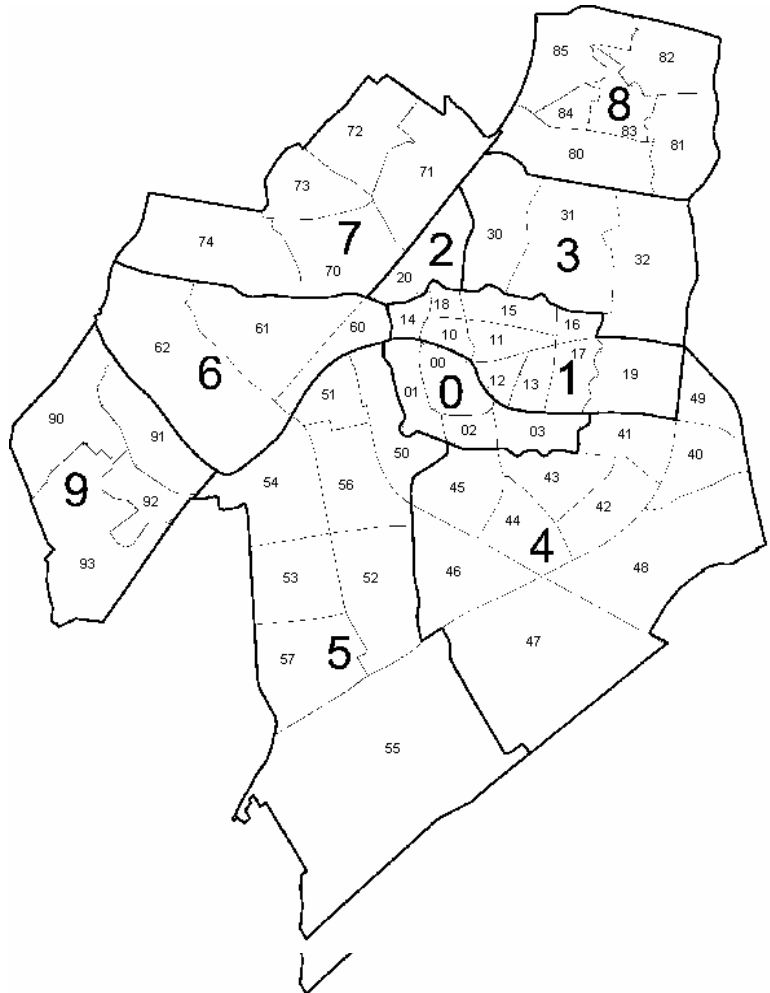
\* = inclusief 11 niet in wijken onder te brengen respondenten  
# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

Tabel 2.2 Hoogste en laagste percentage respons huurders Ons Doel 2005/2006.

Laagste score		
32	De Kooi (8)	6 %
53	Fortuinwijk-Noord (29)	13 %
40(+46)	Meerburg en Cronestein (3)	15 %

Hoogste score		
31	Noorderkwartier (10)	41 %
42	Professorenwijk-Oost (28)	39 %
20	Stationskwartier (26)	30 %

( ) = tussen haakjes % in periode 2003/2004



### 3. Woninggrootte, kopen of huren en verhuiscapaciteit huurders

#### 3.1 Verhuiscapaciteit huurders per district.

Huurders van Ons Doel zijn gevraagd of zij in hun woning en hun buurt willen blijven wonen. Uit de enquête blijken enkele duidelijke verschillen. In het Stationsdistrict en De Kooi is de verhuiscapaciteit toegenomen, terwijl de buurtgebondenheid in het Noorderkwartier is toegenomen.

Opvallend is de sterke toename in verhuiscapaciteit in De Kooi waar in 2001/2002 nog 81% in de woning wilde blijven wonen, nu is dat nog slechts 64%. Als we kijken naar de verhuiscapaciteit naar een andere buurt dan is de teruggang in De Kooi nog groter, namelijk van 57% wil nu nog in de buurt blijven wonen terwijl in 2001/2002 dat nog 83% bedroeg.

Opvallend bij het Noorderkwartier is het verschil tussen de tevredenheid over de woning (80% wil daar blijven wonen) en die van de buurt (57% wil in de buurt blijven wonen).

Daarnaast is er ook een terugval in het Bos- & Gasthuisdistrict. Wilde 90% in 2003/2004 nog in de buurt blijven wonen, nu is dat percentage gedaald naar 81%.

#### Percentage huurders dat in huidige woning wil blijven wonen (vraag 11A).

Code	District	Huurder wil huidige woning blijven bewonen 2001/2002	Huurder wil huidige woning blijven bewonen 2003/2004	Code	2005/2006 District	Huurder wil huidige woning blijven bewonen
1	Binnenstad-Noord	73 % <sup>#</sup>	79 %	1	Binnenstad-Noord	79 %
2	Stationsdistrict	94 %	100 %	2	Stationsdistrict	83 %
3	Kooidistrict	81 %	72 %	3	Kooidistrict	68 %
	31 Noorderkwartier	GG	71 %	31	Noorderkwartier	80 %
	32 De Kooi	81 %	72 %	32	De Kooi	64 %
4	Roodenburgerdistrict	89 %	91 %	4	Roodenburgerdistrict	88 %
5	Bos- & Gasthuisdistrict	82 %	88 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	84 %
8	Merenwijkdistrict	90 %	86 %	8	Merenwijkdistrict	86 %
Totaal oordeel		85 %	86 %	Totaal oordeel 2005/2006		76 %

GG = geen gegevens

# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

#### Percentage huurders dat in hun buurt wil blijven wonen (vraag 11B).

Code	District	Huurder wil huidige woning blijven bewonen 2001/2002	Huurder wil huidige woning blijven bewonen 2003/2004	Code	2005/2006 District	Huurder wil huidige woning blijven bewonen
1	Binnenstad-Noord	66 % <sup>#</sup>	82 %	1	Binnenstad-Noord	83 %
2	Stationsdistrict	92 %	100 %	2	Stationsdistrict	92 %
3	Kooidistrict	83 %	72 %	3	Kooidistrict	60 %
	31 Noorderkwartier	GG	86 %	31	Noorderkwartier	67 %
	32 De Kooi	83 %	67 %	32	De Kooi	57 %
4	Roodenburgerdistrict	94 %	93 %	4	Roodenburgerdistrict	94 %
5	Bos- & Gasthuisdistrict	85 %	90 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	81 %
8	Merenwijkdistrict	89 %	82 %	8	Merenwijkdistrict	85 %
Totaal oordeel		85 %	87 %	Totaal oordeel 2005/2006		82 %

GG = geen gegevens

# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

## HUURDERSONDERZOEK

### 3.2 Woninggrootte en huurprijs per district.

Naast cijfers over verhuiscapaciteit is het voor het strategisch voorraadbeleid van belang te weten wat de wensen zijn m.b.t. de woninggrootte en de huurprijs. Huurders zijn gevraagd of zij groter of kleiner willen wonen met een respectievelijk hogere en lagere huurprijs.

Wat direct opvalt is het Merenwijkdistrict. 39% van de huurders spreekt de wens uit kleiner (en goedkoper) te willen wonen, terwijl dat in 2003/2004 27% was. Voor een belangrijk deel ligt dat aan het woningtype in dat district. Het gaat hier uitsluitend om eengezinswoningen. Veel woningen (bijna 40%) wordt dus te groot bewoond volgens de bewoners. Waarschijnlijk gaat het hier om "empty-nesters", ofwel gezinnen waarvan de kinderen inmiddels zijn uitgevlogen/verhuisd naar andere woningen. Aangezien 85% van de Merenwijkbewoners in de buurt wil blijven wonen (vraag 11B), is er geen alternatief voor hen dan in de te grote woning te blijven zitten.

Ook in de buurt Noorderkwartier is de wens om kleiner (en goedkoper) te wonen opmerkelijk toegenomen van 17% naar 25%. Het gaat hier om portiekwoningen. Hier wil "slechts" 2/3 in de buurt blijven wonen en is een verhuisbeweging mogelijk (vraag 11B).

#### Percentage huurders dat kleiner wil wonen met lagere huur (vraag 11C).

Code	District	Huurder wil kleiner wonen 2001/2002	Huurder wil kleiner wonen 2003/2004	Code	2005/2006 District	Huurder wil kleiner wonen
1	Binnenstad-Noord	8 % <sup>#</sup>	10 %	1	Binnenstad-Noord	6 %
2	Stationsdistrict	9 %	0 %	2	Stationsdistrict	9 %
3	Kooidistrict	15 %	9 %	3	Kooidistrict	6 %
	31 Noorderkwartier	GG	17 %	31	Noorderkwartier	25 %
	32 De Kooi	15 %	6 %	32	De Kooi	0 %
4	Roodenburgerdistrict	3 %	10 %	4	Roodenburgerdistrict	11 %
40+46	Meerburg en Cronestein	X	0 %	40+46	Meerburg en Cronestein	5 %
41	Rijndijkbuurt	X	15 %	41	Rijndijkbuurt	11 %
42	Professorenwijk-Oost	X	27 %	42	Professorenwijk-Oost	11 %
44	Professorenwijk-West	X	10 %	44	Professorenwijk-West	12 %
45	Tuinstadwijk	X	5 %	45	Tuinstadwijk	12 %
5	Bos- & Gasthuisdistrict	7 %	7 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	9 %
8	Merenwijkdistrict	24 %	27 %	8	Merenwijkdistrict	39 %
Totaal oordeel				Totaal oordeel 2005/2006		13 %

GG = geen gegevens

# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

Met name het Kooidistrict (Noorderkwartier) en het Stationsdistrict vertonen grote verschillen ten opzichte van de vorige enquête. In het Noorderkwartier is de wens om groter te wonen (met een hogere huur) van 33% naar 0% gedaald, terwijl in De Kooi 39% groter en duurder wil wonen. Beide buurten scoren ook hoog in de verhuiscapaciteit (respectievelijk 33% en 43%). In het Stationsdistrict wil een groot deel (27%) groter en duurder wonen, maar wil slechts 8% naar een andere buurt verhuizen.

#### Percentage huurders dat groter wil wonen met hogere huur (vraag 11D).

Code	District	Huurder wil groter wonen 2001/2002	Huurder wil groter wonen 2003/2004	Code	2005/2006 District	Huurder wil groter Wonen
1	Binnenstad-Noord	36 % <sup>#</sup>	18 %	1	Binnenstad-Noord	16 %
2	Stationsdistrict	0 %	0 %	2	Stationsdistrict	27 %
3	Kooidistrict	0 %	44 %	3	Kooidistrict	29 %
	31 Noorderkwartier	GG	33 %	31	Noorderkwartier	0 %
	32 De Kooi	0 %	47 %	32	De Kooi	39 %
4	Roodenburgerdistrict	21 %	21 %	4	Roodenburgerdistrict	15 %
5	Bos- & Gasthuisdistrict	22 %	26 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	22 %
8	Merenwijkdistrict	2 %	2 %	8	Merenwijkdistrict	0 %
Totaal oordeel				Totaal oordeel 2005/2006		18 %

GG = geen gegevens

# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

### 3.3 Kopen of blijven huren van de woning per district.

De vraag of huurders hun eigen woning willen kopen tegen marktwaarde signaleert twee algemene en twee specifieke ontwikkelingen. Allereerst is er sprake van een sterke afname van de wens om huurwoningen te kopen en deze neemt vooral af in districten met verhoudingsgewijs veel portiek- en galerijwoningen. Het sterkst is de koopwens afgenomen in het Stations- en Kooidistrict, respectievelijk van 25% naar 9% en 37% naar 6% in het Kooidistrict.

Opvallend is de constant blijvende koopwens van bewoners van eengezinswoningen zoals blijkt in Binnenstad-Noord (32%) en het Merenwijkdistrict (40%).

De sterk dalende koopwens is vooral vinden bij de portiek- en galerijwoningen terwijl die bij de eengezinswoningen gelijk blijft.

#### Percentage huurders dat huidige woning wil kopen tegen marktwaarde (vraag 11E).

Code	District	Huurders willen woning kopen 2001/2002	Huurders willen woning kopen 2003/2004	Code	2005/2006 District	Huurders willen woning kopen
1	Binnenstad-Noord	32 % <sup>#</sup>	33 %	1	Binnenstad-Noord	32 %
2	Stationsdistrict	11 %	25 %	2	Stationsdistrict	9 %
3	Kooidistrict	30 %	37 %	3	Kooidistrict	6 %
4	Roodenburgerdistrict	26 %	33 %	4	Roodenburgerdistrict	28 %
5	Bos- & Gasthuisdistrict	19 %	23 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	15 %
8	Merenwijkdistrict	55 %	39 %	8	Merenwijkdistrict	40 %
Totaal oordeel		<b>29 %</b>	<b>32 %</b>	Totaal oordeel 2005/2006		<b>22 %</b>

# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

Uit de vraag of huurders hun woning willen blijven huren blijkt een constant deel tevreden te zijn over hun woning (bijna tweederde). Wel valt het Kooidistrict en Binnenstad-Noord uit de toon met een relatief hoog percentage (45%) dat aangeeft deze woning niet meer te willen huren. Verder is het opvallend dat beduidend meer huurders in het Merenwijkdistrict daar willen blijven huren (van 54% naar 69%). Mogelijk ligt de directe oorzaak in het feit dat daar verspreid over de eengezinswoningen een aantal woningen zijn verkocht.

#### Percentage huurders dat huidige woning wil blijven huren (vraag 11F).

Code	District	Huurders willen deze woning blijven huren 2001/2002	Huurders willen deze woning blijven huren 2003/2004	Code	2005/2006 District	Huurders willen deze woning blijven huren
1	Binnenstad-Noord #	44 % <sup>#</sup>	55 %	1	Binnenstad-Noord	55 %
2	Stationsdistrict	85 %	83 %	2	Stationsdistrict	64 %
3	Kooidistrict	52 %	50 %	3	Kooidistrict	55 %
4	Roodenburgerdistrict	75 %	70 %	4	Roodenburgerdistrict	76 %
5	Bos- & Gasthuisdistrict	68 %	68 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	78 %
8	Merenwijkdistrict	59 %	54 %	8	Merenwijkdistrict	69 %
Totaal oordeel 2001/2002		<b>64 %</b>	<b>63 %</b>	Totaal oordeel 2005/2006		<b>66 %</b>

# = exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

## **4. Conclusies en aanbevelingen**

### **Respons**

Over het algemeen is de respons gelijk aan die van vorige peilingen. Ook in de laatste peiling scoort de buurt De Kooi het laagst met 6% en het Stationsdistrict met 30% het hoogst. De grootste afname in respons is Binnenstad-Noord en het Bos- & Gasthuisdistrict zowel qua percentage als absoluut.

### **Verhuisgeneigdheid**

De verhuisgeneigdheid uit woning en buurt is net als in voorgaande peilingen, het grootst in de districten Binnenstad-Noord en De Kooi. Vier op de tien huurders van Ons Doel in de buurt De Kooi wil verhuizen en vertrekken uit de buurt.

Met uitzondering van het Roodenburgerdistrict en Kooidistrict is in de andere districten de verhuisgeneigdheid uit woning en/of buurt nauwelijks toe- of afgenomen.

### **Woninggrootte en huurprijs**

Bijna 40 % van de huurders van eengezinswoningen in De Rodes (Merenwijkdistrict) geeft aan kleiner te willen wonen (met een lagere huur). Daarnaast wil een kwart van de huurders in het Noorderkwartier, bestaande uit voornamelijk portiekflatwoningen, kleiner en goedkoper wonen. Bijna 40 % van de huurders in De Kooi wil groter wonen (met een hogere huur).

### **Kopen of blijven huren**

De koopbereidheid onder de huurders van Ons Doel is afgenomen van 32% tot 22%. Vooral in de buurten met portiek- en galerijwoningen is de daling enorm (Stations- en Kooidistrict). Alleen Binnenstad-Noord en Merenwijkdistrict blijft de wens tot kopen van de huurwoning gelijk. Opvallend is de sterke afname van huurders in het Stationsdistrict die willen blijven huren en de sterke toename in de Rodes.

## 5. Bijlage

### 5.1 Overzicht van enquêtevragen.

#### WAT WILT U MET UW HUIS ?

Blijven of verhuizen, huren of verkopen

#### Vraag 11.

#### Wilt u :

(keuze uit: ja of nee)

- 11 A: in uw huis blijven wonen ?
- 11 B: in uw buurt blijven wonen ?
- 11 C: kleiner wonen met een lagere huur ?
- 11 D: groter wonen met een hogere huur ?
- 11 E: uw woning kopen tegen de marktwaarde ?
- 11 F: uw woning altijd blijven huren ?