



# Studentenwoningmarkt

## Een verkennend onderzoek

**Kennis en Economisch Onderzoek**

**Financiële Sector Onderzoek**

***Oktober 2006***



# Inhoudsopgave

<b>MANAGEMENTSAMENVATTING .....</b>	<b>5</b>
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>11</b>
1.1. Achtergrond .....	11
1.2. Definitie student .....	11
1.3. Methode.....	11
1.4. Bronnen .....	11
1.5. Opbouw rapport.....	12
<b>2. STUDENTENHUISVESTINGPROBLEMATIEK .....</b>	<b>13</b>
2.1. Historie in kort bestek.....	13
2.2. Schaarste.....	14
2.2.1. Koopsector .....	15
2.2.2. Huursector.....	16
<b>3. STUDENTENPOPULATIE .....</b>	<b>18</b>
<b>4. WOONSITUATIE STUDENTEN .....</b>	<b>19</b>
4.1. Uit- en thuiswonend .....	19
4.2. Studentensteden .....	19
4.3. Woon-studeerlocatie reisafstand/-tijd .....	20
4.4. Woonvorm en woonsituatie .....	21
<b>5. KARAKTERISTIEKEN STUDENTENWONINGMARKT .....</b>	<b>23</b>
5.1. Regionale en niche markt .....	23
5.2. Woongedrag .....	23
<b>6. DRUK OP DE STUDENTENWONINGMARKT .....</b>	<b>24</b>
6.1. Meetproblematiek .....	24
6.2. Kengetallen/ratio's .....	24
6.3. Correctiefactoren .....	26
6.3.1. <i>Relatie met sociale huursector.....</i>	<i>26</i>
6.3.2. <i>Hogere verhuigeneigdheid van studenten.....</i>	<i>27</i>
6.3.3. <i>Reistijd woon-studielocatie .....</i>	<i>27</i>
6.4. Schatting potentiële behoefte aan studentenhuisvesting .....	28
<b>7. FINANCIERING EN RENDEMENT.....</b>	<b>29</b>
7.1. Overheidsfinanciering .....	29
7.2. Rendement hoger onderwijs .....	30
7.3. Woonbudget van studenten .....	30
<b>8. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN .....</b>	<b>31</b>
<b>9. PROGNOSE VAN DE STUDENTENPOPULATIE .....</b>	<b>32</b>
<b>10. CONCLUSIES EN AANBEVELING .....</b>	<b>34</b>
10.1. Conclusies.....	34
<b>LITERATUURLIJST .....</b>	<b>35</b>



# Managementsamenvatting

*Deze verkenning omvat een inventarisatie en analyse van de verschillende aspecten van de studentenwoningmarkt in opdracht van Rabo Vastgoed. Daarbij wordt niet alleen de actuele situatie geanalyseerd en verklaard, maar ook de toekomstontwikkeling van de woonbehoefte van studenten geprognostiseerd. Leidraad voor deze verkenning is een aantal onderzoeksvragen van de opdrachtgever.*

*In deze samenvatting zullen deze vragen worden beantwoord. Voor de onderbouwing van de antwoorden wordt verwezen naar de diverse hoofdstukken van het onderzoeksrapport.*

## 1. Wat zijn de algemene kenmerken van de studentenpopulatie?

In Nederland volgden in 2005 563.000 personen een studie aan een hogeschool of universiteit. Sinds het begin van deze eeuw is hun aantal met 3% per jaar gestaag toegenomen.

- Studenten zijn overwegend jonge mensen. De gemiddelde leeftijd is 21 jaar. Ongeveer tweederde is jonger dan 23 jaar en eenderde is ouder dan 23 jaar.
- HBO-instellingen zijn goed voor 62% van de studentenpopulatie, universiteiten voor de overige 38%.
- Ruim vier van de vijf studenten volgen een voltijdstudie, de rest volgt een deeltijdstudie of een duale opleiding. Iets meer dan de helft van de studenten is vrouw.
- Sommige opleidingen (o.a. HBO in Amsterdam), steden (o.a. Amsterdam) en studierichtingen (gezondheidszorg bij vrouwen en economie bij mannen) zijn "trendy".

## 2. Waar studeren studenten?

- Nederland telt 54 HBO-instellingen en 14 universiteiten (2005). Deze zijn geconcentreerd in 24 steden (meer dan 2000 studenten). Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Groningen zijn verreweg de grootste studentensteden van Nederland (eenderde van de studenten).
- Door het beperkte aantal plaatsen met grote onderwijsinstellingen kent de studentenwoningmarkt grotendeels een regionale oriëntatie.
- Gemiddeld is 47% van de studenten woonachtig in dezelfde gemeenten waar de onderwijsinstelling<sup>1</sup> staat. *Tussen de studentensteden bestaan er echter grote verschillen. In Amsterdam, Utrecht, Leiden, Maastricht en Rotterdam is het tekort aan woonruimte hoger dan landelijk. In deze steden (met een sterk verstedelijke omgeving) woont een deel van de studenten in de buurtgemeenten (met een goede OV-verbinding).*

---

<sup>1</sup> Met name grote HBO-opleidingen worden in meerdere steden aangeboden.

### 3. Hoe wonen studenten?

- Gemiddeld woont 47% van de studenten (nog) bij de ouders, 53% van de studenten is uitwonend. Deze verhouding verschilt sterk naar opleiding, leeftijd en studieduur (zie overzicht onderstaande tabel).

Tabel 1: Verhouding uitwonend/thuiswonend

	Thuiswonend	Uitwonend
WO-studenten	25%	75%
HBO-studenten	54%	47%
Leeftijd >22 jaar	25%	75%
Studieduur >4jaar	40%	60%

- Het gros van de studenten woont op kamers. In de 24 grootste studentensteden woont slechts circa 35% van de uitwonende studenten in een reguliere woning, 65 % woont in een "niet-woning"<sup>2</sup>.
- Studentensteden verschillen aanmerkelijk qua woonsituatie van studenten. Deze verschillen zijn een effect van het aanbod van woonruimte in de steden en *niet* een effect van de vraag naar studentenhuisvesting.  
*Zo vindt men de bulk (36%) van de niet-woningen in Amsterdam, Groningen en Utrecht. In Wageningen wonen bijna alle uitwonende studenten op kamers, terwijl in Deventer het merendeel van de uitwonende studenten in een reguliere woning woont.*

### 4. Wat is het woongedrag van studenten?

- Studenten doorlopen tijdens hun studie een woencyclus.  
*Het merendeel van de studenten gaat op 18jarige leeftijd op kamers. Spoedig na vestiging heeft de student behoefte om door te verhuizen naar een andere kamer op een andere, mogelijk aantrekkelijker, locatie. In een latere fase van de studie of direct na de studie, is de student doorgaans op zoek naar een zelfstandige woonruimte, want tegen die tijd wil men meer rust en privacy. Er zijn echter ook studenten die met vrienden in groepsverband willen wonen. Naast een eigen kamer met bad en toilet, zijn er in groepswooningen gedeelde algemene ruimten.*
- Studenten (58%) zijn meer dan gemiddeld (25%) geneigd tot verhuizen.
- Bij de keuze van een woonruimte zijn de volgende factoren voor studenten van belang, in volgorde:
  - OV-reistijd: woon-studielocatie
  - Prijs
  - Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte
  - Grootte van de woning
  - Bereikbaarheid van het stadcentrum/de voorzieningen.

---

<sup>2</sup> Een zelfstandige wooneenheid (zonder eigen voordeur), Bewoonde Andere Ruimte (o.a. woonschip, caravan en zomerhuis) of een kamer bij een hospita

## 5. Hoe groot is het woonbudget van studenten?

- De gemiddelde huur van een studentenkamer gaat het gemiddelde woonbudget van studenten ver te boven. Het verschil bedraagt 80% tot 100% en wordt veroorzaakt door het jarenlang ontbreken of achterblijven van aanpassing van het woonbudget<sup>3</sup> in de studiebeurs aan de woninghuurontwikkeling.
- Studenten zijn hierdoor genoodzaakt veel tijd (6 tot 20 uur per week) aan een bijbaan te besteden en hogere studieleningen af te sluiten. Te veel tijd en aandacht besteden aan een bijbaan beïnvloedt de studieprestatie.

## 6. Waarom is er een schaarste aan studentenhuisvesting

- De belangrijkste structurele oorzaken van het tekort aan studentenhuisvesting zijn:
  - Het voortdurend achterblijven van (sociale) woningbouwprogramma's,
  - Het gebrek aan doorstroming van afgestudeerden naar de reguliere woningmarkt,
  - De afname van de woningvoorraad door herstructurering van (binnen)steden,
  - De afname van de particuliere kamermarkt.
- In 2003 was sprake van een acute kamernood in de studentenhuisvesting. Sindsdien zijn er acties ondernomen door voornamelijk studentwoningcorporaties en gemeenten in diverse steden.
- In de afgelopen 3 jaar zijn naar schatting meer dan 11.000 studentenkamers bijgebouwd door onder meer slooppanden, zeecontainers, verlaten asielzoekerscentra en ziekenhuizen als studentenverblijf in te richten.
- Door de gestage groei van de studentenpopulatie (13.000 per jaar) blijft de vraag naar studentenhuisvesting groot.

## 7. Wie zijn de probleemeigenaren van de huisvesting van studenten?

- Het Ministerie van VROM voert de regie over studentenhuisvesting (is een onderdeel van de nationale huisvesting).
- Het Ministerie van OC&W is indirect betrokken via beleid en financiering van het hoger onderwijs).
- Gemeenten (lokaal huisvestingsbeleid).
- Studentenhuisvestingcorporaties (beheer van studentenkamers en woningen).
- Stakeholders: onderwijsinstellingen en particuliere kamerverhuurders en makelaars.

## 8. Hoe groot is de potentiële studentenhuisvestingmarkt?

### *Totale markt*

De potentiële vraag naar studentenhuisvesting wordt geschat op circa 76.800 (ongeveer 14% van de studentenpopulatie) kamers. Deze schatting is gebaseerd op diverse veronderstellingen waaronder het aantal studenten jonger dan 23 jaar. Dit is circa 65% van de studentenpopulatie van 544.230 (2005). Deze categorie studenten is op zoek naar een comfortabele en betaalbare kamer (niet-woning) die centraal ten opzichte van de

---

<sup>3</sup> Woonbudget van €152-177 per maand tegenover circa €300 huur per maand. De maximale prestatiebeurs bedraagt €742 per maand

voorzieningen gelegen is. Bijna afgestudeerden en pas afgestudeerden oriënteren zich op een woning. Zij oefenen een vraag uit op de reguliere starterwoningmarkt.

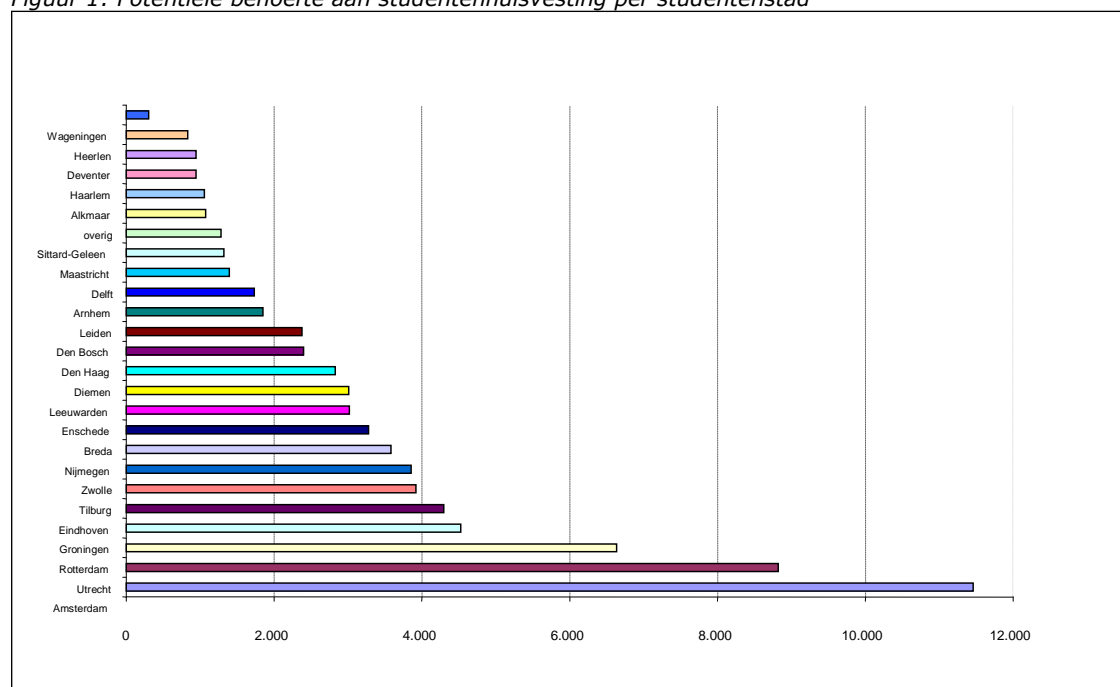
De schatting van de potentiële vraag naar studentenhuisvesting kan zowel negatief als positief worden beïnvloed door externe factoren zoals:

- Lagere onderwijsparticipatie van allochtone t.o.v. autochtone jongeren. (-)
- Verhoging van het collegegeld. (-)
- Verlaging van de basisbeurs. (-)
- Hogere toelatingseisen van de opleidingen. (-)
- Verdere internationalisering<sup>4</sup> van het hoger onderwijs. (+)
- Extra stimulerende maatregelen van de overheid. (+)

*Verschil in woonbehoefte per studentenstad (zie figuur)*

- In absolute zin spannen Amsterdam, Utrecht, Rotterdam Groningen, Eindhoven, Tilburg en Zwolle de kroon met meer dan 4.000 kamers per stad.
- In relatieve<sup>5</sup> zin wijken echter Breda, Delft, Zwolle, Diemen, Den Bosch en Sittard-Geleen sterk (>20%) af van het landelijk gemiddeld cijfer.
- In verstedelijkte gebieden wordt de huisvesting van studenten opgevangen door aangrenzende gemeenten met een goede OV-verbinding.

*Figuur 1: Potentiële behoefte aan studentenhuisvesting per studentenstad*



Bron: CBS, ABF research, bewerking KEO/Rabobank

<sup>4</sup> Die zorgt voor een stroom van studenten (en gastdocenten) uit het buitenland. Deze komen voor een korte (drie tot twaalf maanden) dan wel langere (1 tot 3 jaar) periode studeren in Nederland, de zogenoemde Short Stay (SS). Het aantal studenten dat naar Nederland kwam voor studie bedroeg in 2003 naar schatting circa 9.300. Uit enkele onderzoeken in studentensteden en van wooncorporaties kan worden afgeleid dat het aantal SS geleidelijk groeit.

<sup>5</sup> Dit geeft de druk op de studentenwoningmarkt beter weer. Voor Diemen is een potentiële vraag van circa 2.800 kamers geschat. Op een studentenpopulatie van 10.700 bedraagt deze echter 27%.

## 9. Welke trends en ontwikkelingen zijn te verwachten?

- De groei van het aantal studenten zal demografisch gezien zich in de komende twee decennia voortzetten. Een kentering van het aantal studenten wordt in 2020-2030 verwacht (zie hoofdstuk 9).
- Studenten zijn vaker dan vroeger geïnteresseerd in een zelfstandige woning. Een klein deel van de studenten zal kiezen voor wonen in kleine groepen (4-6 personen).
- De vraag naar woonruimte zal vooral zijn gericht op de steden waar daadwerkelijk opleidingen gevolgd kunnen worden.
- Bij een groeiende studentenpopulatie zal deze trend steeds meer zichtbaar worden op de lokale woningmarkt van studentensteden.
- Gemeenten en universiteiten zullen streven om de studenten zoveel mogelijk binnen de poorten te houden (high potentials).
- Een klein deel van de studenten zullen de voorkeur blijven hebben om bij ouders te wonen.

## 10. Hoe ziet de ontwikkeling van de studentenpopulatie op de lange termijn eruit?

- Volgens raming van het CBS zal de studentpopulatie toenemen van 544.000 tot 734.000 in de periode 2005-2020 (gemiddeld 2,3% per jaar).
- Volgens de demografische ontwikkelingen zal de groei daarna afvlakken en medio jaren 2020 afnemen. Hoofdoorzaak hiervan is de afname van de autochtone bevolking.
- Factoren die deze prognose kunnen beïnvloeden zijn:  
*Dempende factoren:*
  - Lagere onderwijsparticipatie,
  - Verhoging van privé bijdragen door bijvoorbeeld verhoging van het collegegeld,
  - Verlaging van de basisbeurs (studenten moeten veel meer gaan lenen),
  - Verhoging van toelatingseisen van de opleiding,
  - Het vreemdelingenbeleid.  
*Stimulerende factoren:*
  - Internationalisering van het hoger onderwijs (meer studenten uit het buitenland),
  - Extra stimulerende maatregel van de overheid.

## 11. Slotconclusies

- De grote vraag naar comfortabele, centraal gelegen en betaalbare kamers en starterwoningen voor studenten (en afgestudeerden) is en blijft latent aanwezig.
- Een grootschalige aanpak die ook aansluit op de kwaliteit van de woonbehoefte van studenten vraagt onder meer specifiek ondernemerschap en financiële draagkracht.

Urecht, 24-10-2006

August Sjauw-Koen-Fa

Met dank aan KIRA, ABF research, Martijn de Jong-Tennekes en Frits Oevering voor hun bijdrage aan de totstandkoming van dit rapport.

# 1. Inleiding

## 1.1. Achtergrond

Rabo Vastgoed (RVG) heeft behoefte aan een integraal en gedifferentieerd kennis en inzicht in de studentenwoningmarkt/-huisvesting. Op basis hiervan wil zij een beleidsvisie ontwikkelen en businesscasussen onderbouwen.

Onderzoeksvragen<sup>6</sup> (gecomprimeerd) zijn:

1. Wat zijn de algemene kenmerken van studenten en de woonsituatie?
2. Wat is het woongedrag en wat zijn de actuele woonwensen?
3. Hoe groot is de potentiële studentenhuysvestingmarkt?
4. Welke trends en ontwikkelingen zijn te verwachten?

KEO is benaderd het verkennend onderzoek te doen. Dit heeft plaatsgevonden in de periode van augustus tot en met oktober 2006.

Vanwege de beperkte beschikbare onderzoekscapaciteit bij KEO is ABF research te Delft in vorm van een adviesopdracht ingeschakeld voor het beantwoorden van een aantal korte vragen en voor het leveren van bepaalde data.

Dit onderzoeksrapport omvat de uitkomsten van de (markt)verkenning. De analyse van de studentenwoningmarkt per stad valt buiten het bereik van deze verkenning.

In de samenvatting wordt concreet ingegaan op de bovengestelde onderzoeksvragen. Voor de onderbouwing van de antwoorden wordt verwezen naar de diverse hoofdstukken van het onderzoeksrapport.

## 1.2. Definitie student

In deze verkenning worden tot studenten gerekend alle ingeschrevenen aan een HBO- of WO-opleiding in Nederland.

Het onderscheid tussen HBO en WO-studenten is relevant omdat er opmerkelijke verschillen tussen de groepen bestaan: HBO-studenten zijn ten opzichte van WO-studenten jonger, de studie is korter, wonen vaker thuis, wonen dichterbij de studielocatie, studeren vaker in deeltijd, als ze uit huis gaan prefereren ze een zelfstandige woning.

## 1.3. Methode

Deze verkenning van de studentenwoningmarkt is gebaseerd op een literatuuronderzoek (zie bijlage: literatuurlijst) inclusief diverse website en berichten in de pers en media in het afgelopen jaar. Verder is er een uitgebreid interview met KENCES (het kenniscentrum van wooncorporaties op het gebied van studentenhuysvesting) en de Landelijk Studenten Vakbond (LSVb) gehouden.

## 1.4. Bronnen

Diverse instellingen waaronder het CBS, onderwijsinstellingen, gemeenten en de Informatie Beheer Groep registreren ieder vanuit de eigen missie relevante gegevens over de studentenpopulatie. Tussen de diverse bronnen bestaan verschillen. In deze verkenning is zoveel mogelijk uitgegaan van de zogenoemde "Referentieraming" van het Ministerie van

---

<sup>6</sup> Zie opdrachtnota van 16 mei 2006, KEO-kenmerk WV/r6059wve. Na overleg met de opdrachtgever zijn een aantal onderzoeksvragen waaronder niche markten, zoals de Short Stay en bijzondere opleidingen, en de woningmarkt per stad tot nader orde geparkeerd.

OC&W. Deze worden gehanteerd voor de onderbouwing van de onderwijsbegroting. Voor de raming zijn de gegevens van de diverse bronnen bijgesteld tot één basiscijfer over de omvang en opbouw van de studentenpopulatie.

### **1.5. Opbouw rapport**

Om de overzichtelijkheid van een aantal hoofdstukken te vergroten is aan het begin een korte samenvatting van de hoofdpunten toegevoegd. Dit biedt enige ruimte om de *samenvatting* van dit onderzoeksrapport te reserveren voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen van de opdrachtgever.

In *hoofdstuk 2* wordt ingegaan op de achtergronden van de studentenhuisvesting-problematiek. Naast een summier beschrijving van achtergronden van de woonproblematiek, wordt ingegaan op de achtergronden van de schaarste aan woonruimte voor studenten.

Een beschrijving van de omvang en segmentering van de studentenpopulatie naar opleiding en intensiteit treft men aan in *hoofdstuk 3*.

In *hoofdstuk 4* wordt beschreven op waar studenten (willen) wonen. De algemene kenmerken van de studentenwoningmarkt zoals de concentratie in een relatief beperkt aantal steden, de rol van de overheid en het woongedrag van studenten worden toegelicht in *hoofdstuk 5*.

In *hoofdstuk 6* wordt de druk op de studentenwoningmarkt onder de loep genomen. Bekend is dat er diverse ratio's zijn om dit te meten. De ratio's worden met elkaar vergeleken en de druk op de studentenwoningmarkt wordt berekend.

Over de wie de studie betaalt en wat het woonbudget van studenten met een studiebeurs is, kan men vinden in *hoofdstuk 7*.

In *hoofdstuk 8* worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen opgesomd, terwijl in *hoofdstuk 9* een langtermijn prognose van de studentenpopulatie is gemaakt.

Besloten wordt met *slotconclusies* en een *aanbeveling* voor een vervolgstap (*hoofdstuk 10*).

## 2. Studentenhuisvestingproblematiek

### 2.1. Historie in kort bestek

*De huisvestingproblematiek van studenten is een oud verschijnsel van onze samenleving. Lange tijd lag het vraagstuk op het bord van rijke ouders, universiteiten, particuliere huiseigenaren en bedrijfsleven. Door de emancipatie en socialisering van de samenleving na de Tweede Wereldoorlog en het feit dat hoogwaardige kennis een belangrijke pijler van de economie en welzijn werd, is de regie van deze problematiek een taak van de overheid geworden.*

De huisvestingproblematiek van studenten is een verschijnsel dat al heel lang bestaat in onze samenleving. Waarschijnlijk is het net zo oud als de oprichting van de eerste universiteit in 1575 in Leiden. Toen was het een aangelegenheid van (geprivilegieerde en vermogende) ouders en instellingen<sup>7</sup>. Naar mate de opleidingen groeiden en (hoger) onderwijs toegankelijk werd voor iedereen die de capaciteiten had, vond een brede vermaatschappelijking van de huisvestingsproblematiek van studenten plaats.

Zo verscheen de eerste georganiseerde studentenhuisvesting in de vorm van een stichting pas na de Tweede Wereldoorlog, namelijk in Delft. Andere universiteiten in ons land volgden dit voorbeeld. Het hoger onderwijs werd toen door de overheid doelgericht gestimuleerd. Er was immers hoogwaardige kennis nodig voor de (weder)opbouw van Nederland. Als gevolg daarvan groeide het aantal studenten sterk en inherent daarmee ook de huisvestingsproblematiek. De particuliere sector (huisbazen en hospita's), die vroeger de belangrijkste huisvester van studenten was, bleek niet toegesneden om de groeiende stroom van studenten massaal én betaalbaar te huisvesten.

Medio jaren vijftig werd voor de financiering van investeringen in studentenhuisvesting de Centrale Stichting Studentenhuisvesting opgericht door Nederlandse bedrijven, universiteiten en hogescholen. De financiële betrokkenheid van de overheid via het Ministerie van Onderwijs bij de huisvesting van studenten werd spoedig daarna een feit. De universiteiten voerden de exploitatie en beheer via een stichting studentenhuisvesting (SSH) uit. Deze stelde zich ten doel lage/betaalbare huurprijzen voor studenten te realiseren.

Pas in 1959 werd de zorg voor studentenhuisvesting met dank aan commissie Cals volledig een overheidstaak. Studenten werden in het kader van kennisbehoefte voor de (weder)opbouw van Nederland gezien als een expliciete groep van de samenleving die een afzonderlijke huisvestingsvoorziening rechtvaardigde.

Eerst werd het Ministerie van Onderwijs (nu OC&W) hiermee belast. In 1986 kwam het op het bord van het Ministerie van Volkshuisvesting (nu VROM). Als gevolg van deze wisseling verminderde de betrokkenheid van de universiteiten en hoge scholen bij de studentenhuisvestingproblematiek, terwijl de SSH's op de voorgrond traden en de rol (vergunningenbeleid, bouwlocatie e.d.) van gemeenten in belang toenamen. In de jaren negentig zijn de SSH's als zelfstandige wooncorporaties gaan fungeren. De regie van (studenten-)huisvesting ligt in handen van het Ministerie van VROM.

---

<sup>7</sup> Waaronder ook de kerk.

## 2.2. Schaarste

*De kamernood onder studenten heeft in 2002/2003 politiek/bestuurlijk veel aandacht getrokken. Studentenwoningcorporaties en gemeenten hebben naar creatieve oplossingen gezocht en deze gevonden. In minimum van tijd werden naar schatting 11.000 kamers ingericht voor studenten.*

*Verwacht wordt dat over enkele jaren de noodklok weer zal luiden omdat de oplossingen van tijdelijke aard zijn en er veel te weinig nieuwe permanente studentenverblijven worden aangebouwd. Bovendien blijft de studentenpopulatie in de komende twee decennia en studenten vaker hogere eisen stellen aan de woonruimte.*

De schaarste aan woonruimte voor studenten in de steden heeft altijd bestaan (kenmerk van de sociale woningsector). Zo wordt er gemeld (Schnabel, 2006) dat veertig jaar geleden de wachttijd voor een kamer op een studentenflat ongeveer anderhalf jaar was en dat dit nog steeds zo is. Behalve de student zelf en betrokken ouders lijkt niemand zich verder druk te maken over lange wachttijden voor een kamer in de studentenflat. Ook het onderbrengen van duizenden studenten in omgebouwde zeecontainers, voormalige asielzoekerscentra, cruiseschepen en slooppanden lijkt de gewoonste zaak van de wereld te zijn<sup>8</sup>.

De belangrijkste structurele oorzaken van het tekort aan studentenhuysvesting zijn:

- het voortdurend achterblijven van (sociale) woningbouwprogramma's,
- het gebrek aan doorstroming van afgestudeerden naar de reguliere woningmarkt,
- de afname van de woningvoorraad door herstructurering van (binnen)steden,
- de afname van de particuliere kamermarkt.

Politiek speelt de huisvestingsproblematiek van studenten pas echt op als deze proporties aanneemt van acute woningnood. In 2002/2003 deed een dergelijk moment zich voor. De Minister van VROM werd toen door de Tweede Kamer uitgenodigd om inzicht te geven in de aard en omvang van de hardnekkige huisvestingsproblematiek en voorstellen van structurele maatregelen te doen om deze op te lossen.

Sindsdien zijn er vele initiatieven door onder meer wooncorporaties en gemeenten ondernomen om de acute woningnood onder studenten te lenigen, door onder meer asielzoekerscentra, slooppanden en zeecontainers als studentenverblijf in te richten. Zo zijn in het afgelopen paar jaar naar schatting 11.000 studentenkamers ingericht.

Verwacht wordt dat de kamernood van studenten echter binnen niet al te lange tijd weer kan oplaaien, omdat de gevonden creatieve oplossingen maar van zeer tijdelijke aard zijn. Bovendien wordt verwacht dat in de komende twee decennia de aanwas van de studentenpopulatie zal toenemen en studenten vaker hogere eisen (zelfstandigheid en comfort) aan woonruimte zullen stellen.

---

<sup>8</sup> Studenten blijken in onze samenleving een niet al te positief imago te hebben. Ze worden al gauw bestempeld als toekomstige goudvissen, terwijl ze het toekomstig intellectueel kapitaal van onze samenleving zijn. Aloude beelden van studenten en studentenleven zijn onder meer:

- Studentenkamers zijn veelal een rotzooi.
- Studenten zijn luidruchtig.
- De eeuwige student.
- 5 jaar bier drinken, uitgaan.

Uit een onderzoek van het Landelijke Studenten Vakbond (2004) onder de Nederlandse bevolking blijkt, dat het stereotypebeeld van de student gedeeltelijk is bijgesteld. Dit betreft met name de mythe van de eeuwige student.

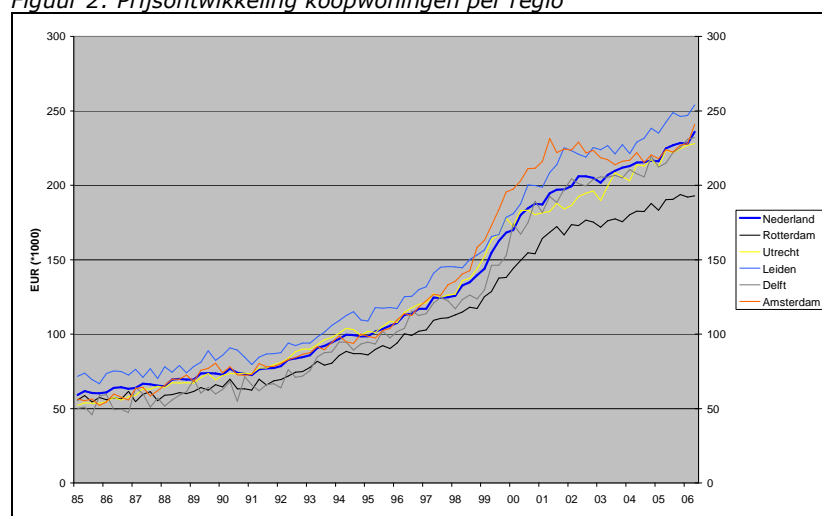
Recent heeft het Ministerie van VROM het zogenoemde campuscontract als huurvoorwaarde ingevoerd. Dit houdt in dat een huurcontract voor studenten voor de duur van de studie mag worden aangegaan. Daarna kan de student/huurder geen aanspraak meer maken op de wettelijke huurbescherming. Met het campuscontract wil men de doorstroming bevorderen. De druk op reguliere woningmarkt zal hierdoor stijgen omdat afgestudeerden direct na afronding van hun studie een woning in het regulier (sociale) huur- of koopsegment van de woningmarkt moeten zien te bemachtigen. De kans hiertoe is zowel in de koop- als huursector klein, omdat jonge starters over het algemeen (nog) geen vermogen hebben opgebouwd en een relatief laag inkomen heeft.

### 2.2.1. Koopsector

*Afgestudeerden kunnen vanwege te hoge huizenprijzen en relatief lage inkomens/onvoldoende vermogen al jaren moeilijk een huis kopen.*

De situatie voor starters, waaronder afgestudeerden, op de Nederlandse markt voor koopwoningen is lastig. Door de structurele krapte op de markt is ook in dit segment (te) weinig doorstroming. Het gevolg hiervan is dat er onvoldoende starterwoningen worden aangeboden, wat de prijs van deze woningen opdrijft (de vraag is immers veel groter dan het aanbod). Figuur 1 geeft de prijsontwikkeling van koopwoningen in de diverse regio's weer.

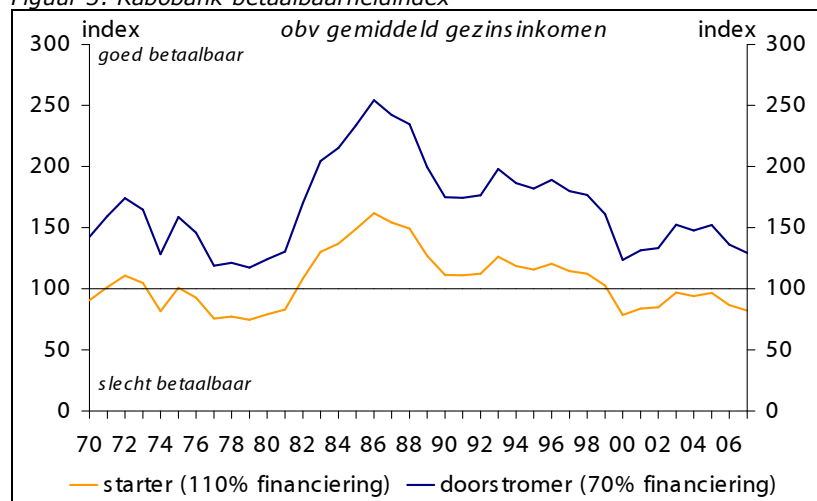
*Figuur 2: Prijsontwikkeling koopwoningen per regio*



Bron: NVM

Daar komt bij dat de hypotheekrente sinds de tweede helft van 2005 stijgt, al blijft deze vanuit historisch perspectief gezien nog steeds laag. Door deze effecten is de betaalbaarheid van koopwoningen door starters/afgestudeerden afgenomen. Dit blijkt ook duidelijk uit de Rabobank-betalbaarheidsindex (figuur 2). Daaruit blijkt dat starters sinds 1999 geen koopwoning kunnen "betalen" (startersindex < 100). Zij zijn voornamelijk aangewezen op woningen in het goedkopere segment (huur < €326 en koop < €200.000) en/of goedkopere regio's (Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Zeeland).

Figuur 3: Rabobank-betalbaarheidindex<sup>9</sup>



Bron: KEO/Rabobank

### 2.2.2. Huursector

Ook op de markt voor huurwoningen is het voor starters niet eenvoudig om een woning te bemachtigen.

Ook op de markt voor huurwoningen is het voor starters niet eenvoudig om een woning te bemachtigen. Door de gereguleerde prijsontwikkeling in het sociale segment en de inmiddels decennia aanhoudende prijsstijgingen van koopwoningen is een kloof ontstaan op de woningmarkt. De doorstroming vanuit een huurwoning naar een koopwoning is hierdoor minder aantrekkelijk geworden. Daar komt bij dat de huur van veel huurwoningen te laag is voor de kwaliteit van de huurwoning. De verhuisbereidheid neemt hierdoor af, wat negatief uitwerkt op de doorstroming. Dit zorgt voor extra druk op de huurwoningmarkt, die zich manifesteert in groeiende wachtlijsten en een toenemend aantal reacties op vrijkomende huurwoningen (zie tabel 1).

Tabel 2: Kengetallen huurwoningen in Nederland (2004)

	Nederland	4 grote steden
Aantal woningen van de corporaties	2,4 miljoen	n.b.
Het aantal mutaties per 1000 woningen	87	85
Gemiddelde wachttijd voor een woning	3,4 jaar	8 jaar (2002)
Aantal reacties op een aangeboden woning	77	114
Aantal nieuwbouwwoningen	15.820	n.b.
Jaarlijkse bruto huuropbrengst per woning	EUR 4.640	EUR 4.637
% goedkope woningen (huur < EUR 325,91)	32%*	43%
% betaalbare woningen (huur < EUR 499,93)	95%**	n.b.

Bron: AEDES

)\*: 32% van het totaal aantal woningen is goedkoper dan €326

)\*\*: 95% van het totaal aantal woningen is betaalbaar (bovengrens €<500, 2004)

<sup>9</sup> De Rabobank betaalbaarheidindex geeft de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor een gezin met een gemiddeld huishoudinkomen (modaal jaarinkomen is €29.500 (2006). Deze index maakt onderscheid tussen starter (110% financiering vereist) en doorstromers (70% financiering vereist). Wanneer de index boven 100% uitkomt, geeft dit aan dat, met een gemiddeld gezinsinkomen en een gemiddeld geprijsde woning, de bruto maandlasten minder dan 30% van het bruto inkomen bedragen.

De bestaande hoge druk in het goedkope segment van de woningmarkt zal door invoering van het campuscontract toenemen. In feite wordt de huisvestingsproblematiek van het ene segment naar het andere segment sneller doorgeschoven.

Het voorgenomen woningbouwcontingent (beleid VROM) in de periode tot 2010 van gemiddeld circa 90.000 woningen per jaar, waarvan ruim 22.000 woning in de sociale sector, lijkt aan de lage kant om de druk aanzienlijk te verlagen. Alleen al de uitstroom van afgestudeerden bedraagt immers ongeveer 85.000 per jaar (de potentiële vraag).

### 3. Studentenpopulatie

Het aantal ingeschreven studenten wordt geraamd op 563.000 (studiejaar 2005/2006).<sup>10</sup> Hiervan studeren circa 350.000 (62%) aan een HBO- en 213.000 (38%) aan een WO-instelling.

Er zijn in ons land 54 HBO-instellingen en 14 universiteiten (2005). In de afgelopen 10 jaar is vooral door fusies het aantal HBO-instellingen sterk afgenomen (1995: 69).

Sinds het begin van deze eeuw groeit het aantal ingeschreven studenten gestaag met gemiddeld circa 3 % per jaar. Verwacht wordt dat de groei van de studentenpopulatie zich ook in de komende jaren zal voortzetten (zie hoofdstuk 9).

Ruim vier van de vijf ingeschreven studenten volgt een voltijdstudie, de rest staat ingeschreven voor een deeltijdstudie. Meer dan de helft van de studenten is vrouw (52%). Zij zijn het meest geïnteresseerd in gezondheidszorg en welzijn, terwijl mannen vooral voor economie/bedrijfskunde kiezen.

Studenten behoren tot de leeftijdsgroep van 18 tot 28 jaar. Naar schatting is ongeveer een kwart jonger dan 19 jaar, 42% is 20-22 jaar, 24% is 23-25 jaar en minder dan 10% is ouder dan 25 jaar.

---

<sup>10</sup> Referentieraming 2005, OC&W

## 4. Woonsituatie studenten

### 4.1. Uit- en thuiswonend

Van het totaal aantal studenten is gemiddeld naar schatting circa 53% (2005: 298.400) thuis- en 47% (2005: 264.600) uitwonend. Uit beschikbare cijfers van de afgelopen 3 jaar kan (statistisch) niet worden afgeleid dat er een verschuiving tussen uit- en thuiswonende studenten is. (De ontwikkeling kan per studentenstad verschillen, omdat er in bepaalde steden relatief meer tijdelijke kamers zijn ingericht.)

Ongeveer driekwart van de WO-studenten is uitwonend, terwijl bij het HBO dit iets minder dan de helft betreft. Vrouwelijke studenten (61%) wonen vaker uit huis dan mannelijke studenten (53%).

Oudere studenten en studenten die verder gevorderd zijn met de studie (67% van de vijfdejaarsstudenten tegenover 40% van de eerstejaarsstudenten) zijn vaker uitwonend. De voorkeur gaat daarbij het meest uit naar een zelfstandige woning. Tabel 3 geeft een overzicht van de woonsituatie naar leeftijdscategorie.

Tabel 3: Uitwonende studenten naar leeftijdscategorie

	Aandeel	Aantal	Uitwonend
<19 jaar	24	134.700	33
20-22 jaar	42	236.500	57
23-25 jaar	24	135.500	75
26 jaar en ouder	10	56.300.	85
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>563.000</b>	<b>100</b>

Bron: CBS

### 4.2. Studentensteden

Nederland telt 24 steden met meer dan 2.500 studenten (studentensteden). Naast de in tabel 4 genoemde steden waar de universiteit domineert zijn er een aantal steden met alleen omvangrijke HBO-opleidingen waaronder Zwolle (17.200 studenten), Den Haag (20.300 studenten), Breda (16.400 studenten), Leeuwarden (17.060 studenten) en Arnhem (10.900 studenten).

Tabel 4: Omvang studentenpopulatie in 9 grote studentensteden (2005)

	HBO	WO	Totaal	% (2)
Amsterdam	33.720	41.250	74.970	13,8
Utrecht	35.920	27.120	63.040	11,6
Rotterdam	36.000*	18.580	54.580	10,0
Groningen	19.090	22.270	41.360	7,6
Eindhoven	18.480	7.430	25.910	4,8
Maastricht	13.250	11.810	25.060	4,6
Tilburg	10.700	11.900	22.500	4,1
Leiden	4.970	17.270	22.240	4,1
Enschede	12.400	7.800	20.200	3,7
Nijmegen	0	16.870	16.870	3,1
Delft	870	13.860	14.730	2,7
<b>Totaal steden (1)</b>	<b>185.400</b>	<b>196.160</b>	<b>381.560</b>	<b>70</b>
<b>Totaal NL (2)</b>	<b>346.000</b>	<b>198.300</b>	<b>544 300</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>% (1)/(2)</b>	<b>53,6</b>	<b>98,9</b>	<b>70</b>	<b>n.v.t.</b>

Bron: CBS Stateline

\*: Gecorrigeerd voor het geschatte aantal studenten, dat op een locatie buiten Rotterdam studeert.

Motieven die genoemd worden bij de keuze van de opleiding door studenten zijn onder meer:

- De reistijd
- De aantrekkelijkheid van de universiteitstad
- De opleiding is er elders niet verkrijgbaar
- De sfeer/de uitstraling/het imago van de universiteit/hogeschool
- De kwaliteit van het onderwijs

De reistijd gevolgd door de uitstraling van de stad en uniciteit van de opleiding blijken de belangrijkste keuzebepalende factoren voor de studielocatie door studenten.

### 4.3. Woon-studeerlocatie reisafstand/-tijd

Het aantal ingeschreven studenten dat woonachtig is in dezelfde gemeente als waar men studeert bedraagt landelijk gemiddeld circa 43% (ABF, 2003). Dit cijfer kan echter per stad sterk verschillen.

Door de verhouding van het aantal studentenkamers ten opzichte van het aantal studenten woonachtig per stad te vergelijken, kan de druk op de studentenwoningmarkt met elkaar worden vergeleken. Deze ratio geeft aan welk percentage van de studenten zich in de studiestad zou kunnen vestigen.

Tabel 5 geeft de resultaten van een onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) van 2005 in 10 grote studentensteden. Daaruit kan worden afgeleid dat de druk op de studentenwoningmarkt in Amsterdam, Utrecht en Leiden het grootst is

Tabel 4 Aantal studentenkamers in een stad (voorraad) / Aantal ingeschreven studenten (in %)

	Voorraad woonruimte	Maximale vraag woonruimte			Voorraad/ vraag in %
		HBO	WO	Totaal	
Amsterdam	25.600	n.v.	n.v.	70.620	36
Delft	7.280	1.980	13.600	15.580	47
Eindhoven	11.910	16.670	7.160	23.830	50
Groningen	34.000	19.200	20.930	40.130	85
Leiden	7.650	6.980	16.400	23.380	33
Maastricht	10.530	13.300	11.270	24.570	43
Nijmegen	14.840	10.850	16.010	26.860	55
Rotterdam	23.320	37.100	16.960	54.060	43
Utrecht	21.570	27.910	30.310	58.220	37
Wageningen	4.500	0	4.330	4.330	104
<b>Totaal</b>	<b>161.180</b>			<b>341.580</b>	<b>47</b>

Bron: Landelijke Studenten Vakbond, 2005

#### 4.4. Woonvorm en woonsituatie

Studenten zijn gehuisvest in:

1. Woningen (wettelijke definitie\*, eigen voordeur).
2. Niet-woningen:
  - Zelfstandige wooneenheid (kamer met eigen bad en toilet maar geen eigen voordeur, studentenflat);
  - Onzelfstandige wooneenheid (geen eigen keuken en toilet, kamer in de studentenflat);
  - Bewoonde Andere Ruimte (BAR) o.m. een woonschip, een caravan en een zomerhuis;
  - Inwonend: op kamer bij een hospita.

Ruim 42 % van de goedkope (huur)woningen staat in de 24 studentensteden. Van de niet-woningen staat ruwweg tweederde in de studentensteden.

In principe vormen de (zeer) goedkope huurwoningen en de niet-woningen de voorraad die het potentiële woningaanbod voor studenten vormt. Hiervan stonden er in 2002 1.214.000 in de 24 studentensteden.

Studenten zijn voor zelfstandige woningen voornamelijk aangewezen op het reguliere aanbod in de sociale woningbouw. De druk op dit marktsegment is zeer hoog. Wachttijden van 7 tot 12 jaar voor een nieuwbouwwoning en van 3 tot 5 jaar voor de bestaande bouw lijkt in sommige studentensteden normaal.

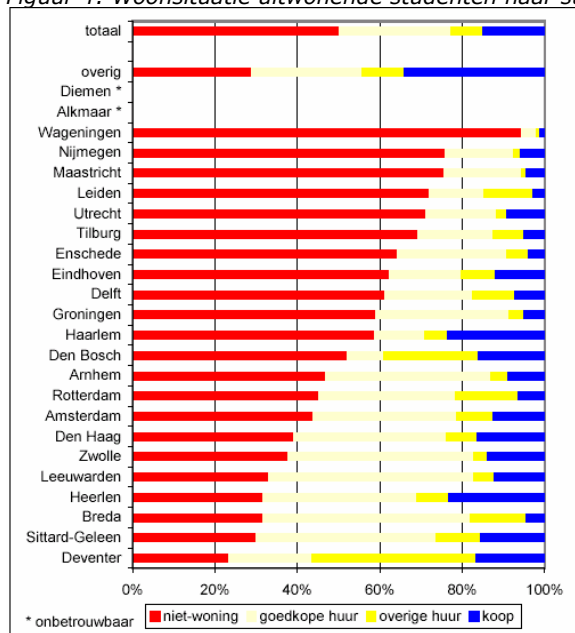
Vele studenten blijven na het afstuderen dan ook nog geruime tijd in de studentenkamer/-flat/-woning wonen, omdat zij geen woning kunnen vinden. Bovendien is het ten opzichte van een reguliere woning goedkoop.

Op basis van het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) van 2002 (bewerkt door ABF research, 2003) blijkt dat in de 24 studentensteden van de uitwonende studenten circa 38% in een reguliere woning en 62 % in niet-woning (kamers) zijn gehuisvest. De bulk (36%) van de niet-woningen treft men aan in drie steden namelijk Amsterdam, Groningen en Utrecht. De verschillen tussen steden is groot. In Wageningen wonen bijna alle uitwonende studenten op kamer, terwijl in Deventer het merendeel van de uitwonende studenten in een reguliere woning woont. Uit voornoemd onderzoek blijkt dat 16 % van de uitwonende studenten in reguliere koopwoning te wonen (vooral Alkmaar, Heerlen en Haarlem). In Alkmaar, Sittard-Geleen, Breda, Leeuwarden en Zwolle wonen veel studenten in de goedkope huurwoningen. De stedelijke verschillen in woonsituatie van studenten moet gezien worden als een effect van het woningaanbod in de steden en niet als een effect van de vraag naar studentenhuysvesting.

Figuur 4 geeft een overzicht van de woonsituatie van uitwonende studenten in de verschillende studentensteden.

\* mede i.v.m. huursubsidie

Figuur 4: Woonsituatie uitwonende studenten naar stad



Bron: ABF reserch, 2003

## 5. Karakteristieken studentenwoningmarkt

### 5.1. Regionale en niche markt

De studentenwoningmarkt is in wezen een regionale markt en is een onderdeel van de reguliere woningmarkt (zie paragraaf 2.2). Vraag en aanbod van woonruimte voor studenten zijn geconcentreerd in en rond de studieplek/studentenstad/gemeente(n). Bovendien is de huisvestingsproblematiek in de diverse studentensteden niet overal gelijk. Zo ligt de druk op de studentenwoningmarkt in de steden Amsterdam, Utrecht, Leiden en Groningen veel hoger dan het landelijk gemiddelde cijfer.

Sommige opleidingen inclusief MBO-opleidingen kan men slechts bij één instelling in Nederland terecht bijvoorbeeld alternatieve talen, bepaalde vreemde talen, letteren, geschiedenis en horeca. Hoewel relatief klein in aantal moeten studenten die deze opleiding willen volgen bij of dichtbij (korte reistijd) de studielocatie wonen.

### 5.2. Woongedrag

Studenten behoren over het algemeen tot de jongeren van onze samenleving in de leeftijdscategorie 18-28 jaar. Door in het bijzonder de locatie en de voltijdse opleiding, vormen studenten een specifiek segment van de woningmarkt.

Kenmerken van het woongedrag is onder meer het doorlopen van een woencyclus<sup>11</sup> en de relatief hogere verhuisgeneigdheid (58%) dan de bevolking in totaal (25%). Daarnaast vertoont de vraag naar woonruimte vooral aan het begin van het studiejaar een piek. Studentenhuisvestingsbureau's in de studentensteden ontlenen mede hieraan hun bestaansrecht.

Bij de keuze van woonruimte zijn de volgende factoren van belang:

- Reistijd
- Prijs
- Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte
- Grootte van de woning
- Bereikbaarheid van het stadcentrum/de voorzieningen en de studielocatie.

---

<sup>11</sup> Dit houdt in dat het merendeel van de studenten op 18jarige leeftijd eerst instroomt in een kamer. Spoedig na vestiging heeft de student behoefte om door te verhuizen naar een andere kamer op een andere, mogelijk aantrekkelijkere, locatie. In latere studiefase of direct na de studie, is de student doorgaans op zoek naar een zelfstandige woonruimte, want tegen die tijd heeft de student behoefte aan meer rust en privacy. Dit wil echter niet zeggen dat alle studenten deze cyclus noodzakelijkwijs doormaken.

## 6. Druk op de studentenwoningmarkt

### 6.1. Meetproblematiek

De woningnood onder studenten is niet exact te meten. Het aantal studenten dat een kamer zoekt is niet bekend bij instanties. Studentenhuisvestingsbureaus registreren of er in een jaar meer of minder studenten zijn ingeschreven, maar niet hoeveel studenten er in een gehele stad woonruimte zoeken. Ook is een deel van de leden niet urgent op zoek naar woonruimte (vroegere registratie als woning-zoekende levert namelijk woonpunten op). Het aantal studenten is niet zonder meer een goede maatstaf voor het aantal studenten dat woonruimte zoekt. Sommige studenten zijn namelijk niet (meer) op zoek naar woonruimte.

### 6.2. Kengetallen/ratio's

De spanning of druk van de studentenwoningmarkt kan worden uitgedrukt in de omvang van de potentiële vraag naar woonruimte door studenten af te zetten tegen de woningvoorraad.

Kengetallen/Ratio's die hiervoor gebruikt worden zijn onder meer:

#### *a. De lengte van wachttijden.*

Wachtlijsten en -tijden voor een kamer of woning worden bijgehouden door in het bijzonder woningcorporaties. Toe- of afname van deze kengetallen geven een indicatie van de druk op de studenten woningmarkt weer. In sommige steden wordt een wachttijd voor een kamer van 12 maanden, 3-5 jaar voor een bestaande woning en 7-12 jaar voor een nieuwbouw woning als "normaal" beschouwd. Voor een kamer in een studentenflat is dat 12 tot 15 maanden.

#### *b. De reistijd woon-studeerlocatie.*

Uit een onderzoek (ABF research, 2003) blijkt, dat de gemiddelde reisafstand van een student over de weg gemiddeld 24 km bedraagt. De gemiddelde reistijd over de weg bedraagt 24 minuten, per OV is dit gemiddeld 55 minuten.

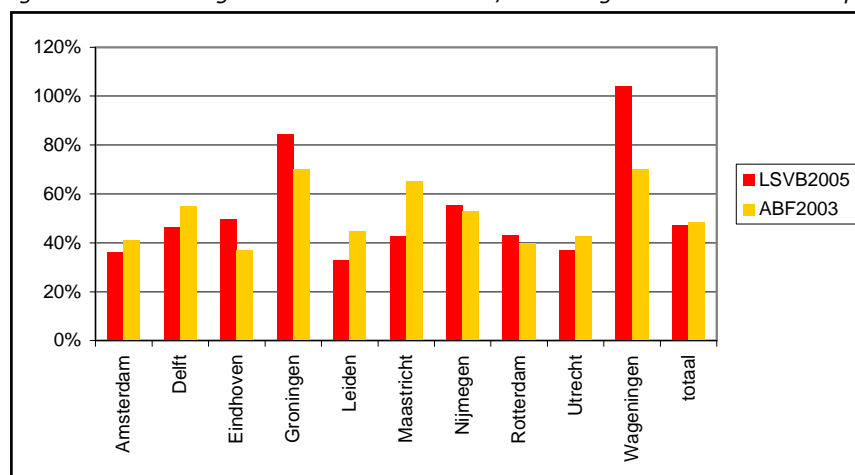
Circa tweederde van de uitwonende studenten woont binnen een straal van 8 km van de studieplek (aan te merken als kernwoongebied). Uitwonende studenten wonen uiteraard dichterbij het studieadres dan thuiswonenden. HBO-studenten (27 km) wonen verder weg van de studieplek dan WO-studenten (21 km). De kortste reistijden vindt men dan ook bij de uitwonende WO-studenten (afstand 17 km; OV: 37 min. of over de weg: 18 min.). In stedelijke agglomeraties zoals Rotterdam, Den Haag en Amsterdam woont een deel van de studenten ook in nabij gelegen (deel)gemeenten.

De hypothese bij deze methodiek om de spanning/druk op de studentenmarkt uit te drukken is, dat studenten die een te lange reistijd woon-studielocatie hebben, potentiële verhuisgeneigde studenten zijn. Ongeveer 40% van de studenten moet minimaal een uur reizen, terwijl 19 % langer dan anderhalf uur onderweg is. Absoluut gaat het om naar schatting respectievelijk 217.600 en 103.400 studenten (2005). In werkelijkheid zullen deze aantallen lager liggen omdat bijvoorbeeld het woongedrag tussen HBO- en WO-studenten verschillend is en een deel van de studenten bewust kiest voor een lange reistijd.

c. De verhouding aantal studentkamers/aantal ingeschreven studenten.

Deze ratio geeft aan welk percentage van de studenten zich in de stad zou kunnen vestigen. Hiermee kan men de druk op de studentenwoningmarkt met elkaar vergelijken. Uit onderzoek (Landelijke Studentenvakbond, 2005) in 10 studentensteden blijkt dat in Amsterdam, Utrecht en Leiden de druk het groots is gevolgd door Maastricht en Rotterdam (zie figuur 5). Ter vergelijking van voornoemd verhoudingsgetal is tevens de berekening door ABF research (2003) opgenomen.

Figuur 5: Verhouding aantal studentenkamers/aantal ingeschreven studenten per stad (in %)

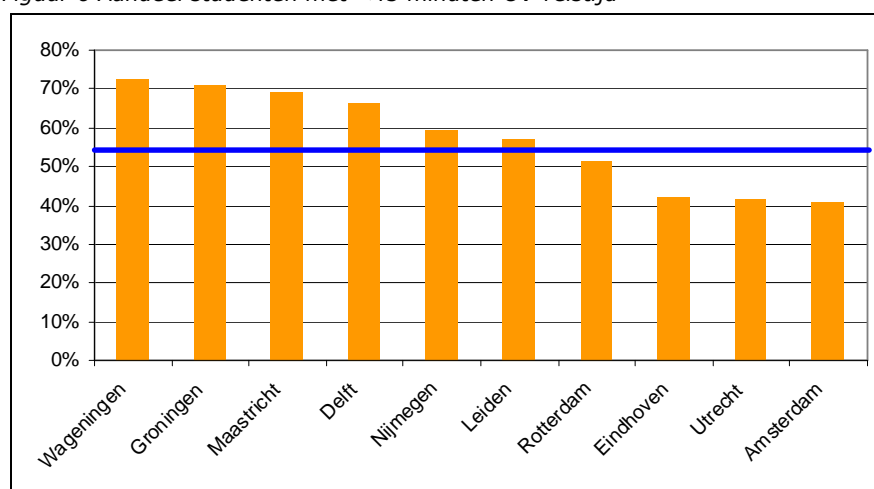


Bron: ABF research, LSVb, bewerkt door KEO/Rabobank

d. Vergelijking van de gemeten druk op de studentenwoningmarkt volgens ABF research en LSVb

Vergelijking van de uitkomsten van beide methodieken (LSVb en ABF research) om de spanning/druk op de studentenmarkt uit te drukken wijst in dezelfde richting. In Amsterdam, Utrecht, Leiden Eindhoven en Rotterdam is de druk hoog. De horizontale (blauwe) lijn in figuur 6 geeft de gemiddelde reistijd van 45 minuten aan. Zo heeft maar circa 31% van de studenten in Amsterdam een reistijd van maximaal 45 minuten.

Figuur 6 Aandeel studenten met <45 minuten OV-reistijd



Bron: ABF research, LSVb, bewerkt door KEO/Rabobank

### 6.3. Correctiefactoren

De in paragraaf 6.2 genoemde ratio's of methodieken om de druk of spanning op de studentenwoningmarkt te becijferen geven slechts een ruwe indicatie. Hiervoor zijn drie redenen te noemen die hieronder verder worden uitgewerkt: de relatie met de sociale huursector, de hogere verhuigeneidheid van de studenten en de reistijd tussen woon- en studielocatie.

#### 6.3.1. Relatie met sociale huursector

De studentenwoningmarkt is een onderdeel van de reguliere woningmarkt. De relatie met de reguliere woningmarkt wordt op het moment dat de student tijdens of na de studie op zoek gaat naar een woning het meest zichtbaar. Schrijnend gebrek aan huurwoningen in de sociale sector zorgt voor een opstopping in de doorstroming van afgestudeerden.

Eerstejaars studenten (circa 125.000 in 2005) zijn voornamelijk gehuisvest in niet-woningen, terwijl ouderejaars studenten (22-23 jaar) en recent afgestudeerden (circa 85.000 in 2005) een zelfstandige woning zoeken. Het aantal afgestudeerden (zie tabel 5) kan worden beschouwd als de potentiële verhuisstroom (bovengrens) die zou ontstaan als alle pas afgestudeerden:

- nog in specifieke studentenhuysvesting zou wonen,
- op zoek zou zijn naar een reguliere zelfstandige woning en,
- erin zou slagen om een passende woning te vinden.

In de praktijk is dit echter niet zo, omdat een aantal afgestudeerden al een woning heeft.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat oudere studenten en ouderejaars studenten die verder gevorderd zijn met hun studie over het algemeen op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Afgestudeerden zullen merendeels naar een andere stad verhuizen in verband met hun werklocatie.

Aangezien studentenwoningcorporaties voornamelijk gericht zijn op de verhuur van niet-woningen/niet-zelfstandige wooneenheden, zijn voornoemde categorie studenten en afgestudeerden voor een zelfstandige woning aangewezen op de woningvoorraad van de reguliere woningmarkt.

De slagingskans voor een passende/betaalbare woning (in het bijzonder in de sociale woningbouw) is echter miniem, vanwege de al zeer hoog gespannen marktsituatie. Een aantal pas afgestudeerden blijft liever in een weliswaar kleinere woonruimte wonen in plaats van te verhuizen naar een duurdere woonruimte. Het gevolg hiervan is een grote opstopping in de verhuisstroom van studenten.

In de toekomst zal door invoering van het zogenoemde campuscontract<sup>12</sup> de doorstroming van de studentenhuysvesting worden bevorderd. De druk (waaronder het prijseffect) op de al zeer gespannen reguliere woningmarkt zal hierdoor verder toenemen.

In de afgelopen jaar bedroeg het aantal afgestudeerden van de HBO en WO circa 85.000 (de potentiële vraag naar woningen). Dit aantal zal in de komende decennia toenemen in verband met de verwachte groei van de studentenpopulatie.

---

<sup>12</sup> Een wooncontract wordt gebonden aan de studieduur, hierna kan de huurder geen beroep meer doen op huurbescherming.

Tabel 6: Schatting aantal afgestudeerden per studentenstad 2004-'05

Studentenstad	HBO		WO		Totaal	
	ingeschreven	afgestudeerd	ingeschreven	afgestudeerd	ingeschreven	afgestudeerd
1 amsterdam	32.400	5.100	39.700	5.300	72.000	10.400
2 utrecht	30.600	4.800	27.700	3.300	58.300	8.100
3 rotterdam	34.600	5.800	17.800	2.000	52.500	7.800
4 groningen	21.400	3.900	23.900	3.200	45.400	7.100
5 eindhoven	17.100	3.300	7.800	900	24.900	4.200
6 's-Gravenhage	20.300	3.400	0	0	20.400	3.400
7 breda	16.400	3.300	0	0	16.500	3.300
8 enschede	12.400	2.000	7.800	900	20.200	2.900
9 tilburg	10.700	1.100	11.900	1.800	22.500	2.900
10 leiden	5.100	1.000	15.500	1.600	20.700	2.600
11 zwolle	17.200	2.500	0	0	17.300	2.500
12 maastricht	4.400	800	9.600	1.500	13.900	2.300
13 delft	1.700	300	13.700	1.700	15.500	2.000
14 arnhem	10.900	1.800	0	0	11.000	1.800
15 's-Hertogenbosch	9.500	1.800	0	0	9.600	1.800
16 deventer	5.200	1.100	0	0	5.200	1.100
17 sittard-geleen	5.000	1.100	0	0	5.000	1.100
18 wageningen	0	0	4.100	900	4.100	900
18 steden totaal	254.900	43.100	179.500	23.100	435.000	66.200
overig Nederland	91.100	15.700	18.800	2.600	109.300	18.300
totaal Nederland	346.000	58.800	198.300	25.700	544.300	84.500

Bron: CBS Statline en ABF research

### 6.3.2. Hogere verhuigeneidheid van studenten

Studenten zijn veel vaker verhuigeneid (willen binnen twee jaar verhuizen) dan de bevolking in totaal. Dit houdt verband met een wooncyclus die studenten doorlopen. Zij stellen aan het begin (eerste jaars) lage wooneisen (locatie en lage prijs is doorslaggevend). Als ze er eenmaal wonen, begint de zoektocht naar een comfortabelere kamer.

De verhuigeneidheid onder studenten (58%) is ruim twee keer zo groot als die van de totale bevolking (circa 25%). Dit heeft niet alleen betrekking op uitwonende (57%) maar ook thuiswonende (59%) studenten.

Jongere studenten (jonger dan 23 jaar) stellen over het algemeen lage eisen aan de woonruimte en nemen genoegen met een kamer (niet woning). Oudere studenten en studenten die verder gevorderd zijn met hun studie, zijn bovendien op zoek naar meer privacy en rust. Ruim 80% van de verhuigeneigde studenten zoeken een zelfstandige woning en de rest kiest voor een wooneenheid met een eigen ruime kamer met eigen bad en toilet en gedeelde overige voorzieningen zoals keuken en woonkamer.

### 6.3.3. Reistijd woon-studielocatie

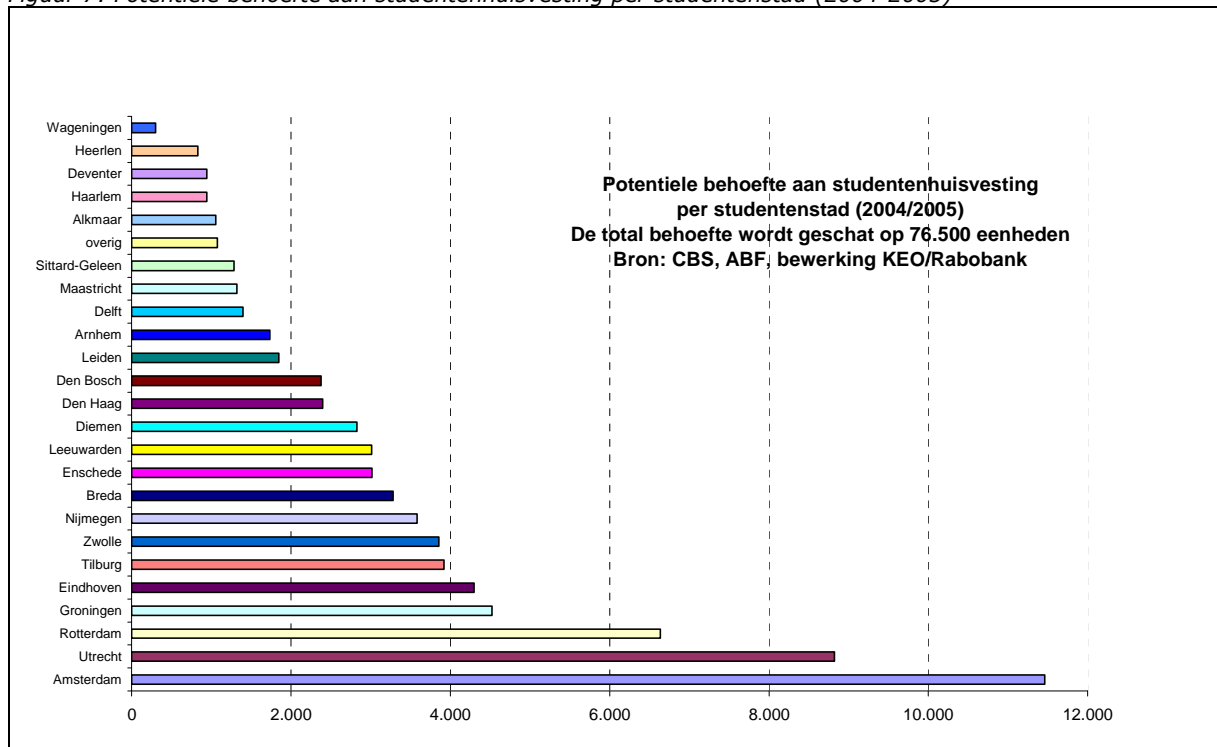
ABF research heeft in haar studie "Kamer tekort" (2003) de druk op de studentenwoningmarkt benaderd met behulp van de reistijd (enkele reis) die een student af moet leggen per OV.

Gesteld kan worden dat studenten die langer moet reizen dat een uur potentiële verhuizers zijn. Dit is circa 40% (of te wel 217.700 studenten, 2005) van de ingeschreven studenten. De situatie per studentenstad is verschillend.

#### 6.4. Schatting potentiële behoefte aan studentenhuysvesting

Op basis van de reistijd (langer dan een uur), de verhuysgeneigdheid en de leeftijd (onder de 23 jaar) kan een schatting worden gemaakt van de potentiële vraag naar niet-woningen onder studenten. Deze ziet er globaal voor de 24 studentensteden als volgt uit (zie figuur 7). De totale potentiële vraag bedraagt 73.500 wooneenheden. De grootste vraag treft men aan in de steden Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

Figuur 7: Potentiële behoefte aan studentenhuysvesting per studentenstad (2004-2005)



Bron: CBS, ABF research, bewerking KEO/Rabobank

Deze schatting is gebaseerd op de volgende veronderstellingen:

- Studenten jonger dan 23 jaar, dit is circa 65% van de studentenpopulatie van 544.230 (2005). Deze categorie studenten is op zoek naar een comfortabele en betaalbare kamer (niet- woning) die centraal ten opzichte van de voorzieningen gelegen is. Bijna afgestudeerden en pas afgestudeerden oriënteren zich op een woning. Zij oefenen een vraag uit op de reguliere starterwoningmarkt. De omvang van het aantal afgestudeerden bedraagt circa 85.000 per jaar (2005).
- Er wordt een onderscheid tussen HBO- (345.700) en WO-studenten (198.530) gemaakt vanwege het verschil in woongedrag.
- De verhuysgeneigdheid onder studenten bedraagt gemiddeld 58%. Thuiswonende en uitwonende studenten hebben bijna een even grote verhuysgeneigdheid.
- Studenten die een OV-reistijd van langer dan een uur hebben, zijn potentiële verhuysers. Voor de schatting van het aantal studenten dat langer dan een uur moeten reizen in studiejaar 2004-2005, is uitgegaan van het ABF research (2003).
- Geen rekening is gehouden met het feit dat een zeer klein deel van de studenten jonger dan 23 jaar samenwoont/gehuwd is.

## 7. Financiering en rendement

### 7.1. Overheidsfinanciering

Hoger onderwijs wordt aangemerkt als belangrijk voor de economische en maatschappelijke ontwikkeling. Het bevorderen van de toegankelijkheid van het hoger onderwijs is ook een cruciale doelstelling van het hogeronderwijsbeleid van de Nederlandse overheid. De toegankelijkheid is gewaarborgd als iedereen met voldoende capaciteiten in staat is om deel te nemen aan hoger onderwijs.

De financiering van het hoger onderwijs kan in principe aan de markt worden overgelaten. Dit kan echter leiden tot een, maatschappelijk gezien, te lage deelname aan hoger onderwijs. De economische theorie geeft daarvoor verschillende redenen waaronder:

- Commerciële banken verstrekken geen studieleningen vanwege ontbreken van een onderpand en het bestaan niet-verzekerbare risico's.
- Hoger opgeleiden leveren ook voordelen op voor anderen (positieve externe effecten), bijvoorbeeld door kennisoverdracht van nieuwe technologie aan lager opgeleiden stijgt de productiviteit. Deze maatschappelijke opbrengsten zijn hierdoor hoger dan de private (student) opbrengsten. De overheid kan in dat geval de welvaart bevorderen door via subsidies de deelname aan hoger onderwijs te stimuleren.

Om de toegankelijkheid te waarborgen is de overheid is dan ook een belangrijkste stimulator en financier van het hoger onderwijs. Deze vindt onder meer plaats via studiebeursfinanciering. Thuiswonende studenten maken maximaal aanspraak op € 546,43 per maand en uitwonende studenten € 742,27 per maand (2006).

Naast de beursuitgaven bekostigt de overheid ook de uitgaven van de onderwijsinstelling. In 2005 bedroegen de Rijksuitgaven € 9.000 per student, terwijl de opleidingskosten (collegegeld) voor de student € 1.500 bedroegen (zie tabel 7).

Dit betekent dat het Rijk circa 86% en een student 14% van de opleidingskosten per jaar draagt.

Tabel 7: Uitgaven van het Rijk en de student voor het HO, 2001-2005 (in €1.000)

	2001	2002	2003	2004	2005
<b>HBO</b>					
Rijk	4,8	5,1	5,0	5,1	5,2
Beurs/OV	3	2,3	2,9	3,5	3,8
Totaal Rijk	7,8	8,4	7,9	8,6	9,0
Student	1,2	1,3	1,3	1,5	1,5
<b>WO</b>					
Rijk	4,9	4,9	4,8	4,8	5,4
Beurs/ov	3	2,3	2,9	3,5	3,8
Totaal Rijk	7,9	7,2	7,7	8,3	9,2
Student	1,3	1,3	1,3	1,5	1,5

Bron: CBS, Kerncijfers 2005

## **7.2. Rendement hoger onderwijs**

Uit diverse onderzoeken blijkt dat het financiële rendement op onderwijs - dit is de procentuele stijging van het loon door het volgen van een extra jaar onderwijs- van Nederland sinds 1989 stijgt (Jacobs & Webbink, ESB 2006). De procentuele toename in het bruto uurloon bij een jaar extra opleiding bedraagt 7,5% (2002). Daarbij stijgt het rendement van WO en HBO sterker dan van lagere opleidingen. Dit duidt aan dat er een groeiende schaarste is aan hoger opgeleiden. De stijging van het rendement van het onderwijs doet zich overigens sinds medio jaren tachtig ook in de VS en het VK voor.

Een ander kengetal om het rendement van het hoger onderwijs uit te drukken is het aantal afgestudeerden. In het WO haalt 26% na 5 jaar zijn diploma en na 7 jaar is dit 60 %. In het HBO haalt in 4 jaar 43% van de studenten hun diploma, bij 6 jaar is deze 63%.

## **7.3. Woonbudget van studenten**

De bedragen van de studiebeurs zijn vastgesteld op basis van een normbudget voor studenten waarvan huisvesting deel van uit maakt. Het is tot nu toe niet eenduidig bekend wat het normbudget voor huisvesting is.

Volgens een onderzoek van de LSVb bedraagt het normbudget voor huisvesting €152 per maand. Een andere indicatie voor het normbudget voor huisvesting is het verschil tussen de prestatiebeurs voor thuis- en uitwonende studenten. Dit bedraagt €177,84.

De werkelijke huisvestingsuitgaven van studenten liggen echter rond de €300 per maand. Het gevolg hiervan is dat studenten substantieel moeten gaan werken en ouders hun kinderen financieel moeten ondersteunen. Aangezien lang niet alle ouders hun studerende kinderen kunnen ondersteunen, gaan studenten steeds meer geld lenen. Overigens wordt het bijverdienen door de student fiscaal ook gestimuleerd.

## 8. Trends en ontwikkelingen

De groei van het aantal studenten zal demografisch gezien zich in de komende twee decennia voortzetten. Een kentering van het aantal studenten wordt in 2020-2030 verwacht (zie hoofdstuk 9).

Studenten zijn vaker dan vroeger geïnteresseerd in een zelfstandige woning. Studenten die in een groep wonen kiezen voor een kleinere groep (4 tot 6 personen) dan vroeger (8 of meer personen).

De vraag van studenten zal vooral zijn gericht op de steden waar daadwerkelijk opleidingen gevolgd kunnen worden. Bij een groeiende studentenpopulatie zal deze trend steeds meer zichtbaar worden op de lokale woningmarkt van studentensteden.

Dit sluit aan op het beleid van steeds meer gemeenten van studentensteden om high potentials voor het economisch en maatschappelijk draagvlak van de stad zo lang mogelijk voor de stad te behouden.

Ook lijken steeds meer universiteiten er naar te streven om een goed studieklimaat te scheppen door een campus met alle gewenste voorzieningen bij de studielocatie in te richten.

Toch zal een deel van de studenten er de voorkeur aan blijven geven om bij de ouders te wonen. Zeker wanneer de ouders ruim behuisd zijn en de kinderen voldoende vrijheid/zelfstandigheid krijgen, is thuis blijven wonen een comfortabele optie. Hiermee moet vooral rekening gehouden worden bij jongerejaars studenten en bij studentensteden waar voornamelijk HBO-opleidingen gevestigd zijn (53% van de HBO-studenten woont namelijk thuis tegenover 30% van de WO-studenten).

## 9. Prognose van de studentenpopulatie

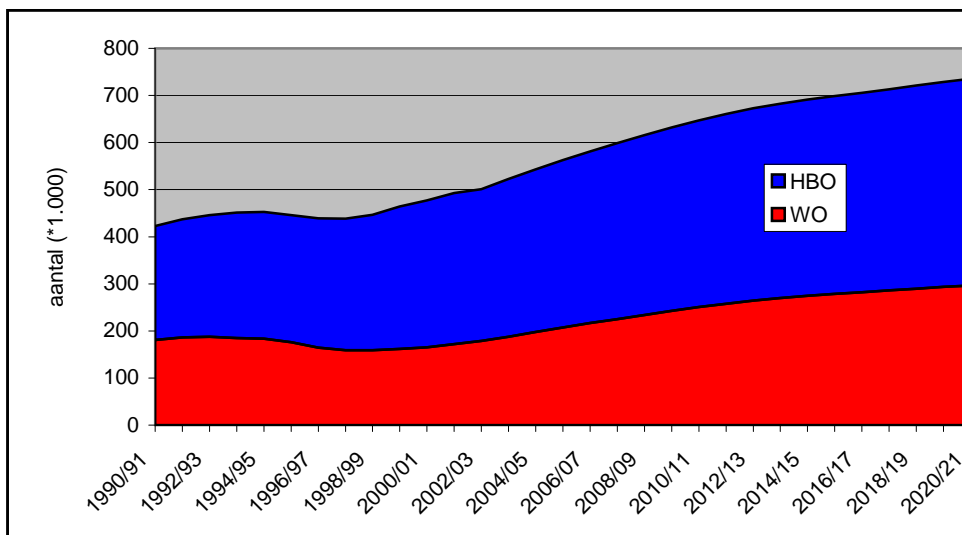
Voor de schatting wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde Referentieramingen (volgens de definitie 'EenCijferHogerOnderwijs' (ECHO) van het ministerie van OC&W tot 2020).

Deze raming van de studentenpopulatie voorziet in een groei van 543.000 in 2005 tot 734.000 in 2020 (zie figuur 8). Dit komt neer op een toename van ruim 35% in de komende 15 jaar (gemiddelde 2,3 % per jaar). Volgens deze prognose groeit in de komende periode tot 2020 het aantal ingeschreven studenten van de WO bijna twee maal zo snel als de HBO (gemiddeld 3,3% tegenover 1,7% per jaar).

Deze groei van het aantal studenten zal na 2020 afvlakken als gevolg van de afname van het aantal jonger (18-28 jaar) van de autochtone bevolkingsgroep (door vergrijzing). Het aantal allochtone jongeren blijft volgens de bevolkingsprognose van het CBS doorgroeien tot na 2040. Aangezien er ruwweg drie keer zoveel autochtone jongeren zijn dan allochtone jongeren, zal de afname van autochtone jongeren maar deels kunnen worden gecompenseerd met de groei van allochtone jongeren.

Onder de veronderstelling dat allochtone jongeren dezelfde hogere onderwijsparticipatie als allochtone jongeren zullen vertonen, wordt een kentering van het aantal studenten medio jaren twintig van deze eeuw verwacht.

Figuur 8 Prognose aantal studenten 1990/91-2020/2021



Bron: OCW/CBS

De ontwikkeling van het aantal studenten is echter niet alleen afhankelijk van demografie:

Dempende factoren:

- Lagere onderwijsparticipatie van allochtonen t.o.v. autochtone jongeren,
- Verhoging van het collegegeld,
- verlaging van de basisbeurs,
- Hogere toelatingseisen van de opleidingen.

Stimuleren factoren:

- Verdere internationalisering van het hoger onderwijs <sup>13</sup>.
- Extra stimulerende maatregelen van de overheid in verband met het realiseren van de kenniseconomie.

---

<sup>13</sup> Die zorgt voor een stroom van studenten (en gastdocenten) uit het buitenland. Deze komen voor korte (drie tot twaalf maanden) dan wel voor langere (1 tot 3 jaar) periode studeren in Nederland, de zogenoemde Short Stay (SS). Het aantal studenten dat naar Nederland kwam voor studie bedroeg in 2003 naar schatting circa 9.300. Uit enkele onderzoeken in studentensteden en van wooncorporaties kan worden afgeleid dat het aantal SS geleidelijk groeit.

## 10. Conclusies

### 10.1. Conclusies

De grote vraag naar comfortabele, centraal gelegen en betaalbare kamers en starterwoningen voor studenten (en afgestudeerden) is en blijft latent aanwezig. *De relatief zeer hoge verhuiscapaciteit van studenten, zowel van thuis- als uitwonende studenten, bevestigt deze stelling. Bovendien wordt algemeen verwacht dat de studentenpopulatie in de komende 20 jaar zal groeien. Daarnaast hebben universiteiten en hogescholen een toenemende behoefte aan woonfaciliteiten voor de huisvesting van buitenlandse studenten in het kader van de internationalisatie, terwijl gemeenten de kansen van high potentials voor de lokale economie en samenleving meer zullen ontdekken.*

Een grootschalige aanpak die ook aansluit op de kwaliteit van de woonbehoefte van studenten vraagt onder meer specifiek ondernemerschap en financiële draagkracht. *Sinds 2003 hebben studentenwoningcorporaties/woningstichtingen in samenwerking met gemeenten van diverse grote studentensteden tijdelijke huisvesting gecreëerd. Hierdoor is de acute kamernood van een paar jaar geleden grotendeels opgelost. Men heeft echter geen of mondjesmaat structurele woonruimten, die aansluiten op de woonbehoeften van studenten, kunnen aanbieden. Voor de grootschalige aanpak ontbreekt ondermeer de financiële draagkracht voor de nodige investeringen<sup>14</sup>.*

---

<sup>14</sup> In de afgelopen periode hebben onder meer rijke algemene woningcorporaties middelen vrijgemaakt voor de bouw van studentenflats.

## Literatuurlijst

- "Kamers Tekort, vraag en aanbod van studentenhuisvesting 2003"  
Marco Hoppesteijn en Anton Oskamp, ABF Research, Delft, november 2003
- "Prognose studentenhuisvesting", M.F.M. Jansen et.al., in opdracht van Gemeente Amsterdam en woningcorporaties AWV, DUWO, Intermezzo, De Key, Rochdale en Ymere, UvA en VU, mei 2005.
- "Van Zeecontainer tot Grachtenpand", een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten, Amersfoort, 28 april 2005.
- "Zo willen studenten in Groningen wonen", onderzoeksresultaten naar de woonwensen van studenten 2004, Woningcorporatie In, Groningen.
- "Woonbehoeften studenten in Utrecht", van Luyken Communicatie Adviseurs", Haarlem, februari 2005.
- "Zoals de ervaring leert...", een onderzoek naar de plannen en realisatie van studentenhuisvesting in 10 studentensteden, G. Kaffka et.al., Onderzoeksbureau van de Landelijke Studentenvakbond, Utrecht, 22 augustus 2005.
- "Ondernemingsplan 2006-2010", kennis van stad en studenten, DUWO, Delft.
- "Jaarverslag 2005", DUWO, Delft.
- "Studentenhuisvesting nu en straks, het vervolg", Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ, afdeling Wonen, januari 2005.
- "Wonen naar wens in Leiden II, nieuwe meting huisvestingssituatie en woonwensen Leidse Studenten", Laaglandadvies, Amersfoort, 15 mei 2006
- "VROM-Pilot Studentenhuisvesting, H. Mieras, Ministerie van VROM, 21 april 2004.
- "Kamernood in Beeld", onderzoeksbureau Landelijke Studenten Vakbond, Utrecht, 2006.
- "Studentenhuisvesting, Evaluatie VROM-pilot, onderzoeksbureau Landelijke Studenten Vakbond, Utrecht, 2006.
- "Thuis in de stad", Stadswonen ondernemingsplan tot en met 2008, Rotterdam, 2004.
- "Stadswonen investeert", jaarverslag 2005, Rotterdam 2006.
- "Wonen naar wens in Leiden II", J. Wegstapel et. al., Laagland'advies, Amersfoort, 2006.
- Dossier: Starters op de woningmarkt, Bouwfonds mab, Hoevelaken, 2005.
- "Rendement onderwijs blijft stijgen", B. Jacobes en D. Webbink, ESB, augustus 2006.
- "Een sociaal leenstelsel: studiefinanciering volgens het boekje", speciaal onderwerp MEV 2004, CPB, Den Haag, 2004.
- "Studenten en studentenleven", Landelijke Studenten Vakbond, Utrecht. Webbink, 2004.
- "Kerncijfers 2001-2005 Onderwijs, Cultuur en Wetenschap", Ministerie van OC&W, 2006.
- "Op kamers in Eindhoven: dat kan!", Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer, Gemeente Eindhoven, 2004..
- "Referentieraming 2005, Ministerie van VROM, 2006.

Overige informatiebronnen:

- Krantenartikelen
- WoonQuest, samenvatting onderzoek woonwensen jongeren, 2006.
- Websites van Informatie Beheer Groep, CBS, VROM en studentenwoningcorporaties..
- Kenniscentrum Studentenhuisvesting, Utrecht

# Studentenwoningmarkt

Een verkennend onderzoek

Oktober 2006

© 2006 Kennis & Economisch Onderzoek  
Ref. nr. F6118asj

030 - 216 0318

Samenstelling en realisatie:  
August Sjauw-Koen-Fa  
a.r.sjauw@rn.rabobank.nl

Met dank aan KIRA, Frits Oevering  
Martijn de Jong-Tennekes