

LANDELIJKE MONITOR STUDENTENHUISVESTING

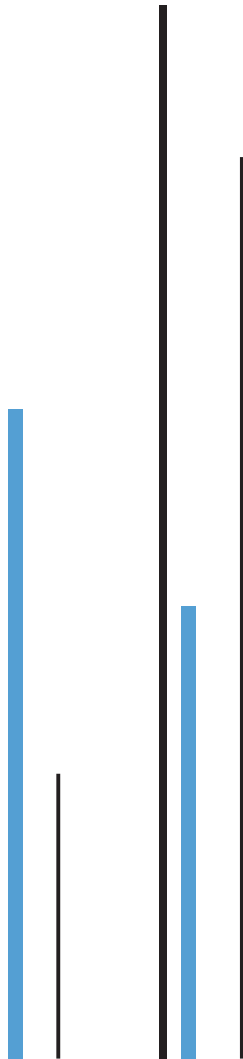
Apollo 2012 :: Nederland



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



27 september 2012



Monitor Studentenhuisvesting 2012

Uitgevoerd in opdracht van Kences

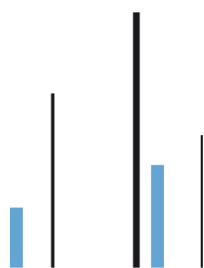
ir. C. Poulus

September 2012 | r2012-0039CP | 12137-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

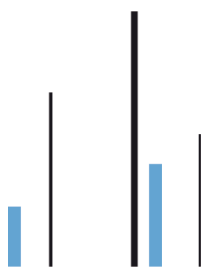
Copyright ABF Research 2012

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Facts and figures.....	3
1.1 Het aantal studenten in 2011	3
1.2 De groei in de aantallen	5
1.3 Aantallen per stad.....	6
2 Nationale prognose	9
2.1 Referentieraming 2012	9
2.2 De cijfers in perspectief.....	10
3 Kwantitatieve prognose per stad	11
3.1 Het Apollo model.....	11
3.2 Uitkomsten per stad	11
4 Woonwensen van studenten	15
4.1 Landelijk enquête 2012.....	15
4.2 Huidige woonsituatie.....	15
4.3 Gewenste woonsituatie.....	16
4.4 Spanningsindicator: kwantitatief en kwalitatief	18
5 Kwalitatieve prognose per stad	21
5.1 De opgave voor de studentenhuisvesters	21
5.2 De woonsituatie anno 2012	21
5.3 Woonsituatie en woonwensen	23
5.4 De gewenste uitbreiding van de voorraad.....	24
Bijlage A: Woonsituatie per stad	27
Bijlage B: Spanningsindicator per stad	29
Bijlage C: Woonwensen per stad	31



Samenvatting

Het aantal studenten neemt tot 2020 met 85.000 toe

In de komende jaren blijft het aantal studenten groeien en wel met 85.000 in de komende acht jaar: de periode 2012-2020. Dat is een groei van circa 15%. Het aantal HBO voltijdstudenten neemt toe met 53.000. Het aantal WO voltijdstudenten neemt toe met 32.000. Deze groei doet zich over de volle breedte voor: bij jongens en meisjes, bij alle leeftijdsgroepen en in bachelor en masterfase. De bron voor deze cijfers vormt de recent door het Ministerie van OC&W naar buiten gebrachte Referentie Raming 2012.

Monitor studentenhuisvesting 2012: informatie per stad

In opdracht van Kences en BZK en in samenwerking met het Ministerie van OC&W is een monitor studentenhuisvesting ontwikkeld. Daarvan ligt de eerste rapportage nu voor. Deze monitor bestaat uit een prognose model (het zgn. Apollo model) en een informatiesysteem waarmee de cijfers de komende jaren gevolgd zullen worden. Met het prognose model wordt het aantal studenten per stad voorspeld, van Amsterdam tot Zwolle; in totaal voor 29 studentensteden. Deze prognose wordt bovendien vertaald in een kwantitatieve en een kwalitatieve opgave voor de studentenhuisvesters.

Om de kwantitatieve opgave in aantallen studenten per stad goed te kunnen berekenen, heeft DUO uitgebreide gegevensbestanden aangeleverd. Om ook de kwalitatieve opgave – de vraag naar verschillende soorten woonruimten – te kunnen schetsen is in mei 2012 een landelijke enquête uitgezet waaraan ruim 35.000 studenten hebben meegedaan.

Resultaten: 1) de groei per stad

In alle steden groeit het aantal studenten tot 2020. Al gebiedt de eerlijkheid wel te zeggen dat er duidelijke verschillen zijn tussen de studentensteden. In Amsterdam groeit het aantal studenten met ruim 20.000. Goede tweede vormen Groningen (6700), Utrecht (7500) en Rotterdam (6000). Dat zijn overigens de steden waar nu ook al de meeste studenten studeren. Verhoudingsgewijs wordt een sterke groei verwacht in Wageningen, opnieuw Amsterdam, Delft en Den Bosch: zo'n 20% toename.

Resultaten: 2) woonsituatie en woonwensen

Van alle studenten woont 43% bij de ouders; 50% is uitwonend; de resterende 7% zijn buitenlandse studenten. In dit onderzoek is de primaire doelgroep voor studentenhuisvesting gedefinieerd als de groep die het ouderlijk huis verlaten heeft en die is gaan wonen in de stad waar ook de studie gevolgd wordt. Ook de buitenlandse studenten behoren tot deze doelgroep, die totaal 210.000 studenten omvat. Thuiswonende studenten en studenten die het ouderlijk huis wel verlaten hebben, maar die niet in de stad wonen waar ze studeren, worden in dit onderzoek niet gedefinieerd als primaire doelgroep. Wanneer deze studenten willen verhuizen naar de stad waar ze studeren, gaan ze vanzelfsprekend wel behoren tot deze doelgroep. Op basis van het in mei 2012 gehouden onderzoek wordt dit aantal geschat op 56.000 studenten (die dus eigenlijk willen wonen in de stad waar ze studeren).

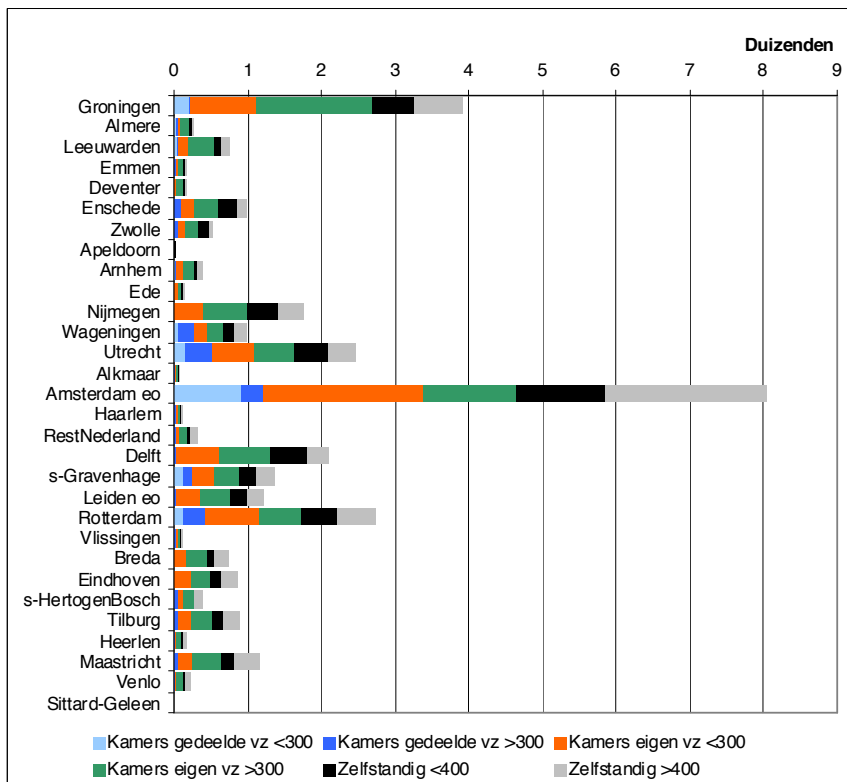
Niet alle studenten wonen in “typische studentenhuysvesting”. Voor een deel wonen studenten ook op de reguliere woningmarkt waar ze bijvoorbeeld bij een particuliere verhuurder of een corporatie een woning huren. Toch voeren studentenkamers waarbij de voorzieningen als toilet, douche en keuken veelal gedeeld worden, doorgaans de boventoon. Kamers met eigen voorzieningen komen nog maar weinig voor. Desgevraagd blijken dit soort kamers met eigen voorzieningen wel zeer populair. Waar op dit moment hooguit 15% een kamer heeft met eigen voorzieningen zou 25% zo’n kamer eigenlijk willen betrekken, na verhuizing. Daar heeft de student overigens ook wel meer geld voor over dan voor een kamer zonder eigen voorzieningen (gemiddeld zo’n 35 euro per maand).

Resultaten: 3) de opgave voor studentenhuysvesters

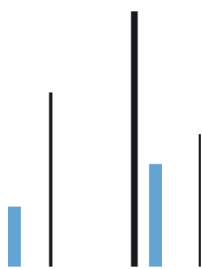
De komende jaren (tot 2020) neemt het totaal aantal HBO en WO studenten toe met 85.000. Het aantal studenten dat uitwoont in de stad waar men studeert zal naar verwachting toenemen met 27.000. Bovendien komen er naar verwachting 6000 buitenlandse studenten bij. Totaal resulteert dit in een toename van de groep die de studentenhuysvesters primair huysvesten, met 33.000 extra studenten.

Wanneer deze groei van het aantal studenten gecombineerd wordt met de woonwensen van de studenten, dan blijkt dat slechts hier en daar (met name in Amsterdam) en voor slechts een zeer klein deel dit aanbod zou moeten bestaan uit kamers met gedeelde voorzieningen. Daarentegen zou circa de helft van het extra aanbod moeten bestaan uit kamers met eigen voorzieningen. De rest van het gewenste extra aanbod zou aangeboden moeten worden als zelfstandige woonruimte; reguliere woningen waar studenten net als andere mensen graag in willen wonen.

Figuur S.1: Gewenste extra aanbod afgestemd op de woonwensen van uitwonende studenten, woonachtig in de desbetreffende studiestad; 2012-2020; bron: Apollo 2012



1



Facts and figures

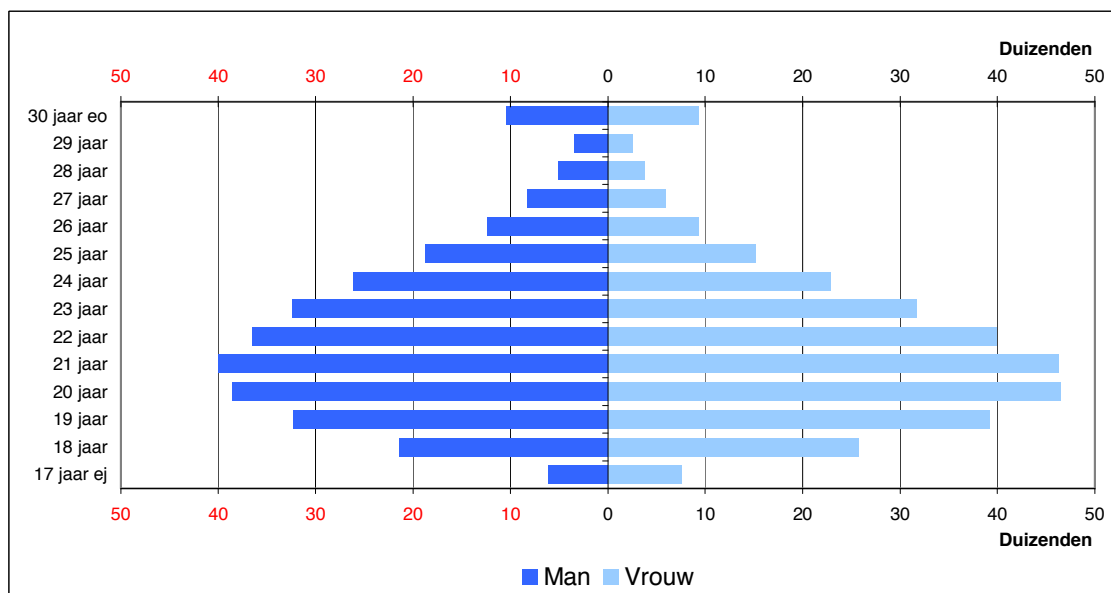
1.1 Het aantal studenten in 2011

In het onderwijs worden leerlingen en studenten geteld op 1 oktober. Ook na die datum kunnen zich natuurlijk nog veranderingen voordoen in de aantallen, maar de aantallen zoals gemeten op 1 oktober vormen het uitgangspunt voor vrijwel alle cijferreeksen in het onderwijs. Op 1 oktober 2011 telde DUO (de Dienst Uitvoering Onderwijs waar iedere student bekend is), 666.859 studenten. Daarvan was 48,3% man en 51,7% vrouw: meer vrouwen dus dan mannen in het Hoger Onderwijs.

Verreweg de meeste studenten studeren “voltijd” dat wil zeggen dat studie de voornaamste “taak” is. Daarnaast zijn er studenten die werken en die “in deeltijd” een studie volgen. Dat zijn er bijna 70.000 ofwel 14% van het totaal aantal. Voor studentenhuisvesting vormen de voltijdstudenten de primaire doelgroep. Vandaar dat de hier te presenteren cijfers alleen betrekking hebben op de voltijdstudenten (inclusief degenen die een duaal traject doorlopen: twee opleidingen tegelijk volgen). Totaal waren dat er 597.568 per 1 oktober 2011.

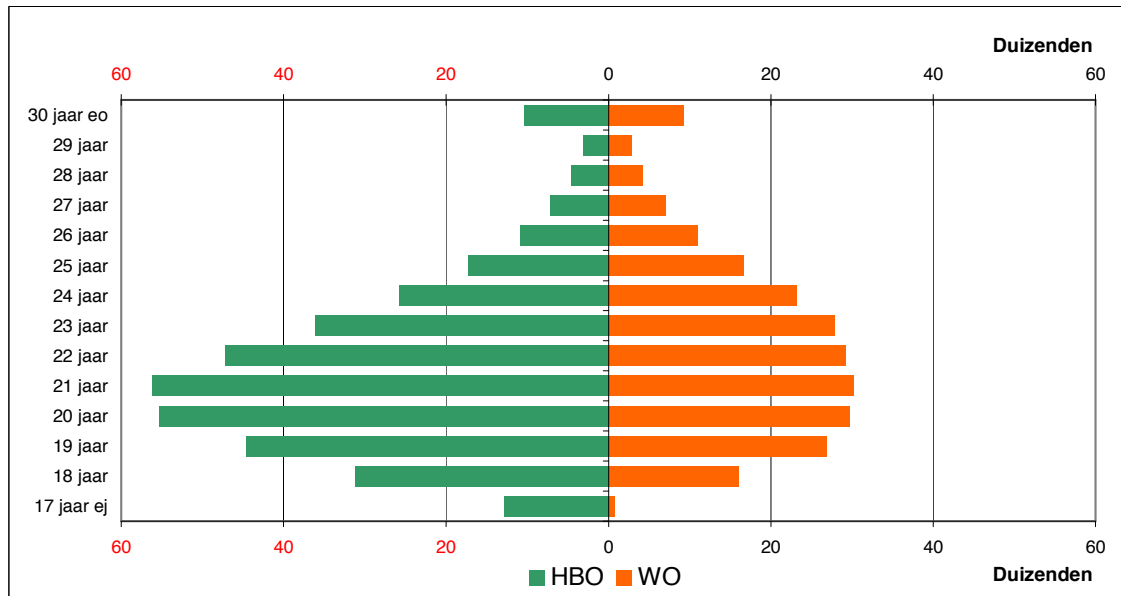
De meeste studenten zijn tussen 18 en 24 jaar oud, maar er zijn ook studenten die na hun dertigste nog hoger onderwijs volgen.

Figuur 1.1: Voltijdstudenten naar leeftijd, 1 oktober 2011; bron: DUO



Ongeveer 60% van de voltijdstudenten volgt een HBO opleiding en 40% een universitaire opleiding. In ronde getallen waren er in oktober 2011 363.000 HBO studenten en 234.000 WO studenten. Over het algemeen zijn HBO studenten iets jonger en neemt het aantal boven de 22 jaar snel af. Bij de WO studenten is die afname pas zichtbaar vanaf het 25^e leeftijdsjaar.

Figuur 1.2: Voltijdstudenten naar HBO/WO, 1 oktober 2011; bron: DUO



Vrijwel alle HBO studenten volgen een Bachelor opleiding. Bij de universitaire studenten zit 1/3^e in de Masterfase.

Verder zijn er 50.000 buitenlandse studenten als voltijdstudent in Nederland bezig met een studie. Bijna 24.000 volgen een HBO opleiding waarmee ze bijna 7% van de HBO populatie vullen. De overige 26.000 volgen een universitaire opleiding; deze groep omvat daarmee 11% van alle voltijd WO studenten.¹ Daarnaast zijn er buitenlandse studenten die een verkorte opleiding volgen. Ook zijn er promovendi uit het buitenland die aan een proefschrift (PhD) werken etc. Over deze groepen zijn op dit moment nog geen goede cijfers beschikbaar. Vandaar dat ze in deze Monitor Studentenhuisvesting 2012 nog niet meetellen.

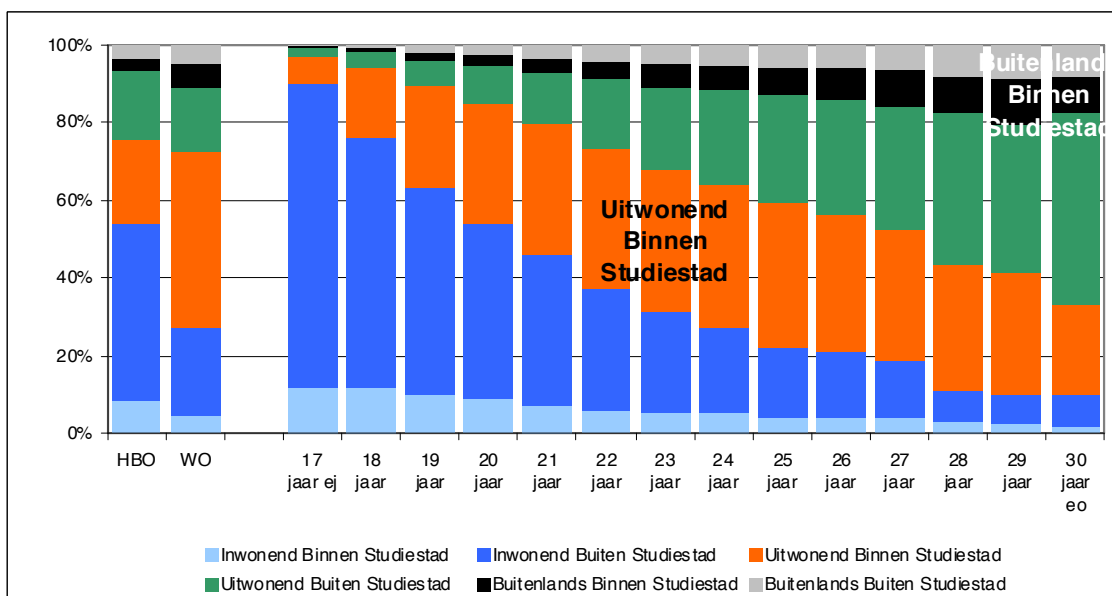
¹ De buitenlandse studenten worden gedefinieerd als studenten met een buitenlandse nationaliteit en een buitenlandse vooropleiding. Het gaat hierbij om studenten (voornamelijk uit de buurlanden) die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor, master).

Definitie “primaire doelgroep studentenhuisvesting”

In dit onderzoek is de primaire doelgroep voor studentenhuisvesting gedefinieerd als de groep die het ouderlijk huis verlaten heeft en die is gaan wonen in de stad waar ook de studie gevolgd wordt. Ook de buitenlandse studenten behoren tot deze primaire doelgroep. Thuiswonende studenten en studenten die het ouderlijk huis wel verlaten hebben, maar die niet in de stad wonen waar ze studeren, worden in dit onderzoek niet gedefinieerd als primaire doelgroep. Wanneer deze studenten willen verhuizen naar de stad waar ze studeren, gaan ze vanzelfsprekend wel behoren tot de doelgroep.

In onderstaande figuur is de primaire doelgroep voor de studentenhuisvesting te herkennen. Deze wordt gevormd door de uitwonenden in de studiestad (oranje balken) en de buitenlandse studenten woonachtig binnen de studiestad (zwarte balken).

Figuur 1.3: Studenten naar woonsituatie, 1 oktober 2011; bron: DUO

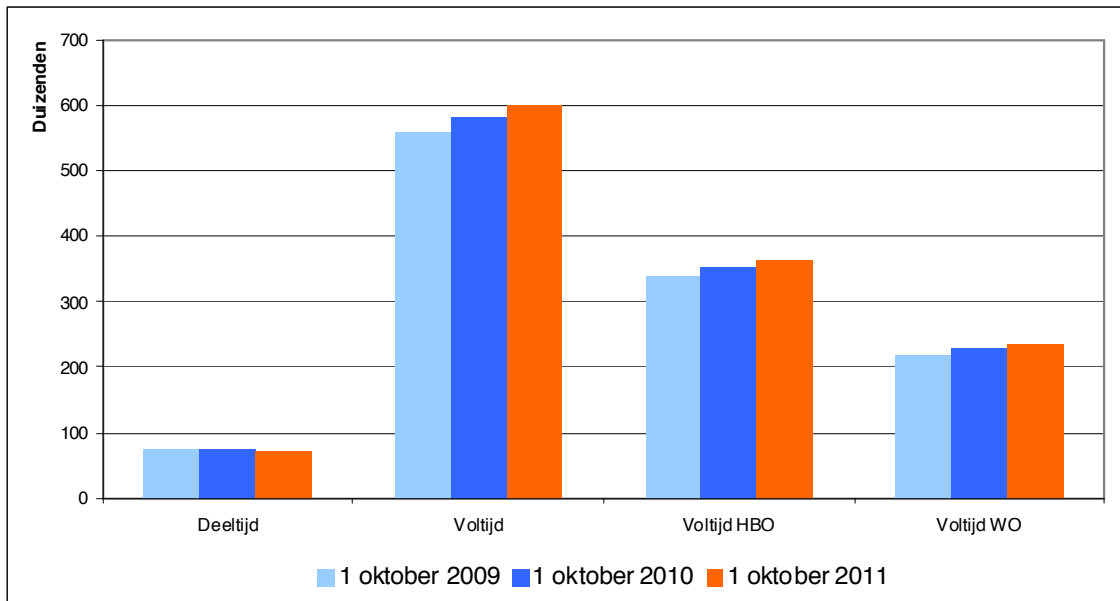


In de praktijk zijn universitaire studenten meer dan HBO studenten uitwonend in de stad waar ze de opleiding volgen. Verder geldt dat naarmate studenten langer studeren en ouder worden, meer studenten uitwonend zijn. Vooral bij de wat oudere studenten woont een aanzienlijk deel uit, maar dan in een andere stad dan waar de studie gevolgd wordt. In het in 2013 uit te zetten vervolgonderzoek zal meer aandacht geschonken worden aan deze groep.

1.2 De groei in de aantallen

Het totaal aantal studenten is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal deeltijd studenten is tussen 1 oktober 2009 en 1 oktober 2011 (in twee jaar tijd) afgenomen met circa 6000. Het aantal voltijdstudenten is in diezelfde twee jaar tijd echter gestegen met bijna 40.000. Er kwamen per saldo circa 25.000 HBO studenten bij en circa 15.000 studenten aan universiteiten. Bij zowel HBO als WO gaat het om een jaarlijkse toename met 3 a 4 procent.

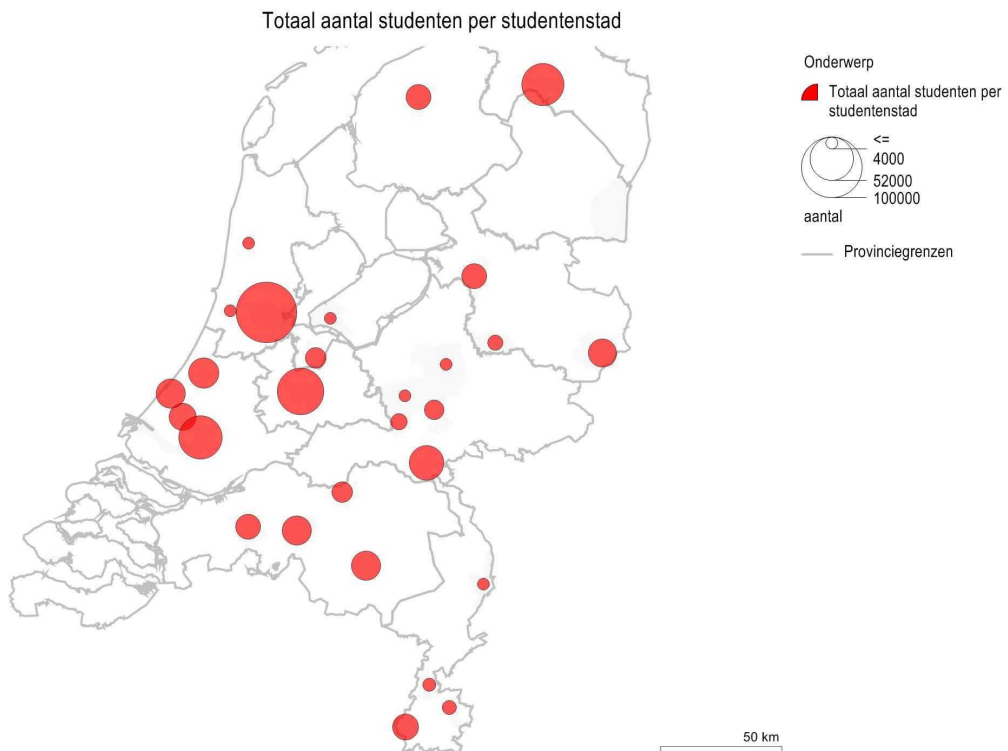
Figuur 1.4: Aantal studenten 1 oktober 2009-2011; bron: DUO



1.3 Aantallen per stad

De stad met het grootste aantal studenten is Amsterdam. Daar studeren ruim 100.000 jonge mensen voltijd aan HBO of WO. Amsterdam wordt gevolgd door Utrecht (60.000), Rotterdam (53.000) en Groningen (50.000).

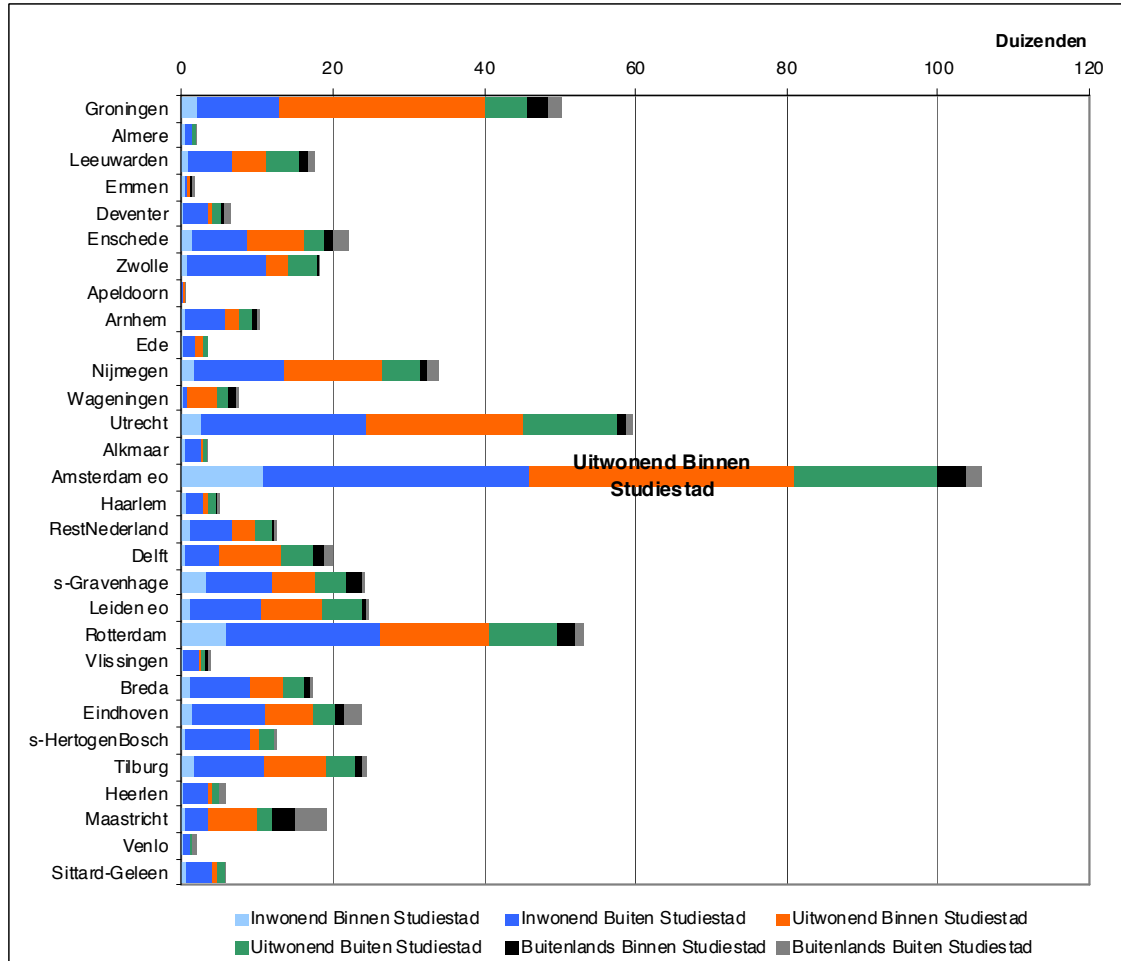
Figuur 1.4: Aantal studenten per studiestad, 1 oktober 2011; bron: DUO



Bron: Kences studentenenquête

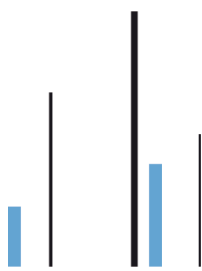
Daarnaast huisvesten ook Nijmegen, Delft, Leiden, Den Haag, Eindhoven, Tilburg en Maastricht een aanzienlijk aantal studenten.

Figuur 1.5: Aantal studenten naar woonsituatie per studiestad; bron: DUO



Deze figuur geeft aanvullend zicht op de vraag “waar de meeste **buitenlandse studenten** te vinden zijn”. Het blijkt dat in nogal wat steden een aanzienlijk aantal buitenlandse studenten aanwezig is. Maastricht spant hier de kroon met ruim 7000 buitenlandse studenten: ruim 1/3^e van het totaal aantal. Daarbij valt direct op dat een aanzienlijk deel van deze studenten buiten Maastricht woont: Duitse studenten die net over de grens wonen. Maar ook Amsterdam (6000), Groningen (4500), Enschede (3500) en Rotterdam (3500) tellen aanzienlijke aantallen buitenlandse studenten.

2

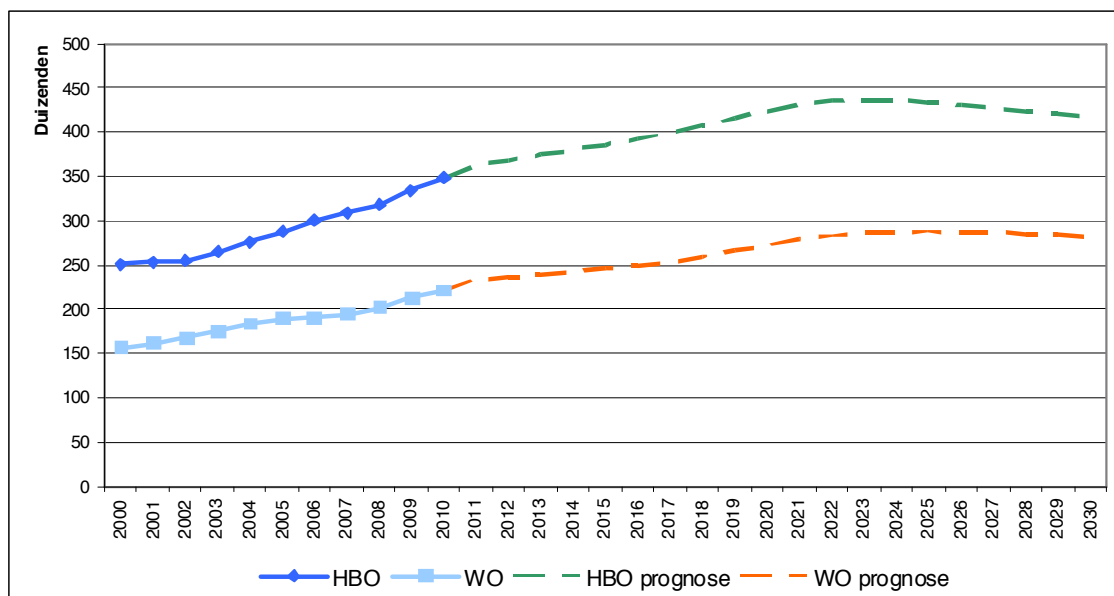


Nationale prognose

2.1 Referentieraming 2012

De Referentieraming van het Ministerie van OC&W vormt het uitgangspunt voor deze Monitor Studentenhuisvesting 2012.¹ De Referentieraming wordt al jaren opgesteld door het Ministerie en steeds op de 3^e dinsdag in september naar buiten gebracht. De meest recente raming laat zien dat het aantal voltijd HBO studenten toeneemt van 363.000 (op 1 oktober 2011) naar 416.000 (in oktober 2019): een toename met 53.000 (ofwel 15%) in acht jaar tijd. Voor het universitair voltijd onderwijs wordt een toename verwacht van 234.000 (op 1 oktober 2011) naar 266.000 (in oktober 2019). Dat komt neer op een toename met 32.000 (ofwel 14%).

Figuur 2.1: Aantal studenten (voltijd) aan HBO en WO, 2000-2030; bron: Referentieraming OC&W 2012

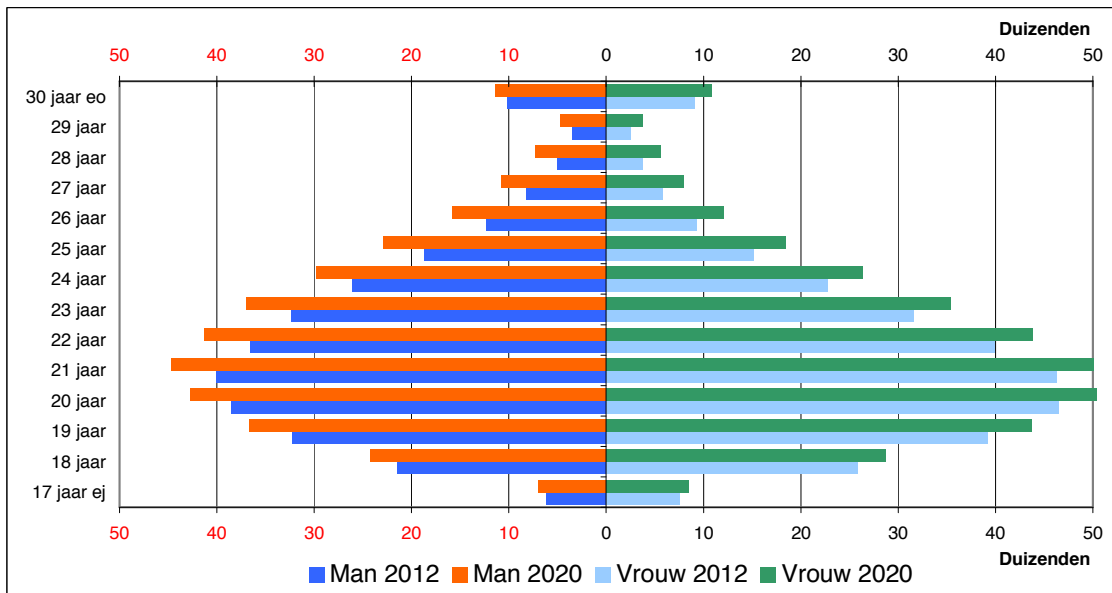


Het totaal aantal studenten aan HBO en WO tezamen neemt daardoor tot 2020 toe met 85.000 studenten. Ook na 2020 zet de groei nog door, maar hij vlakt wel af. Tussen 2020 en 2025 komen er zo'n 40.000 studenten bij maar daarna zet een daling in waardoor het aantal studenten tussen 2025 en 2030 juist daalt met 20.000. Daarbij de kanteekening dat prognoses meer onzekerheden vertonen, naarmate ze verder vooruit kijken.

¹ Hierbij wordt de zgn. beleid variant gebruikt.

De groei doet zich de komende jaren over de volle breedte voor. Er zullen in 2020 meer jongens en meer meisjes studeren en ook bij alle leeftijdsgroepen wordt een groei verwacht. Wel is de groei bij de wat oudere studenten (boven 25 jaar) wat groter dan gemiddeld, maar in grote lijnen blijft de Nederlandse studentenpopulatie dezelfde als ze nu is: ze wordt alleen omvangrijker.

Figuur 2.2: Het aantal studenten voltijd aan HBO en WO tezamen, naar leeftijd en geslacht; bron: Referentieraming OC&W 2012



2.2 De cijfers in perspectief

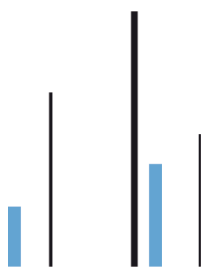
Deze groeiverwachtingen voor het hoger onderwijs sluiten aan bij de trend van de afgelopen jaren. Zij het dat in deze prognose (met circa 15% groei in de komende acht jaar) een iets lager tempo voorzien wordt dan recent waar te nemen zien was. De afgelopen twee jaar groeide het aantal studenten immers met 3 tot 4% per jaar (zie paragraaf 1.2).

Ook een vergelijking met eerdere Referentieramingen laat zien dat de groeiverwachtingen iets omlaag bijgesteld zijn. Zo werd in de Referentieraming van 2011 voor de (toen) eerstkomende acht jaar voor een groei van 15% in het HBO en 21% in het WO verwacht. De nieuwe raming voor het HBO is derhalve vrijwel gelijk aan de oude raming (beiden 15% groei). Maar voor het universitair onderwijs is de raming omlaag bijgesteld (21% groei in 2011 tegen 14% in de huidige raming).² Deze bijstelling omlaag heeft plaats gevonden op basis van het feit dat de instroom in het WO in 2011 lager was dan vorig jaar geraamd.³

² In 2011 werd bij het WO nog geen onderscheid gemaakt naar voltijd en deeltijd, maar dat lijkt gelet op de cijfers niet de oorzaak van de bijstelling omlaag.

³ Ministerie OC&W, Referentieraming 2012, pagina 44.

3



Kwantitatieve prognose per stad

3.1 Het Apollo model

Om de landelijke Referentieraming van OC&W te vertalen naar de diverse studentensteden is een rekenmodel ontwikkeld in opdracht van Kences en het Ministerie van BZK. Dit model heeft de naam Apollo gekregen. Het Apollo-model bestaat uit een kwantitatieve prognose van het aantal studenten en een kwalitatieve invulling wat betreft vraag naar en het aanbod van verschillende soorten (studenten)huisvesting.

In het boekje “Apollo, Transparantie in cijfers over studentenhuisvesting” is de methodiek beschreven. In dit hoofdstuk komen de belangrijkste uitkomsten aan de orde.

3.2 Uitkomsten per stad

Het aantal studenten per stad, gespecificeerd naar woonsituatie is in hoofdstuk 1 reeds gepresenteerd. Ter herinnering is als definitie voor de studenten aangehouden: voltijdstudenten aan HBO of WO per 1 oktober 2011.¹

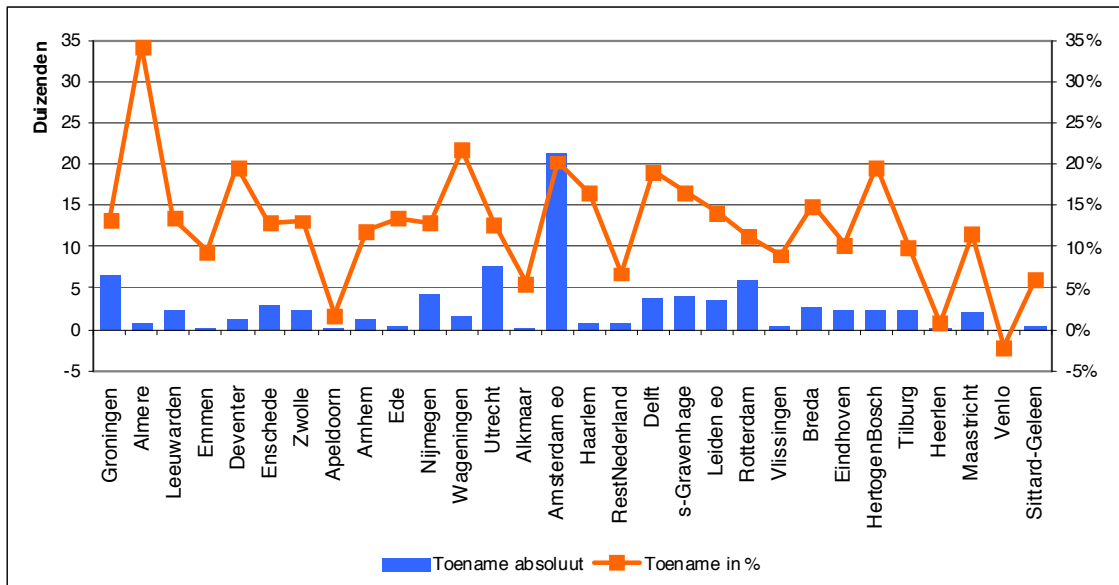
Het Apollo model houdt rekening met instroom, uitstroom en doorstroom van studenten op jaarbasis. Daarmee wordt de ontwikkeling van het aantal studenten van jaar op jaar voorspeld. Hierbij geldt de OC&W Referentieraming als uitgangspunt voor het landelijk totaal. Een en ander resulteert in een prognose van het aantal studenten per stad. In de navolgende figuur is de toename van het totaal aantal studenten per stad weergegeven.

- In de blauwe balken is de toename in absolute aantallen weergegeven: in Amsterdam komen er tot 1 oktober 2019 (acht jaar), ruim 20.000 studenten bij.
- In de oranje lijn is de toename in procenten weergegeven. De gemiddelde toename ligt rond de 15%. Met name in Limburg waar krimpproblematiek speelt, ligt de toename lager dan gemiddeld.

Voor gemeenten met een relatief beperkt aantal studenten is de trefzekerheid van een prognose vanzelfsprekend minder groot dan bij gemeenten met grote aantallen studenten.

¹ Wanneer deze gegevens overigens gecombineerd worden met demografische inwonertellingen en prognoses welke als peildatum 1 januari aanhouden, wordt het aantal studenten van 1 oktober veelal gerelateerd aan de bevolking van 1 januari van het daarop volgende jaar.

Figuur 3.1: Toename van het totaal aantal studenten per studiestad; 1 oktober 2011-2019; bron: Apollo 2012

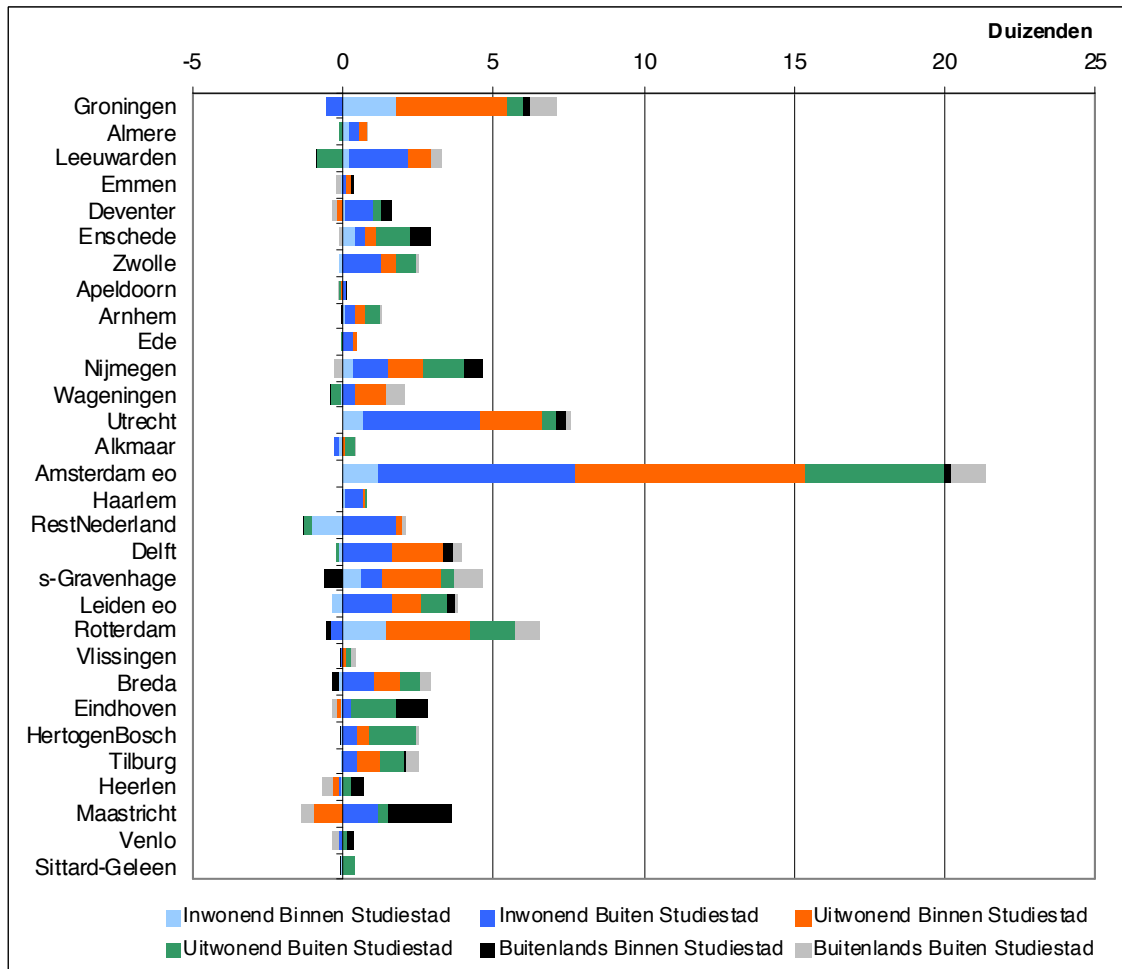


Deze toename van het totaal aantal studenten (met 85.000 voor heel Nederland in de periode 2012-2020) is uitgewerkt naar woonsituatie en naar het aantal buitenlandse studenten. In deze prognose zijn de meest recente trends verwerkt, niet alleen waar het gaat om de groei van het totaal aantal studenten maar ook waar het gaat om de mate waarin studenten naar verwachting in 2020 uit dan wel thuiswonend zullen zijn.

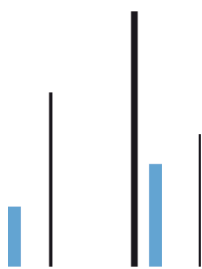
- De verwachting is dat het aantal thuiswonende studenten toeneemt met ruim 31.000.
- Verder wordt verwacht dat het totaal aantal uitwonende studenten dat woont in de studiestad toenemen van 186.000 naar 213.000: een toename met 27.000.
- Het aantal studenten dat wel uitwonend is maar niet in de stad waar men studeert, zal toenemen met 17.000.
- Tenslotte zal het aantal buitenlandse studenten toenemen met circa 10.000, waarvan 6000 in de stad zullen wonen en 4000 buiten de stad.²

² Voor de periode 2012-2022 gelden de volgende cijfers: Aantal studenten: toename 113.000; Thuiswonende studenten: toename 41.000; Uitwonend in de stad: toename 37.000; Uitwonend elders: toename 22.000; Buitenlandse studenten: toename 13.000 waarvan 8000 in de stad en 5000 buiten de stad.

Figuur 3.2: Toename van het aantal studenten naar woonsituatie per studiestad; 1 oktober 2011-2019; bron: Apollo 2012



4



Woonwensen van studenten

4.1 Landelijk enquête 2012

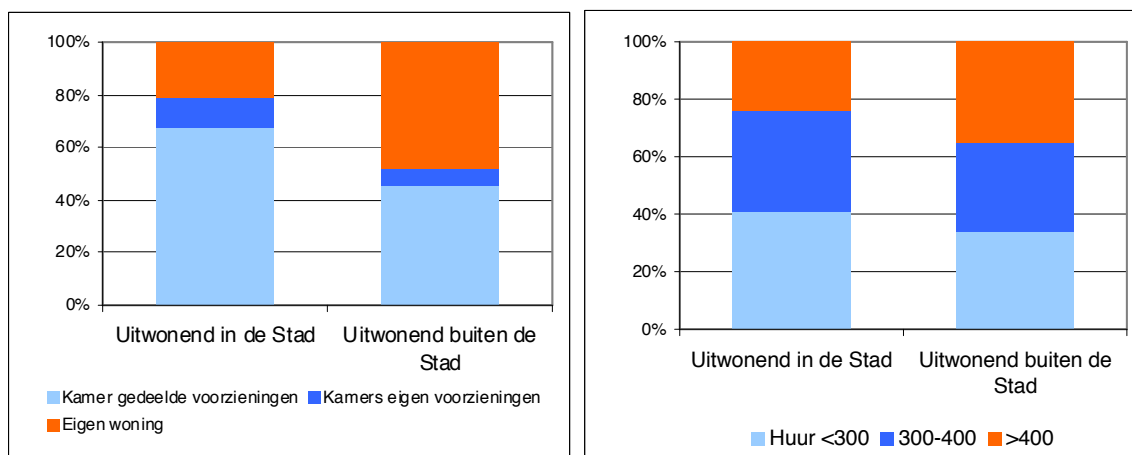
Om ook iets te kunnen zeggen over de door de studenten gewenste woonvormen, is in Kences verband een enquête opgesteld. Deze enquête is met het oog op een zo groot mogelijke respons onder studenten kort van opzet gehouden. Verder is deze enquête geschikt gemaakt voor internet en smartphone gebruik, eerst uitgetest in drie pilot steden en later uitgerold in alle steden. Daarbij is gebleken dat een actieve medewerking vanuit de onderwijsinstellingen noodzakelijk is om daadwerkelijk een grote respons te garanderen. In een flink aantal studentensteden – maar niet overal – heeft deze opzet gewerkt en totaal hebben ruim 35.000 studenten aan dit onderzoek meegewerkt.

In dit hoofdstuk worden enkele kerncijfers gepresenteerd gebaseerd op de antwoorden van alle studenten(steden). In de bijlage zijn voor die steden waar de respons voldoende groot geweest is, aanvullende cijfers opgenomen.

4.2 Huidige woonsituatie

Op basis van deze enquêtes is een goed beeld te schetsen van de huidige woonsituatie van uitwonende studenten. Daarbij is er een onderscheid te maken tussen studenten die in de stad wonen waar ze studeren en studenten die elders wonen. De studenten die in de stad wonen, wonen vaker op kamers met gedeelde voorzieningen. De studenten die buiten de stad wonen, wonen vaker in een eigen woning. De studenten die in de stad wonen geven over het algemeen minder dan 400 euro uit per maand, terwijl de studenten die buiten de stad wonen iets vaker meer dan 400 euro per maand uitgeven. Kortom: er zijn duidelijke verschillen tussen beide groepen.

Figuur 4.1: Woonsituatie en woonuitgave van uitwonende studenten; bron: Kences enquête 2012

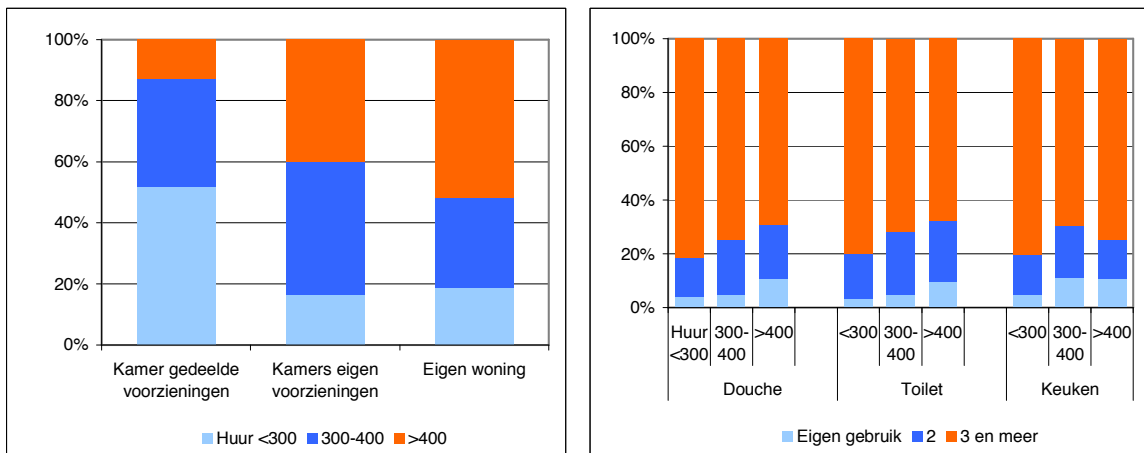


We zoomen verder in op de studenten die uitwonend zijn in de stad (zie de navolgende figuur 4.2).

- Van die groep heeft 65% een kamer met gedeelde voorzieningen. Voor dat soort kamers betaalt de helft een bedrag dat lager ligt dan 300 euro.
- Daarnaast is er een relatief kleine groep van circa 15% die eigen voorzieningen heeft. Over het algemeen betalen deze studenten meer dan 300 euro per maand.
- Van de resterende 20% die een eigen woning bewoont, betaalt de helft meer dan 400 euro per maand.

We zoomen nog verder in op deze groep en wel op diegenen die een kamer bewonen met gedeelde voorzieningen. Bij deze studenten moet verreweg de meerderheid zijn voorzieningen delen met tenminste drie personen. Of het nu gaat om douche, toilet of keuken maakt weinig uit. En ook een hogere huur leidt er zelden toe dat de voorzieningen met minder medebewoners gedeeld moeten worden.

Figuur 4.2: Woonsituatie en het delen van voorzieningen bij uitwonende studenten in de stad; bron: Kences enquête 2012



4.3 Gewenste woonsituatie

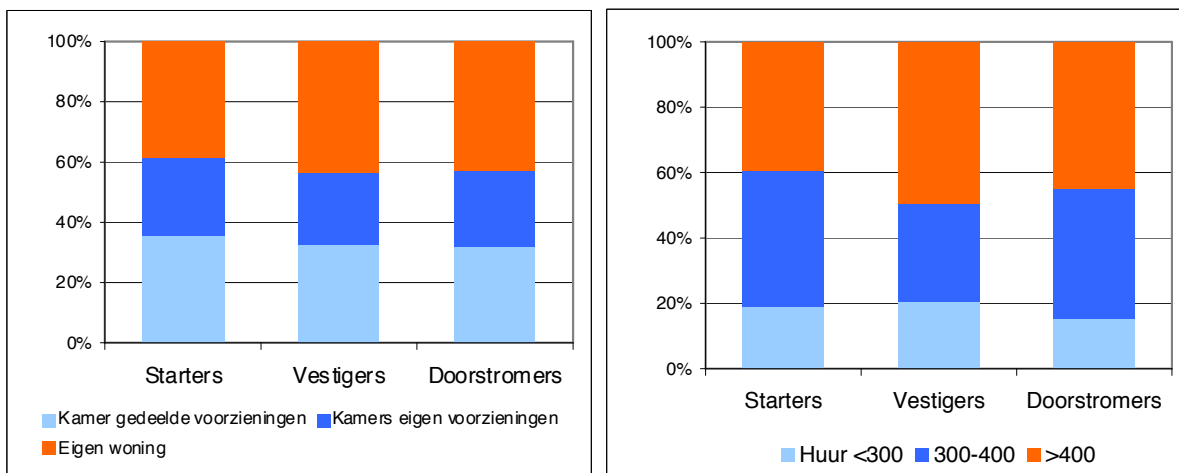
Bij degenen die willen verhuizen maken we onderscheid in drie groepen:

1. Starters die het ouderlijk huis willen verlaten: dit is de grootste groep en omvat circa 90.000 studenten.
2. Vestigers die van buiten de stad naar de stad willen verhuizen: dit zijn er circa 20.000.
3. Degenen die binnen de stad willen doorstromen: dit zijn er circa 55.000.

Voor ieder van deze groepen geldt dat ze binnen een jaar willen verhuizen, dat ze in de stad willen wonen waar ze studeren en dat ze willen verhuizen als student (dus nog voordat ze eventueel afstuderen).

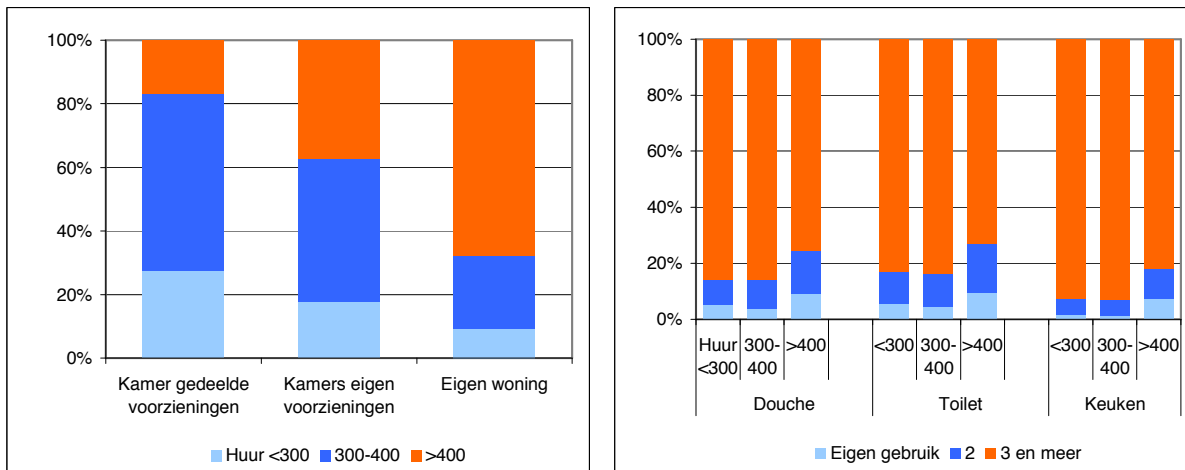
De kwalitatieve wensen van deze drie groepen blijken niet al te zeer uit elkaar te lopen: ongeveer 30% wil een kamer met gedeelde voorzieningen; circa 25% wil eigen voorzieningen en circa 45% wil een eigen woning. Wanneer dit wensen plaatje gelegd wordt naast de huidige situatie (zie voorgaande paragraaf) dan blijkt dat men vaker eigen voorzieningen wil en/of vaker een eigen woning. Ook waar het gaat om de betaalbaarheid zijn de verschillen tussen starters, vestigers en doorstromers beperkt.

Figuur 4.3: Gewenste woonsituatie en woonuitgave van verhuiscandidate studenten; bron: Kences enquête 2012



De betaalbaarheid gaat gelijk op met de mate van zelfstandig kunnen wonen. Voor een kamer met eigen voorzieningen hebben de meesten een bedrag tussen 300 en 400 euro per maand over en gemiddeld 35 euro meer dan voor een kamer met gedeelde voorzieningen. Voor een eigen woning heeft men in het algemeen meer dan 400 euro per maand over.

Figuur 4.4: Gewenste woonsituatie en bereidheid tot het delen van voorzieningen door verhuiscandidate studenten; bron: Kences enquête 2012

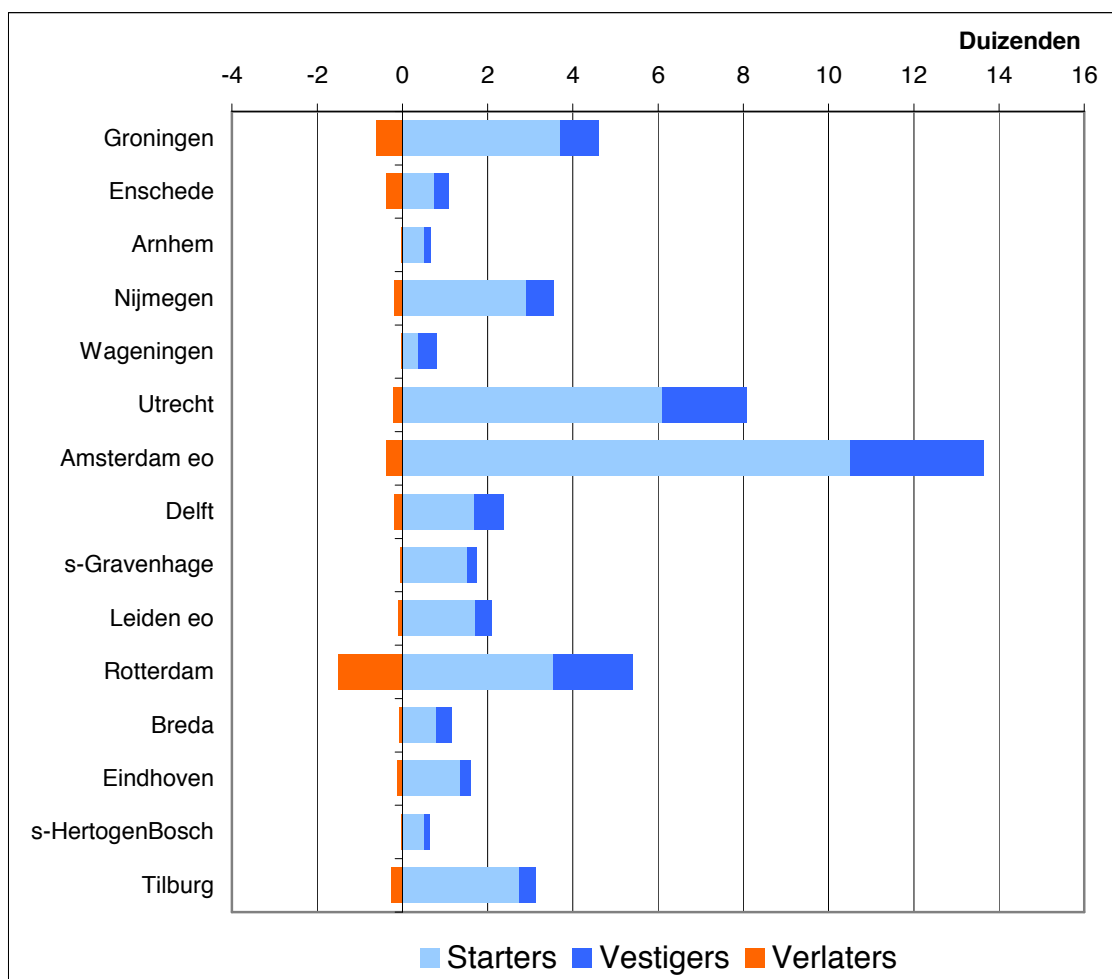


Als men bereid is voorzieningen te delen dan hebben de meeste studenten een realistisch beeld van de situatie. Men is over het algemeen bereid om met meer dan 3 mensen douche, toilet en keuken te delen.

4.4 Spanningsindicator: kwantitatief en kwalitatief

Starters en vestigers vragen extra woonruimte in de stad. Daar tegenover staat de groep studenten die om welke reden dan ook de studiestad juist wenst te verlaten. Bij het bepalen van een spanningsindicator – die de situatie schetst ten tijde van het onderzoek, mei 2012 – beperken we ons tot de wens om binnen een half jaar te verhuizen. Saldering van de wensen geeft aan hoeveel vraag naar extra woonruimte er in de diverse studentensteden is. In Amsterdam zouden – als het aan de studenten lag – zo'n 13.000 extra studenten willen wonen. Overigens zijn in dit overzicht alleen die steden opgenomen waarvoor een voldoende groot aantal enquêtes zijn ingevuld om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

Figuur 4.5: Spanningsindicator in huisvesting voor studenten per studiestad; bron: Kences enquête 2012

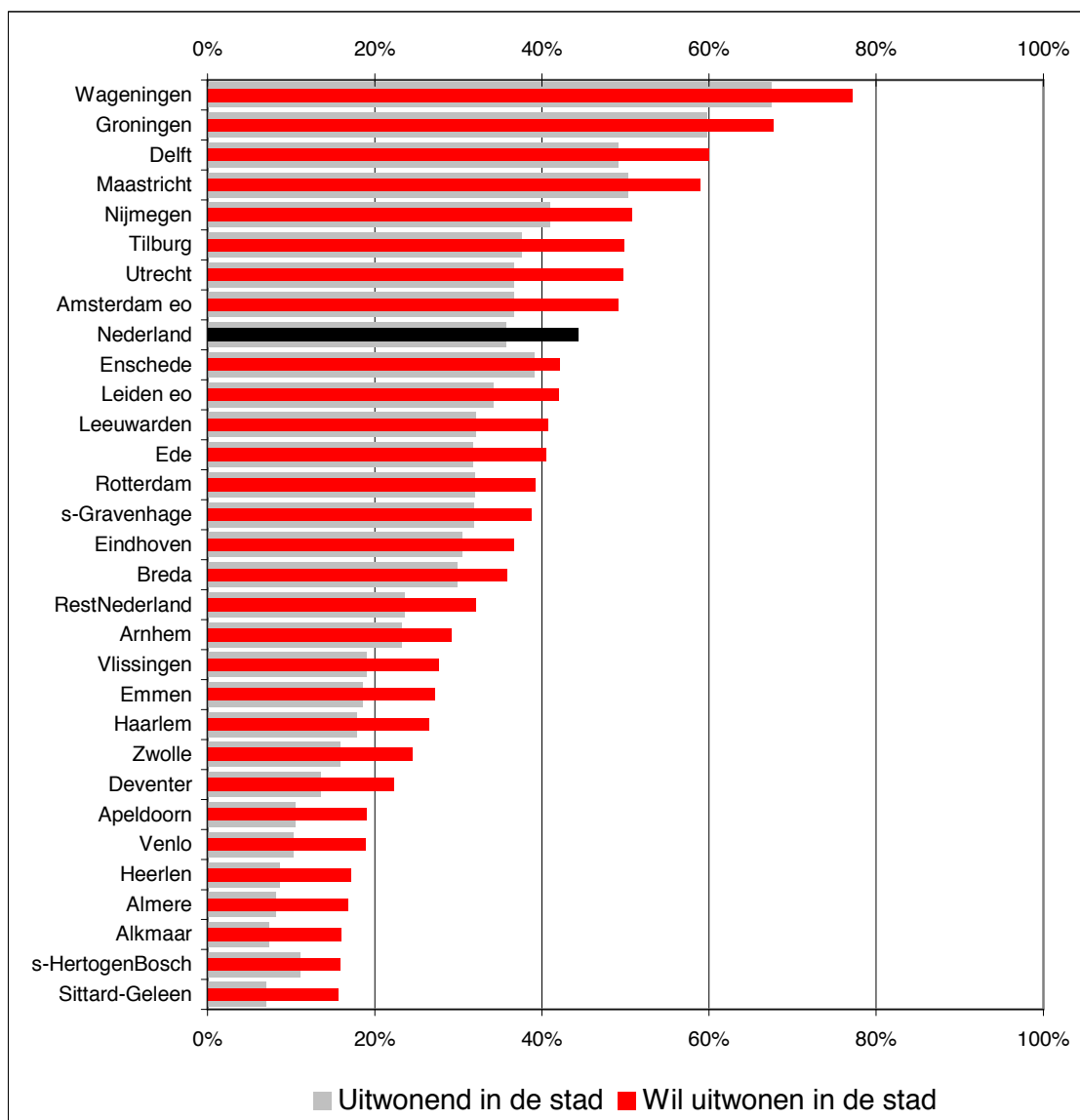


Bij dit cijfer kunnen twee opmerkingen gemaakt worden. Op de eerste plaats is vooralsnog de vraag of alle wensen even realistisch zijn. Wat echter belangrijker is, is deze cijfers in een perspectief te zien. Het percentage in de stad wonende studenten varieert van 30% in Breda tot 67% in Wageningen. De indicator die met dit onderzoek getoond wordt, laat in feite zien in welke mate dit percentage op zou kunnen lopen, als het aan de studenten lag. Het gaat derhalve om de gewenste toename van huisvestingsmogelijkheden in de stad.

In de volgende figuur zijn de steden die eerder niet vermeld zijn omdat de respons op de enquête beperkt geweest is, toch opgenomen. De DUO cijfers over de feitelijke woonsituatie zijn immers wel betrouwbaar. De spanningsindicator is voor deze steden geschat op basis van het gemiddelde. Gesommeerd komt het (deels geschatte) totaal daarmee uit op 56.000 extra studenten die in de stad zouden willen wonen.¹

Uit deze grafiek blijkt dat in alle steden meer studenten zouden willen wonen dan anno 2012 het geval is. De mate waarin dit het geval is verschilt per stad. Dat Utrecht en Amsterdam daarbij bovenaan staan zal geen verbazing wekken. In de bijlage is een tabel opgenomen die inzicht geeft in de absolute aantallen.

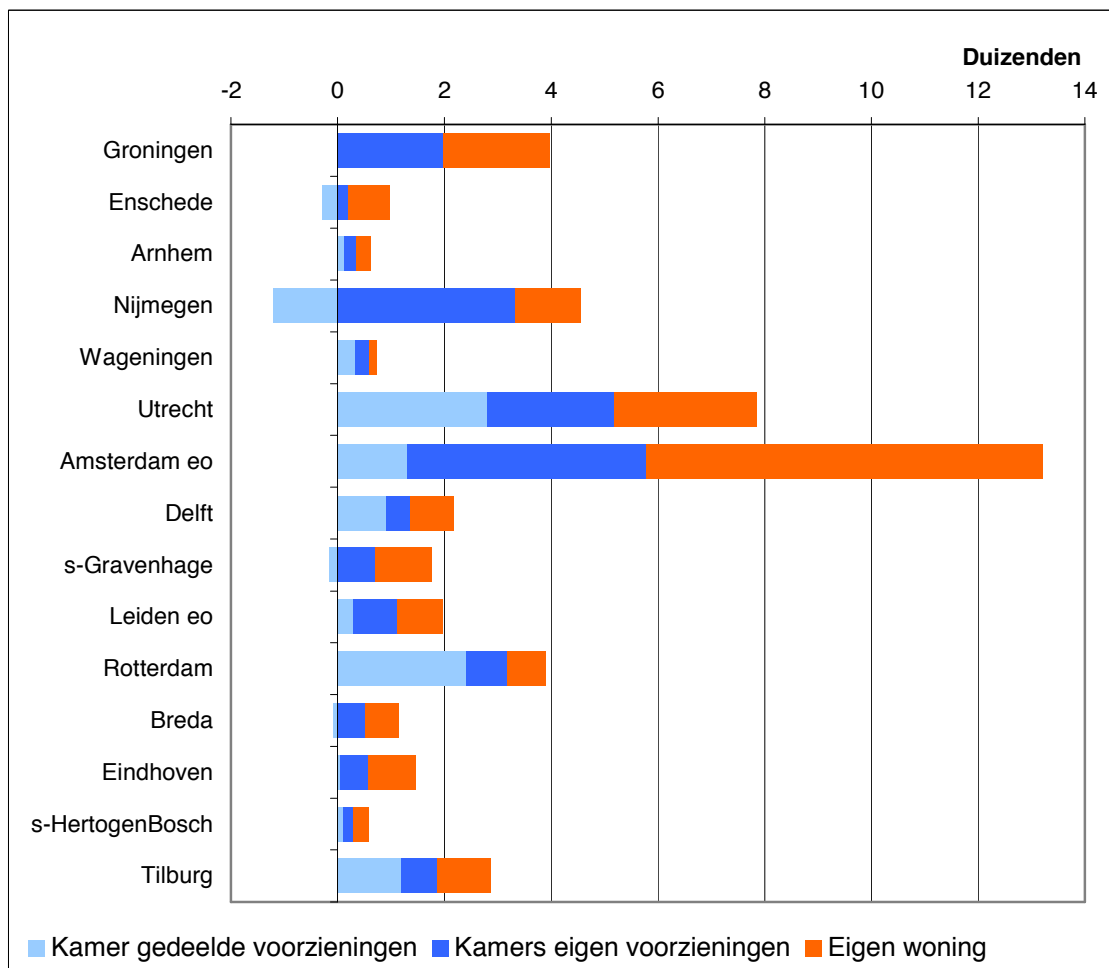
Figuur 4.6: Percentage uitwonende studenten per stad (bron DUO) aangevuld met het percentage dat uitwonend zou willen zijn in de stad; bron: Kences enquête 2012



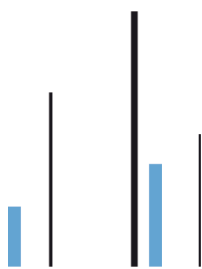
¹ Om dat getal in perspectief te plaatsen: de jaarlijkse instroom in het hoger onderwijs (HBO en WO) omvat circa 160.000 studenten. Daarvan gaan er circa 50.000 in de stad wonen waar ze studeren.

Een tweede kanttekening die bij de cijfers gemaakt kan worden betreft de opmerking dat de spanning niet alleen betrekking heeft op typische studentenhuisvesting. Een deel van de studenten beweegt zich op de reguliere woningmarkt en heeft daar te maken met de lange wachtlijsten die nu eenmaal gelden voor goedkope huisvesting. Op die markt moeten deze studenten concurreren met andere groepen (lage inkomens, werkende jongeren etc.).

Figuur 4.7: Spanningsindicator in huisvesting voor studenten per studiestad naar soort woonruimte; bron: Kences enquête 2012



5



Kwalitatieve prognose per stad

5.1 De opgave voor de studentenhuysvesters

In hoofdstuk 3 is de prognose voor het te verwachten aantal studenten per stad gepresenteerd. De opgave die de studentenhuysvesters de komende jaren wacht, wordt hiervan afgeleid op basis van de eerder beschreven primaire doelgroep: studenten die uitwonend zijn in de desbetreffende studentenstad waaronder ook de buitenlandse studenten. Het aantal uitwonende studenten wonend in de desbetreffende studentenstad neemt met 27.000 toe; het aantal buitenlandse studenten met 6000. Dat leidt tot een opgave om de komende acht jaar (2012-2020) aan 33.000 extra studenten woonruimte te bieden.¹

In dit getal is geen rekening gehouden met de spanningsindicator welke in hoofdstuk 4 getoond is.

5.2 De woonsituatie anno 2012

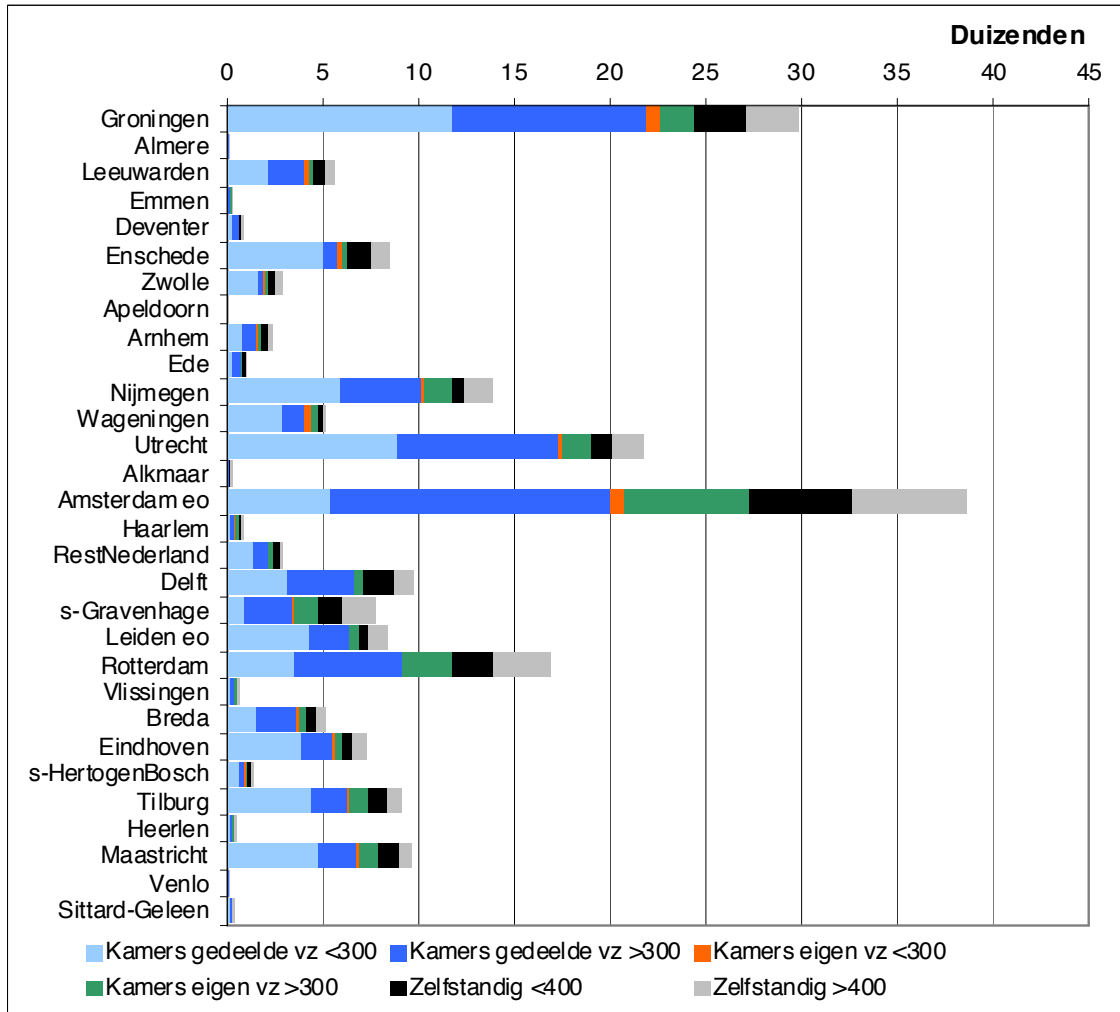
Voordat er een beeld gepresenteerd wordt van de gewenste richting waarin de opgave voor studentenhuysvesting ingevuld zou moeten worden, is het goed eerst een beeld te geven van de huidige woonsituatie per stad. In heel Nederland zijn ruim 210.000 studenten “uitwonend” en gehuysvest in de stad waar ze studeren (de buitenlandse studenten die in de studiestad wonen zijn hierbij meegeteld).

- Daarvan woont bijna 2/3^e deel op kamers waarbij de voorzieningen gedeeld worden. Ruim de helft van hen woont voor een bedrag onder 300 euro per maand; de andere helft voor een bedrag van meer dan 300 euro per maand.
- Verder woont 10 tot 15% van deze studenten op kamers met eigen voorzieningen (badkamer, toilet, douche). Hiervoor wordt over het algemeen meer dan 300 euro per maand betaald.
- De resterende 20% van de studenten woont zelfstandig in een “gewone woning”, waarbij de helft minder dan 400 euro per maand betaalt en de andere helft meer dan 400 euro per maand.

Deze cijfers zijn ontleend aan de kwalitatieve module van het Apollo model waarbij de steden waar de respons op de enquête beperkt geweest is, geschat zijn op basis van het gemiddelde over alle steden.

¹ Ter referentie: voor de periode 2012-2022 (de komende tien jaar) geldt dat het aantal uitwonenden in de stad toeneemt met 37.000 en buitenlandse studenten in de stad met 8000. Voor die periode van tien jaar is de totale opgave dus 45.000.

Figuur 5.1: Huidige woonsituatie van uitwonende studenten, woonachtig in de desbetreffende studiestad in 2012; bron: Apollo 2012²



Hierbij zijn er de nodige verschillen per stad. In Amsterdam zijn er relatief weinig kamers voor minder dan 300 euro. De “grote universiteitssteden” als Groningen, Nijmegen en Utrecht zitten meer op het landelijk gemiddelde. Maar in een stad als Enschede, Eindhoven, Tilburg of Maastricht kosten juist veel kamers minder dan 300 euro per maand.

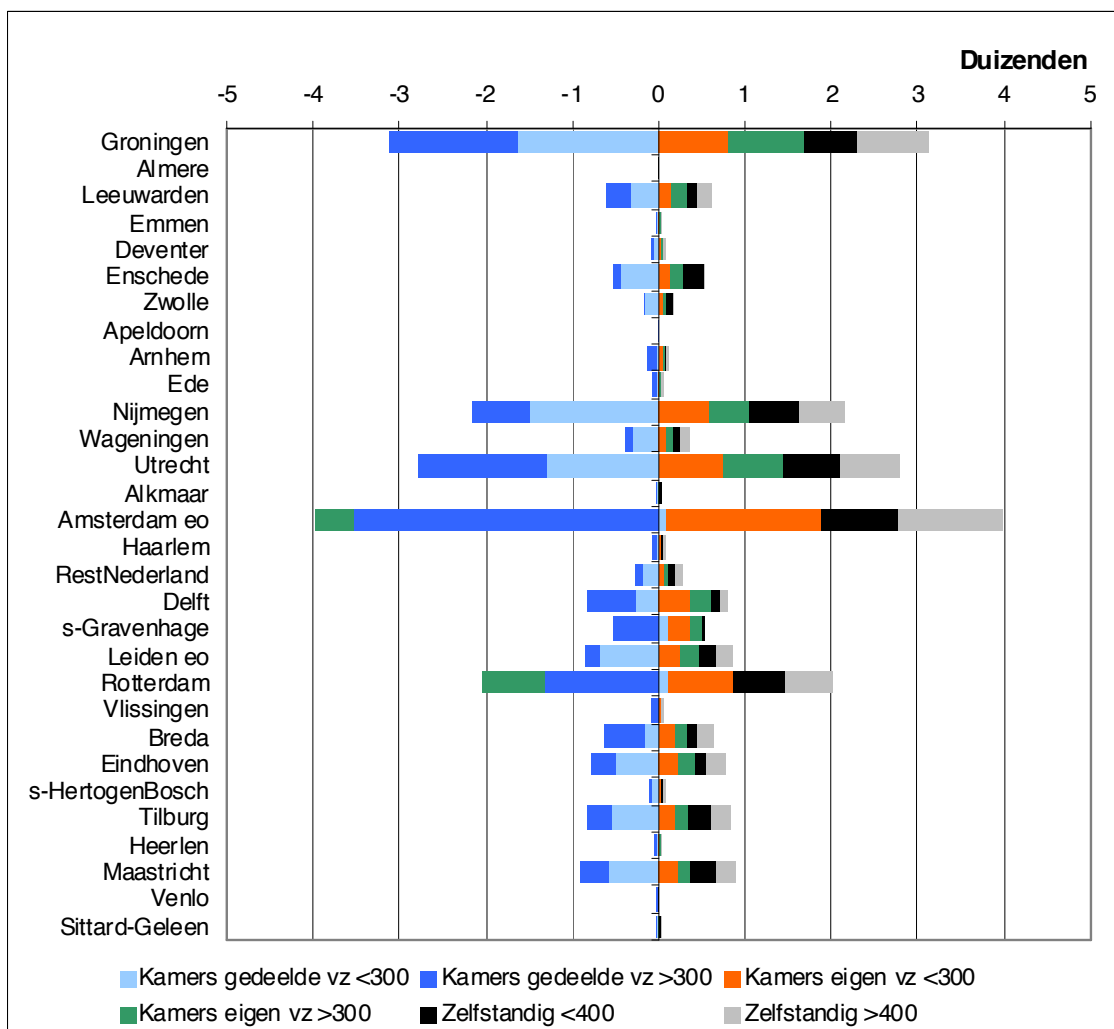
² In het rekenmodel wordt vanwege de koppeling aan andere gegevensbestanden de situatie per 1 januari van een jaar weergegeven; hierbij wordt het aantal op 1 oktober getelde studenten gelijk gesteld aan het aantal per 1 januari van het daarop volgende jaar.

5.3 Woonsituatie en woonwensen

Om een beeld te krijgen van mogelijke kwalitatieve discrepanties tussen vraag en aanbod op dit moment, kan de feitelijke woonsituatie van degenen die willen verhuizen binnen de stad (de doorstromers) afgezet worden tegen de woonwensen van die zelfde groep. Kwantitatief gezien levert deze vergelijking per definitie een "0" op, maar kwalitatief laat deze vergelijking zien in welke richting studenten op dit moment hun woonsituatie zouden willen aanpassen.

Hieruit blijkt dat vrijwel overal een potentieel surplus bestaat aan kamers met gedeelde voorzieningen en dat studenten die graag zouden willen verruilen voor woonruimte met eigen voorzieningen. Gelet op het feit dat alle woonruimten de facto verhuurd zijn, kan dit verschil tussen vraag en aanbod geïnterpreteerd worden als acceptatie in de praktijk van een "second best" oplossing.

Figuur 5.2: Discrepantie tussen huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie voor uitwonende studenten die willen doorstromen in de desbetreffende studiestad in 2012; bron: Apollo 2012



Een voorbeeld: in Groningen gaat het om een potentieel surplus van 3000 kamers met gedeelde voorzieningen. Dat getal kan het best gespiegeld worden aan de huidige voorraad van dit soort kamers. Dat zijn er 22.000 waaruit afgeleid kan worden dat 1 op de 7 kamers met gedeelde voorzieningen in Groningen bewoond wordt omdat kamers met eigen voorzieningen beperkt aanwezig zijn.

5.4 De gewenste uitbreiding van de voorraad

Het aantal woonruimten dat er voor studenten bij moet komen is in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk al benoemd. Met een groei van 85.000 studenten in de komende acht jaar is er de opgave om aan 33.000 extra studenten woonruimte te bieden in de stad waar ze studeren.

Hoe dit aantal kwalitatief ingevuld zou moeten worden is nu de vraag. Met een enigszins voorzichtige benaderingswijze zou men er vanuit kunnen gaan dat er niet of op zeer beperkte schaal veranderingen plaats vinden in het bestaande aanbod. De eerder gesignaleerde kwalitatieve discrepantie anno 2012 tussen vraag en aanbod wordt in die voorzichtige benadering dus niet direct vertaald in een grootschalig sloop of transformatieprogramma.

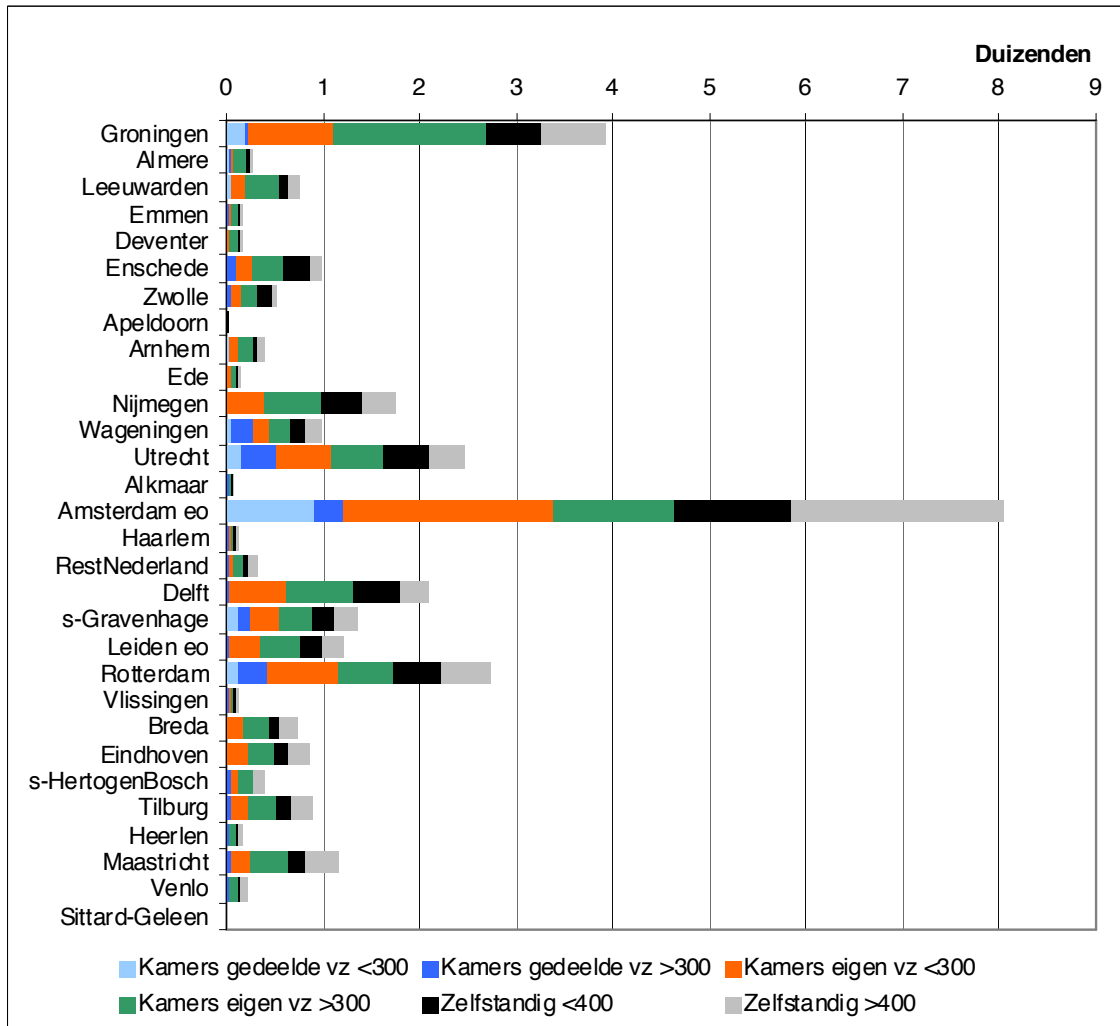
Dit betekent dat er via nieuwbouw en/of wijzigingen in de bestaande voorraad totaal 33.000 woonruimten bij zouden moeten komen. Uitgaande van de woonwensen van de studenten kan dat benodigde extra aanbod het best ingevuld worden op een wijze zoals afgebeeld is in de navolgende grafiek.

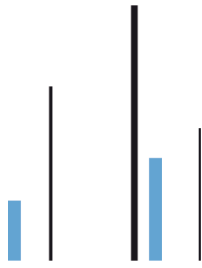
Kort samengevat is dit het beeld:

- Er zouden totaal (zoals gezegd) 33.000 woonruimten bij moeten komen.
- Slechts hier en daar (met name in Amsterdam) en voor slechts een zeer klein deel zou dat extra aanbod moeten bestaan uit kamers met gedeelde voorzieningen.
- Daarentegen zou circa de helft van de toevoegingen moeten bestaan uit kamers met eigen voorzieningen.
- De rest van het gewenste extra aanbod zou aangeboden moeten worden als zelfstandige woonruimte; reguliere woningen waar studenten net als andere mensen graag in willen wonen.

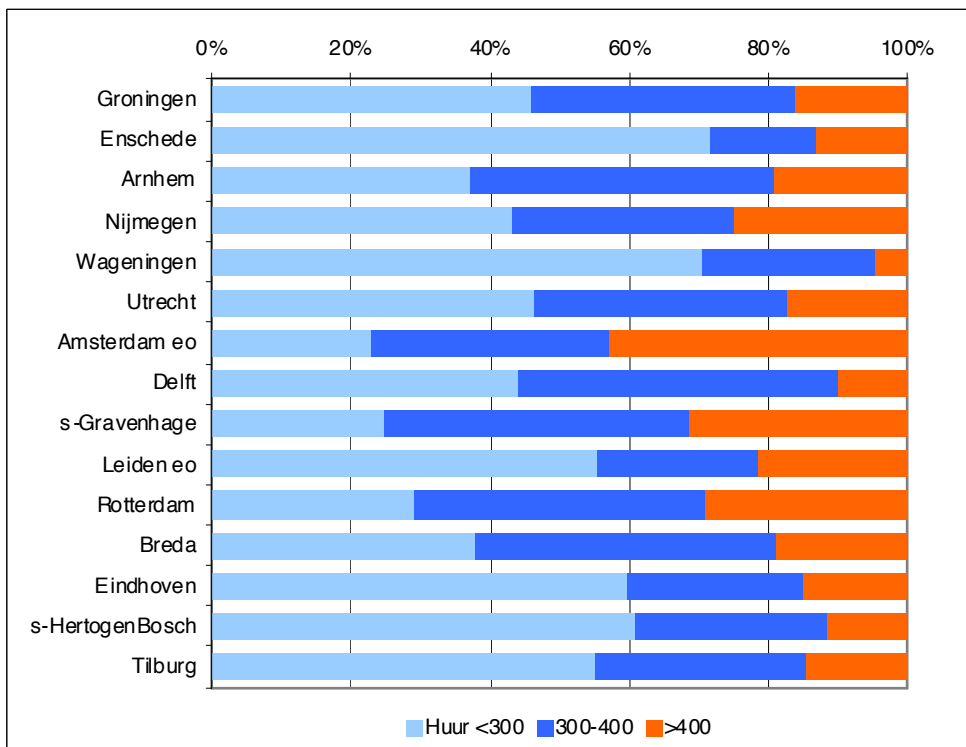
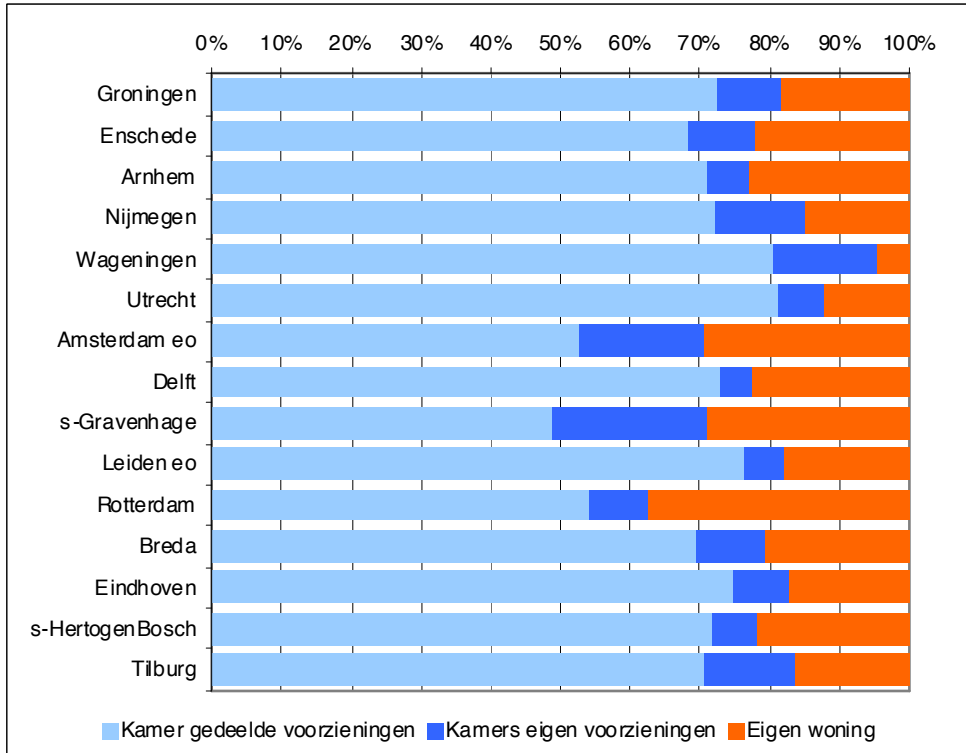
Per stad pakt dit beeld natuurlijk verschillend uit. De uitkomsten van het Apollo model zijn per stad beschikbaar, onder andere via Kences.

Figuur 5.3: Gewenste extra aanbod afgestemd op de woonwensen van uitwonende studenten, woonachtig in de desbetreffende studiestad; 2012-2020; bron: Apollo 2012



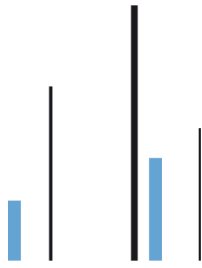


Bijlage A: Woonsituatie per stad



Uit deze grafieken komt onder andere naar voren dat:

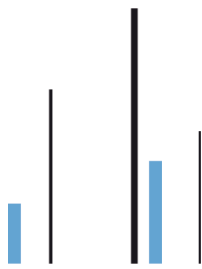
- In de drie grote steden (Amsterdam, Rotterdam en Den Haag) relatief veel studenten een eigen woning bewonen,
- Dat met name in Wageningen, Utrecht, Delft, Leiden en Eindhoven veel studenten een kamer bewonen met gedeelde voorzieningen,
- In de drie grote steden weinig studenten wonen die minder dan 300 euro per maand uitgeven,
- En dat met name in Enschede en Wageningen juist veel studenten minder dan 300 euro per maand verwonen.



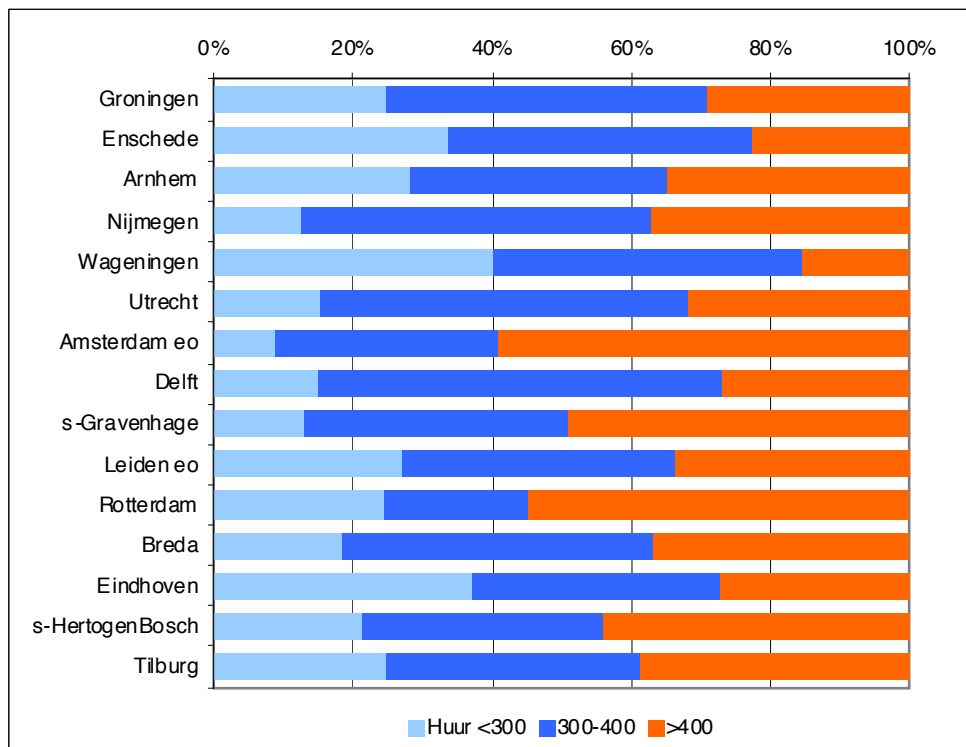
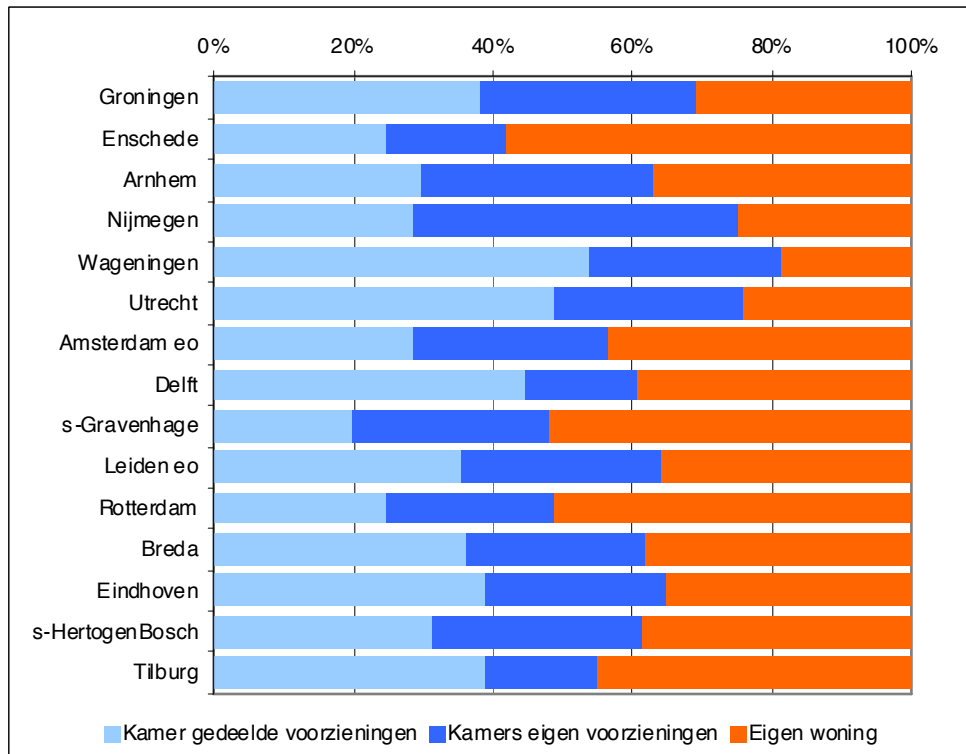
Bijlage B: Spanningsindicator per stad

Stad / gemeente	Uitwonend in de Stad (bron: DUO)		Spanning > wil uitwonend zijn in de Stad		Gewenst uitwonend in de Stad	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
Groningen	30000	60%	4000	8%	34000	68%
Almere	200	8%	200	9%	400	17%
Leeuwarden	5700	32%	1500	9%	7200	41%
Emmen	300	19%	100	9%	400	27%
Deventer	900	14%	600	9%	1500	22%
Enschede	8600	39%	700	3%	9300	42%
Zwolle	2900	16%	1600	9%	4500	24%
Apeldoorn	100	10%	100	9%	200	19%
Arnhem	2400	23%	600	6%	3000	29%
Ede	1100	32%	300	9%	1400	40%
Nijmegen	13900	41%	3400	10%	17300	51%
Wageningen	5200	67%	800	10%	6000	77%
Utrecht	21800	37%	7900	13%	29700	50%
Alkmaar	300	7%	300	9%	600	16%
Amsterdam eo	38800	37%	13300	12%	52100	49%
Haarlem	900	18%	400	9%	1300	27%
RestNederland	2900	24%	1100	9%	4000	32%
Delft	9800	49%	2200	11%	12000	60%
s-Gravenhage	7800	32%	1700	7%	9500	39%
Leiden eo	8500	34%	2000	8%	10500	42%
Rotterdam	16900	32%	3900	7%	20800	39%
Vlissingen	700	19%	300	9%	1000	28%
Breda	5200	30%	1100	6%	6300	36%
Eindhoven	7300	31%	1500	6%	8800	37%
s-Hertogenbosch	1400	11%	600	5%	2000	16%
Tilburg	9200	38%	2900	12%	12100	50%
Heerlen	500	9%	500	9%	1000	17%
Maastricht	9700	50%	1700	9%	11400	59%
Venlo	200	10%	200	9%	400	19%
Sittard-Geleen	400	7%	500	9%	900	16%
Nederland	213500	36%	56000	9%	269500	44%

In deze tabel zijn de steden waar de respons op de enquête beperkt geweest is waardoor de cijfers niet statistisch verantwoord berekend kunnen worden, grijs ingekleurd. Het aantal is voor die steden tentatief geschat op basis van het landelijk gemiddelde.



Bijlage C: Woonwensen per stad



LANDELIJKE MONITOR STUDENTENHUISVESTING

Apollo 2012 :: Nederlandse studentensteden



Alkmaar
Almere
Amsterdam
Apeldoorn
Arnhem
Breda
Delft
Den Bosch
Den Haag
Deventer
Ede
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Heerlen
Leeuwarden
Leiden
Maastricht
Nijmegen
Rotterdam
Sittard-Geleen
Tilburg
Utrecht
Venlo
Vlissingen
Wageningen
Zwolle

Lokale rapporten zijn beschikbaar voor deze studentensteden.