

Notitie

Betreft

Effect huursubsidie onzelfstandige woonruimten op woonwensen studenten

Kenmerk

n2023-0100AEL

Plaats

Delft

Van

ABF Research

Project

22332 Apollo 2023

Datum

19 juni 2024

Voor

Kences en ministerie van BZK

Net zoals andere doelgroepen hebben studenten bij bepaalde voorwaarden recht op huurtoeslag. De toekenning van huurtoeslag maakt woonruimten betaalbaarder, wat de mogelijkheden voor het huren van een woning vergroot. Een belangrijke voorwaarde voor huurtoeslag is dat de woonruimte een zelfstandige woonruimte betreft. Dit betekent dat studenten in een kamer met gedeelde voorzieningen vaak geen recht hebben op huurtoeslag, terwijl studenten in een één- of meerkamerwoning vaak wel in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit leidt na aftrek van huurtoeslag tot een beperkt verschil in woonlasten tussen studenten die in een kamer met gedeelde voorzieningen en in een éénkamerwoning wonen.

Het beperkte verschil in woonlasten na aftrek van de huurtoeslag zorgt er onder andere voor dat studenten vaak de voorkeur geven aan een éénkamerwoning boven een kamer met gedeelde voorzieningen. Kences heeft ABF Research gevraagd om de hypothetische situatie door te rekenen wat de woonvoorkeuren van studenten zouden zijn als alle kamers met gedeelde voorzieningen € 150 goedkoper zouden zijn vanwege een huursubsidie op kamers met gedeelde voorzieningen. In deze notitie zijn de resultaten van deze analyse beschreven.

Methode

In de Landelijke monitor studentenhuisvesting worden de woonwensen van studenten door middel van de onderzoeksmethode conjunct meten in kaart gebracht. Via de enquête 'Wonen als Student' krijgt iedere student vijf keer twee hypothetische woonruimten te zien waarbij wordt gevraagd welke woonruimte de voorkeur heeft. De voorgelegde woonruimten zijn voor het onderzoek samengesteld uit de volgende kenmerken:

- *Type woonruimte*: kamer met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning, meerkamerwoning;
- *Oppervlakte*: voor kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen: 12 tot en met 28 vierkante meter, voor meerkamerwoningen: 35 tot en met 95 vierkante meter;
- *Locatie van de woonruimte*: centrum, rand centrum en buiten centrum;
- *Gemeenschappelijke relaxruimte*: gemeenschappelijke relaxruimte wel/niet aanwezig;
- *Woonlasten (inclusief bijkomende lasten na aftrek van huurtoeslag)*: 325 tot en met 1000 euro (prijzen afhankelijk van type woning).

Aan de hand van een wiskundig rekenmodel worden de gemaakte keuzes geanalyseerd. Hierbij geldt dat een respondent de woonruimte kiest die hem of haar het meeste nut oplevert. Het nut dat een woonruimte biedt is opgebouwd uit de verschillende kenmerken. Voor de niveaus van elk kenmerk wordt zo een eigen 'deelnut' bepaald, wat synoniem staat voor de voorkeur voor dat niveau en het effect dat een kenmerk kan hebben op de keuze.

De resultaten uit het conjunct meten worden in deze notitie afgezet tegen het huidige aanbod aan woonruimten in de volgende twee (hypothetische) situaties:

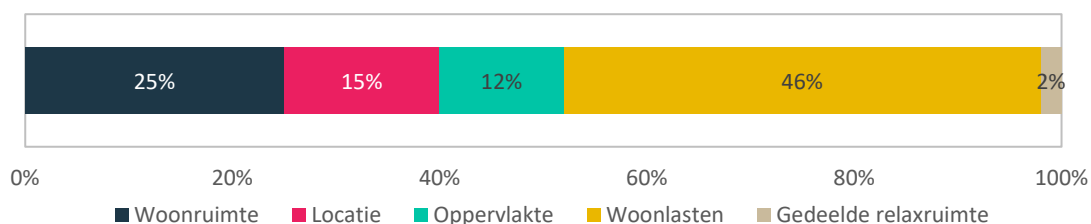
- Huidige marktprijzen: in deze situatie wordt naar de huidige woonlasten na aftrek van huurtoeslag en inclusief bijkomende lasten die studenten in de huidige markt betalen gekeken. Deze situatie is gelijk aan de huidige situatie en wordt ook in de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2023 gebruikt.
- Hypothetische huursubsidie op kamers: voor één- en meerkamerwoningen wordt naar de woonlasten na aftrek van huurtoeslag en inclusief bijkomende lasten gekeken zoals deze in huidige markt zijn. Voor deze twee type woonruimten zijn de woonlasten dus gelijk aan de huidige marktprijzen. Voor kamers met gedeelde voorzieningen wordt van de huidige woonlasten inclusief bijkomende lasten € 150 huursubsidie afgetrokken. De woonlasten van dit type woonruimte ligt dus € 150 lager dan de huidige marktprijzen.

Woonwensen voor huidige en hypothetische situatie

Bij het zoeken naar een woonruimte maken studenten afwegingen tussen verschillende woonruimtekenmerken. Een zelfstandige woonruimte in het centrum van de stad brengt immers hogere woonlasten met zich mee dan een kamer met gedeelde voorzieningen buiten het centrum. Om de woonwensen van studenten in beeld te brengen is gekeken naar de invloed van de vijf woonruimtekenmerken: type woonruimte, woonoppervlakte, locatie, woonlasten en de aanwezigheid van een gedeelde relaxruimte in het complex.

Figuur 1 laat zien dat met 46 procent woonlasten het zwaarst weegt bij het kiezen van een woonruimte. Het wel of niet recht hebben op huurtoeslag zal daarom voor studenten een relevante rol spelen bij het zoeken naar woonruimte. Na woonlasten spelen type woonruimte en locatie de belangrijkste rol bij het maken van de keuze. De aanwezigheid van een gedeelde relaxruimte in het complex heeft een beperkte invloed in de keus voor een woonruimte.

Figuur 1: Invloed per kenmerk op de woonruimtekeuze van voltijdstudenten die binnen één jaar wensen te verhuizen als student. Collegejaar '22-'23, bron: enquête 'Wonen als Student 2023'.



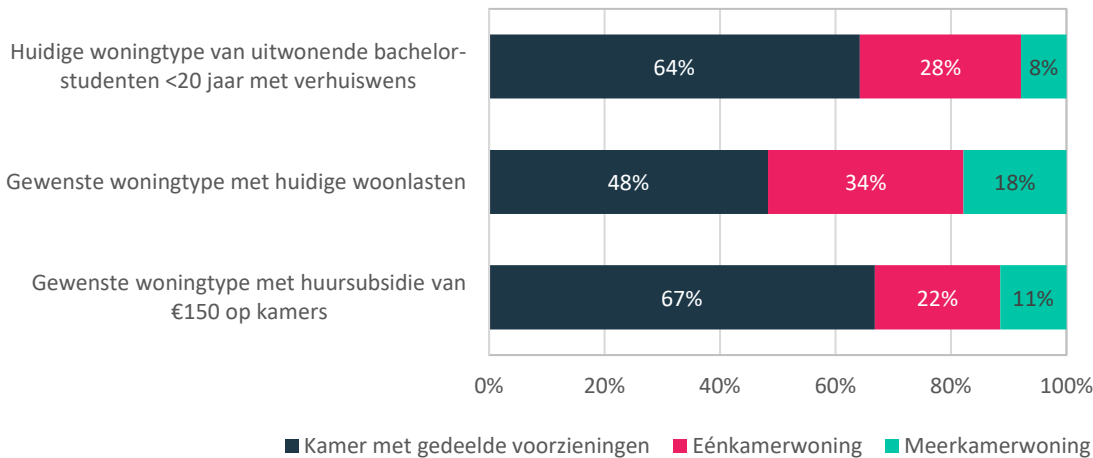
Thuiswonende bachelor-student onder de 20 jaar met verhuisswens

In deze notitie kijken we allereerst naar de woonwensen van thuiswonende bachelor-studenten jonger dan 20 jaar met een uitwonende verhuisswens binnen één jaar. Deze groep komt het meest in de buurt van de aankomende nieuwe eerstejaarsstudenten. In **Figuur 2** is voor de uitwonende bachelor-student jonger dan 20 jaar de verdeling naar type woonruimte te zien in de huidige situatie. Daarnaast laat het figuur zien hoe thuiswonende bachelor-studenten onder de 20 jaar zouden willen wonen wanneer rekening wordt gehouden met de bijbehorende woonruimtekenmerken zoals woonlasten. Voor het bepalen van het woningtype in de gewenste situatie rekening houdend met de woonlasten is naar de volgende twee situaties gekeken:

- Huidige marktprijzen: woonwensen worden afgezet tegen de huidige woonlasten op de markt na aftrek van huurtoeslag;
- Hypothetische huursubsidie op kamers: woonwensen worden afgezet tegen de huidige woonlasten op de markt voor één- en meerkamerwoningen en tegen de huidige woonlasten op de markt minus € 150 huursubsidie voor kamers met gedeelde voorzieningen.

In collegejaar '22-'23 woont 64 procent van de uitwonende bachelor-studenten jonger dan 20 jaar met een verhuisswens op kamers met gedeelde voorzieningen en woont 28 procent in een éénkamerwoning. Kijken we naar de thuiswonende bachelor-studenten jonger dan 20 jaar met een verhuisswens, dan wenst (rekening houdend met de huidige marktprijzen) 48 procent van deze groep in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen. De voorkeur voor het wonen in een één- en meerkamerwoning neemt toe naar respectievelijk 34 en 18 procent. Rekening houden met de huidige marktprijzen wensen thuiswonende bachelor-studenten onder de 20 jaar dus minder vaak in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen in vergelijking met de huidige situatie.

Figuur 2: Huidige woningtype van uitwonende bachelor-studenten jonger dan 20 jaar afgezet tegen gewenste woningtype van thuiswonende bachelor-studenten jonger dan 20 jaar met een verhuisswens binnen één jaar. Bij het gewenste woningtype (rekening houdend met woonlasten) is zowel gekeken naar de huidige marktprijzen als de hypothetische situatie waarbij een huursubsidie op kamers met gedeelde voorzieningen van € 150 is. Collegejaar '22-'23, bron: enquête 'Wonen als Student 2023'.



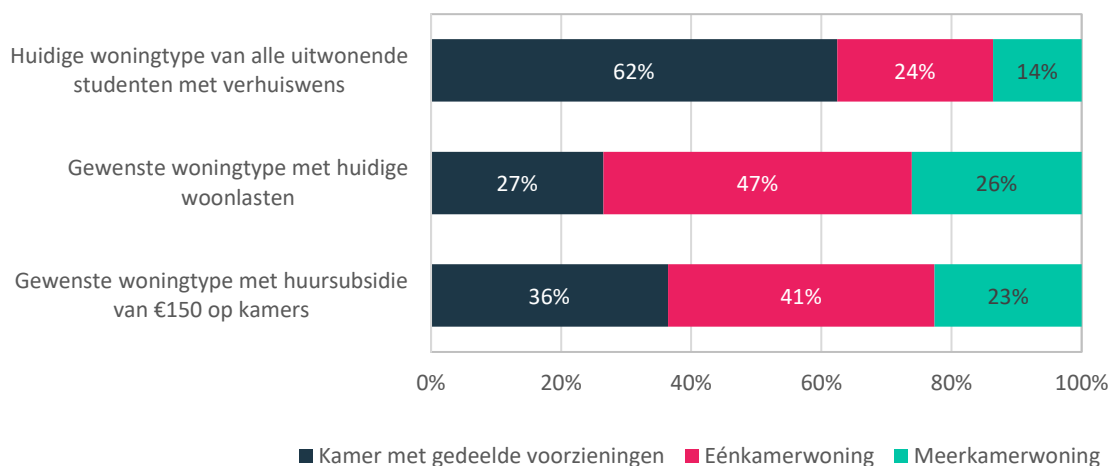
Wanneer wordt gekeken naar de hypothetische situatie waarbij een huursubsidie van € 150 op kamers met gedeelde voorzieningen zit, dan neemt de wens om in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen flink toe onder de jonge studenten. In deze situatie wenst 67 procent van de thuiswonende bachelor-studenten onder de 20 jaar om in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen. Dit aandeel ligt hoger dan het aantal jonge bachelor-studenten dat in de huidige situatie in een kamer met gedeelde voorzieningen woont. 22 procent blijft de voorkeur houden voor een éénkamerwoning en 11 procent heeft de voorkeur voor een meerkamerwoning, zie [Figuur 2](#).

Alle studenten met verhuishwens

Het is ook interessant om naar alle uitwonende studenten met een verhuishwens te kijken. Hierin zitten naast de jonge bachelor-studenten ook oudere uitwonende studenten die een volgende stap in hun woonruimte willen maken.

Wanneer we naar alle studenten met een verhuishwens binnen één jaar kijken, dan is een groot verschil zichtbaar tussen de huidige en gewenste situatie, zie [Figuur 3](#). In de huidige markt woont zo'n 62 procent van uitwonende studenten met een verhuishwens binnen één jaar in een kamer met gedeelde voorzieningen. Rekening houdend met de woonlasten na aftrek van huurtoeslag in de huidige markt, ligt dit aandeel met 27 procent een stuk lager. Bijna de helft van de studenten (47 procent) met een verhuishwens binnen één jaar wenst in een éénkamerwoning te wonen. Met de huidige woonlasten op de markt zijn éénkamerwoningen dus erg aantrekkelijk wanneer naar alle studenten wordt gekeken.

Figuur 3: Huidige en gewenste woningtype met en zonder rekening te houden met de woonlasten van studenten met een verhuishwens binnen één jaar. Bij het gewenste woningtype (rekening houdend met woonlasten) is zowel gekeken naar de huidige marktprijzen als de hypothetische situatie waarbij een huursubsidie op kamers met gedeelde voorzieningen van € 150 is. Collegejaar '22-'23, bron: enquête 'Wonen als Student 2023'.



In de hypothetische situatie waar op alle kamers met gedeelde voorzieningen een huursubsidie van € 150 zit, blijft de wens voor éénkamerwoningen aanwezig. Wel neemt de wens af van 47 procent

naar 41 procent. De wens voor kamers met gedeelde voorzieningen neemt juist sterk toe van 27 procent naar 36 procent. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ook wanneer naar alle studenten wordt gekeken, de huursubsidie op kamers met gedeelde voorzieningen een positief effect heeft op de wens om in dit type woonruimte te wonen. Het effect is wel minder sterk dan wanneer enkel naar de jonge studenten wordt gekeken. Ouderejaars studenten blijven een sterke wens voor een zelfstandige woonruimte houden, ondanks de aanwezigheid van de huursubsidie.

Populariteit woonruimten

De toename in populariteit van kamers met gedeelde voorzieningen wanneer voor kamers met gedeelde voorzieningen een huursubsidie van € 150 gegeven zou worden, is duidelijk te zien in de top-10 van meest populaire woonruimtes in [Tabel 1](#). In de tabel is te zien dat bij de huidige marktprijzen vrijwel alleen éénkamerwoningen in de top-10 van populaire woonruimtes staan (kijkend naar alle studenten met een verhuiscens). In de hypothetische situatie waarbij een huursubsidie van € 150 op kamers zit, is het beeld compleet omgedraaid met vrijwel alleen kamers met gedeelde voorzieningen in de top-10. Het geven van een huursubsidie van € 150 op kamers met gedeelde voorzieningen heeft dus een groot effect op de voorkeuren van studenten met een verhuiscens.

In de tabel is wel te zien dat onafhankelijk van het wel/niet geven van een huursubsidie op kamers met gedeelde voorzieningen, woonruimten op de 1^e en 2^e voorkeurslocatie het populairst zijn en woonruimten op de 3^e voorkeurslocatie juist het minst populair zijn.

Tabel 1: Top-10 meest en minst populaire woonruimten van alle studenten die binnen één jaar wensen te verhuizen uitgesplitst naar de huidige marktprijzen en de hypothetische situatie met €150 huursubsidie voor onzelfstandige woonruimten. Collegejaar '22-'23, bron: enquête 'Wonen als Student 2023'.

Ranking	Huidige marktprijzen			Huursubsidie onzelfstandige woonruimten		
	Woonruimte	Oppervlakte	Locatie	Woonruimte	Oppervlakte	Locatie
1	Eenkamerwoning	28 m ²	1e	Kamer GV	28 m ²	1e
2	Eenkamerwoning	24 m ²	1e	Kamer GV	16 m ²	1e
3	Eenkamerwoning	20 m ²	1e	Kamer GV	24 m ²	1e
4	Eenkamerwoning	28 m ²	2e	Kamer GV	20 m ²	1e
5	Eenkamerwoning	20 m ²	2e	Kamer GV	28 m ²	2e
6	Eenkamerwoning	16 m ²	1e	Kamer GV	12 m ²	1e
7	Kamer GV	28 m ²	1e	Kamer GV	16 m ²	2e
8	Eenkamerwoning	24 m ²	2e	Kamer GV	20 m ²	2e
9	Eenkamerwoning	16 m ²	2e	Kamer GV	24 m ²	2e
10	Eenkamerwoning	12 m ²	1e	Eenkamerwoning	28 m ²	1e
...
36	Eenkamerwoning	12 m ²	3e	Eenkamerwoning	16 m ²	3e
37	Meerkamerwoning	80 m ²	3e	Meerkamerwoning	35 m ²	3e
38	Meerkamerwoning	50 m ²	3e	Eenkamerwoning	12 m ²	3e
39	Meerkamerwoning	65 m ²	3e	Meerkamerwoning	80 m ²	3e
40	Kamer GV	28 m ²	3e	Meerkamerwoning	50 m ²	3e
41	Kamer GV	12 m ²	2e	Kamer GV	24 m ²	3e
42	Kamer GV	24 m ²	3e	Meerkamerwoning	65 m ²	3e
43	Kamer GV	12 m ²	3e	Kamer GV	12 m ²	3e
44	Kamer GV	16 m ²	3e	Kamer GV	16 m ²	3e
45	Kamer GV	20 m ²	3e	Kamer GV	20 m ²	3e