



Contrasten in de Kamermarkt

Een Quicksan naar studentenhuisvesting in
twintig studentensteden

Laagland'advies,
in opdracht van het Ministerie van VROM / WWI,
Den Haag

Klaas Mulder
Hanke Boer
Joost Wegstapel
Sigrid Jansen
Floortje Klomp

Datum 7 april 2010
Referentie Ila/fjo/nkl/r/10.090
Projectnummer 90511

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	I
Inleiding	I
Beleidsmaatregelen en acties 2002-2009	VI
Doorkijk naar 2014	VII
Tot slot	IX
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Onderdelen van het onderzoek	3
1.3 Selectie van onderzoekssteden	4
1.4 Verantwoording	5
1.5 Opbouw van het rapport	6
2 Foto 2009	7
2.1 Studenten en studentplekken	7
2.2 Indicatoren voor vergelijkbaarheid	8
2.3 Verschillen tussen de lokale markten	10
2.3.1 Zeer gespannen markt (+++)	10
2.3.2 Gespannen markt (++)	10
2.3.3 Beperkte druk op de markt (+)	11
2.3.4 Ontspannen tot zeer ontspannen markt (0)	11
3 Ontwikkelingen in de vraag	12
3.1 Ontwikkeling aantal voltijd studenten 2003-2010	12
3.2 Demografische ontwikkelingen	15
3.3 Deelname aan het hoger onderwijs	16
3.4 Sociaaleconomische ontwikkelingen	19
3.5 Ontwikkeling van het 'uit-huis-gaan'	21
3.6 Confrontatie uitwonende studenten met het aanbod	22
4 De kwalitatieve vraag: woonwensen	24
4.1 De gewenste woonsituatie volgens WoON 2006	26
4.2 De gewenste woonsituatie volgens de enquête	27
5 Het aanbod in beeld	35
5.1 De huidige woonsituatie volgens het WoON 2006	35
5.2 De huidige woonsituatie volgens de enquête	39
5.3 Aanbod particuliere kamermarkt	44
5.4 Short Stay	45
6 Beleid in uitvoering	46
6.1 Beschrijving van de maatregelen	46
6.2 Knelpunten	53

6.3	Overleg tussen partijen	54
7	Twintig studentensteden in beeld	55
7.1	Almere	55
7.2	Amsterdam	56
7.3	Arnhem	57
7.4	Breda	57
7.5	Delft	58
7.6	's-Hertogenbosch	59
7.7	Den Haag	60
7.8	Enschede	61
7.9	Eindhoven	61
7.10	Groningen	62
7.11	Haarlem	63
7.12	Leeuwarden	64
7.13	Leiden	65
7.14	Maastricht	66
7.15	Nijmegen	67
7.16	Rotterdam	67
7.17	Tilburg	68
7.18	Utrecht	69
7.19	Wageningen	70
7.20	Zwolle	70
8	Doorkijk naar 2014	72
8.1	Landelijke doorkijk naar 2014	72
8.2	Lokale doorkijk naar 2014	74
Bijlage 1	Verantwoording aannames	77
Bijlage 2	Begeleidingsgroep	79
Bijlage 3	Bronnen	80
Bijlage 4	Bronnen per stad	81
Bijlage 5	Definitielijst	84
Bijlage 6	Vragenlijst internetenquête	86
Bijlage 7	Weging internetenquête	101
Bijlage 8	De 'Kantorenzeef'	104
Bijlage 9	OCW-Referentieraming 2009 en cijfers IBG	108

Samenvatting en conclusies

Inleiding

Aanleiding

In februari 2009 stuurde de minister voor WWI een brief aan de Tweede Kamer¹, waarin een tussenstand wordt gegeven van de uitvoering van het Actieplan studentenhuisvesting. Dit Actieplan ging van start in 2003 en eindigt in 2010.

Aanleiding voor het plan waren aanhoudende signalen over tekorten aan studentenhuisvesting. Anno 2009 zijn die signalen er nog steeds. Bovendien lijkt de groei van het aantal studenten door te zetten.

In de brief aan de Tweede Kamer én tijdens het Algemeen Overleg over studentenhuisvesting op 2 juni 2009 heeft toenmalig minister Van der Laan de Tweede Kamer een onderzoek toegezegd.

Onduidelijkheid over de aard van de tekorten in 2009 en behoefte aan inzicht in de effecten van het Actieplan vormen de aanleiding voor het voorliggende onderzoek. Het onderzoek sluit aan bij de opzet van een eerder onderzoek van het ministerie van VROM naar studentenhuisvesting in 2002 en maakt daardoor vergelijking mogelijk.

Doel, vraagstelling en methode

Het onderzoek dient meerdere doelen. Meer inzicht in de vraag-en-aanbodsituatie anno 2009 is gewenst, met daarbij aandacht voor de lokale situatie in de verschillende studentensteden en voor de kwalitatieve woonwensen van studenten. Vervolgens is de vraag wat de ontwikkelingen van vraag en aanbod tijdens de periode van het actieplan zijn geweest en welke acties en beleidsmaatregelen hierop van invloed waren. Het onderzoek laat tenslotte zien wat de verwachte ontwikkelingen zijn en in hoeverre extra beleidsmaatregelen nodig zijn.

Puntsgewijs zijn de onderzoeksvragen als volgt:

- Wat is anno 2009 de situatie op de markt voor studentenhuisvesting in 20 studentensteden?
- Hoe verhoudt het aanbod zich anno 2009 tot de woonwensen van studenten?
- Wat zijn de ontwikkelingen in vraag en aanbod in de periode 2002-2009?
- Welke acties en beleidsmaatregelen zijn hierop van invloed geweest?
- Wat zijn de verwachte ontwikkelingen in vraag en aanbod in de periode 2009-2014?
- In hoeverre zijn er in de periode 2009-2014 extra beleidsmaatregelen nodig?

Bij gebrek aan eenduidige statistische bronnen is gekozen voor een aanpak waarbij meerdere bronnen zijn gecombineerd met behulp van verschillende onderzoeksmethoden en uiteenlopende vormen van dataverzameling (deskresearch, interviews met sleutelfiguren en een internetenquête onder 3.500 studenten).

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2008–2009, 31 700 XVIII, nr. 65

De landelijke situatie in 2009

In het studiejaar 2009/2010 kent Nederland 556.000 (voltijd) studenten² aan het hoger onderwijs. Hiervan zijn naar schatting 324.000 studenten uitwonend (58%)³. Zij wonen dus in een vorm van studentenhuysvesting. Hoe ziet dat aanbod eruit?

Het aanbod van studentenhuysvesting

Het aanbod van studentenhuysvesting kent verschillende segmenten. Studenten kunnen terecht in specifiek voor studenten bestemde woonruimte (zogenaamde 'studenteneenheden') van sociale verhuurders, ze huren kamers bij particuliere verhuurders, soms in een studentenhuys en ze maken, al dan niet samen met medestudenten, gebruik van 'reguliere' woningen, verdeeld over sociale huur, particuliere huur en soms koop.

Studenteneenheden zijn niet alleen in bezit van de traditioneel voor studentenhuysvesting opgerichte stichtingen (de SSH's), maar ook van andere sociale verhuurders. Sociale verhuurders die studenteneenheden verhuren, worden hier aangeduid als 'sociale studentenhuysvesters'.

Niet één segment van de markt is exclusief bestemd voor studenten. Op de particuliere kamermarkt en op de markt voor 'reguliere' woningen concurreren studenten uiteraard gewoon met andere woningzoekenden. Ook in de specifieke studentenhuysvesting wonen niet uitsluitend studenten. Toch is dit het enige segment dat in hoge mate wordt bewoond door studenten.

Registraties over de omvang van het aanbod op de markt voor studenten beperken zich tot het (specifiek op studenten gerichte) aanbod van de sociale studentenhuysvesters. Over de omvang van de rest van het aanbod voor studenten (in 'reguliere' woningen en op de particuliere kamermarkt) zijn slechts schattingen te maken. Inzicht in het potentieel aan te verhuren kamers in de voorraad ontbreekt eveneens.

De internetenquête, die is opgezet in het kader van dit onderzoek, geeft een beeld van de woonsituatie van uitwonende studenten in het najaar van 2009: 48% procent woont op kamers bij een particuliere verhuurder, 25% in een studenteneenheid van een sociale studentenhuysvester en 23% in een reguliere woning.

Vraag-/aanbodverhoudingen: wachttijden

Zo'n driekwart van de markt voor studentenhuysvesting is dus niet specifiek op studenten gericht. Hoe kan worden vastgesteld hoe vraag en aanbod van studentenhuysvesting zich tot elkaar verhouden en in welke mate er sprake is van schaarste?

Een vergelijking van het aanbod van eenheden van sociale studentenhuysvesters met aantallen (uitwonende) studenten zegt daar in ieder geval niet zoveel over, omdat de sociale studentenhuysvesters maar een beperkt deel van de markt in handen hebben. Landelijk is het ongeveer een kwart, maar lokaal kan dit aandeel hoger of lager zijn.

² Bron: Referentieraming 2009, peiljaar 2009/'10, wo-deeltijdstudenten zijn niet uit deze cijfers te filteren.

³ Bron: Referentieraming 2009 en IB-groep 2009, bewerking Laagland'advies

Een indicatie van tekorten is te vinden in de wachttijden bij de sociale studentenhuysvesters. Deze zijn aan het eind van het studiejaar gemeten, om zo de structurele situatie in beeld te brengen en niet de situatie tijdens de 'piekperiode' in september. Deze piek ontstaat doordat er in september een grote instroom van nieuwe studenten is, terwijl de uitstroom meer over het jaar is verspreid. De piekproblemen leiden wel regelmatig tot maatschappelijke discussie over tekorten aan studentenhuysvesting.

Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte

In het aanbod kan onderscheid worden gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige huysvesting. Bij onzelfstandige woonruimte delen bewoners sanitair en/of keuken met anderen die niet tot het eigen huishouden behoren.

Binnen de markt voor onzelfstandige woonruimte zijn nog twee submarkten te onderscheiden:

- Onzelfstandige wooneenheden van sociale studentenhuysvesters: vaak in kleinere of grotere naoorlogse complexen of studentenflats.
- Kamers in kamergewijs verhuurde panden van particuliere verhuurders: vaak in vooroorlogse wijken rondom of in het centrum van de stad.

Reguliere woningen zijn zelfstandige woonruimten, kamers bij particuliere verhuurders vrijwel altijd onzelfstandig en bij de sociale studentenhuysvesters is iets minder dan de helft van de eenheden zelfstandig. Volgens de internetenquôte woont een derde van de studenten zelfstandig.

Voorkeur voor zelfstandige woonruimte

Wanneer studenten wordt gevraagd hoe ze het liefst zouden willen wonen, als er voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar zou zijn in hun studiestad, dan wil zo'n 81% in zelfstandige woonruimte wonen, met name in 'reguliere' woningen, en 17% onzelfstandig. Dit geldt voor alle studenten, zowel uit- als thuiswonend. Ook volgens het WoON 2006 willen studenten vooral een zelfstandige woonruimte.

Het percentage studenten dat de voorkeur geeft aan zelfstandige huysvesting is groter dan het percentage dat daadwerkelijk zelfstandig gehuysvest is (ongeveer een derde). Studenten zijn wel pragmatisch in hun woonvoorkeur. Ongeveer 10% van de verhuysgeneigde studenten, die in een ideale situatie in *zelfstandige* woonruimte willen wonen, zoekt momenteel *onzelfstandige* woonruimte.

Kamerverhuurpand populairder dan studentencomplex

Wanneer naar de ideale woonsituatie wordt gevraagd, blijkt een kamer in een kamerverhuurpand populairder dan een wooneenheid in een studentencomplex (13% om 4%). Een duidelijke verklaring voor de populariteit van kamers in kamerverhuurpanden in vergelijking met een eenheid in een studentencomplex is op basis van de enquôte niet goed te geven. Wel is gevraagd waarom de studenten nu juist voor hun huidige woonsituatie hebben gekozen. Studenten in kamerverhuurpanden geven iets vaker aan dat de locatie ten opzichte van het centrum, de sfeer in het studentenhuys en het feit dat men graag wil samenwonen met andere studenten, een rol hebben gespeeld in hun

keuze. Studenten in studentencomplexen scoren hoger op de motieven 'het is gemakkelijk beschikbaar' en 'het is goedkoop wonen'.

Ontwikkelingen in de periode 2002-2009, landelijk en lokaal

Vraag- en aanbodverhouding landelijk

Het totaal aantal (voltijd)studenten is in deze periode met circa 120.000 toegenomen. Een groei van 27% ten opzichte van 2002/2003⁴. Het aantal uitwonende studenten groeide in deze periode naar schatting met 74.600⁵. De verhouding tussen uit- en thuiswonenden bleef in deze periode vrijwel gelijk. Van de HBO-studenten was in 2002/2003 46% uitwonend en in 2009/2010 48%. Voor de WO- studenten bleef het percentage uitwonend constant op 74%.

Deze studentengroei is veroorzaakt door allerlei factoren, zoals demografische ontwikkelingen, internationalisering van het onderwijs en vooral de stijgende onderwijsparticipatie, met name van vrouwen en niet-westerse allochtonen. Demografische ontwikkelingen zijn minder van belang geweest dan vaak wordt gedacht. Het aantal 18 tot en met 23-jarigen (de 'potentiële' studenten) is (met 5%⁶) minder hard gegroeid dan het aantal studenten (+27%) en laat daarnaast meer fluctuaties zien dan de constante groei van de studentenaantallen.

Voorzichtig kan worden geconstateerd dat, ondanks de groei van het aantal studenten, de schaarste niet is toegenomen. Dit beeld volgt uit een vergelijking van het algemene patroon van de schaarste in 2002 in de twintig steden met dat in 2009. Per stad hebben zich wel veranderingen voorgedaan in de periode 2002-2009. Er zijn steden met grote tekorten aan studentenhuisvesting en steden met een ontspannen markt, maar de steden waar vraag en aanbod uit evenwicht zijn, zijn deels andere dan in 2002.

Beeld per stad

Per stad zijn lokaal aanbodcijfers en wachttijden bij de sociale studentenhuisvesters verzameld. Deze gegevens zijn verder 'ingekleurd' door interviews met lokale sleutelfiguren. De volgende tabel geeft een overzicht van de ontwikkelingen:

⁴ Bron: Referentieraming 2009, peiljaren 2002/'03 en 2009/'10, wo-deeltijdstudenten zijn niet uit deze cijfers te filteren.

⁵ Bron: IB-groep, 2003 en 2009

⁶ Bron: CBS-Statline 2009, peiljaren 2002 en 2009

Tabel: Vraag-aanbod-situatie in twintig studentensteden in 2002 en 2009

	Situatie 2002	Situatie 2009
Almere	n.v.t.	O
Amsterdam	+++	+++
Arnhem	+	+
Breda	++	+
Delft	+	+++
Den Haag	++	++
Eindhoven	+++	++
Enschede	+	O
Groningen	+	+
Haarlem	++	O
Leeuwarden	++	+
Leiden	++	+++
Maastricht	O	+
Nijmegen	+	++
Rotterdam	++	+
's-Hertogenbosch	n.v.t.	+
Tilburg	++	++
Utrecht	+++	++
Wageningen	O	++
Zwolle	+	O

Het plus teken staat voor de mate van schaarste aan huisvesting. Hoe meer plussen, hoe groter het tekort. De situatie voor 2009 is het totaalbeeld uit interviews met sleutelpersonen per stad en de wachttijd op een kamer bij sociale huisvesters. Zie verder tabel 2.2. in de hoofdttekst van het onderzoek.

Steden met ernstige kwantitatieve tekorten (+++)

In de steden met schaarste zijn de wachttijden bij de sociale studentenhuysvesters hoger dan elders. Studenten hebben eigenlijk geen kwalitatieve keuze qua woonruimte, maar zijn genoodzaakt om te wachten wat er aangeboden wordt. In Amsterdam is de schaarste, die in 2002 is geconstateerd, gebleven. In Leiden en met name Delft is de situatie sinds 2002 verslechterd.

Steden met kwantitatieve tekorten (++)

In Utrecht is er nog wel sprake van een kwantitatief tekort, maar is de situatie sinds 2002 verbeterd. Ook Den Haag, Wageningen, Eindhoven, Tilburg en Nijmegen kennen in 2009 een kwantitatief tekort. Met name de situatie in Wageningen is sinds 2002 achteruitgegaan. Wageningen kende destijds nog een ontspannen markt, maar als gevolg van de groei van het aantal studenten en de sloop van een grote studentenflat zijn er tekorten ontstaan. Hierbij kan een rol spelen dat Wageningen relatief weinig particuliere kamerverhuur en betaalbare reguliere woningen heeft. In andere steden fungeert dit aanbod als 'spons' voor fluctuaties in de vraag.

Steden met kwalitatieve tekorten (+)

In Arnhem, Breda, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Groningen, Maastricht en Rotterdam is er in 2009 niet zozeer sprake van een *kwantitatief*, maar meer van een *kwalitatief* tekort. Het aanbod van zelfstandige woonruimte is veel kleiner dan de vraag.

Steden zonder tekorten (0)

Tot slot kennen de steden Haarlem, Zwolle, Enschede en Almere momenteel een ontspannen markt voor studentenhuisvesting. Hierbij valt met name de situatie in Haarlem op. In 2002 kende deze stad nog een behoorlijk gespannen markt, maar door het vertrek van landelijke hbo-opleidingen is het aantal studenten flink gedaald.

Beleidsmaatregelen en acties 2002-2009

Nieuwe wooneenheden realiseren

In het Actieplan studentenhuisvesting van de sociale studentenhuisvesters aangesloten bij Kences⁷ is de doelstelling opgenomen om tot en met 2009/2010 12.000 wooneenheden te realiseren. De prognose is dat de Kences-leden in deze periode daadwerkelijk 19.000 eenheden zullen realiseren. Dit is voldoende voor 25% van de toename van het aantal uitwonende studenten in deze periode. Niet alle sociale studentenhuisvesters zijn aangesloten bij Kences. In 12 studentensteden zijn Kences-leden actief. De sociale studentenhuisvesters die niet lid zijn van Kences, hebben in deze periode ook studenteneenheden bijgebouwd, maar hoeveel is niet bekend.

Aangezien de sociale studentenhuisvesters in 2009 een kwart van de markt in handen hadden en gezamenlijk meer dan een kwart van de nieuwe vraag hebben geacommodeerd, is de conclusie dat het marktaandeel van de sociale studentenhuisvesters is gegroeid. De sociale studentenhuisvesters hebben zo een belangrijke bijdrage geleverd aan het voorkómen van een toenemende krapte in het aanbod.

Bovendien spelen de sociale studentenhuisvesters in op de kwalitatieve vraag door de laatste jaren vooral zelfstandige eenheden te bouwen. Deze keuze is gebaseerd op de grote vraag naar dit type woonruimte en de financiële haalbaarheid daarvan.

Transformatie van bestaande gebouwen

Verder wordt, bijvoorbeeld in Tilburg, ingezet op het bevorderen van doorstroming op de reguliere markt. 'Wonen boven winkels' is bovendien een kansrijk segment. In steden als Maastricht en Haarlem worden leegstaande ruimtes boven winkels al omgebouwd tot studenteneenheden. Daarnaast worden ter vergroting van het aanbod kantoren getransformeerd. In Rotterdam is dit al in grote mate toegepast.

⁷ bron: Evaluatie Actieplan Studentenhuisvesting 27 oktober 2008, Kences staat voor Kenniscentrum Studentenhuisvesting

Flexibiliteit vergroten

De verruiming van de Leegstandwet (oprekken van tijdelijke verhuur van 3 jaar naar 5 jaar) heeft gezorgd voor verruiming van het aanbod. Daarnaast is het toevoegen van tijdelijke eenheden als containerwoningen een effectieve maatregel gebleken. Nadeel van tijdelijke huisvesting is dat hiervoor tijdig alternatieven moeten worden gezocht. In enkele steden, zoals Arnhem en Eindhoven, levert dit knelpunten op. Invoering van het campuscontract (de duur van het huurcontract koppelen aan de duur van de studie) heeft in onder andere Nijmegen, Delft en Leiden gezorgd voor doorstroming en extra te verhuren eenheden, maar het effect is nog vrij marginaal. Studentenhuisvester DUWO heeft berekend dat het campuscontract haar circa 80 eenheden per jaar oplevert.

Doorkijk naar 2014

Prognose van de vraag

Het aantal 18 tot en met 23-jarigen (de groep potentiële studenten) neemt nog toe tot medio 2020. In combinatie met toenemende onderwijsparticipatie en verdere internationalisering van het onderwijs zal het aantal studenten waarschijnlijk tot 2020 nog blijven groeien.

Voor 2014/2015 voorspelt de Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW ruim 615.000 studenten in het hoger onderwijs⁸. Ten opzichte van het studiejaar 2009/2010 is dat zo'n 60.000 studenten extra. In vergelijking met de toename van 120.000 studenten tijdens de periode van het Actieplan (2002/2003 – 2009/2010) lijkt de groei af te vlakken.

Als gevolg van de verwachte groei van 60.000 studenten, is naar schatting extra woonruimte nodig voor ruim 37.000 nieuwe uitwonende studenten. Bij deze prognose is geen rekening gehouden met de crisispiek die in 2009 leidde tot hoge voorlopige inschrijvingen. Daarnaast is de komst van internationale studenten onder andere sterk afhankelijk van de ambities van lokale onderwijsinstellingen.

Plannen van sociale studentenhuisvesters

Zoals reeds eerder naar voren kwam, huisvesten de sociale studentenhuisvesters momenteel circa een kwart van de uitwonende studenten. De afgelopen jaren hebben deze sociale studentenhuisvesters meer dan een kwart van de groei van het aantal uitwonende studenten opgevangen. De vraag is of de nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende zijn om de verwachte groei op te vangen. In deze quickscan zijn van 13 steden, met in 2009 ruim tweederde van de populatie uitwonende studenten⁹, de plannen van de sociale studentenhuisvesters verzameld. Het gaat om in totaal 21.000 eenheden. Theoretisch gezien is dit voldoende om landelijk circa 55% van de verwachte extra vraag op te vangen. In 11 van de 13 steden zijn de plannen van voldoende omvang

⁸ Voltijd hbo inclusief LNV 2014/'15 en wo inclusief LNV 2014/'15. In de referentieraming zijn de wo-deeltijdstudenten niet uit de aantallen te filteren. Ook internationale studenten, met uitzondering van de uitwisselingsstudenten, worden meegenomen in de referentieraming

⁹ Amsterdam, Breda, Delft, Den Haag, Eindhoven, Groningen, Haarlem, Leiden, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Zwolle

om 80% of meer van de geraamde groei van studenten op te vangen. In enkele steden overstijgen de bouwplannen zelfs de verwachte groei voor 2009-2014. Een aantal steden heeft nog te maken met tekorten die moeten worden ingelopen, dus daar is een inhaalslag nodig om wachtlijsten weg te werken. Indien dit niet het geval is, dreigt een overschot aan huisvesting te ontstaan.

Overig aanbod

En wat kunnen de overige marktsegmenten betekenen? Lokaal kan het aandeel van de particuliere en de reguliere markt sterk afwijken van het landelijke beeld. De opnamecapaciteit is afhankelijk van het potentieel en de benutting van deze marktsegmenten, en van de vraagontwikkeling van andere categorieën woningzoekenden. Met andere woorden, hoeveel kamerverhuur is er al en hoeveel uitbreiding is er nog mogelijk? Hoe ontwikkelt het aanbod van betaalbare reguliere woningen zich? Welke andere woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld werkende jongeren of arbeidsmigranten, huren kamers bij particuliere verhuurders of vinden huisvesting in reguliere woningen?

Alleen lokaal onderzoek kan aantonen of er voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod is en welke toevoegingen aan het aanbod nodig zijn om wachtlijsten niet op te laten lopen.

Karakter van de markt en beperkingen van het onderzoek

Eerdere landelijke onderzoeken naar studentenhuisvesting resulteerden in schijnbaar harde en betrouwbare uitspraken over de omvang van het tekort. Dit tekort werd vervolgens opgevat als een *opgave*: we moeten zoveel woonruimte bijbouwen of op een andere manier beschikbaar maken om de markt in evenwicht te krijgen. Door de inzet van verschillende onderzoeksmethoden en bronnen in deze quickscan, blijkt dat zo'n opgave op dit moment niet eenduidig is te geven. Er doet zich in de markt voor studentenhuisvesting een aantal bijzonderheden voor die de resultaten van het onderzoek beperken.

Aandacht voor de lokale situatie

In de eerste plaats zijn er grote verschillen tussen de lokale markten in de verschillende studentensteden. Liggen ze bijvoorbeeld in een ontspannen of een gespannen woningmarkt? Zijn ze aantrekkelijk voor Duitse studenten, of voor studenten uit andere landen? Bieden ze hbo-onderwijs, is er een universiteit, of zijn die er allebei? Gaat het om unieke studierichtingen, of wordt dit onderwijs in meerdere steden gegeven? Dit zijn slechts een paar voorbeelden die illustreren dat de markten voor studentenhuisvesting echt lokale markten zijn, met elk hun eigen omstandigheden.

Slecht zicht op de particuliere kamerverhuur en reguliere woningen

Het aanbod van de sociale studentenhuisvesters is voor een groot deel bekend, maar er is nauwelijks informatie beschikbaar over de particuliere markt en het wonen in reguliere woningen. Uit het onderzoek komt naar voren dat er gemiddeld ongeveer drie keer zoveel studenten bij particuliere verhuurders of in reguliere woningen wonen, als in specifieke studenteneenheden bij sociale studentenhuisvesters. Dit maakt het moeilijk om het lokale aanbod goed inzichtelijk te maken.

Markt voor studentenhuisvesting is geen gesloten markt en is dynamisch

De woningmarkt voor studenten is geen gesloten markt. De kamers in de particuliere markt en de reguliere woningen die worden bewoond door studenten zijn doorgaans niet exclusief voor studenten bestemd. Daar wonen ook niet-studenten. Andersom wonen in het aanbod van de sociale studentenhuisvesters ook niet-studerende jongeren. Afgestudeerden kunnen vaak in studentenhuisvesting blijven wonen (voor zover daar geen campuscontracten gelden). Vanwege het open karakter van de markt, is het aanbod van studentenhuisvesting beter te omschrijven als de voorraad bewoond door studenten. Die voorraad kent een dynamisch karakter en varieert daardoor in samenstelling en omvang.

Piekproblematiek

De markt voor studentenhuisvesting kent een stevige 'piekproblematiek'. De instroom van nieuwe studenten vindt overwegend in september plaats, de uitstroom is redelijk verdeeld over het jaar. Dit zorgt ervoor dat de eventuele tekorten aan het begin van het studiejaar veel groter zijn dan in de rest van het jaar.

Tot slot

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat in de periode 2002–2009 de situatie op de markt voor studentenhuisvesting in Nederland niet is verslechterd. In dezelfde periode is het aantal studenten sterk gegroeid (+27%). De wachttijden zijn echter van een gelijke orde van grootte gebleven en het aantal uitwonende studenten is met 74.600 is gegroeid. Het percentage uitwonende studenten op het totale aantal studerenden is vrijwel gelijk gebleven.

Voor de periode 2009–2014 wordt een verdere groei verwacht van 60.000 studenten, waarvan 37.000 naar verwachting uitwonend zullen zijn. Met de plannen voor nieuwe huisvesting wordt theoretisch gezien in 55% van de nieuwe behoefte voorzien. In 11 van de 13 steden waar plannen konden worden gemeten, voorzien deze in 80% of meer van de behoefte. In enkele steden zou een overschot kunnen ontstaan als alle plannen worden uitgevoerd.

Daar waar uitbreiding van studentenhuisvesting nodig is, dient men wel goed te letten op de kwaliteit. De sociale studentenhuisvesters spelen hier al op in door de laatste jaren vooral zelfstandige eenheden te bouwen. Als de sociale studentenhuisvesters dit blijven doen, vinden ze waarschijnlijk een goede match met de woonvoorkeur van studenten.

Nieuwe eenheden realiseren, is overigens één van de oplossingen. Dit onderzoek laat zien wat nog meer mogelijk is. Er zijn goed werkende maatregelen, die echter nog niet in alle steden in dezelfde mate worden ingezet. Lokale partijen (gemeenten, onderwijsinstellingen, sociale studentenhuisvesters, andere woningcorporaties en particuliere ontwikkelaars) kunnen van elkaar leren. Waar en in welke mate zijn extra investeringen in het aanbod gewenst? Wonen boven winkels, het verbouwen

van leegstaande kantoren of de tijdelijke verhuur van (sloop)woningen kunnen soelaas bieden. Of dit tot haalbare investeringen leidt moet lokaal worden bepaald. Voordeel van het benutten van leegstaande verdiepingen boven winkels is de centrale ligging. In sommige steden is uitbreiding van kamerverhuur en meer gebruik van reguliere woningen mogelijk. In andere steden wordt dit potentieel al in grote mate benut.

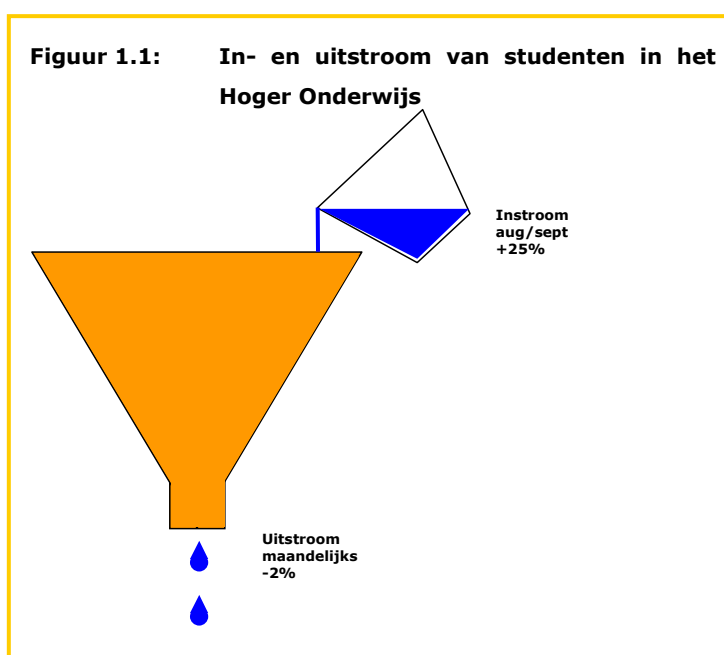
De vraag welke beleidsmaatregelen en welke toevoegingen aan het aanbod per stad nodig zijn ten einde het oplopen van de wachttijden te voorkomen, kan niet in landelijk onderzoek worden beantwoord. Voor een afgewogen toevoeging van huisvesting, is een beter beeld van het totale aanbod per stad gewenst. Zo kan studenten voldoende keuze worden geboden die aansluit bij hun woonwensen, terwijl overaanbod wordt vermeden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Actieplan Studentenhuisvesting 2003-2010

In 2003 lanceerde het ministerie van VROM het Actieplan Studentenhuisvesting. Dit gebeurde in samenwerking met Kences¹⁰. Het Actieplan was destijds een reactie op de toenemende tekorten aan huisvesting in diverse studentensteden. Het actieplan hield in dat er 12.000 eenheden zouden worden gebouwd door de verschillende sociale studentenhuisvesters, welke deelnemen in Kences. Het huidige actieplan loopt van 2003 tot 1 januari 2010. In februari 2009 stuurde de minister van WWI een brief aan de Tweede Kamer¹¹, waarin een tussenstand wordt gegeven ten aanzien van de uitvoering van het Actieplan. Geconcludeerd werd dat de uitvoering van het Actieplan voortvarend ter hand is genomen. Er zijn door de Kences-deelnemers meer eenheden aan studentenhuisvesting gerealiseerd dan gepland.



Begin 2010 zullen naar verwachting 19.000 eenheden door de sociale studentenhuisvesters gerealiseerd zijn¹²; een overschrijding van 7.000 ten opzichte van het huidige Actieplan. Er zijn ook sociale studentenhuisvesters die niet zijn aangesloten bij Kences. Ook deze hebben nieuwbouw gerealiseerd. Er is geen database waarin exacte informatie daarover is ontsloten. Ondanks de forse inspanning van de sociale studentenhuisvesters doen er zich wederom geluiden voor over tekorten op de markt voor studentenhuisvesting. Om te bepalen of er een vervolg nodig is op het Actieplan, heeft de minister tijdens het Algemeen Overleg over studentenhuisvesting op 2 juni 2009 de Tweede Kamer toegezegd een onderzoek te laten uitvoeren, waarbij de huidige stand van zaken op de markt voor studentenhuisvesting in kaart wordt gebracht.

¹⁰ Overkoepelend orgaan en samenwerkingsverband van sociale studentenhuisvesters in Nederland

¹¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 31 700 XVIII, nr 65

¹² Bron: Evaluatie Actieplan Studentenhuisvesting 27 oktober 2008, Kences (2008)

Verschillen in ruimte en tijd

Iedere studentenstad heeft haar eigen kenmerken voor wat betreft de ontwikkelingen in vraag en aanbod. De ene stad kent bijvoorbeeld relatief veel hbo-studenten, die een andere vraag naar huisvesting uitoefenen dan wo-studenten. Er bestaat in Nederland dus niet één markt voor studentenhuysvesting, maar er zijn allerlei afzonderlijke lokale markten. Naast deze geografische verschillen, heeft de markt voor studentenhuysvesting ook te maken met verschillen door het jaar heen. Aan het begin van elk studiejaar komt er een grote groep nieuwe studenten op de markt, terwijl de uitstroom door het jaar heen redelijk constant is. Dit zorgt in augustus en september voor een piek aan nieuwe vraag op de kamermarkt. In veel steden is ook halverwege het jaar sprake van een kleine piek, wanneer een nieuwe groep internationale studenten begint aan een nieuw semester. In figuur 1.1 wordt de piek aan instroom van nieuwe studenten aan het begin van elk studiejaar grafisch weergegeven.

Quickscan studentenhuysvesting

Naar aanleiding van vragen over dit onderwerp in de Tweede Kamer heeft de minister van WWI een Quickscan toegezegd naar de lokale tekorten en overschotten op de markt voor studentenhuysvesting en de lokaal geplande toevoegingen aan de voorraad. In deze rapportage vindt u de resultaten van deze Quickscan. Het doel van de Quickscan is als volgt geformuleerd:

het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van tekorten en overschotten op de markt voor studentenhuysvesting in de 20 grootste studentensteden; en het bieden van inzicht in de inspanningen van lokale partijen in het verleden en hun plannen voor de korte en de lange termijn.

Met de uitkomsten van deze Quickscan kan het ministerie bepalen óf en in welke vorm er een vervolg nodig is op het Actieplan Studentenhuisvesting.

De vraagstelling van de Quickscan luidt (op hoofdlijnen) als volgt:

- Wat is anno 2009 de aard van de markt voor studentenhuysvesting voor voltijdstudenten in het hoger onderwijs (hbo en wo) in de te onderzoeken studentensteden?
- Wat zijn de landelijke en lokale achtergronden en oorzaken van (de ontwikkeling van) tekorten of overschotten onderscheiden naar de vraag en aanbodzijde?
- In hoeverre zijn er extra maatregelen nodig om het aanbod van (on)zelfstandige woonruimte voor studenten of de doorstroming uit deze markt te bevorderen?
- Wat zijn de huysvestingswensen van studenten?

1.2 Onderdelen van het onderzoek

In deze Quickscan gebruiken we de volgende onderzoeksmethoden:

1. Desk research: Bronnenonderzoek

In het bronnenonderzoek is veelvuldig gebruikgemaakt van landelijke en lokale cijfers van de IB-Groep, CBS, VSNU, hbo-raad, studentenmonitor.nl, WoON 2006, OCW Referentieraming 2009 en zovoort. Ook zijn in deze fase relevante en recente lokale onderzoeken bestudeerd.

Tevens is aan de verschillende gemeenten een kort invulformulier gestuurd waarmee het aanbod is geïnventariseerd en de wachttijden zijn gemeten met juni 2009 als peildatum. Een overzicht van alle verzamelde bronnen is te vinden in de bijlagen 3 en 4.

2. Interviews sleutelpersonen

Door het houden van telefonische interviews met één sleutelinformant per stad is het kwantitatieve datamateriaal aangevuld en verder verdiept. In de interviews is een beeld opgebouwd van de tekorten, ontwikkelingen en achtergronden, de genomen maatregelen en de toekomstverwachtingen per stad. Per studentenstad is gesproken met één contactpersoon met de meeste kennis over studentenhuisvesting. Het ging daarbij niet alleen over huidige situatie op de markt voor studentenhuisvesting (juni 2009), maar ook over de maatregelen die zijn genomen of op stapel staan. Bijna alle interviews hebben telefonisch plaatsgevonden. Er zijn twee interviews schriftelijk gehouden en één face-to-face-interview. In totaal zijn 13 medewerkers van een gemeente gesproken en 7 medewerkers van een sociale studentenhuysvester of corporatie. Waar het bij de gemeente vooral beleidsmedewerkers betrof, spraken we bij de corporatie met name de directeuren. Bijlage 4 bevat de namen van de sleutelpersonen.

3. Internetenquête: onderzoek naar de kwalitatieve woonwens

Een onderdeel om de kwalitatieve vraag naar studentenhuisvesting te kunnen bestuderen is een internetenquête onder studenten in 20 studentensteden. In bijlage 6 vindt u de vragenlijst die is gebruikt. In totaal hebben 3.506 studenten meegewerkt aan deze enquête. Bij interpretatie van de enquêteresultaten moet in acht worden genomen dat er een aantal factoren zijn die de betrouwbaarheid van deze resultaten beïnvloeden.

De belangrijkste daarvan is het ontbreken van een goed steekproefkader. Het steekproefkader is in feite een administratieve registratie van de populatie voltijdstudenten in Nederland. Om toch enigszins te corrigeren voor selectieve respons, zijn de resultaten gewogen en opgehoogd naar het aantal voltijdstudenten aan het Hoger Onderwijs in het studiejaar 2008/'09 volgens het CBS, uitgesplitst naar hbo/wo, leeftijd en geslacht van de studenten. De resultaten zijn ook gewogen naar het aantal voltijdstudenten per studiestad uitgesplitst naar hbo/wo, zoals is verzameld in het bronnenonderzoek. Er bleek nogal sprake te zijn van selectieve respons naar studiestad. Een belangrijk aspect waar niet naar is gewogen, is de situatie uit- en thuiswonend. Waarschijnlijk is het aandeel thuiswonenden ondervertegenwoordigd in deze enquête. In bijlage 7 wordt de wegingsprocedure nader toegelicht.

Daarnaast is de peildatum van belang. Door de strakke planning van het onderzoek heeft het veldwerk plaatsgevonden in september 2009 aan de start van het nieuwe studiejaar. De markt voor studentenhuisvesting heeft echter te maken met door het jaar heen veranderende omstandigheden. Aan het begin van het studiejaar is er sprake van een piek in de vraag door alle eerstejaarsstudenten die op zoek gaan naar woonruimte, terwijl het vrijkomend aanbod door het jaar heen vrij constant is. Dit piekprobleem geeft aan het begin van het studiejaar een vertekening op van de structurele tekorten en overschotten op de markt. Vanwege de piekperiode is de verhuiscapaciteit van studenten hoog. Verhuiscapaciteit van studenten zullen naar verwachting vaker aan een enquête meedoen dan niet verhuiscapaciteit van studenten. Mogelijk is dit in deze piekperiode nog sterker het geval. Hierbij moet nog wel worden opgemerkt dat de resultaten van de enquête zijn gewogen naar het gemiddelde aantal ingeschreven voltijdstudenten in Nederland over het studiejaar 2008/'09 volgens het CBS. En dus niet naar een situatie tijdens de piekperiode. In de hoofdstukken 4 en 5 worden de resultaten van deze enquête besproken.

4. Survey transformatie kantoren

Eén van de maatregelen om studentenhuisvesting te creëren, is het transformeren van kantoren. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden en beperkingen voor de transformatie van kantoren tot studentenhuisvesting, is een korte scan uitgevoerd. Er is een aantal criteria opgesteld voor de geschiktheid van locaties en gebouwen voor transformatie naar studentenhuisvesting.

1.3 Selectie van onderzoekssteden

Bij de keuze van de studentensteden is aangesloten bij de lijst van steden uit het eerdere onderzoek van Laagland'advies uit 2001 en 2002¹³. In deze onderzoeken waren 18 steden betrokken. Deze lijst van 18 steden is in dit onderzoek aangevuld met twee extra steden. Als selectiecriteria is het aantal studenten woonachtig in een gemeente gehanteerd (peildatum 2008). Op basis daarvan zijn Almere en 's-Hertogenbosch voor dit onderzoek geselecteerd. Het totale overzicht van 20 grootste studentensteden is als volgt:

- Almere
- Amsterdam
- Arnhem
- Breda
- Delft
- Den Haag
- Enschede
- Eindhoven
- Groningen
- Haarlem
- 's-Hertogenbosch
- Leeuwarden
- Leiden
- Maastricht
- Nijmegen
- Rotterdam
- Tilburg
- Utrecht
- Wageningen
- Zwolle

Het aantal voltijdstudenten dat in deze 20 steden studeert, maakt ongeveer 85% uit van alle (voltijd)studenten aan het hoger onderwijs in Nederland.

¹³ Spanning op markt voor studentenhuisvesting: tijdelijk of structureel, Laagland'advies (2001)
Kamernood 2002, Laagland'advies (2002)

1.4 Verantwoording

Voor deze Quickscan zijn tal van bronnen gebruikt. Het betreft onder andere landelijke en lokale cijfers over aantallen studenten, het aanbod en de woonsituatie van studenten. Daarnaast zijn diverse lokale onderzoeksrapportages, jaarverslagen en internetsites met gegevens over de markt voor studentenhuisvesting per studentenstad gebruikt. Een overzicht van alle bronnen is te vinden in de bijlagen 3 en 4.

Wij hebben alle verschillende bronnen verwerkt. Veel bronnen verschillen echter in peildatum, gehanteerde definities of methode. Soms zijn cijfers direct overgenomen uit een bepaalde bron, een andere keer hebben er bewerkingen plaatsgevonden op basis van aannames.

Het doel van deze bewerkingen was het vergelijkbaar maken van de informatie uit de verschillende bronnen. Daarom kan het voorkomen dat cijfers in deze rapportage niet direct zijn te herleiden en overeenkomen met de genoemde bron. Daar waar aannames zijn gedaan, worden de gemaakte keuzes expliciet benoemd. In bijlage 1 worden de gedane aannames nader toegelicht. Omdat we in deze rapportage verschillende bronnen door elkaar heen gebruiken, hanteren we voor de verschillende bronnen de volgende symbolen. Deze symbolen vindt u in de kantlijn.

Bron	Symbol
1. Onderzoeksrapporten	
2. Interviews met sleutelpersonen	
3. Websites van diverse organisaties	
4. Internetenquête	
5. Informatie direct uit bron	
6. Bewerkte informatie o.b.v. aannames	

Slecht zicht op de particuliere markt

Er doet zich in veel steden een knelpunt voor met betrekking tot inzicht in de omvang van de particuliere markt. De omvang van de 'institutionele' voorraad voor studenten van de sociale studentenhuisvesters is veel beter gedocumenteerd dan de rest van de voorraad. Toch voorziet dit deel van de markt slechts voor ongeveer een kwart in de huisvesting van studenten. Een grote meerderheid van de studenten woont in woningen van particuliere eigenaren of op de reguliere woningmarkt. Onder sociale studentenhuisvesters worden in deze Quickscan de organisaties verstaan die zich zonder winstoogmerk richten op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte voor studenten als belangrijkste doelgroep: de zogenaamde SSH's. Een deel van de sociale studentenhuisvesters is aangesloten bij Kences. Onder particuliere verhuurders worden onder andere 'huisbazen', hospita's en ouders die een woning hebben gekocht voor hun studerende kinderen gerekend. De reguliere woningmarkt bestaat uit studenten die alleen of met een partner in een zelfstandige woning wonen in de sociale huursector of koopsector. Definities van andere gehanteerde begrippen in deze Quickscan vindt u terug in bijlage 5. Het zicht op de particuliere markt is dus beperkt. Onderzoek naar de vraagzijde ('Waar woont u nu?') geeft wel inzicht in de nu door studenten bewoonde particuliere voorraad. Er zijn echter geen betrouwbare methodes om het nog niet benutte particuliere aanbod ('de leegstand') te kwantificeren, althans niet binnen een Quickscan. Met name gemeenten met een gespannen woningmarkt voor studenten is aan te raden om daar nader onderzoek naar te doen.

1.5 Opbouw van het rapport

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 presenteren we allereerst globaal de huidige situatie per stad op basis van verschillende indicatoren. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de achtergronden van de vraag naar studentenhuisvesting aan bod. In hoofdstuk 4 komt ook de kwalitatieve vraag, of wel de woonwensen van studenten aan de orde. Hoofdstuk 5 behandelt vervolgens de achtergronden en ontwikkelingen aan de aanbodzijde van de markt. De genomen maatregelen op de markt zijn het onderwerp van hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 volgt een beschrijving van de lokale situatie in de twintig onderzochte steden. Daarbij gaan we tevens in op de ontwikkelingen tot nu toe, de genomen maatregelen en de verwachtingen voor de toekomst. Tot slot biedt hoofdstuk 8 een doorkijk voor de komende jaren.

In de bijlagen zijn opgenomen:

1. Verantwoording aannames
2. Begeleidingsgroep
3. Bronnen algemeen
4. Bronnen per stad
5. Definitielijst
6. Vragenlijst internetenquête
7. Weging van de internenenquête
8. De 'kantorenzeef'
9. OCW-Referentieraming 2009 en uitwonende studenten IB-Groep

2 Foto 2009

In dit hoofdstuk presenteren we de globale resultaten van de huidige situatie op de markt voor studentenhuisvesting in de twintig onderzochte steden. We noemen dit de *foto 2009*. Er is eigenlijk geen algemeen beeld te geven hoe het in Nederland is gesteld met studentenhuisvesting. Daarvoor zijn de verschillen tussen de studentensteden te groot. Er zijn steden met een ontspannen markt, maar er zijn ook steden met een sterk gespannen markt.

In hoofdstuk 7 volgt een uitgebreidere beschrijving per stad. Daarbij komt tevens aan de orde hoe de huidige situatie op de verschillende lokale markten is ontstaan, welke maatregelen zijn genomen en hoe de markten zich naar verwachting in de toekomst verder zullen ontwikkelen. Allereerst volgt per stad een beeld van het huidige aantal studenten en 'studentplekken'.





2.1 Studenten en studentplekken

Voordat we ingaan op de lokale situatie op de markt voor studentenhuisvesting, presenteren we eerst het aantal studenten en 'studentplekken' in 2009 voor de verschillende steden. De term studentplekken wordt gedefinieerd als het aantal uitwonende studenten in een woongemeente. Deze uitwonende studenten hebben als het ware een 'plek' bemachtigd. Dit kunnen overigens ook studenten zijn die helemaal niet in de betreffende stad studeren. Om te komen tot het aantal studentplekken, is gebruikgemaakt van gegevens van de Informatie Beheer Groep¹⁴. Het betreft de registratie van het aantal uitwonende studenten in een woongemeente. Studentplekken zijn niet beperkt tot het aanbod dat specifiek is bedoeld voor de huisvesting van studenten. Het aantal studentplekken geeft niet de totale vraag weer. Er zijn natuurlijk ook nog thuiswonende studenten die uitwonend willen zijn en uitwonende studenten buiten de woongemeente die zich graag in de betreffende gemeente willen vestigen. Zie bijlage 1 voor een verdere toelichting.

Het geschatte aandeel studentplekken ten opzichte van het aantal studenten ligt in de meeste steden rond de 50% (zie tabel 2.1). In de steden met alleen (regionale) hbo-opleidingen is dit percentage lager (tussen 25 en 35%). Opvallend is de positie van Den Haag als hbo-stad. Hier ligt het geschatte aandeel studentplekken op bijna tweederde. Dit heeft te maken met het feit dat in Den Haag relatief veel studenten wonen die elders studeren, met name in Leiden, Delft of Rotterdam. Overigens geeft tabel 2.1 alleen weer hoeveel uitwonende studenten er in een gemeente wonen (studentplekken) ten opzichte van het totaal aantal studenten dat er studeert. Deze tabel geeft geen indicatie van een eventueel tekort.

¹⁴ Bron: CRI-HO, IB-Groep 2007, bewerking Laagland'advies

Tabel 2.1 Aantal studenten en geschat aantal studentplekken per stad in 2009/2010

	Totaal aantal studenten studierend	Geschat aantal studentplekken
	 	 
Almere	2.750	2.500
Amsterdam	86.950	43.000
Arnhem	11.550	5.500
Breda	11.800	6.200
Delft	17.250	9.900
Den Haag	19.450	12.300
Eindhoven	19.350	8.800
Enschede	20.500	9.400
Groningen	45.000	30.000
Haarlem	6.450	2.800
Leeuwarden	19.000	5.700
Leiden	20.800	11.000
Maastricht	16.700	8.900
Nijmegen	28.600	15.200
Rotterdam	46.900	19.900
's-Hertogenbosch	8.800	3.000
Tilburg	25.100	10.800
Utrecht	59.700	30.300
Wageningen	7.200	3.700
Zwolle	16.400	4.200

Bron: hbo-raad, VSNU, IB-Groep, Referentieraming 2009, bewerking Laagland'advies

2.2 Indicatoren voor vergelijkbaarheid

Om de situatie op de verschillende markten met elkaar te kunnen vergelijken, gebruiken we twee indicatoren. Deze indicatoren geven de aard van de markt weer. Samen vormen de indicatoren een totaalbeeld van de huidige situatie op de betreffende lokale markten. De indicatoren zijn:

- Indruk uit interviews met sleutelpersonen: In iedere stad is een sleutelpersoon gevraagd naar zijn idee van de huidige situatie op de markt voor studentenhuisvesting. Deze indicator heeft het zwaarst meegewogen.
- De gemiddelde wachttijd voor sociale (studenten)huisvesting: Dit is de gemiddelde tijd die een student moet staan ingeschreven alvorens hem een kamer wordt aangeboden¹⁵. De wachttijden zijn zo veel mogelijk gemeten aan het eind van het studiejaar. Op die manier wordt een eventueel structureel probleem gemeten en geen piekprobleem. Hierbij moet worden opgemerkt dat soms de wachttijd gelijk wordt gesteld aan de periode waarbinnen de huisvester streeft alle studenten een aanbod te doen.

¹⁵ De wachttijd stopt na een aanbieding. Eventuele weigeringen blijven buiten beschouwing.

Bij deze streeftijd gaat het om welke mate van spanning op de markt voor de betreffende studentenhuisvester nog acceptabel is. Het werken met een streeftijd betekent dat pas achteraf bekend is of er sprake is van onacceptabele spanning op de markt.

Tabel 2.2 Foto 2009

	A. Interviews	B. Wachtijd	C. Situatie 2002	D. Totaalbeeld
Almere	o	o	n.v.t.	o
Amsterdam	+++	+++ (1)	+++	+++
Arnhem	+	+	+	+
Breda	+	+++	++	+
Delft	+++	nb	+	+++
Den Haag	++	nb	++	++
Eindhoven	++	nb	+++	++
Enschede	o	o (2)	+	o
Groningen	+	+	+	+
Haarlem	o	o	++	o
Leeuwarden	+	+	++	+
Leiden	+++	++	++	+++
Maastricht	+	nb	o	+
Nijmegen	++	++	+	++
Rotterdam	+	++	++	+
's-Hertogenbosch	+	+++	n.v.t.	+
Tilburg	++	+++	++	++
Utrecht	++	+++	+++	++
Wageningen	++	++ (3)	o	++
Zwolle	o	+	+	o
A	Bron: interviews met sleutelpersonen per stad			
B	Gemiddelde wachtijd op een kamer bij sociale aanbieders. Maximaal 2 maanden wachtijd: o, Tot 5 maanden: +, tot 10 maanden: ++, 10 maanden of langer +++			
C	Resultaten uit 2002. +++= zeer groot tekort (wachtijd > 14 maanden), ++= groot tekort (8-14 maanden), +=matig tekort (4-8 maanden), o=niet of gering tekort (< 4 maanden)			
D	Totaalbeeld op basis van interviews en wachtijd: +++=zeer gespannen markt, ++=gespannen markt, +=beperkte druk op de markt, o= ontspannen markt			
n.v.t.	Stad is niet onderzocht in 2002			
1	Wachtijd is afhankelijk van zoeklocatie. Binnen de ring: 4,1 jaar. Buiten de ring 2,6 jaar In Diemen bedraagt de gemiddelde wachtijd 1,3 jaar			
2	Voor een zelfstandige eenheid is wel een wachtijd (11 maanden)			
3	Wachtijd in juni niet bekend, peildatum najaar 2009			

Tabel 2.2 geeft, door middel van bovenstaande twee indicatoren, de huidige situatie weer van de markt voor studentenhuisvesting. In 2002 heeft Laagland'advies een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd voor 18 van de 20 steden. Zo kunnen we de huidige situatie vergelijken met de situatie in 2002.

2.3 Verschillen tussen de lokale markten

In tabel 2.2 worden op basis van de indicatoren vier markten onderscheiden, variërend van zeer gespannen tot ontspannen. Hiermee wordt een globale typering aangegeven, er zijn geen harde grenzen tussen de vier types. De metingen zijn gedaan aan het eind van het studiejaar om zo de structurele situatie in beeld te brengen. Met name in de piekperiodes kan de 'gevoelstemperatuur' wel eens sterk afwijken van het structurele beeld over het jaar heen. In de komende paragraaf vindt u een korte beschrijving van die markten, in hoofdstuk 7 wordt de situatie in elke stad afzonderlijk en uitgebreider beschreven.

2.3.1 Zeer gespannen markt (+++)



In deze categorie vallen drie steden: **Amsterdam, Delft en Leiden**. In deze steden is er momenteel de grootste druk op de markt voor studentenhuysvesting. In deze steden in sprake van een kwantitatief tekort aan studentenhuysvesting. Studenten zijn genoodzaakt om woonruimte te nemen die beschikbaar komt. De voorkeur van studenten voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte is hierdoor veel minder van belang. Het tekort aan huysvesting is een probleem dat maar gedeeltelijk kan worden opgelost. In Delft zijn bijvoorbeeld de grenzen van de ruimtelijke groei bereikt en moeten studenten uitwijken naar omliggende gemeenten. Studentenhuysvesting staat in deze steden hoog op de agenda. Amsterdam behoorde in 2002 ook al tot de steden met de meest gespannen markt. In Leiden en met name Delft is de situatie sinds 2002 verslechterd.

2.3.2 Gespannen markt (++)



Tot deze categorie behoren zes steden: **Den Haag, Eindhoven, Nijmegen, Tilburg, Utrecht en Wageningen**. Net als in de zeer gespannen markt is ook hier sprake van een kwantitatief tekort. Over het algemeen spreken sleutelfiguren hier van een tekort aan kamers, maar niet over kamernood. Utrecht viel in 2002 nog in de categorie met grootste druk op de kamermarkt. Deze markt is nu meer ontspannen geworden door aanbodverhogende maatregelen zoals tijdelijke huysvesting. Wageningen is de afgelopen jaren geconfronteerd met grote wisselingen in het aantal studenten. Op dit moment is er weer sprake van een toenemende druk op de markt, mede als gevolg van de sloop van een studentenflat en de beperkte omvang van de particuliere markt. Toenemende studentenaantallen vragen dan ook om toevoegingen in de sociale studentenhuysvestingssector. In Eindhoven bestaat er een kwalitatief tekort aan de huysvesting voor internationale studenten. Internationale studenten hebben behoefte aan het totaalpakket aan wonen en bijvoorbeeld sport. Voor hun speciale woonwensen is dus specifiek, *gemeubileerd* aanbod nodig.

2.3.3 Beperkte druk op de markt (+)



De volgende steden vallen in deze categorie: **Arnhem, Breda, Leeuwarden, Groningen, Maastricht, Rotterdam, 's-Hertogenbosch**. Deze steden kennen geen kwantitatief tekort. Een eventueel tekort is kwalitatief van aard. Dit komt doordat steeds meer studenten de voorkeur hebben voor zelfstandige woonruimte. Onder zelfstandige woonruimte verstaan we woonruimte, waarbij de student eigen voorzieningen heeft, zoals sanitair en keuken, en die hooguit deelt met een partner. Dit in tegenstelling tot onzelfstandige woonruimte, waarbij studenten sanitair en keuken juist delen met andere studenten.

Het overgrote deel van de nieuwbouw betreft ook zelfstandige woonruimte, mede omdat dit minder onrendabel is. Maastricht en Breda kennen een grote particuliere markt. Fluctuaties in studenten-aantallen kunnen worden opgevangen in deze markt. De kamermarkt in Groningen is de afgelopen jaren meer ontspannen geworden. De gemeente heeft de particuliere markt vrijgegeven. Daardoor zijn het aantal verhuurde eenheden in die markt verdubbeld. Vraag en aanbod is zo meer in evenwicht gekomen. Voor de toekomst verwacht Groningen verder stijgende studentenaantallen waardoor opnieuw kwantitatieve tekorten kunnen ontstaan.

2.3.4 Ontspannen tot zeer ontspannen markt (0)



Tot de groep steden met de meest ontspannen markt behoren: **Almere, Enschede, Haarlem en Zwolle**.

In deze steden is het relatief gemakkelijk om een kamer te vinden. Haarlem behoorde in 2002 nog tot de steden met een zeer gespannen markt. Door het vertrek van landelijke hbo-opleidingen heeft Haarlem als onderwijsstad een regionale functie gekregen. Dat zorgt voor een kleinere vraag naar studentenhuysvesting. Ondanks het feit dat Enschede een universiteitsstad is, woont daar relatief een klein deel van de studenten op kamers.

3 Ontwikkelingen in de vraag

In dit hoofdstuk komen de ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting aan de orde. Allereerst zal ingegaan worden op de ontwikkeling van het totaal aantal studenten in Nederland tijdens de periode van het in hoofdstuk 1 genoemde Actieplan 2003-2010. Hierbij is, waar mogelijk, alleen gekeken naar voltijdstudenten. Deeltijdstudenten volgen namelijk veelal een studie naast een volledige baan en wonen vaak in een reguliere woning. Deze groep doet nauwelijks een beroep op de markt voor studentenhuisvesting. Vervolgens wordt een raming gepresenteerd van de ontwikkeling van het aantal studenten tot 2015. Ook komen alle achterliggende ontwikkelingen aan de orde die van invloed zijn (geweest) op de groei van het aantal studenten in Nederland, zoals demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen in het onderwijs en ontwikkelingen in het 'uit-huis-gaan'. Voor de vraag naar studentenhuisvesting zijn vooral de uitwonende studenten van belang. Tot slot van dit hoofdstuk wordt er daarom een confrontatie gemaakt van de geraamde groei van het aantal uitwonende studenten met de groei van het aanbod van de sociale studentenhuisvesters (aangesloten bij Kences) tijdens de periode van het Actieplan.

3.1 Ontwikkeling aantal voltijd studenten 2003-2010

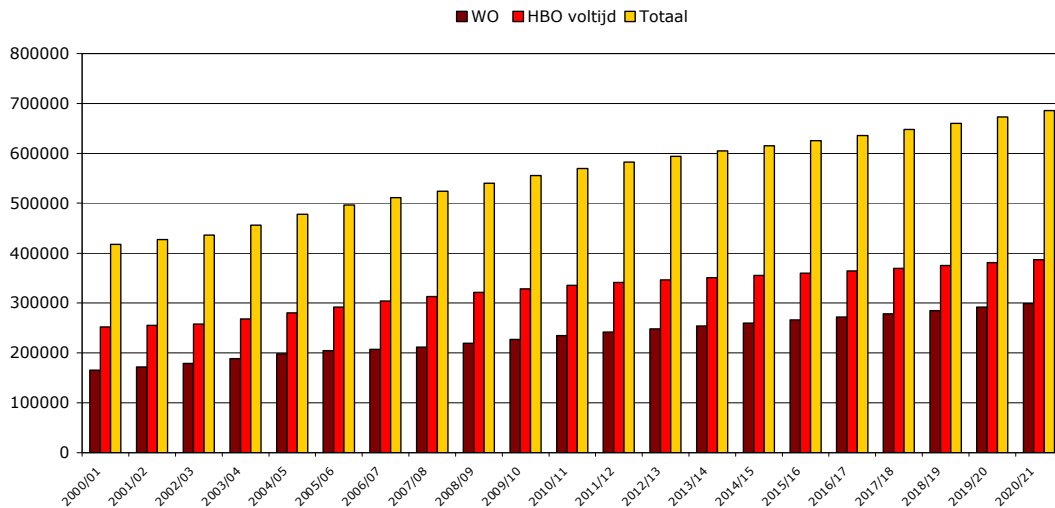
In het studiejaar 2009/2010 kent Nederland volgens Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW naar schatting 555.700 (voltijd)studenten in het hoger onderwijs, waarvan er zo'n 328.600 aan het hbo studeerden en 227.100 studenten een universitaire opleiding volgden¹⁶. Dit betekent dat het aantal (voltijd)studenten in het hoger onderwijs in Nederland sinds 2002/2003 met circa 120.000 is toegenomen. Een groei van 27,4%. Er is hierbij geen noemenswaardig verschil tussen de groei in het hbo en de groei in het wetenschappelijk onderwijs. Het wo zit, na een daling van de studentenaantallen in de jaren '90, de laatste jaren weer flink in de lift. Ook het CBS laat een dergelijke groei van het aantal voltijdstudenten zien. Tussen 2002/2003 en 2008/2009 is het aantal voltijdstudenten volgens het CBS met 25,5% gegroeid.

Raming toekomstige studentenaantallen

Volgens de Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW wordt ook voor de komende jaren een verdere groei verwacht tot zo'n 686.000 studenten in 2020. De groei lijkt hiermee enigszins af te vlakken. Deze prognose wordt weergegeven in figuur 3.1. Voor de situatie op de markt voor studentenhuisvesting in Nederland betekent dit, bij een gelijkblijvend percentage 'uit-huis-gaan', naar verwachting een groeiende vraag naar woonruimte tot 2020.

¹⁶ Dit zijn de zogenaamde 'bekostigde studenten'. In deze aantallen zijn reguliere studenten en studenten zonder studiefinanciering inbegrepen. Ook internationale studenten worden in deze raming meegenomen. Uitwisselingsstudenten vallen buiten de referentieraming. Zij worden niet 'bekostigd' door OCW/LNV. Kanttekening bij deze cijfers is dat hier de wo-deeltijdstudenten niet uit te filteren waren. Deze groep is te klein is om apart te ramen.

Figuur 3.1 Ontwikkeling en raming studentenaantallen in het hoger onderwijs 2000-2020



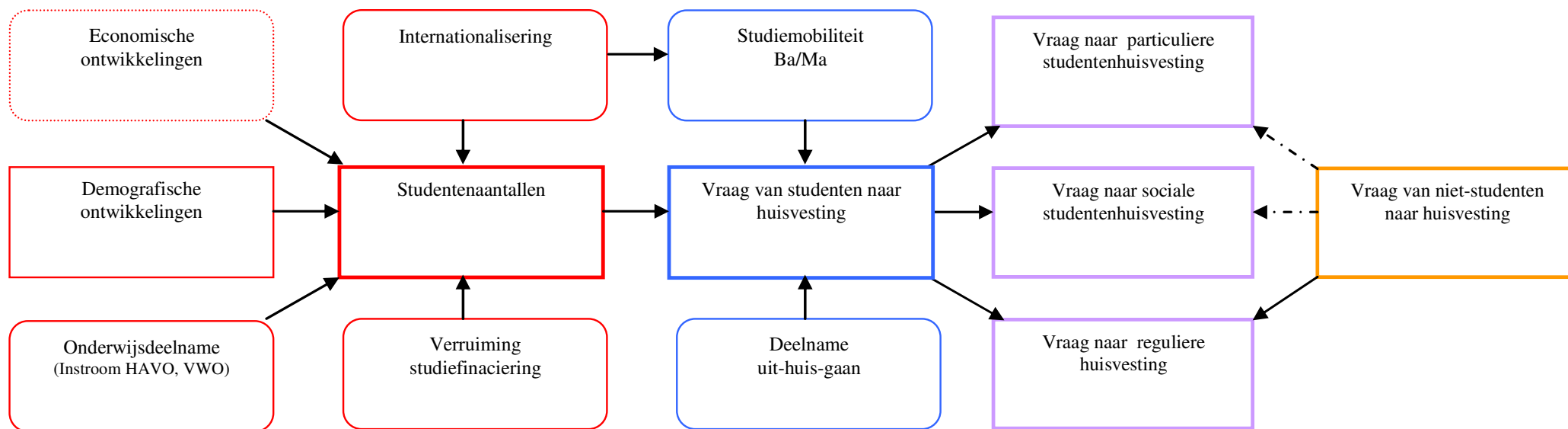
Bron: Referentieraming 2009, ministerie van OCW

Echter, in deze referentieraming is geen rekening gehouden met de gevolgen van de recente economische crisis. Vanwege de moeilijke situatie op de arbeidsmarkt hebben veel leerlingen en studenten ervoor gekozen om door te studeren, wat voor dit studiejaar tot een flinke toestroom van nieuwe studenten heeft geleid. Uit cijfers van de VSNU en de hbo-raad blijkt dat er op 9 november 2009 8% meer voorlopige inschrijvingen in het hoger onderwijs waren, dan een jaar eerder. Met name in het wo is het aantal voorlopige inschrijvingen met 12% flink gestegen. Dit is drie keer zo hoog dan was voorspeld door de referentieraming van het ministerie van OCW. In totaal verwelkomen de universiteiten ruim 50.000 nieuwe studenten. Vorig jaar waren dat er rond de 45.000. Er bestaan echter nog grote verschillen tussen de verschillende universiteiten. Zo hebben de Universiteit van Amsterdam, de Rijksuniversiteit Groningen en de Universiteit Maastricht de grootste groei voor hun rekening genomen. Het hbo kent dit studiejaar 104.800 nieuwe studenten. Een jaar eerder waren dat er nog 98.600. Een groei van ruim 6%. Deze groei is vijf keer zo hoog dan was voorspeld in de referentieraming. Wat de gevolgen zijn van deze toename van het aantal voorlopige inschrijvingen op de langere termijn, is nog onduidelijk. Betreft het een eenmalige piek of zorgt de crisis ook de komende jaren voor een groeiend aantal studenten?

Een groei van het aantal studenten kan ook een groeiende vraag naar studentenhuysvesting in Nederland tot gevolg hebben. Er zijn echter nog allerlei andere factoren die direct of indirect van invloed zijn op deze vraagontwikkeling. In figuur 3.2 zijn de belangrijkste factoren weergegeven. Hieruit blijkt dat het een ingewikkelde markt is, die niet eenvoudig is te duiden. Het is geen gesloten markt. Zo vragen studenten ook woonruimte op de 'reguliere' woningmarkt en zijn er ook andere doelgroepen die juist vraag uitoefenen naar 'traditionele' studentenhuysvesting.



Figuur 3.2 Stroomdiagram vraag naar studentenhuysvesting

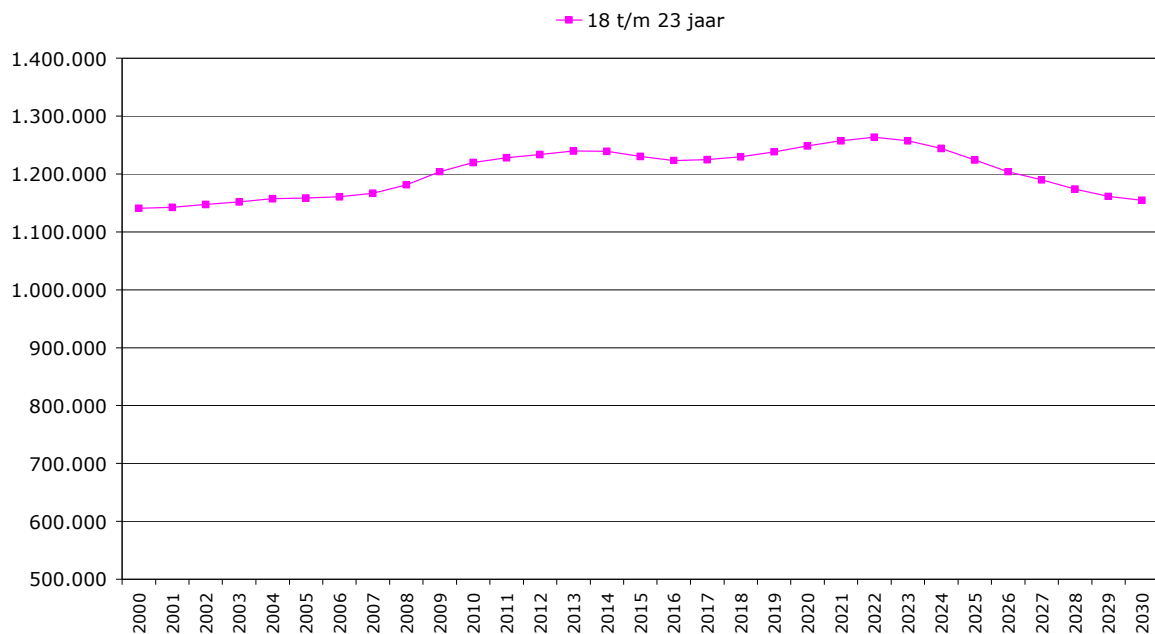


3.2 Demografische ontwikkelingen

In de inleiding werd reeds geconstateerd dat het hoger onderwijs en dan met name het wo in de jaren '90 had te maken met afnemende studentenaantallen. Deze daling is deels veroorzaakt door demografische ontwikkelingen. In de jaren '70 en begin jaren '80 heeft Nederland te maken gehad met een scherpe daling van het aantal geboorten. Dit leidde in de jaren '90 tot minder 18-jarigen en daarmee tot een afname van de studentenaantallen. Pas sinds 2002 neemt het aantal 18-jarigen weer toe. Tussen 2002 en 2009 is deze groep volgens het CBS gegroeid met 12%. Deze toename van het aantal potentiële instromers in het hoger onderwijs blijft echter ruim achter bij de eerder geconstateerde groei van de studentenaantallen over dezelfde periode (25,5%). Er spelen dus nog andere factoren een rol in de groei van het hoger onderwijs, zoals de onderwijsdeelname en de internationalisering van het onderwijs.

Het potentieel aan studenten voor het hoger onderwijs bestaat uiteraard niet alleen uit de 18-jarigen. De leeftijdsgroep met de sterkste vertegenwoordiging in het hoger onderwijs zijn de jongeren van 18 tot en met 23 jaar. In figuur 3.3 wordt de ontwikkeling van deze groep weergegeven met een prognose tot 2030.

Figuur 3.3 Ontwikkeling en prognose 18-23 jarigen 2000-2030



Bron: CBS-statline

Ook hier geldt dat de afgelopen jaren deze groep enigszins is gegroeid. Al ligt deze toename met 5% ook hier aanmerkelijk lager dan de groei van het aantal studenten in het hoger onderwijs over de periode 2002-2009 (25,5%). Ook voor de komende jaren wordt nog een groei verwacht. Pas na 2022 zal dit potentieel aan studenten substantieel gaan afnemen.

Het CBS verwacht dat in 2035 het aantal 18 tot en met 23-jarigen weer terug is op het niveau van het jaar 2000. Een afname van 10% van het potentieel aan studenten.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de groei van de studentenaantallen van de afgelopen jaren voor een deel is veroorzaakt door demografische ontwikkelingen, maar dat andere factoren, zoals bijvoorbeeld de onderwijsdeelname en internationalisering van het onderwijs, blijkbaar een grotere rol hebben gespeeld.

Daarnaast mag in Nederland op basis van de geraamde demografische ontwikkelingen, los van andere factoren, de komende jaren (na een kleine terugval) nog een lichte toename van het aantal studenten worden verwacht. Pas na 2022 zal het demografische potentieel aan studenten substantieel afnemen. Dit kan op lange termijn tot een afnemende vraag naar studentenhuisvesting leiden. Dit hangt echter af van de andere factoren die de vraag naar studentenhuisvesting bepalen. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

3.3 Deelname aan het hoger onderwijs

De belangrijkste factor die de laatste jaren voor de flinke groei van het aantal studenten in het hoger onderwijs in Nederland heeft gezorgd, is een sterke groei van de onderwijsdeelname onder jongeren aan het hoger onderwijs.

Toegenomen instroom in het hoger onderwijs

Volgens de Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW groeit het aantal studenten aan het hbo vooral door de voortdurend stijgende directe instroom vanuit de havo. Ook de directe instroom uit de MBO en de zij-instroom zorgen voor verdere groei. De groei wordt nog enigszins afgeremd doordat steeds minder vwo-ers naar het hbo gaan.



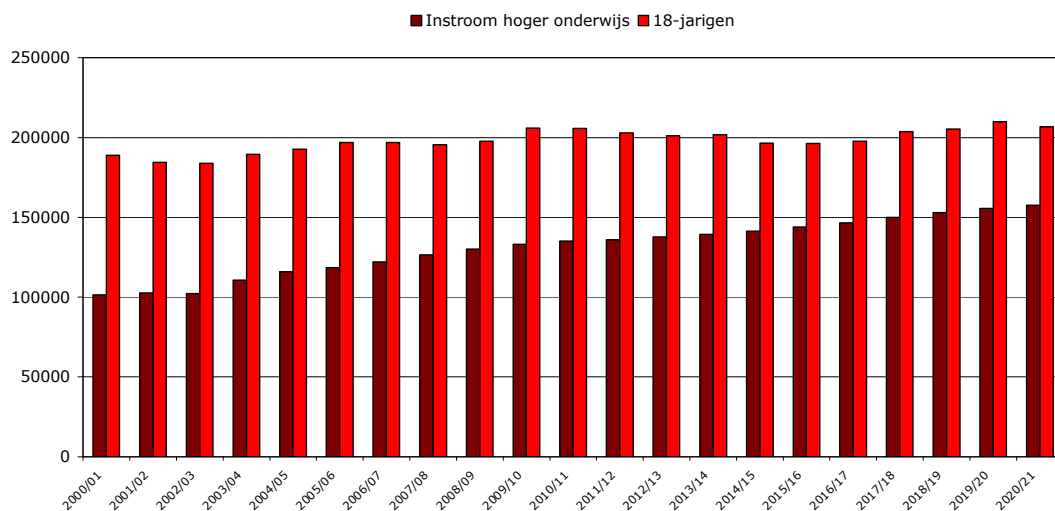
Wat betreft de ontwikkelingen in het wo, geeft de Referentieraming 2009 aan dat de afname van het aantal studenten in de jaren '90 is veroorzaakt door maatregelen op het terrein van de studiefinanciering, waardoor de gemiddelde studieduur is afgenomen en ook de instroom vanuit het hbo is gedaald. Vanaf 2000 zijn de aantallen studenten aan het wo weer aan het stijgen als gevolg van toenemende deelname aan het vwo en het feit dat vwo-ers meer voor het wo zijn gaan kiezen in plaats van voor het hbo. Verder spelen nog verruiming in de studiefinanciering een rol. Denk hierbij aan de 5-jarige studiefinancieringsduur voor technische studies, het oprekken van diplomatermijn van 6 naar 10 jaar en aan de verruiming van de bijverdienregeling. Hierdoor is de instroom van hbo-ers weer toegenomen en ook de gemiddelde studieduur aan het wo weer gestegen.



Instroom in vergelijking met demografische ontwikkelingen

Deze trends zorgen dat ook de komende jaren de instroom aan het hoger onderwijs in Nederland blijft toenemen. In figuur 3.4 wordt de verwachte instroom in het hoger onderwijs voor de komende jaren volgens de Referentieraming 2009 afgezet tegen de prognose van het aantal 18-jarigen in Nederland volgens het CBS. Deze figuur is bedoeld als illustratie van de toenemende deelname aan het hoger onderwijs ten opzichte van demografische ontwikkelingen. In werkelijkheid bestaat de instroom natuurlijk niet alleen uit 18-jarigen.

Figuur 3.4: Instroom HO per 1 oktober t.o.v. aantal 18-jarigen in Nederland



Bron: Referentieraming 2009, ministerie van OCW en CBS-statline (vanaf 2010 prognoses)

Uit de figuur blijkt dat de afgelopen jaren de instroom in het hoger onderwijs is toegenomen met zo'n 30%, terwijl het aantal 18-jarigen tussen 2002 en 2009 met slechts 12% is gegroeid. Met name de instroom aan het wo is in deze periode met 37% fors toegenomen. In het hbo is dit 26%.

Onderwijsdeelname van vrouwen



Ook volgens de Jeugdmonitor 2008 van het CBS is de deelname van jongeren in de leeftijd van 18 tot 25 jaar aan het hoger onderwijs sinds 2000 sterk toegenomen. Van de 1,4 miljoen 18 tot 25-jarigen in Nederland volgde in 2006/'07 ruim 30% een opleiding aan het hoger onderwijs. Dat is aanmerkelijk meer dan in 2000/'01, toen 26% deelnam aan het hoger onderwijs. Deze toename komt voor een belangrijk deel op het conto van vrouwen. Het deelnamepercentage van de vrouwen in het hoger onderwijs nam in dezelfde periode toe van 28% naar 32%. Bij de mannen liep het op van 25% naar 28%.

Onderwijsdeelname van niet-westerse allochtonen

Ook de toegenomen deelname van niet-westerse allochtonen is van belang geweest voor de groei van het aantal studenten in het hoger onderwijs in Nederland in de afgelopen jaren. Volgens het CBS is tussen 1996/'97 en 2007/'08 het aandeel niet-westerse allochtone studenten in het hoger onderwijs ruim verdubbeld (van 6,4% tot 13,7%). Over dezelfde periode steeg het aandeel niet-westerse allochtonen in de totale leeftijdsgroep van 18 tot en met 23 jaar in Nederland van 10,7% naar 16,2%. Met andere woorden, de niet-westerse allochtonen hebben de afgelopen 10 jaar ten opzichte van de autochtone Nederlanders als het ware een deel van hun achterstand in onderwijsdeelname ingehaald. Absoluut gezien studeerden er in 2007/'08 in Nederland circa 67.000 niet-westerse allochtonen. De komende jaren zetten deze ontwikkelingen zich door.



Internationalisering van het onderwijs

Een andere belangrijke ontwikkeling die de vraag naar studentenhuisvesting in Nederland beïnvloedt, betreft de internationalisering van het hoger onderwijs. Het aantal buitenlandse studenten aan Nederlandse instellingen voor hoger onderwijs is de laatste jaren gegroeid. Deze groei is voornamelijk te danken aan studenten uit Duitsland. Tevens is er een dalende belangstelling van studenten voor een studie in het buitenland. Een verschil tussen inkomende mobiliteit en uitgaande mobiliteit is volgens het Nuffic normaal te noemen. Nederland heeft immers een goede naam op het gebied van onderwijs. Wel wordt het verschil wel steeds groter door de dalende belangstelling voor het buitenland¹⁷.



In het hoger onderwijs is sprake van drie soorten mobiliteit ten aanzien van studeren in het buitenland. Diplomamobiliteit richt zich op het voltooien van een studie in het buitenland. Bij studiepuntmobiliteit gaat het erom in het kader van de studie thuis studiepunten te behalen in het buitenland. Tot slot is er programmamobiliteit. Dit zijn programma's, door overheden gestart, om de internationale mobiliteit van studenten te stimuleren en te ondersteunen. In het studiejaar 2005-2006 zijn er naar schatting 43.750 studenten voor een diploma of studiepunten in het buitenland geweest. Hiervan kwamen 14.150 studenten voor een diploma en 29.600 voor studiepunten. De groep inkomende studenten wordt voor het studiejaar 2008-2009 op 76.000 geschat. Hiervan verblijven circa 51.000 studenten voor hun diploma in Nederland en 25.000 studenten vallen onder de studiepuntmobiliteit (short stay).

ABF-research schatte in haar onderzoek naar studentenhuisvesting uit 2003¹⁸ de internationale studiemobiliteit een stuk lager. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat ABF-research destijds een andere bron en bovendien een andere definitie heeft gehanteerd¹⁹.

¹⁷ Nuffic: internationaliseringmonitor van het onderwijs 2008

¹⁸ Kamers tekort? Vraag en aanbod van studentenhuisvesting, ABF-research 2003. ABF-research heeft hiervoor cijfers van het WBO2002 herwogen met gegevens van de IB-Groep.

¹⁹ Studenten met een Nuffic-beurs, Bron: BISON

De toekomstige instroom van internationale studenten in Nederland is lastig te voorspellen en afhankelijk van veel, vaak buitenlandse, factoren. Zo wijken momenteel bijvoorbeeld veel Duitse studenten uit naar Nederland om psychologie te studeren vanwege de onlangs ingestelde numerus fixus voor deze studie in Duitsland zelf.

Wel hebben veel onderwijsinstellingen als beleid om de komende jaren meer studenten vanuit het buitenland aan te trekken. Verwacht mag worden dat mede hierdoor de instroom van internationale studenten de komende jaren zal blijven toenemen.

Conclusie

Uit deze paragraaf blijkt dat de onderwijsdeelname een van de belangrijkste factoren is geweest voor de groei van de kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting van de afgelopen jaren. Ook andere ontwikkelingen in het onderwijs zoals de internationalisering hebben voor een extra (en andere) vraag naar studentenhuisvesting gezorgd. Verwacht mag worden dat deze trend ook de komende jaren haar weerslag zal hebben op de vraagontwikkeling.

3.4 Sociaaleconomische ontwikkelingen

Naast demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de deelname aan het hoger onderwijs, bepalen ook de sociaaleconomische ontwikkelingen de vraag naar studentenhuisvesting in Nederland. Deze ontwikkelingen staan in nauwe relatie tot het proces van het 'uit-huis-(willen)-gaan'. Dit laatste komt in paragraaf 3.5 aan de orde.

Inkomen van studenten

Het inkomen van studenten is in 2008 fors gestegen. Reeds in het onderzoek van Laagland'advies uit 2001 werd geconstateerd dat het proces van het uit-huis-gaan van jongeren sterk samenhangt met het hebben van werk en inkomen en de hoogte van het inkomen. Zo bleek dat jongeren met een hoger inkomen vaker het huis uit willen en dat de kans om woonruimte te vinden eveneens toeneemt met het inkomen.

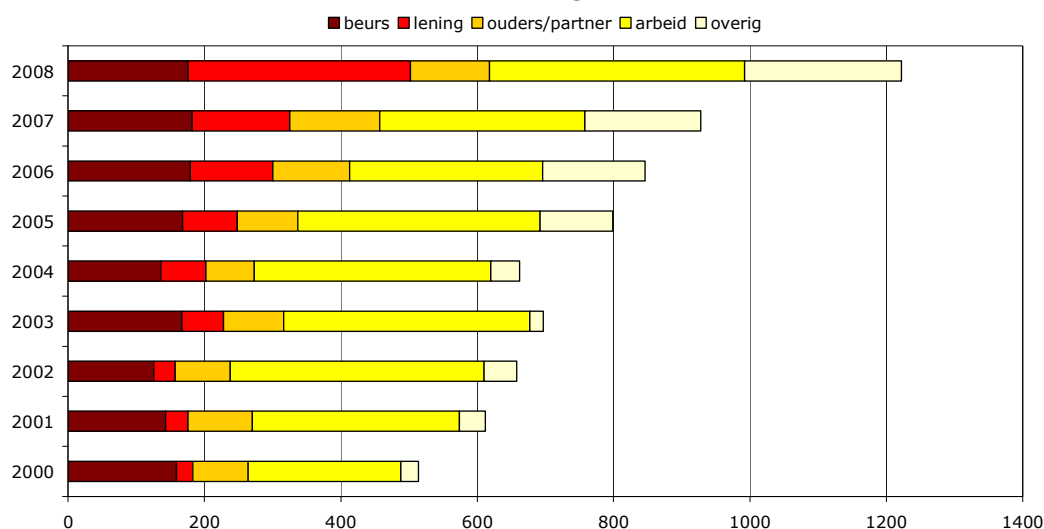


In onderstaande figuren is het gemiddeld netto maandinkomen van hbo- en wo-voltydstudenten weergegeven voor de periode 2000 tot en met 2008 volgens de landelijke studentenmonitor van het ministerie van OCW. Hierbij is geen rekening gehouden met inflatie. Het is daarom logisch dat het gemiddelde inkomen de laatste jaren is toegenomen.

Opvallend is de grote toename in 2008. Met name het aandeel inkomen dat men gemiddeld aan lening ontvangt is in 2008 explosief gegroeid. Dit werd veroorzaakt doordat enerzijds het gemiddelde leenbedrag omhoog is gegaan en anderzijds doordat het aantal studenten dat een lening heeft afgesloten, is gestegen. De achterliggende reden is dat studenten per 1 september 2007 een lening kunnen afsluiten voor het betalen van het collegegeld, het zogeheten collegekrediet.

Dit geeft studenten meer financiële ruimte om te besteden aan het wonen, wat tot een extra vraag naar huisvesting kan leiden.

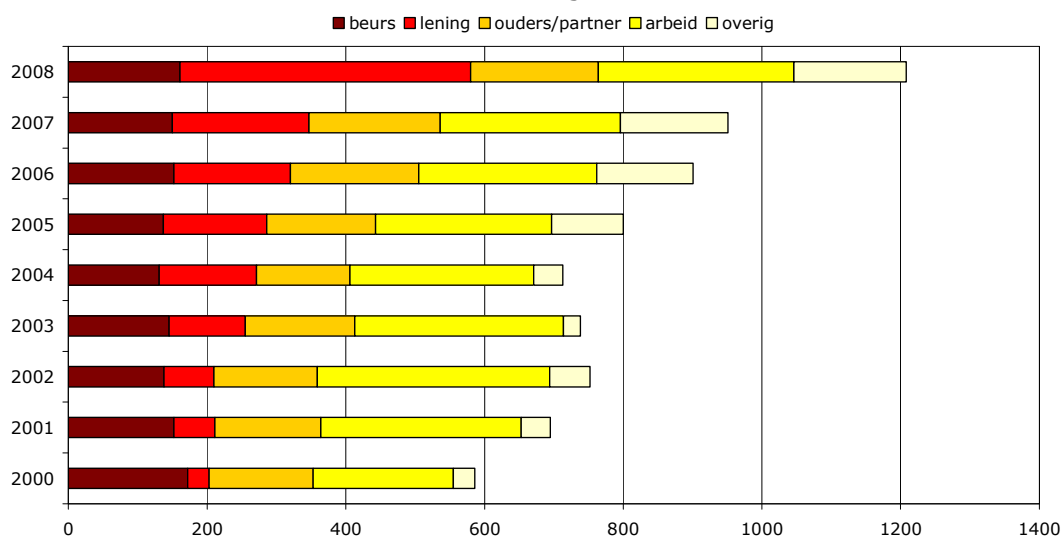
Figuur 3.5: Netto maandinkomen hbo-volijdstudenten 2000-2008



Bron: www.studentenmonitor.nl, ministerie OCW

Gemiddeld ontving in 2008 een volijdstudent circa € 1.200,- netto per maand. Dit geldt zowel voor hbo- als wo-studenten. Wel verschilt de opbouw van het gemiddelde inkomen tussen deze twee groepen studenten. Wo-studenten lenen gemiddeld meer dan hbo-studenten, terwijl hbo-studenten meer inkomsten kennen uit arbeid.

Figuur 3.6: Netto maandinkomen wo-volijdstudenten 2000-2008



Bron: www.studentenmonitor.nl, ministerie OCW

De toename van het inkomen in 2008 wordt naast de groei in leningen ook verklaard doordat studenten vaker inkomsten hebben uit betaalde arbeid. Volgens de studentenmonitor had in 2008 72% van de hbo- en 64% van de wo-studenten inkomsten uit arbeid, terwijl dit een jaar eerder nog respectievelijk 69% en 61% betrof.

Effect crisis op onderwijsdeelname

Zoals reeds eerder aangegeven, is het aantal voorlopige inschrijvingen aan het hoger onderwijs voor het studiejaar 2009/'10 fors gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De hbo-raad meldde in de zomer van 2009 dat sommige hogescholen maatregelen nemen om deze toename van het aantal studenten op te kunnen vangen. Een belangrijke oorzaak van de hoge voorlopige inschrijvingen zijn voor een belangrijk deel te verklaren door de huidige economische crisis. De kans op een baan is nu relatief klein en door langer te studeren vergroten jongeren hun kansen later op een baan. Wat de gevolgen zijn op langere termijn is nog onduidelijk.

3.5 Ontwikkeling van het 'uit-huis-gaan'





Naast demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de deelname aan het hoger onderwijs, is er nog een derde belangrijke ontwikkeling die de vraag naar studentenhuisvesting in Nederland bepaalt: Het proces van het 'uit-huis-(willen)-gaan'. Dit proces staat in nauwe relatie tot de ontwikkelingen in de sociaal-economische situatie van studenten.

Ook is er een belangrijk verschil waar te nemen tussen hbo-studenten en studenten die een universitaire opleiding volgen. Volgens cijfers van de Informatie Beheergroep ligt op 01-01-2009 het aandeel hbo-studenten dat niet meer bij de ouders woont op 47,7%. Voor wo-studenten ligt het aandeel uitwonenden op 73,7%. Een van de redenen voor dit verschil is het feit dat hbo-opleidingen vaker een regionale functie hebben.

Uit het onderzoek van Laagland'advies naar studentenhuisvesting uit 2001²⁰ bleek dat het uit huis gaan van jongeren sterk afhankelijk is van leeftijd en geslacht. Jongere studenten wonen bijvoorbeeld vaker nog thuis bij hun ouders dan oudere studenten. In het onderzoek van Laagland'advies werd aangegeven dat in de jaren '90 de ontwikkelingen in het uit-huis-gaan zeer beperkt waren. Er werd slechts een lichte tendens waargenomen naar het iets later uit-huis-gaan van studenten, wat waarschijnlijk de vraag naar studentenhuisvesting nauwelijks heeft beïnvloed in de jaren '90.

²⁰ Laagland'advies: Spanning op de markt voor studentenhuisvesting: tijdelijk of structureel? (2001)

Tabel 3.1 Ontwikkeling aantal uitwonenden tussen 2002/2003 en 2009/2010

	2002/'03	2009/'10
	 	 
% uitwonend hbo	45,9%	47,7%
% uitwonend wo	73,6%	73,7%

Bron: IB-Groep 2009





In tabel 3.1 zijn de percentages uitwonenden gedurende deze periode weergegeven²¹. Hieruit blijkt dat ook tijdens de periode van het Actieplan het percentage uitwonende studenten in Nederland vrij constant is gebleven. Alleen het aandeel uitwonende hbo-studenten is licht gestegen.

3.6 Confrontatie uitwonende studenten met het aanbod

Voor de markt voor studentenhuisvesting is het vooral van belang hoe de groep uitwonende studenten zich over deze periode heeft ontwikkeld. We hebben gezien dat het aandeel uitwonenden vrij constant is gebleven. Maar hoe heeft het absolute aantal uitwonenden zich ontwikkeld?

Als basis om deze ontwikkeling in beeld te brengen, hanteren we de cijfers over het totaal aantal studenten volgens de Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW. Dit is namelijk de enige bron die een constant beeld geeft van de ontwikkeling gedurende de gehele periode van het Actieplan 2003-2010 en bovendien een prognoses geeft voor de komende jaren. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de wo-deeltijdstudenten niet uit deze cijfers te filteren zijn. De referentieraming geeft een beeld van de ontwikkeling van het totaal aantal studenten. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal uitwonende studenten zijn de percentages uitwonende studenten volgens de IB-Groep (uitgesplitst naar hbo en wo) uit tabel 3.1 losgelaten op de verwachte ontwikkeling van het totaal aantal studenten volgens de Referentieraming 2009²².

Tabel 3.2 Ontwikkeling geschatte aantal uitwonenden 2002/2003 - 2009/2010

	2002/'03	2009/'10
	 	 
hbo voltijd inclusief LNV ²³	257.500	328.600
wo inclusief LNV	178.600	227.100
Totaal RR2009	436.100	555.700
Geschat aantal uitwonend hbo	118.200	156.800
Geschat aantal uitwonend wo	131.400	167.400
Totaal geschat aantal uitwonend	249.600	324.200

Bron: Referentieraming 2009 en IB-Groep 2009, bewerking Laagland'advies

²¹ IB-Groep , peildata 1-7-2003 en 1-1-2009

²² Kanttekening bij deze cijfers is dat hier de wo deeltijdstudenten niet uit te filteren waren

²³ LNV opleidingen zijn agrarische opleidingen die worden gefinancierd door het ministerie van LNV

In tabel 3.2 worden de geraamde aantallen uitwonende studenten weergegeven. Hieruit blijkt dat in het studiejaar 2002/2003 naar schatting nog 249.600 studenten niet meer bij hun ouders woonden. In het studiejaar 2009/2010²⁴ bleek dit aantal te zijn toegenomen tot 324.200 studenten. Een absolute groei van 74.600 studenten of wel 30%. Dit overtreft ruim de 19.000 nieuw gebouwde eenheden door de sociale studentenhuysvesters in de periode 2003 tot 2010²⁵.

De sociale studentenhuysvesters hebben de afgelopen jaren zware inspanningen verricht. Met 19.000 nieuwe eenheden is het voornemen uit het Actieplan van 12.000 nieuwe eenheden tot 2010 ruim overtroffen. Daarnaast zijn er ook andere huysvesters die nieuwe wooneenheden voor studenten hebben gebouwd. Het werkelijke aantal eenheden zal dus hoger liggen. Toch blijkt dat de ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten tijdens de periode van het Actieplan veel harder te zijn gegroeid. De sociale studentenhuysvesters hebben meer dan een kwart van de extra uitwonende studenten gehuysvest. De rest is blijkbaar opgevangen door de particuliere en de reguliere woningmarkt. Blijkbaar heeft ook de particuliere markt geprofiteerd van maatregelen (versoepeling van de regels) in het Actieplan.

²⁴ Voor de inschatting van het aantal uitwonenden in het studiejaar 2009/'10 is het percentage uitwonenden gehanteerd voor het studiejaar 2008/'09

²⁵ Bron: Evaluatie Actieplan Studentenhuisvesting 27 oktober 2008, Kences (2008)

4 De kwalitatieve vraag: woonwensen

Tot nu toe is er vooral aandacht geweest voor de ontwikkeling van de kwantitatieve vraag naar studentenhuysvesting in Nederland en de achtergronden daarvan. In dit hoofdstuk wordt de *kwalitatieve* vraag naar studentenhuysvesting bestudeerd: in wat voor woonruimte willen studenten nu eigenlijk wonen?

Op basis van een analyse op het WoON 2006 en de resultaten van een internetenquôte onder studenten in 20 studentensteden wordt een aantal conclusies getrokken over waar de vraag naar studentenhuysvesting precies uit bestaat.

De resultaten van de enquête in 2009 vergeleken met WoON 2006

Zoals gezegd, is een onderdeel van de Quickscan Studentenuysvesting een internetenquôte onder studenten geweest naar hun huidige en gewenste woonsituatie. In totaal hebben 3.506 studenten meegewerkt aan deze enquête. Bij interpretatie van de enquêteresultaten moet in acht worden genomen dat er een aantal factoren zijn die de betrouwbaarheid van deze resultaten beïnvloeden.

De belangrijkste daarvan is het ontbreken van een goed steekproefkader. Het steekproefkader is in feite een administratieve registratie van de populatie voltijdstudenten in Nederland. Om betrouwbare uitspraken te kunnen doen, is het van belang dat deze lijst een zo goed mogelijke weergave is van de populatie op het moment van enquêteren. Zo'n steekproefkader heeft namelijk twee functies. Het maakt dat de onderzoeker kan zorgen dat iedere respondent een gelijke (of tenminste bekende) kans heeft om te worden benaderd voor het onderzoek. En het biedt de mogelijkheid om achteraf te corrigeren voor selectieve non respons; het fenomeen dat niet iedere groep in gelijke mate deelneemt aan het onderzoek.

Een mogelijke bron voor een dergelijk steekproefkader is de Centrale Registratie Inschrijvingen Hoger Onderwijs (CRIHO) van de Informatie Beheer Groep. Voor dit onderzoek beschikten we helaas niet over een recente versie van dit bestand. Bovendien zitten ook aan deze registratie haken en ogen. De minister van OCW heeft onlangs aan de Tweede Kamer laten weten dat er studenten zijn die ten onrechte opgeven uitwonend te zijn²⁶.

Om toch enigszins te corrigeren voor selectieve respons, zijn de resultaten gewogen en opgehoogd naar het aantal voltijdstudenten aan het Hoger Onderwijs in oktober 2008 (studiejaar 2008/'09) volgens het CBS, uitgesplitst naar hbo/wo, leeftijd en geslacht van de studenten.

²⁶ Over het jaar 2007 zijn 364.000 studenten gecontroleerd. Na administratieve uitwisseling met bestanden van de IB-Groep en de GBA zijn bij 14.000 studenten aangeschreven, waarvan het woonadres bij de IB-Groep niet overeenkwam met die in de GBA. Uiteindelijk is van circa 6.000 studenten de uitwonende beurs teruggevorderd.

De resultaten zijn ook gewogen naar het aantal voltijdstudenten per studiestad uitgesplitst naar hbo/wo, zoals is verzameld in het bronnenonderzoek. Er bleek sprake te zijn van selectieve respons naar studiestad. Een belangrijk aspect waar niet naar is gewogen, is de situatie uit- en thuiswonend. Waarschijnlijk is het aandeel thuiswonenden met 35% ondervetegenwoordigd in dit onderzoek. Uit gegevens van de IB-Groep uit 2007 bleek bijvoorbeeld, dat destijds bijna 44% van de voltijdstudenten nog thuis woonde. In bijlage 7 wordt de weging van de enquête nader toegelicht.

Daarnaast is de peildatum van belang. Door de strakke planning van het onderzoek heeft het veldwerk plaatsgevonden in september 2009 aan de start van het nieuwe studiejaar. De markt voor studentenhuisvesting heeft echter te maken met door het jaar heen veranderende omstandigheden. Aan het begin van het studiejaar is er sprake van een piek in de vraag door alle eerstejaars studenten die op zoek gaan naar woonruimte, terwijl het vrijkomend aanbod door het jaar heen vrij constant is. Dit piekprobleem geeft aan het begin van het studiejaar een vertekening op van de structurele tekorten en overschotten op de markt. In deze piekperiode is de verhuiscapaciteit van studenten waarschijnlijk hoger dan in de rest van het studiejaar.

Ook aan het WoON 2006 als bron zit een belangrijke beperking. Het WoON 2006 is een steekproefonderzoek onder inwoners van Nederland van 18 jaar en ouder. Veel eerstejaars hbo-studenten zijn echter nog geen 18 jaar en zijn in het WoON 2006 dus niet meegenomen.

Geen theoretische tekortberekening

Het WoON 2006 geeft in principe de mogelijkheid om een schatting te maken van het theoretische tekort aan woonruimte op de markt voor studentenhuisvesting in Nederland. Dit tekort wordt vaak berekend door van de urgente vraag het urgente aanbod af te trekken. Hierbij is de urgente vraag gedefinieerd als de vraag van urgente verhuiscapaciteit studenten; het aanbod is gedefinieerd als de woonruimtes die door urgente verhuiscapaciteit studenten worden achtergelaten wanneer ze daadwerkelijk verhuizen. In deze Quickscan is echter om een aantal redenen er voor gekozen om niet een dergelijke berekening uit te voeren:

1. Ten eerste gaat de methode uit van een gesloten deelmarkt. In de praktijk komt het aanbod natuurlijk deels niet alleen ter beschikking van studenten, maar ook ter beschikking van andere groepen woonruimtezoekenden. Met de vraag van deze andere groepen wordt een dergelijke berekening geen rekening gehouden.
2. Daarnaast is er ook meer aanbod geschikt voor studenten dan de woonruimte die nu door studenten wordt bewoond. Ook met dit aanbod wordt geen rekening gehouden.
3. Ook betreft het in de berekening potentieel aanbod, dat pas beschikbaar komt als er ook daadwerkelijk wordt verhuist. Met andere woorden, wat studenten wensen, is nog niet per se wat studenten ook doen.
4. Een ander argument is dat het een statische methode betreft die geen inzicht geeft in de dynamische ontwikkeling van vraag en aanbod.

5. Gezien het bovenstaande zegt zo'n tekort dus weinig over de ernst van de problematiek, hooguit over de grote bewegingen op de markt. Men kan daarom ook niet zo'n tekort gelijkstellen aan het aantal te bouwen woonruimten.

4.1 De gewenste woonsituatie volgens WoON 2006

Volgens het WoON 2006 waren er in Nederland in 2006 bijna 500.000 voltijdstudenten in het Hoger Onderwijs. Van deze 500.000 voltijdstudenten hebben er ruim 291.000 aangegeven binnen twee jaar op zoek te zijn naar andere woonruimte. Dit is ongeveer 58% van alle voltijdstudenten in het hoger onderwijs.

Tabel 4.1 Gewenste huisvestingssituatie van voltijdstudenten in het HO in 2006

	hbo		wo		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Woning / zelfst. wooneenheid	111.100	73%	100.000	72%	211.100	72%
Onzelfst. wooneenheid / BAR	18.900	12%	23.300	17%	42.200	14%
Lid huishouden	16.400	11%	7.800	6%	24.200	8%
Buitenland	5.100	3%	8.700	6%	13.800	5%
Totaal	151.500	100%	139.700	100%	291.200	100%

Bron: WoON 2006



In tabel 4.1 is de gewenste woonsituatie van deze 'verhuiscandidate' studenten uitgesplitst naar hbo/wo. Hieruit komt naar voren dat van de voltijdstudenten in Nederland die binnen twee jaar willen verhuizen, maar liefst 72% een zelfstandige woning of wooneenheid zoekt. Dit geldt voor zowel de hbo- als universitaire studenten. Vooral oudere studenten (25 jaar en ouder: 86%) en samenwonende studenten (93%) zoeken zelfstandige woonruimte, echter ook bij de andere groepen studenten is zelfstandige woonruimte het populairst. In totaal zoeken circa 211.000 studenten dergelijke woonruimte. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat sommige studenten zouden willen samenwonen. Volgens het WoON 2006 bestaat 1 studentenhuishouden in een reguliere zelfstandige woning uit circa 1,5 studenten. Voor de zelfstandige eenheid ligt deze verhouding nagenoeg op 1:1.

Tabel 4.2 Gewenste huisvestingssituatie van voltijdstudenten in het HO in 2006

	binnen een	over half tot	over 1 tot 2	totaal
	half jaar	1 jaar	jaar	
Woning / zelfst. wooneenheid	64%	66%	78%	72%
Onzelfst. wooneenheid / BAR	20%	19%	11%	14%
Lid huishouden	8%	11%	7%	8%
Buitenland	7%	4%	4%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006

Zo'n 14% van de verhuiscapabele voltijdstudenten is op zoek naar onafhankelijke woonruimte waar men sanitair en keuken moet delen met andere studenten. Dit betreft ongeveer 42.000 studenten. Daarnaast wil nog 8% bij een hospita wonen (circa 24.000 studenten) en zoekt 5% woonruimte in het buitenland (circa 14.000 studenten). Studenten die een onafhankelijke woonruimte zoeken, zijn meestal alleenstaande studenten of studenten die nog thuis wonen. Oudere studenten zoeken nauwelijks onafhankelijke woonruimte.

Een termijn van twee jaar is echter voor studenten een lange periode wat betreft hun woonwensen. Het zou kunnen zijn, dat een groot deel binnen twee jaar naar zelfstandige woonruimte wil, omdat ze in die periode afstuderen. Daarom is in tabel 4.2 ook de gewenste woonsituatie volgens het WoON 2006 weergegeven van studenten die binnen een half jaar willen verhuizen. Hieruit blijkt echter wederom dat veruit de meeste studenten op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte (64%). Dit aandeel neemt toe met de aangehouden verhuistermijn.

Uit het WoON 2006 komt ook naar voren dat de meeste studenten die zelfstandige woonruimte zoeken, nu al zelfstandig wonen (41%), of nog thuis wonen bij (één van) de ouders (40%). De studenten die onafhankelijke woonruimte zoeken zijn ook vaak nog thuiswonend (50%) of wonen reeds onafhankelijk (38%).

4.2 De gewenste woonsituatie volgens de enquête

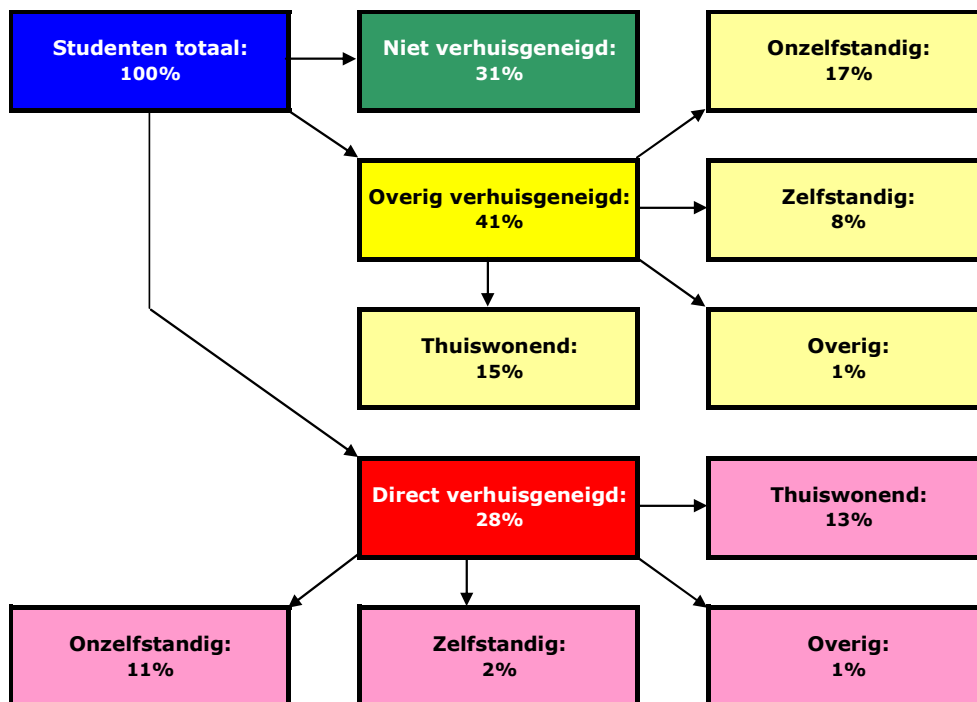
Verhuiscapabeelheid

De enquête heeft plaatsgevonden in september 2009; aan de start van het nieuwe studiejaar. In totaal zijn ruim 3.500 studenten ondervraagd over hun woonwensen. Alvorens in te gaan op deze woonwensen, is het goed om eerst nader in te zoomen op de verhuiscapabeelheid van de studenten. Uit het onderstaande stroomdiagram komt naar voren dat volgens de enquête 28% van de studenten heeft aangegeven dat zij binnen een half jaar andere woonruimte gaan zoeken. Deze studenten worden in de rest van het rapport 'direct verhuiscapabeelden' genoemd. Daarnaast heeft 41% aangegeven over een half jaar tot twee jaar andere woonruimte te willen. Deze groep noemen we voortaan 'overige verhuiscapabeelden'. Ongeveer 31% van de studenten is niet verhuiscapabeel. Deze hebben aangegeven niet binnen twee jaar te willen verhuizen, of ze weten het nog niet.

Wanneer we kijken waar de groep van direct verhuiscapabeelden uit bestaat, dan blijkt dat dit in absolute zin met name thuiswonende en onafhankelijk wonende studenten zijn. Relatief gezien zoekt zo'n 38% van de thuiswonende studenten binnen een half jaar andere woonruimte. Onder de onafhankelijke studenten ligt dit percentage op 27% en onder de zelfstandig wonende studenten is slechts 11% direct verhuiscapabeel. Met andere woorden, de vraag naar studentenhuishouding wordt zowel absoluut als relatief het meest bepaald door de thuiswonende studenten.

Met name de thuiswonende wo-studenten zoeken binnen een half jaar andere woonruimte (54% om 32%). Het zijn met name eerstejaarsstudenten die nog thuis bij hun ouders wonen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat ook de eerstejaarsstudenten vaker direct verhuiscapabel zijn dan studenten die eerder zijn begonnen met studeren. Circa 38% van de eerstejaarsstudenten in dit onderzoek zoekt in september binnen een half jaar andere woonruimte. Opvallend is dat ten tijde van de enquête reeds 38% van alle eerstejaarsstudenten uitwonend was en dus al woonruimte heeft gevonden. Van de eerstejaars die nog wel thuis bij hun ouders wonen, zoekt nog zo'n 42% binnen een half jaar andere woonruimte.

Figuur 4.1: Huidige woonsituatie van verhuiscapabele studenten (september 2009)²⁷



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

Gewenste woonsituatie

Wanneer we naar de woonwensen van de studenten met verhuisplannen kijken, dan gaat daarbij speciale aandacht uit naar de studenten die direct verhuiscapabel zijn. Die oefenen immers een directe vraag uit op de markt.

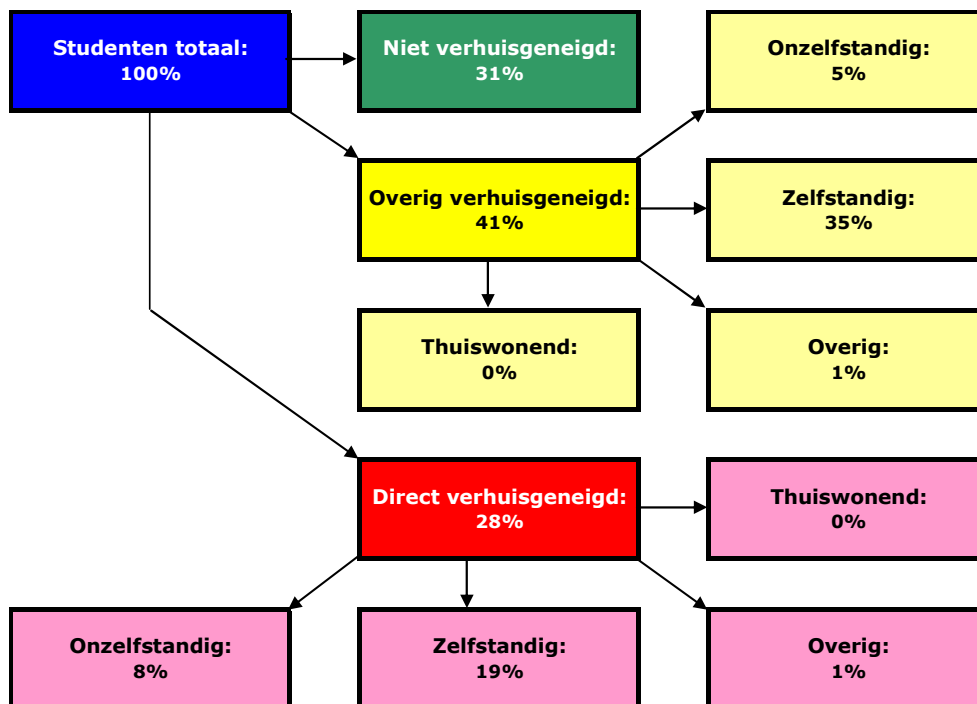
Uit het onderstaande stroomdiagram blijkt dat zowel onder de direct verhuiscapabele studenten, als onder de overige verhuiscapabele studenten de zelfstandige woonruimte veruit de populairste woonvorm is. Van de direct verhuiscapabele studenten die binnen een half jaar willen verhuizen, zoekt 68% zelfstandige woonruimte. Bij de overige verhuiscapablen ligt dit percentage zelfs op 85%.

²⁷ Door afronding op hele procenten kunnen opgetelde procenten niet geheel overeenkomen met andere en procenten.

Gezien de termijn van twee jaar, moet hierbij wel rekening worden gehouden dat studenten ook vaak aan een toekomstige woonsituatie na hun studie denken. Hierbij moet ook nog worden opgemerkt dat sommige studenten die zelfstandige woonruimte zoeken, willen samenwonen met een andere student als partner. Uit de enquête blijkt dat momenteel 37% van de zelfstandig wonende studenten uit samenwonenden bestaat. Dit zijn uiteraard vooral de studenten in reguliere woningen.

Er is in Nederland al langer een trend aan de gang op de markt voor studentenhuysvesting naar meer zelfstandige woonruimte. Deze grote vraag naar zelfstandige woonruimte bleek ook uit het WoON 2006 en veel lokale onderzoeken naar studentenhuysvesting.

Figuur 4.2: Gewenste woonsituatie van studenten (september 2009)²⁸



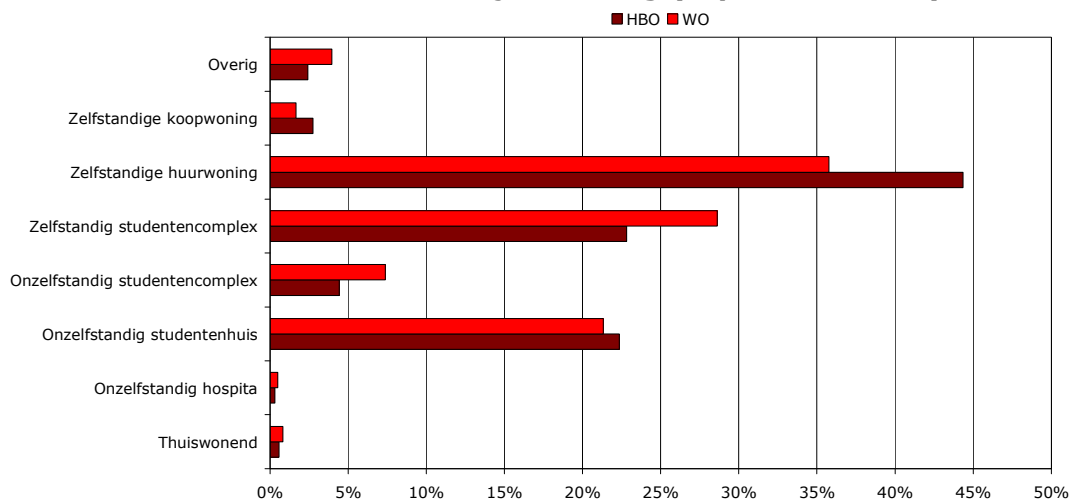
Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

Wanneer we vervolgens inzoomen op de groep direct verhuiscgeneigde studenten, valt op dat er wel enige verschillen zijn tussen hbo- en wo-studenten. Beide groepen studenten zoeken vaker zelfstandige dan onzelfstandige woonruimte, maar hbo-studenten kiezen daarbij relatief vaker voor een zelfstandige huurwoning of appartement, waar wo-studenten ook vaak zelfstandige woonruimte in een studentencomplex willen. De direct verhuiscgeneigde studenten die op zoek zijn naar onzelfstandige woonruimte, blijken vaak een kamer in een studentenhuys/kamerverhuurpand te willen.

²⁸ Door afronding op hele procenten kunnen opgetelde procenten niet geheel overeenkomen met andere en procenten.

De wens om op een kamer in een studentencomplex te wonen, is aanmerkelijk kleiner. Ook deze woonvorm is onder de wo-studenten iets populairder dan onder de hbo-studenten.

Figuur 4.3: Gewenste woonsituatie van direct verhuisgeneigde studenten naar onderwijsinstelling (september 2009)



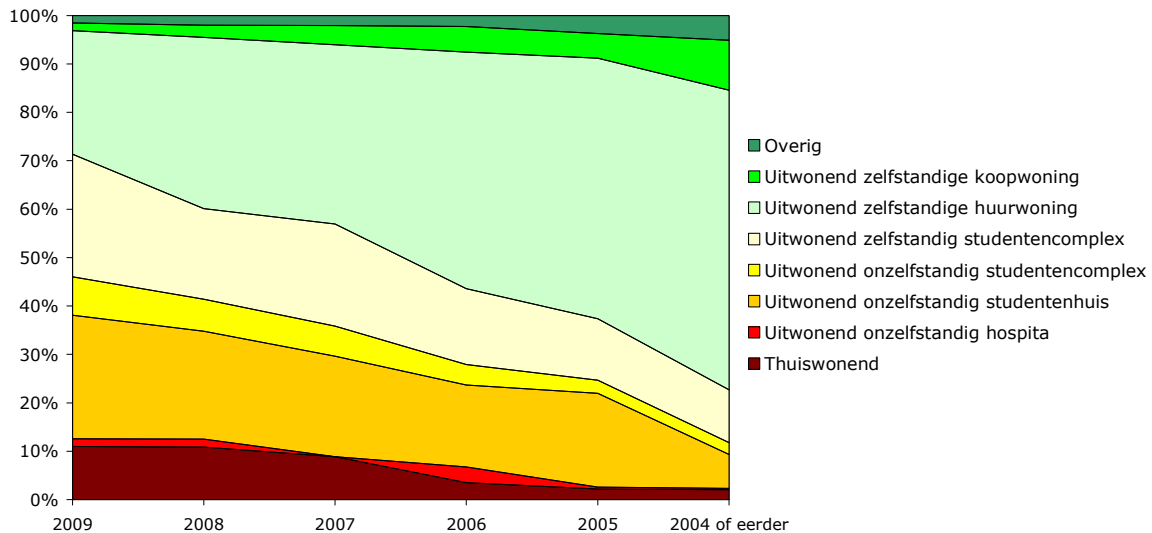
Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 1.144)

Er blijkt een duidelijke correlatie te bestaan tussen de gewenste woonsituatie en het jaar wanneer men is begonnen met studeren. In onderstaande figuur is naast de gewenste woonsituatie van de verhuisgeneigde studenten (direct en overig) ook de huidige woonsituatie van de niet-verhuisgeneigde studenten weergegeven.

Hieruit blijkt dat eerstejaarsstudenten relatief vaker behoefte hebben aan onzelfstandige woonruimte dan ouderejaarsstudenten. Onder de eerstejaarsstudenten ligt dit percentage op 35%, van de zesdejaarsstudenten wil nog maar 10% onzelfstandig wonen. Opvallend is dat dit met name ten koste gaat van de behoefte naar kamers in een studentenhuus/kamerverhuurpand.

Hoewel er onder eerstejaarsstudenten ten opzichte van ouderejaars een grote behoefte bestaat aan onzelfstandige woonvormen, zijn zelfs onder deze groep de zelfstandige woonvormen nog populairder. Deze populariteit neemt met het studiejaar alleen maar toe (2009: 52%, 2004 of eerder: 83%). Eerstejaars hebben nog vaak een behoefte aan zelfstandige woonruimte in een studentencomplex, terwijl de zesdejaarsstudenten voor het overgrote deel in een zelfstandige huurwoning/appartement wil wonen.

Figuur 4.4: Gewenste woonsituatie van verhuigeneigden en huidige woonsituatie van niet-verhuigeneigden naar startjaar van de eerste studie (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

Bereidheid om met andere studenten samen te wonen

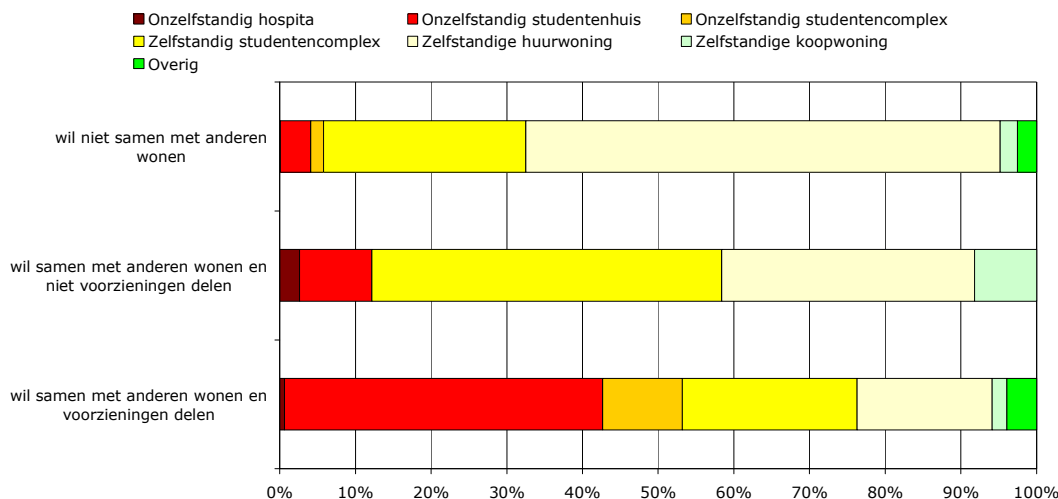
In de enquête is echter, naast de gewenste woonsituatie, ook gevraagd naar de *bereidheid* om met anderen dan de eventuele partner samen te wonen en om voorzieningen te delen. Het gaat hier dus niet om de voorkeur van studenten, maar de bereidheid om ondanks hun voorkeur onzelfstandige woonruimte te accepteren.



Bijna de helft van de direct verhuigeneigde studenten heeft aangegeven samen met anderen te willen wonen en bereid te zijn om voorzieningen te delen. Uit figuur 4.5 blijkt dat dit lang niet altijd om studenten gaat die op zoek zijn naar onzelfstandige woonruimte. Ongeveer 43% bestaat uit studenten die juist zelfstandige woonruimte zoeken, met name in een studentencomplex. Blijkbaar is deze groep bereid om hun wens naar zelfstandige woonruimte op te geven voor onzelfstandige woonruimte. Dit duidt op mogelijke substitutie.

Wanneer we niet uitgaan van de voorkeuren van studenten, maar van deze 'bereidheid', dan wil nog steeds een meerderheid absoluut zelfstandig wonen (56% om 41%). De verschillen in populariteit tussen zelfstandig en onzelfstandig zijn bij deze 'bereidheid' wel aanmerkelijk kleiner geworden. Onder de groepen direct verhuigeneigde en thuiswonende studenten is er zelfs nauwelijks sprake van verschil in de vraag naar zelfstandig en onzelfstandig. Onder de eerstejaarsstudenten is in deze situatie zelfs sprake van een overwicht naar onzelfstandige woonruimte (56% om 41%). Onder deze groep vindt dus waarschijnlijk het grootste substitutie-effect plaats.

Figuur 4.5: Gewenste situatie naar bereidheid om voorzieningen te delen (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 1.144)

Ideale woonsituatie

Eén van de factoren die de vraag van studenten mede bepaalt, is het beschikbare aanbod. Bij een tekort aan bepaalde woonruimte kunnen studenten wellicht andere woonruimte zoeken dan ze eigenlijk zouden willen (substitutie-effect). Echter, ook wanneer alle studenten²⁹ wordt gevraagd hoe ze het liefste zouden willen wonen, wanneer er voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar zou zijn in hun studiestad, dan is zelfstandige woonruimte aanmerkelijk populairder dan onzelfstandige (82% om 17%). Dit geldt voor alle groepen studenten, dus ook de direct verhuiscapable (79%), eerstejaars (79%) en thuiswonende studenten (84%). Zelfs wanneer deze worden gecombineerd (72%). Opvallend is overigens dat bijna niemand 'thuis bij de ouders' als ideale woonsituatie heeft genoemd. Zelfs onder de eerstejaarsstudenten niet.



Wanneer van de verhuiscapable studenten deze ideale woonsituatie wordt afgezet tegen de gewenste woonsituatie, dan levert dit een beeld op in welke mate studenten hun ideale woonsituatie bij voldoende betaalbaar aanbod substitueren voor een ander type woonruimte. Het blijkt dat 64% van de verhuiscapable studenten ook daadwerkelijk hun ideale type woonruimte zoekt. Wanneer het aantal ideale typen wordt teruggebracht tot drie klassen (thuis bij de ouders, onzelfstandige en zelfstandige woonruimte), dan blijkt zelfs 87% van de verhuiscapable studenten woonruimte te zoeken dat aan hun ideaalbeeld voldoet.

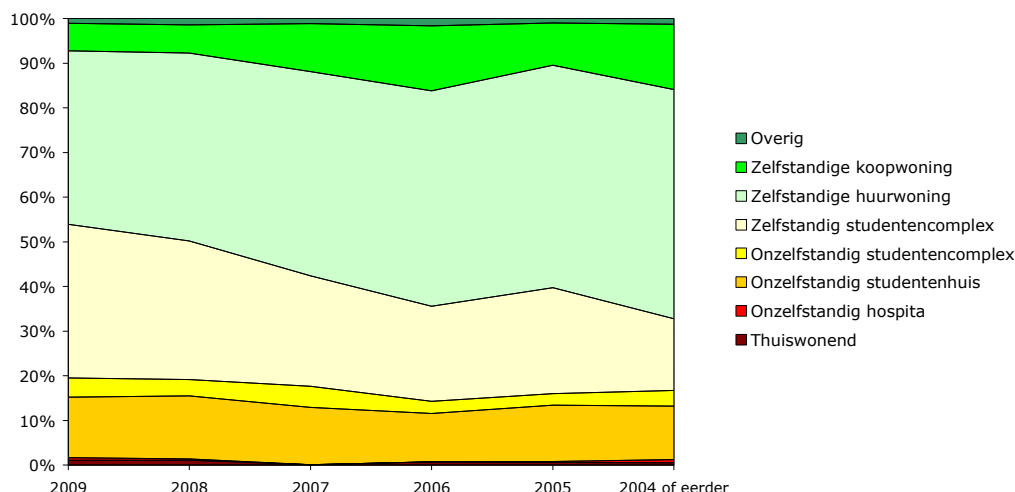
Er zijn ook studenten die bereid zijn om hun ideale zelfstandige woonsituatie te substitueren naar onzelfstandige woonruimte als gevolg van onvoldoende betaalbaar aanbod op de markt.

²⁹ Dus niet alleen de verhuiscapable studenten

Ongeveer 10% van de verhuiscapabele studenten die in een ideale situatie in *zelfstandige* woonruimte zouden willen wonen, zoekt momenteel *onzelfstandige* woonruimte. Deze groep heeft (vooral nog) blijkbaar zijn ideale zelfstandige woonsituatie opgegeven.

Opvallender is dat er blijkbaar ook omgekeerd een substitutie plaatsvindt. Zo'n 31% van de studenten die idealiter bij voldoende beschikbaar aanbod in *onzelfstandige* woonruimte zou willen wonen, zoekt momenteel juist *zelfstandige* woonruimte! Deze groep is dan wel relatief een stuk groter dan de groep studenten die substitueert van zelfstandig naar onzelfstandig, door de grote populariteit van zelfstandige woonruimte is het absolute aantal studenten dat substitueert van onzelfstandig naar zelfstandig juist veel kleiner.

Figuur 4.6: Ideale woonsituatie van alle studenten naar startjaar eerste studie (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

Er blijkt bij deze substitutieprocessen een groot verband naar studiejaar en mate van verhuiscapabele. Met name de ouderejaarsstudenten die in een ideale situatie onzelfstandig zouden willen wonen (dit is absoluut gezien een kleine groep), zoeken toch vaak zelfstandige woonruimte. Hetzelfde geldt voor de studenten die niet direct andere woonruimte nodig hebben. Jongerejaars en direct verhuiscapabele studenten daarentegen substitueren juist vaker van zelfstandig naar onzelfstandig.

Conclusie

Uit het WoON 2006 komt duidelijk naar voren dat de vraag naar studentenhuysvesting voor het grootste deel bestaat uit een vraag naar zelfstandige woonruimte. Van de verhuiscapabele voltijdstudenten in het WoON 2006 zoekt 72% een zelfstandige woning of wooneenheid. Absoluut zijn dit zo'n 211.000 studenten. Zo'n 14% van de verhuiscapabele voltijdstudenten is op zoek naar onzelfstandige woonruimte (circa 42.000 studenten) en 8% wil op kamers bij een hospita gaan wonen (circa 24.000 studenten).

Ook onder de studenten die binnen een half jaar willen verhuizen, blijkt de zelfstandige woning / wooneenheid veruit het populairste. Dit aandeel neemt toe met de aangehouden verhuistermijn. De resultaten van de enquête sluiten aan op het WoON 2006. Ook hier blijkt de wens naar zelfstandig wonen onder verhuiscandidate studenten veel groter te zijn dan naar onzelfstandige woonruimte (78% om 18%). Ook onder de groepen direct verhuiscandidate (68%), eerstejaars (64%) en thuiswonende studenten (73%) is de vraag naar zelfstandige woonruimte groter. Zelfs van de thuiswonende eerstejaarsstudenten die per direct willen verhuizen, zoekt een meerderheid zelfstandige woonruimte (55%)!

In de enquête is echter, naast de gewenste woonsituatie, ook gevraagd naar de bereidheid om met anderen dan de eventuele partner samen te wonen en om voorzieningen te delen. Zelfs wanneer de gewenste woonsituatie wordt gecorrigeerd aan de hand van deze 'bereidheid', blijkt zelfstandig wonen populairder (56% om 41%). De verschillen zijn bij deze correctie aanmerkelijk kleiner geworden. Dit duidt op substitutie.

Substitutie vindt plaats wanneer men door onvoldoende beschikbaar (en betaalbaar) aanbod in het zoekgedrag afwijkt van de ideale woonsituatie. Wanneer de gewenste woonsituatie wordt afgezet tegen de ideale woonsituatie van de studenten, dan blijkt dat ongeveer 10% van de verhuiscandidate studenten die in een ideale situatie in *zelfstandige* woonruimte zouden willen wonen, momenteel *onzelfstandige* woonruimte zoekt. Opvallender is dat er blijkbaar ook omgekeerd een substitutie plaatsvindt. Zo'n 31% van de studenten die idealiter bij voldoende beschikbaar aanbod in *onzelfstandige* woonruimte zou willen wonen, zoekt momenteel juist *zelfstandige* woonruimte! Deze groep is in absolute aantallen echter wel veel kleiner dan de studenten die van zelfstandig naar onzelfstandig substitueren.

5 Het aanbod in beeld

In dit hoofdstuk komt de aanbodzijde van de markt voor studentenhuisvesting aan bod. De markt voor onzelfstandige woonruimte is de belangrijkste voor het huisvesten van studenten. Het WoON 2006 biedt de mogelijkheid om de relatieve omvang van de markt voor onzelfstandige en zelfstandige woonruimte in beeld te brengen voor een aantal regio's. Het WoON 2006 is een landelijke enquête onder huishoudens in Nederland. Daarnaast worden ook de resultaten van de internetenquête in dit hoofdstuk meegenomen. Hierbij gelden wederom de beperkingen die reeds in hoofdstuk 4 zijn aangegeven. Tot slot wordt aan de hand van de interviews met sleutelinformanten een beeld gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen in de aanbodzijde in de periode 2002 tot 2009.

5.1 De huidige woonsituatie volgens het WoON 2006

Studentenpopulatie in Nederland

Volgens het WoON 2006 waren er in Nederland in 2006 bijna 500.000 studenten in het Hoger Onderwijs. De meeste studenten zijn tussen de 18 en 24 jaar oud. Zo'n 18% van de studenten in Nederland is ouder dan 24 jaar. Zo'n 54% studeert aan het hbo en 46% volgt een universitaire opleiding.

Ongeveer 54% van de studenten heeft aangegeven uitwonend te zijn. Absoluut gaat het om circa 270.000 studenten. Volgens het WoON 2006 vormt 68% van deze uitwonende studenten een eenpersoonshuishouden. Dit zijn zo'n 183.000 studenten. De overige 32% woont samen, veelal in een reguliere woning. Absoluut zijn dit zo'n 87.000 studenten. In onderstaande tabel zijn deze cijfers op een rij gezet.

Tabel 5.1 Studentenpopulatie van voltijdstudenten in het HO in Nederland in 2006

	Absoluut	Procentueel van totaal	Absoluut uitwonend	Procentueel van uitwonend
hbo	271.000	54%	104.000	38%
wo	228.000	46%	166.000	62%
Tot 25 jaar	412.000	82%	199.000	74%
25 jaar e.o.	87.000	18%	71.000	26%
Lid huishouden	229.000	46%	0	0%
Alleenstaanden	183.000	37%	183.000	68%
Samenwonenden	87.000	18%	87.000	32%
Totaal	499.000	100%	270.000	100%

Bron: WoON 2006

Naast de 270.000 uitwonende studenten, wonen volgens het WoON 2006 229.000 studenten nog thuis bij de ouders. Dit zijn relatief vaker hbo- dan universitaire studenten (62% om 27%) en vaker jongere studenten tot 25 jaar dan studenten van 25 jaar of ouder (52% om 18%). Zo'n 270.000 studenten in Nederland zijn dus uitwonend. Uit het onderzoek naar studentenhuising uit 2003 van ABF-research³⁰ bleek dat dit aantal in 2002 nog circa 280.000 betrof.

Voorraad aan onzelfstandige woonruimte

Vaak wordt gedacht dat uitwonende studenten op een studentenkamer wonen waar zij voorzieningen met andere studenten moeten delen. Echter, uit het WoON 2006 blijkt dat lang niet alle uitwonende studenten in dergelijke onzelfstandige woonruimte wonen. Onder onzelfstandige woonruimte wordt hier woonruimte verstaan waarin studenten sanitair en/of keuken moeten delen met anderen dan hun eventuele partner. Daarnaast blijkt uit tabel 5.2 dat er ook een grote groep mensen in onzelfstandige woonruimte woont, die helemaal geen voltijdstudie volgen aan het Hoger Onderwijs. Volgens het WoON 2006 wordt ruim 60% van alle onzelfstandige woonruimte in Nederland door niet-studenten bewoond.

Tabel 5.2 Voorraad aan onzelfstandige woonruimte in Nederland in 2006

	Student HO		Geen student HO		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Onzelfst. Wooneenheid	61.900	59%	43.000	41%	104.900	100%
BAR	600	2%	29.300	98%	29.900	100%
Kamer bij hospita	27.800	29%	68.900	71%	96.600	100%
Totaal	90.200	39%	141.200	61%	231.400	100%

Bron: WoON 2006

Huidige woonsituatie van uitwonende studenten

De woonsituatie van uitwonende studenten kan in het WoON 2006 worden onderverdeeld in reguliere woningen, zelfstandige wooneenheden, onzelfstandige wooneenheden, kamers bij een hospita en Bewoonde Andere Ruimten (BAR). Onder de term BAR vallen onder meer woonschepen, recreatiewoningen, stacaravans, etcetera. Zie bijlage 5 voor verdere definities. In het WoON 2006 is helaas niet goed onderscheid te maken tussen onzelfstandige eenheden in kamerverhuurpanden (veelal particulier bezit) en studentencomplexen (veelal bezit van de sociale studentenhuisingvesters).

Uit tabel 5.3 blijkt dat tweederde van de uitwonende studenten in een zelfstandige woonvorm woont (50% in een reguliere woning en 17% in een zelfstandige wooneenheid). Absoluut gaat het om circa 180.000 studenten (135.000 in woning en 45.000 in wooneenheid). Zo'n 23% van de uitwonende studenten woont in een onzelfstandige wooneenheid in een kamerverhuurpand of studentencomplex. Absoluut betreft dit circa 62.000 studenten.

³⁰ Kamers tekort? Vraag en aanbod van studentenhuising, ABF-research 2003. ABF-research heeft hiervoor cijfers van het WBO2002 herwogen met gegevens van de IB-Groep.

Het blijkt dat dit met name universitaire (27%), jonge (28%) en alleenstaande studenten (32%) zijn. De overige 28.000 studenten hebben een kamer bij een hospita of wonen in een BAR.

Tabel 5.3 Huisvestingssituatie van uitwonende voltijdstudenten in het HO in 2006

	hbo		wo		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Woning	55.600	54%	79.000	48%	134.700	50%
Zelfstandige wooneenheid	17.400	17%	27.900	17%	45.300	17%
Onzelfstandige wooneenheid	17.300	17%	44.600	27%	61.800	23%
BAR	0	0%	500	0%	500	0%
Kamer bij hospita	13.500	13%	14.300	9%	27.800	10%
Totaal	103.700	100%	166.300	100%	270.000	100%

Bron: WoON 2006

Dat veel studenten in een reguliere woning wonen, kwam ook reeds naar voren in het onderzoek naar studentenhuysvesting dat ABF-research in 2003 heeft uitgevoerd voor het ministerie van VROM. Destijds is voor de analyse een bewerkte versie van het WBO 2002 gebruikt. Hieruit kwam naar voren dat van de 280.000 uitwonende studenten er destijds 156.000 studenten in een reguliere woning wonen en 125.000 studenten in een wooneenheid (zelfstandig en onzelfstandig), BAR en kamer bij een hospita.

Tabel 5.4 Huisvestingssituatie van uitwonende voltijdstudenten in het HO in 2006

	koop	soc. huur	part. huur	anders	totaal
Woning	19%	50%	29%	2%	100%
Zelfstandige wooneenheid	3%	21%	76%	0%	100%
Onzelfstandige wooneenheid	0%	34%	61%	5%	100%
BAR	0%	56%	0%	44%	100%
Kamer bij hospita	0%	0%	100%	0%	100%
Totaal	10%	37%	51%	2%	100%

Bron: WoON 2006

In tabel 5.4 wordt de woonsituatie van de 270.000 uitwonende studenten uit het WoON 2006 uitgesplitst naar eigenaar/verhuurder. Hieruit blijkt dat ruim een derde van de studenten in onzelfstandige wooneenheden hun kamer huurt bij een sociale verhuurder (circa 21.000 studenten). Bijna tweederde van de studenten in onzelfstandige wooneenheden huurt bij particulieren of woont in andere woonruimte (circa 38.000 studenten).

Huidige woonsituatie verschilt enorm per studentenstad

Door het beperkte aantal respondenten zijn met het WoON 2006 nauwelijks conclusies op lokaal niveau te trekken. Wel blijkt dat er grote lokale verschillen zijn in de verhouding tussen zelfstandig en onzelfstandig wonende studenten per studentenstad.

Zo wonen in de traditionele studentensteden zoals Leiden, Utrecht, Nijmegen en Delft relatief meer studenten in onzelfstandige woonruimte dan in andere steden. In de grote steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag wonen opvallend veel studenten in zelfstandige woonruimte, met name reguliere woningen. Ook uit het onderzoek van ABF-research uit 2003 bleek dat er sprake was van grote lokale verschillen.

Vergelijking resultaten van het WoON 2006 met de internetenquête

Wanneer de resultaten uit het WoON 2006 worden gelegd naast de uitkomsten van de internetenquête onder studenten, dan zijn er een aantal opvallende verschillen waar te nemen. Zoals reeds in het vorige hoofdstuk aangegeven, kent deze enquête de nodige beperkingen. Zo is de groep thuiswonenden in de enquête met 35% waarschijnlijk enigszins ondervertegenwoordigd. Het WoON 2006 komt uit op 46% thuiswonende studenten. Naast deze thuiswonenden, woont volgens de enquête 40% in onzelfstandige en 22% in zelfstandige woonruimte. Dat betekent dat eenderde van de uitwonende studenten dus in zelfstandige woonruimte woont en tweederde op kamers. Volgens het WoON 2006 is dit beeld precies omgekeerd: tweederde van de uitwonende studenten woont zelfstandig en een derde onzelfstandig. Een verklaring voor dit verschil is moeilijk te geven. Ten eerste kan er in de enquête sprake zijn van selectieve respons. Met andere woorden, de studenten die in een zelfstandige woning wonen, hebben wellicht minder vaak meegewerkt aan de enquête, omdat zij zich minder aangesproken voelden als het gaat over studentenhuisvesting. Hoewel het WoON 2006 een uitermate goed gewogen databestand is, kan het ook zo zijn dat de onzelfstandig wonende studenten in het WoON 2006 ondervertegenwoordigd zijn.



Tabel 5.5: Huisvestingssituatie van uitwonende voltijdstudenten in het HO volgens het WoON 2006 en de enquête³¹

	WoON 2006		Enquête	
	hbo	wo	hbo	wo
Woning	54%	48%	26%	19%
Zelfstandige wooneenheid	17%	17%	11%	11%
Onzelfstandige wooneenheid	17%	27%	49%	61%
Kamer bij hospita	13%	9%	8%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%

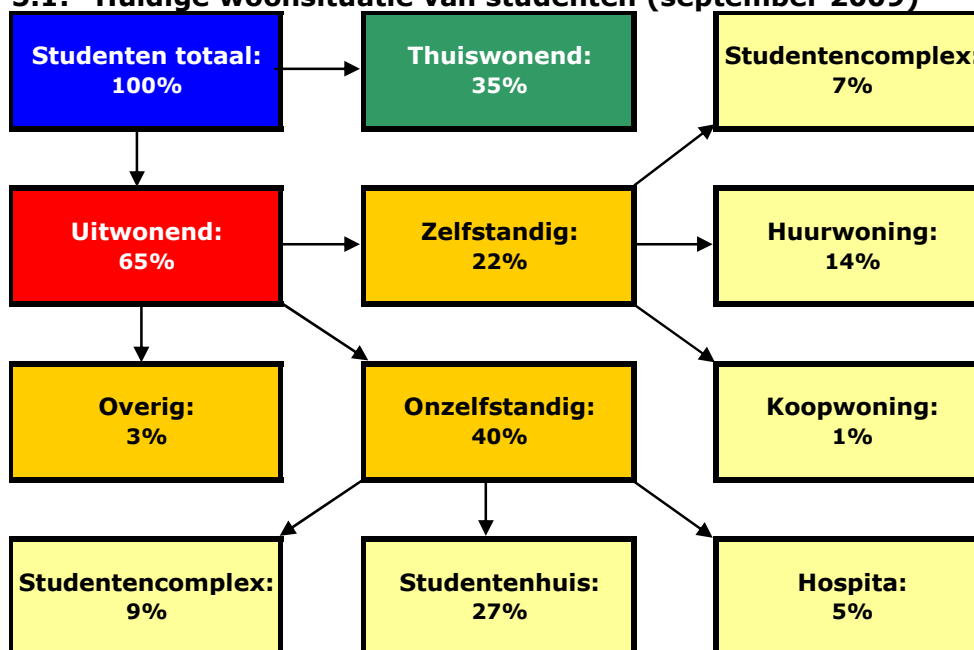
Bron: WoON 2006 en Enquête Laagland'advies 2009

³¹ Definities in WoON 2006 komen niet altijd geheel overeen met die uit de internetenquête, zie bijlage 5

5.2 De huidige woonsituatie volgens de enquête

In onderstaand stroomdiagram is de huidige woonsituatie volgens de enquête van de studenten aan het begin van het studiejaar 2009/10 nog eens schematisch weergegeven:

Figuur 5.1: Huidige woonsituatie van studenten (september 2009)³²



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

Thuiswonende studenten

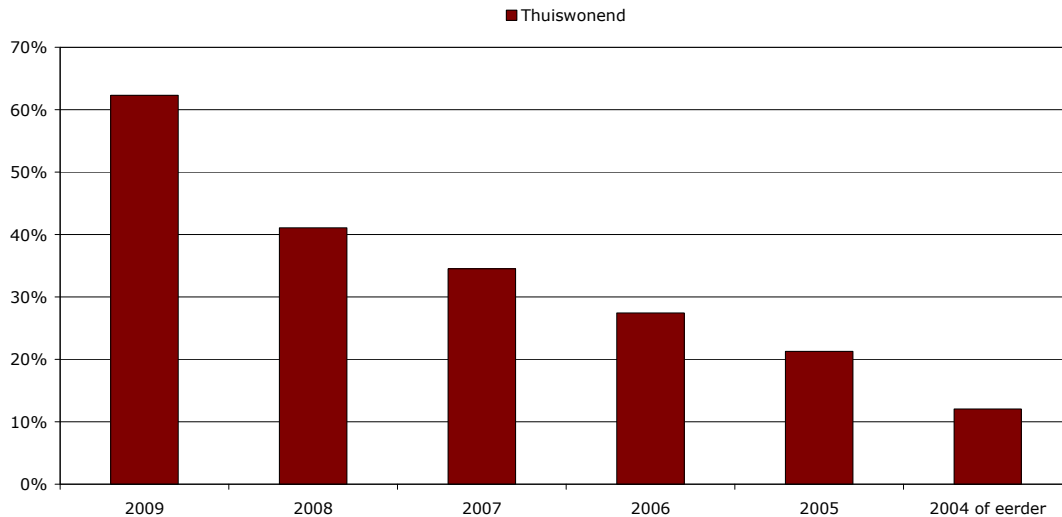
Volgens de resultaten van de enquête woont 35% van de studenten nog bij de ouders of verzorgers. Dit zijn aanmerkelijk vaker hbo-studenten dan wo-studenten (43% om 23%). Dit valt te verklaren doordat hbo-instellingen vaker een regionale functie hebben. Ook wonen mannen iets vaker thuis bij de ouders dan vrouwen (37% om 33%).

In onderstaande figuur is ook te zien dat eerstejaarsstudenten aanmerkelijk vaker nog thuis wonen dan de ouderejaarsstudenten. Het aandeel neemt af van 62% onder de eerstejaarsstudenten tot 12% onder de zesdejaarsstudenten.



³² Door afronding op hele procenten kunnen opgetelde procenten niet geheel overeenkomen met andere procenten.

Figuur 5.2: Aandeel thuiswonenden naar startjaar eerste studie (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

In de enquête is aan de thuiswonende studenten ook gevraagd naar de reden dat zij nog bij hun ouders of verzorgers wonen. Drie motieven springen er uit:

- 'Ik heb (nog) geen andere woonruimte kunnen vinden',
- 'Het is goedkoop wonen' en
- 'Ik wil geen voorzieningen delen'.

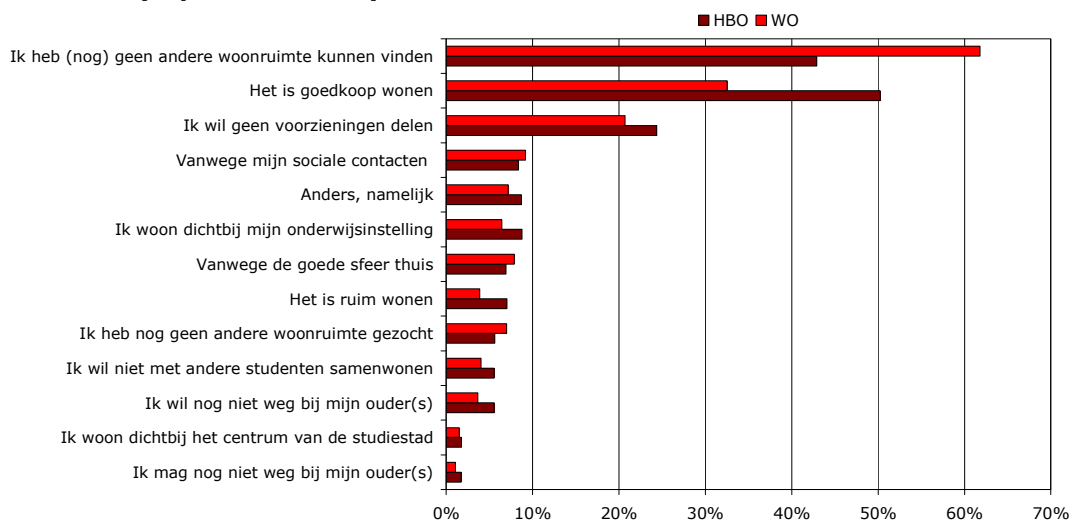
Voor wo-studenten is met name het feit dat zij nog geen andere woonruimte hebben kunnen vinden het belangrijkste motief. Bijna tweederde van alle thuiswonende wo-studenten heeft deze reden genoemd. Hoewel dit motief ook voor hbo-studenten belangrijk is, scoort dit motief niet het hoogst. Die eer is weggelegd voor 'Het is goedkoop wonen'. De helft van alle thuiswonende hbo'ers hebben dit als motief aangegeven.

In feite valt de groep thuiswonenden uiteen in drie groepen:

- De 'zoekers'
- De 'blijvers'
- En de 'wachters'

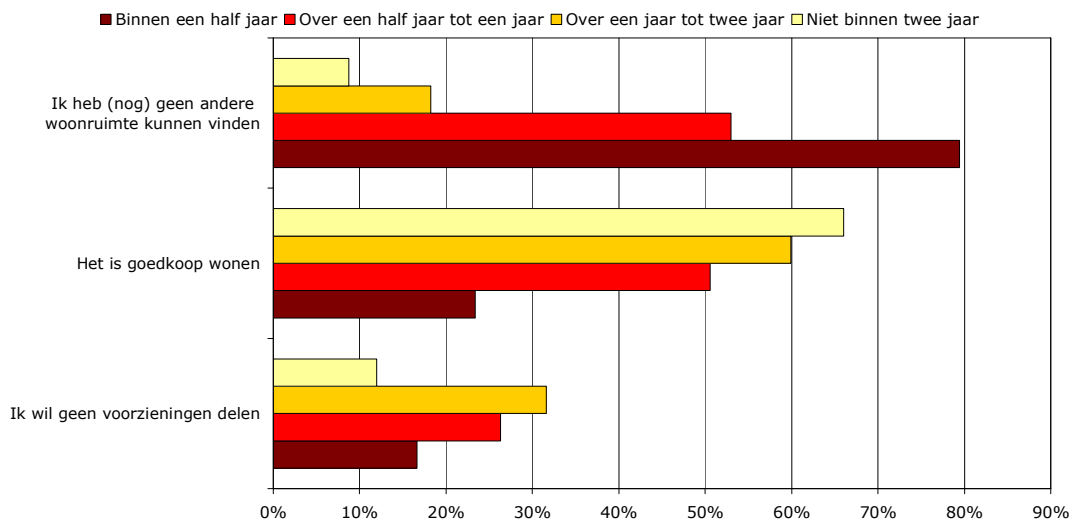
Dit wordt geïllustreerd in figuur 5.4. Het is logisch dat het motief dat men (nog) geen woonruimte heeft kunnen vinden met name geldt voor studenten die op korte termijn andere woonruimte zoeken. Zo'n 80% van de studenten die binnen een half jaar willen verhuizen heeft dit motief genoemd. Deze groep kan worden bestempeld als de 'zoekers'.

Figuur 5.3: Motieven waarom men nog thuis woont naar type instelling (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 1.170)

Figuur 5.4: Motieven waarom men nog thuis woont naar verhuisgeneigdheid (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 1.170)

Het motief dat thuis wonen goedkoop is, is daarentegen het vaakst genoemd door studenten die binnen twee jaar nog niet willen verhuizen (66%): de zogenaamde 'blijvers'.

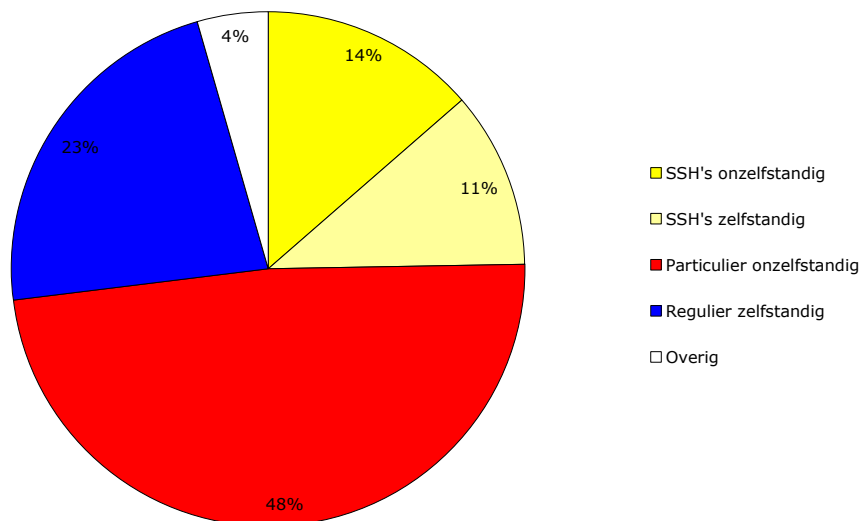
Het motief dat men geen voorzieningen wil delen, geldt met name voor de studenten die op termijn willen verhuizen. Deze groep wacht waarschijnlijk tot ze in aanmerking komen voor zelfstandige woonruimte (de 'wachters').

Uitwonende studenten: onzelfstandig en zelfstandig

Volgens de resultaten van de enquête woont 62% van alle *uitwonende* studenten in onzelfstandige woonruimte. Uitwonende wo-studenten wonen relatief vaker op kamers dan de uitwonende hbo-studenten (67% om 57%).

✓ Zo'n 14% van alle uitwonende studenten woont in een onzelfstandige eenheid in een studentencomplex. Het zijn relatief vaak wo-studenten (18% om 10%) die in dergelijke woonruimte wonen. In de enquête is niet gevraagd naar de verhuurder/eigenaar, maar aangenomen mag worden dat de sociale studentenhuisvesters (SSH's) deze onzelfstandige wooneenheden in studentencomplexen verhuren en dat de overige onzelfstandige woonruimte zich met name op de particuliere markt bevindt. Dit zogenaamde particuliere aanbod aan onzelfstandige woonruimte is met 48% van het aantal uitwonende studenten ruim drie keer zo groot als het kameraanbod van de sociale studentenhuisvesters.

Figuur 5.5: Aandeel woonsituatie naar marktsegment (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 2.336)

Het aanbod van de sociale studentenhuisvesters bestaat naast de onzelfstandige eenheden in een studentencomplex ook uit zelfstandige eenheden in een studentencomplex. In de enquête heeft 11% van de uitwonende studenten aangegeven in dergelijke woonruimte te wonen. Daarmee komt het aandeel van de sociale studentenhuisvesters op een kwart van het totale aanbod aan studentenhuisvesting in Nederland.

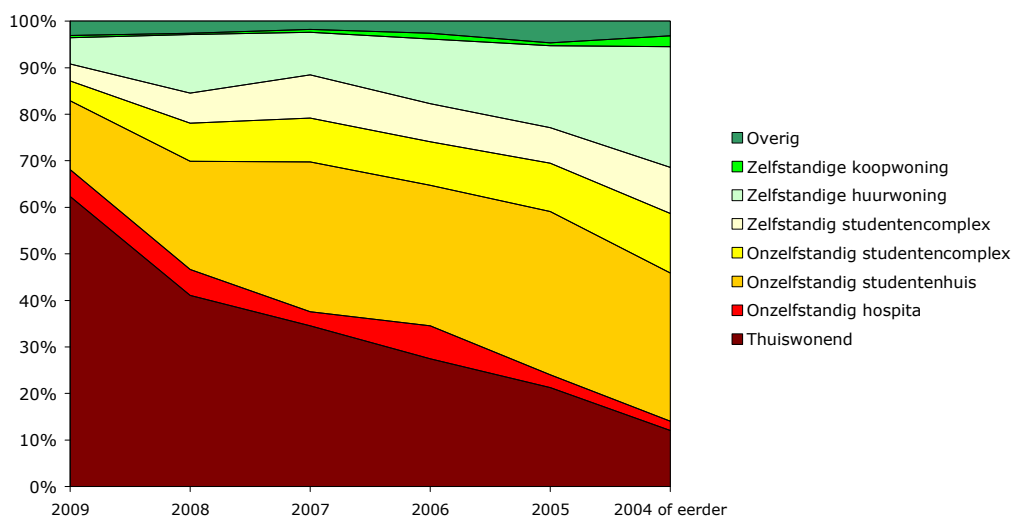
De 'wooncarrière' van studenten

Wanneer de huidige woonsituatie aan het begin van het studiejaar wordt uitgesplitst naar het jaar dat men begonnen is met studeren aan het hoger onderwijs, dan kan daar als het ware een soort 'wooncarrière' van de studenten uit worden afgeleid.



De eerstejaars studenten wonen vaak nog thuis. Ongeveer 62% woont nog bij de ouders. Onder de zesdejaars is dit aandeel gezakt tot 12%. Bij zelfstandige woonruimte is het patroon precies omgekeerd: Slechts 10% van de eerstejaarsstudenten woont in zelfstandige woonruimte, terwijl dit percentage onder de zesdejaarsstudenten op 38% ligt. In figuur 5.6 is deze 'wooncarrière' nog eens grafisch weergegeven. Uitgesplitst naar leeftijd levert dit nagenoeg hetzelfde beeld op.

Figuur 5.6: Huidige woonsituatie naar startjaar eerste studie (september 2009)



Bron: Enquête Laagland'advies 2009 (N = 3.506)

Conclusie

Wat betreft de huidige woonsituatie van studenten blijken er belangrijke verschillen te zitten tussen de gehanteerde bronnen. Een goede verklaring voor de verschillen is er niet.

Volgens het WoON 2006 is zo'n 54% van de voltijdstudenten in Nederland is uitwonend, terwijl de enquête uitkomt op 65% uitwonende studenten.

Het WoON 2006 geeft aan dat de helft van de uitwonende studenten in een reguliere woning woont en 17% in een zelfstandige wooneenheid. Slechts een derde van de uitwonende studenten woont in onzelfstandige woonruimte. Van de studenten in onzelfstandige wooneenheden huurt ongeveer een derde een kamer bij een sociale verhuurder. Met name in de traditionele studentensteden zoals Leiden, Utrecht, Nijmegen en Delft wonen relatief meer studenten in onzelfstandige woonruimte dan in andere steden.

Volgens de enquête is de verhouding tussen onzelfstandig en zelfstandig wonende studenten precies omgedraaid. Bijna tweederde woont onzelfstandig en een derde woont in zelfstandige woonruimte, veelal in reguliere huurwoningen.

5.3 Aanbod particuliere kamermarkt

Zoals reeds naar voren is gekomen, hebben de sociale studentenhuisvesters (de SSH's) slechts een beperkt deel van het aanbod in handen. Volgens de resultaten van de enquête gaat het om ongeveer een kwart.

Daarnaast woont volgens de enquête ook ongeveer een kwart van de uitwonende studenten in een woning op de reguliere woningmarkt. Dat betekent dat een groot deel (circa 50%) bestaat uit de particuliere kamermarkt. Lokaal gezien wijkt de situatie daarvan af. Maar deze verdeling is een bruikbare indicator voor het overleg tussen lokale partijen.

Onder de aanbieders op de particuliere kamermarkt zijn drie groepen te onderscheiden:


1. **Commerciële verhuurders:** Deze particuliere huiseigenaren wonen per definitie niet in het pand dat zij verhuren. Deze groep telt een groot aantal kleine particulieren die slechts één pand bezitten. Een belangrijk deel bestaat echter uit bedrijfsmatig opererende particuliere eigenaren van (meerdere) kamerverhuurpanden, de zogenaamde 'huisjesmelkers'. Ook grote particuliere beleggers zijn actief op de particuliere kamerverhuurmarkt.
2. **Hospita's:** Dit zijn kleine particuliere verhuurders die een kamer aanbieden in het pand waarin zij zelf ook woonachtig zijn.
3. **Ouders van studenten:** deze kleine groep heeft voor zijn studierend kind een kamerpand gekocht. De overige kamers in de woning worden doorgaans aan andere studenten verhuurd. Nadat het kind is afgestudeerd kan men ofwel doorgaan als commerciële verhuurder of het pand aan de particuliere kamerverhuurmarkt onttrekken (door bijvoorbeeld verkoop).

De particuliere kamermarkt is onderzoekstechnisch en bestuurlijk het 'moeilijkste' deel van de markt. Ten eerste is het zicht op deze markt door beleidsmakers zeer slecht. Men heeft hooguit een beeld van het aantal geregistreerde kamerverhuurpanden volgens de huisvestingsverordening. Men weet vaak niet hoeveel kamers dit per pand betreft. Daarnaast wordt een belangrijk deel van de kamerverhuurpanden niet geregistreerd. In Groningen wordt het aantal kamers dat in dergelijke kamerverhuurpanden wordt verhuurd, geschat op de helft van het totale particuliere kameraanbod. Door het slechte zicht is dit deel van de markt ook moeilijk te reguleren of bij te sturen.

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat het aantal uitwonende studenten de afgelopen jaren hard is gegroeid. Dit komt met name door de explosieve groei van het aantal studenten. Het aantal uitwonende studenten is veel harder gegroeid dan wat de sociale studentenhuisvesters de laatste jaren hebben bijgebouwd. Niet de gehele groei van het aantal uitwonende studenten kon dus worden opgevangen door het nieuwe aanbod van de sociale studentenhuisvesters (inclusief Kences-deelnemers). Toch zijn deze studenten ergens terechtgekomen. Dit zal deels op de reguliere woningmarkt zijn. Maar het grootste deel zal woonruimte hebben gevonden op de particuliere kamerverhuurmarkt. Dit deel van de markt voor studentenhuisvesting werkt blijkbaar als een soort spons:

Bij voldoende mate van spanning op de markt groeit dit aanbod, doordat particulieren brood zien in het aanbieden van kamers. Ontspant de markt zich, dan slinkt dit aanbod weer en richten de particuliere aanbieders zich op andere doelgroepen. Bijvoorbeeld door het samenvoegen van kamers tot appartementen. Het absorptievermogen van de particuliere markt is afhankelijk van de grootte van deze markt en daarnaast van de mate waarin de particuliere markt reeds wordt benut.

5.4 Short Stay



Shortstaystudenten zijn studenten die voor een korte periode studeren aan een Nederlandse instelling (zie ook paragraaf 3.2, internationalisering). Reeds in het onderzoek van Laagland'advies uit 2001³³ bleek dat de vraag naar 'short stay housing' door buitenlandse studenten (en expats) flink was gegroeid. ABF constateerde uit het onderzoek in 2003 dat de druk op de markt in mindere mate ook voelbaar was in het segment voor shortstayhuisvesting.

Het gaat hierbij veelal om gemeubileerde woonruimte. Volgens de geïnterviewde sleutelfiguren in de verschillende steden heeft deze groei zich de afgelopen jaren alleen maar doorgezet, vanwege de verdere internationalisering van het onderwijs. Gezien de internationale ambities van de onderwijsinstellingen zal dit deel van de markt de komende jaren nog belangrijker worden. Ook het huidige onderwijssysteem zorgt voor een toenemende mobiliteit van masterstudenten.

Het aanbod shortstayhuisvesting is moeilijk in beeld te brengen. Door de corporaties die aangesloten zijn bij Kences wordt het aanbod in dit segment bijgehouden. Deze corporaties zijn echter niet de enige speler op de lokale markt. Daarnaast kunnen shortstaystudenten ook verblijven in huisvesting die niet specifiek voor deze doelgroep is bestemd. De tijdelijke vraag van shortstaystudenten sluit bovendien ook aan bij het tijdelijke aanbod van Nederlandse studenten die hun kamer willen onderverhuren.

³³ Spanning op de markt voor studentenhuisvesting: tijdelijk of structureel?, Laagland'advies (2001)

6 **Beleid in uitvoering**

De studentensteden uit dit onderzoek hebben alle verschillende maatregelen genomen om de markt voor studentenhuisvesting in goede banen te leiden. Afhankelijk van de aard van de markt, zijn bepaalde (combinaties van) maatregelen ingezet. In hoofdstuk 7 worden de genomen maatregelen van iedere stad nader belicht. Maatregelen kunnen gericht zijn op het vergroten van het aanbod of op het stimuleren van de doorstroming op de markt. In dit hoofdstuk komen de meest voorkomende beleidsmaatregelen aan de orde. We beschrijven hoe dit in verschillende steden wordt uitgevoerd en waar mogelijk gaan we in op het effect van de maatregel. Aan het einde van dit hoofdstuk komen knelpunten op de markt aan bod en besteden we aandacht aan de bestaande overlegstructuren op het gebied van studentenhuisvesting.

6.1 **Beschrijving van de maatregelen**

Campuscontracten



Een van de maatregelen om tekorten in de markt voor studentenhuisvesting terug te dringen, is de invoering van het campuscontract. Sinds 2006 is het wettelijk mogelijk om de duur van het huurcontract te koppelen aan de duur van de studie. Het campuscontract is primair bedoeld om de doorstroming te bevorderen. In het contract wordt vastgelegd dat de woonruimte alleen voor studenten is bestemd en dat de student wordt geacht binnen 6 maanden na beëindiging van de studie de kamer op te zeggen.

Campuscontracten worden al door diverse sociale studentenhuisvesters ingezet. Zo hanteren studentenhuisvesters DUWO en SSHN het campuscontract voor alle huurders. DUWO geeft aan dat de gemiddelde woonduur met een jaar is verkort³⁴. Tot 2020 levert het een totaal aantal van 800 extra verhuurbare eenheden op. De SSHN heeft tot nu toe al 300 extra verhuurbare eenheden gerealiseerd met het campuscontract. Als gevolg van invoering van het campuscontract, zag Kences in 2007 een toegenomen mutatiegraad voor alle vestigingen.



In Utrecht wordt deze maatregel nog ingevoerd. De verwachting is dat er op jaarbasis 300 à 400 extra eenheden beschikbaar komen. SLS Wonen (Leiden) gaat het campuscontract ook invoeren voor zelfstandige woonruimte. In de steden met minder druk op de woningmarkt voor studenten, zoals Enschede, Maastricht, 's-Hertogenbosch en Zwolle is deze maatregel nog niet toegepast vanwege ontbrekende noodzaak.

³⁴ Bron: Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 31 700 XVIII, nr 65

Labelen

Door middel van labelen worden bepaalde woningen gereserveerd voor een specifieke doelgroep. Dit wordt toegepast wanneer een bepaalde groep, zoals bijvoorbeeld studenten op de lokale woningmarkt, in de knel komt.

In 2007 hebben gemeente Amsterdam en corporaties in het akkoord 'Bouwen aan de stad' afgesproken om in vier jaar 800 woningen voor studenten beschikbaar te laten komen door middel van labelen. Corporaties dragen complexen voor waar zij woningen voor studenten willen labelen. De gemeente gaat vervolgens na of dat overeenstemt met de bestemming en het karakter van het gebied waarin de woningen liggen. Ook delen van complexen kunnen worden aangedragen, zodat de verhouding tussen studenten en andere bewoners wordt bewaakt. De gelabelde woningen worden in principe met een campuscontract verhuurd, zodat het mogelijk blijft om aan het einde van de studietermijn de woning weer vrij te maken voor een nieuwe student. De woningen zijn beschikbaar voor voltijdstudenten aan een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, hbo en universiteit).³⁵

Eind 2009 wordt dit geëvalueerd. Voor de korte termijn wil Amsterdam het aantal gelabelde woningen verdubbelen.

Labelen van woningen voor studenten is in 's-Hertogenbosch één van de maatregelen. Deze studentenwoningen waren tot enkele jaren terug alleen bestemd voor hbo-studenten. Nu komen ook voltijd-MBO-studenten in aanmerking voor deze woningen. Speciaal voor internationale studenten wordt een aantal studentenwoningen gereserveerd.

Tijdelijke verhuur sloopwoningen

Veel van de onderzochte steden maken in meer of mindere mate gebruik van tijdelijke verhuur van sloopwoningen. Door de gewijzigde Leegstandwet in 2005 zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur verruimd. De maximale verhuurtermijn is toen opgerekt naar 5 jaar. Deze verruiming heeft het tijdelijk aanbod doen toenemen. Het aanbod fluctueert echter wel vanwege het feit dat het vaak gaat om panden die op termijn worden gesloopt en de termijn van de verhuurvergunning volgens de Leegstandwet afloopt. Er moet dan tijdig worden gezocht naar alternatieven.

In Arnhem zullen veel van de woningen, waarin nu studenten wonen, worden gesloopt. Daardoor neemt het aantal studenten in corporatiewoningen af.

Arnhem zoekt naar compensatie van het aanbod in de particuliere sector en door toevoeging van nieuwbouw. Ook in Eindhoven is de afgelopen jaren voornamelijk ingezet op tijdelijke huisvesting. Nu wordt geconstateerd dat het huisvestingsprobleem daarmee naar voren is geschoven. Daarom wordt nu ingezet op het verlengen van de oorspronkelijke verhuurtermijn en op het ontwikkelen van nieuwbouw.

³⁵ Bron: Voortgangsrapportage JHSV, gemeente Amsterdam, mei 2009

Tijdelijke woonruimte of tijdelijke locaties

Een andere vorm van tijdelijke huisvesting is het gebruik van bijvoorbeeld COA-eenheden en containerwoningen. De huisvesting van studenten in COA-eenheden is een belangrijke factor gebleken in het bereiken van meer evenwicht op de woningmarkt voor studenten. Deze eenheden zijn geplaatst voor een termijn van vijf jaar. De meeste eenheden moeten tussen 2009 en 2011 weg. Naar verwachting is de kwaliteit onvoldoende om ze te herplaatsen. In Nijmegen zijn voormalige COA eenheden gebruikt. Deze staan nog tot 2014.



In Amsterdam zijn, om het tekort in te lopen, op drie locaties voor vijf jaar 2.100 tijdelijke containerwoningen neergezet. Deze termijn loopt nu bijna af. Amsterdam staat nu voor de keuze: verlengen of verplaatsen. De tijdelijkheid van de huisvesting vormt in Amsterdam een knelpunt (zie paragraaf 6.2). Voor een periode van vijf jaar blijkt deze huisvesting niet rendabel. De investering in tijdelijke huisvesting is beter terug te verdienen door de eenheden voor een periode van 8 tot 10 jaar neer te zetten. Voor die periode geldt dezelfde regelgeving als voor reguliere woningen.

Beleid particuliere markt

Gemeenten hebben weinig zicht op de grootte van de particuliere markt. Toch maakt deze markt vaak een groot onderdeel uit de het totale aanbod aan studentenhuisvesting. Voldoende aanbod in de particuliere markt zorgt voor minder druk op de markt. In steden waar een groot aandeel van de studenten in de particuliere markt woont, heeft de markt een meer ontspannen karakter.



De gemeente Groningen heeft enkele jaren geleden de particuliere markt vrijgegeven. Dit resulteerde in een flinke stijging van het aanbod. Vanaf 2008 geldt er weer een limiet van 15% per straat om de zelfstandige woningvoorraad te beschermen. Voor maximaal 15% van de woningen wordt dan een onttrekkingsvergunning verleend. Deze vergunning is verplicht als in een zelfstandige woning kamers worden verhuurd aan drie of meer personen.

Maastricht kent een grote particuliere markt. In 2002 werd verwacht dat het aantal kamers in de particuliere sector zou dalen. Toen is extra aanbod gecreëerd in corporatiehuisvesting. De particuliere markt is echter overeind gebleven, waardoor de markt meer ontspannen is geworden.

Zwolle heeft, voor het verlenen van een onttrekkingsvergunning, in een aantal populaire wijken een limiet van 10% ingesteld. Dit zijn de wijken waarin reeds veel kamerverhuurpanden staan. Voor minder populaire wijken geldt deze beperking niet.

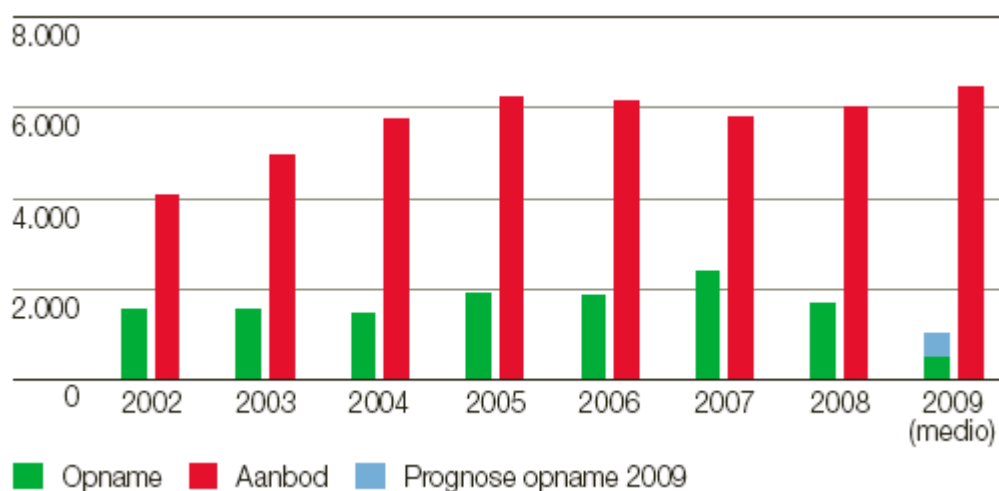
Herbestemming kantoren

Leegstand

De kantorenmarkt kent al enkele jaren een forse leegstand. Dat is op zichzelf geen nieuw verschijnsel omdat de verhouding tussen aanbod en opname altijd een soort varkenscyclus volgt.

Veel deskundigen schatten in dat de verhouding tussen opname en aanbod inmiddels zo uiteen gegroeid is, dat het met een aanzienlijk deel van het huidige aanbod niet meer goed komt. Door ontwikkelingen zoals telewerken en het verplaatsen van diensten naar lagelonenlanden zal de kantoorbevolking nooit meer die omvang bereiken die nodig is om deze vierkante meters te vullen. Een deel van de voorraad kan daarom als structureel kansloos worden aangemerkt.

Figuur 6.1 Opname en aanbod in kantorenmarkt (x 1.000 m² v.v.o.)



Bron: Factsheet kantorenmarkt DTZ Zadelhoff, 2009.

Het aanbod is medio 2009 circa 6,5 miljoen m² kantoorruimte op een totale voorraad van ruim 46 miljoen m², dat is een leegstandspercentage van 12% landelijk. Lokaal zijn er grote verschillen met uitschieters tot 25 en 30% leegstand. Het betreft dan de perifere kantoorgemeenten zoals Alphen aan den Rijn, Diemen en Maarsse. De onderzochte studentensteden in dit onderzoek zitten in het algemeen op of onder het landelijk gemiddelde leegstandspercentage, Haarlem, Leiden en Amsterdam zitten daarboven met circa 15%. Bij leegstand gaat het in de helft van het aanbod (circa 3 miljoen m²) om middelgrote kantoorgebouwen met een omvang van 1.000 – 5.000 m²³⁶.

Transformatie

In grote lijnen bestaan er voor leegstaande kantoren drie mogelijkheden:

- renovatie en blijvend inzetten op de kantorenmarkt
- sloop en nieuwbouw op de vrijgekomen locatie
- transformatie, dat wil zeggen een nieuwe functie in het bestaande gebouw.

Er is veel te zeggen voor transformatie. Een bestaand casco hergebruiken betekent een duurzaam gebruik van grondstoffen. Het werkt ook sneller, het grootste deel van het gebouw staat er immers al.

³⁶ Bron: factsheets DTZ Zadelhoff, medio 2009

Omwonenden hebben vaak weinig bezwaren tegen nieuw gebruik van een pand waar ze aan gewend zijn, en in lege staat juist een negatieve uitstraling op zijn omgeving heeft. Met name oudere panden met bijzondere en karakteristieke details hebben een meerwaarde voor de nieuwe bewoners. Maar ook van een dertien-in-een-dozijn pand is iets bijzonders te maken.

Er zijn inmiddels veel voorbeelden van geslaagde transformaties waarbij het oorspronkelijke gebouw in meer of mindere mate is gestript om aan een nieuwe functie en een nieuw uiterlijk te voldoen. Ervaringen in het land laten zien dat creativiteit nodig is. Een voorbeeld illustreert dit:

- Een voormalig GAK-kantoor in het centrum van Rotterdam, langs een drukke spoorlijn en naast een drukke weg is omgebouwd tot studenten- en jongerenhuisvesting. De locatie kent een hoge geluidbelasting en de plattegrond had niet de benodigde diepte om wooneenheden in te maken. De kavel bood echter ruimte om, aan de spoorzijde, het gebouw 'op te dikken' met anderhalve meter waardoor de plattegronden wel pasten. In de nieuwe gevel kon bovendien het hoofd geboden worden aan alle geluiden. Verder bleek het mogelijk, zoals vaak het geval is, om twee extra etages op het gebouw te zetten waarmee de exploitatie ruimer werd. Een voorbeeld van verder denken dan het bestaande gebouw breed of hoog is.

Welke knelpunten?

Transformatie kent een paar belangrijke knelpunten die beginnen met de verwerving van een pand. De meeste beleggers voelen niet de urgentie om een leegstaand pand af te stoten. Hun totale vastgoedportefeuille maakt een bepaald rendement en dat is het getal waar men naar kijkt.

Daarnaast zijn beleggers optimisten die verwachten dat er op korte termijn toch weer een huurder zal worden gevonden. Die verwachting is terug te zien in de taxaties die voor veel panden te hoog blijken, omdat het vastgoed uiteindelijk toch langer leeg staat dan de verwachte twee jaar die bij taxatie wordt aangehouden. Door de huurprijs te verlagen, neemt de kans op verhuurbaarheid weliswaar toe, maar neemt de waarde van het vastgoed echter af. Dat betekent afboeken en direct verlies nemen en dat stelt men zo lang mogelijk uit. Soms worden huurcontracten 'gekocht' door een paar jaar gratis huur te geven. De huurprijs zakt dan niet en de taxatiewaarde blijft in stand. Tot slot mogen de meeste beleggers statutair alleen kantoren hebben en voor hen is transformatie naar woonruimte dan ook geen optie. Een effect daarvan is dat wonen en kantoren twee aparte werelden zijn, met eigen rekenregels over kosten en opbrengsten en een andere perceptie van gebouwen. Voor een corporatie zijn gebouwen een middel voor het huisvesten van haar doelgroep; een gebouw is voor de belegger in de eerste plaats een beleggingsobject.

De economische crisis zorgt ervoor dat beleggers kritischer zijn gaan kijken naar hun portefeuille en dit heeft geleid tot een aantal forse afboekingen. Voor de haalbaarheid van transformaties is dit een gunstige ontwikkeling.

Voor een succesvolle transformatie is een acceptabele verwervingsprijs een belangrijke voorwaarde. Kijkt een ontwikkelaar of corporatie naar de kansen van een pand, dan is het verkrijgen van zekerheden een tweede voorwaarde. Kan de bestemming worden gewijzigd? Met welke bouwregels en brandweervoorschriften moeten we rekening houden?

Zijn ontsluitingen en sanitaire voorzieningen aan te brengen? Hebben we een goed beeld van de staat van het pand, bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest? Is er voldoende parkeer- en buitenruimte te maken? Welke ontwikkelingen staat de omgeving de komende tijd te verwachten? Op dergelijke vragen moet vaak in korte tijd antwoord worden gevonden om een verantwoord bod te kunnen uitbrengen. Hiervoor is kennis nodig over technische mogelijkheden. Ervaring leert dat hier altijd wel een oplossing is te vinden. De gemeente kan snel duidelijkheid geven over haar medewerking aan een transformatie door vooraf in beeld te brengen welke minimumkwaliteit zij vereist. Door verschillende afdelingen parallel te laten toetsen wordt snelheid gewonnen. Het is een hardnekkig misverstand dat nieuwe woningen in een bestaand pand aan nieuwbouweisen moeten voldoen. Dat geldt slechts bij ingrijpende verbouwingen, of wanneer een gemeente specifiek kwaliteitsbeleid heeft vastgelegd. In alle andere gevallen is het niveau van bestaande bouw leidend. In het veld ontbreekt echter de kennis en ervaring omtrent de eisen die worden gesteld. Dit leidt in sommige gevallen tot onterechte hoge (nieuwbouw)eisen waarmee projecten moeilijker haalbaar worden. Op locaties waar veel kantoren bijeen staan, geldt 'één kantoor is geen kantoor'. Hier moet worden gekeken naar de kansen van een gebiedstransformatie.

Waar kansrijk?

Bij een eerste zeef wordt vaak met veto-criteria gewerkt; wordt negatief gescoord op één van deze, dan is een succesvolle transformatie niet waarschijnlijk. We benadrukken dat het altijd om lokaal maatwerk gaat, er zijn succesvolle transformatieprojecten bekend die achteraf en op papier de eerste zeef niet hadden overleefd. We kijken naar:

1. Is er vraag naar woonruimte?
2. Laat het bestemmingsplan de nieuwe functie toe, of kan dit aangepast worden (denk aan milieugevaren in de omgeving, aanpassing zal dan onmogelijk zijn)?
3. Is er een ontwikkelaar?
4. Kan het programma en de kwaliteit van de ontwikkelaar in het pand worden gerealiseerd?
5. Is dat haalbaar, rekening houdend met de aankoop en investeringen?

In dit onderzoek in de studentensteden is de marktvrage als gegeven beschouwd en het vinden van een ontwikkelaar ook. We hebben daarnaast per pand gekeken naar de beschikbaarheid, omdat panden die deels nog zijn verhuurd niet snel kunnen worden getransformeerd. Voor panden die recent zijn gerenoveerd, zal de bereidheid om ze af te stoten laag liggen.

De 'kantorenzeef'

Ter illustratie is in het kader van dit onderzoek onderzocht welke panden potentieel geschikt zijn voor transformatie. Om dit te bepalen, is allereerst gekeken naar locatie (centraal ten opzichte van centrum en onderwijsinstelling) en beschikbaarheid. In de realnext database van DTZ-Zadelhof is geïnventariseerd hoeveel kantoorpanden worden aangeboden in een stad en hoeveel panden voldoen aan de twee criteria. Uit de die analyse blijkt dat, na toetsing aan de basiscriteria, er een zeer beperkt deel van het totale aanbod overblijft.

Wanneer aan de eerste eisen zoals locatie en beschikbaarheid is voldaan, is de volgende stap het onderzoeken van het casco. De volgende onderdelen dienen dan te worden onderzocht:

- de structuur
- de maatvoering
- de ontsluiting (onder andere plaats trappen, liften, noodtrappenhuizen)
- de gevel (onder andere verhouding en plaats open/gesloten, isolatie)
- de brandveiligheid
- de bruto-nettoverhouding van de oppervlakte van het gebouw
- de aanwezigheid van de werktuigkundige- en elektriciteitsinstallaties

Vanwege de diversiteit aan kantoortypes is één kengetal voor verbouw naar wooneenheden niet zomaar te geven. Dit is afhankelijk van de vele factoren die hierboven zijn genoemd.

In bijlage 8 staan de hierboven genoemde werkwijze en resultaten beschreven, inclusief een schatting van de transformatiekosten.

Wie neemt actie?

In eerste instantie wordt actie verwacht van ontwikkelaars, waaronder corporaties. Corporaties hebben het voordeel dat zij op lange termijn zijn betrokken bij het gebouw en een waardeontwikkeling mee kunnen maken, zij kunnen bij aanvang onrendabel investeren om dat later terug te verdienen. Het verdieneffect kan ook zitten in de waardeontwikkeling van het omliggende gebied. Een leegstaand pand kan een hele omgeving meesleuren in verval, maar het omgekeerde gebeurt ook. Nieuwe gebiedsimpulsen starten (snel) met een eerste transformatie.

Gemeenten kunnen helpen door in een gebiedsvisie duidelijk te maken dat een belegger daar niet hoeft te hopen op betere tijden, omdat zij bijvoorbeeld de woonfunctie wil versterken. Gemeenten kunnen, zoals met de Kantorenloods in Amsterdam, makelen en schakelen tussen vragers en aanbieders. Door (aankomende) leegstand in kaart te brengen kan de gemeente keuzes maken in de gebieden waar ze actief een rol wil spelen, omdat de leegstand daar de stad belemmert. Gemeenten kunnen verder, zoals gezegd, meewerken door kwaliteitsbeleid te schetsen en versneld afspraken te maken.



Wonen boven winkels

Een kansrijk segment voor studenten zijn leegstaande ruimten boven winkels. In de afgelopen jaren zijn er reeds enkele honderden woningen/eenheden gerealiseerd; voornamelijk in Maastricht en Haarlem³⁷. Door de woonfunctie in de binnenstad terug te brengen, neemt de veiligheid en levendigheid van de binnenstad toe. Naar schatting zijn er in de 20 onderzochte studentensteden nog zo'n 9.000 eenheden boven winkels te realiseren³⁸.

Realisatie van wooneenheden boven winkels wordt vaak gehinderd doordat het moeilijk en/of kostbaar is om zelfstandige toegang tot deze ruimten te creëren. Studenten zijn een logische doelgroep voor wonen boven winkels vanwege de centrale ligging van de panden en de bijzondere indeling van gebouwen. In Maastricht wordt de helft van het aantal gerealiseerde eenheden boven winkels toegewezen aan studenten.

6.2 Knelpunten



In de interviews met de sleutelpersonen in de 20 steden is een aantal knelpunten met betrekking tot de uitvoering van de hierboven beschreven maatregelen naar voren gekomen.

Regelgeving tijdelijkheid

Studentenhuisvesting wordt in het algemeen gezien als woonruimte waar men tijdelijk woont. Gemeenten lopen aan tegen het knelpunt dat de huidige regelgeving niet bij deze tijdelijkheid aansluit. Tijdelijke wooneenheden kunnen voor een maximale termijn van vijf jaar worden verhuurd. Om de investering beter te kunnen terugverdienen, geldt een minimale termijn van acht tot tien jaar. Voor die periode gelden dezelfde eisen die aan normale woningen worden gesteld. Gemeenten zouden graag zien dat de regelgeving tijdelijke en flexibele oplossingen faciliteert. Vooral in de huidige economische situatie kunnen ongebruikte locaties goed worden benut.

Parkeernorm bij nieuwbouw

De huidige parkeernorm bij nieuwbouw voor studentenhuisvesting sluit niet aan bij de behoefte van studenten. Per zes wooneenheden³⁹ moet er één parkeerplaats worden gerealiseerd. Dit zorgt voor hoge bouwkosten. Studenten maken er daarentegen onvoldoende gebruik van. Een lagere norm zou volgens de corporaties volstaan.

³⁷ Ook in Amersfoort (niet onderzocht in deze Quickscan) is er een project Wonen boven Winkels

³⁸ Bron: landelijke vereniging wonen boven winkels

³⁹ Dit kan per gemeente verschillen

Financiering nieuwbouw


Sociale studentenhuisvesters hebben te maken met grote onrendabele toppen. Voor de toekomst zien zij een aantal mogelijke oplossingen:

- Fuseren met grotere corporaties. Via verkoop van woningen komt geld beschikbaar voor studentenhuisvesting (bijvoorbeeld Groningen en Eindhoven).
- Collegiale financiering. Sociale studentenhuisvesters vragen collega's om te investeren in hun projecten. Studentenhuisvester Stadswonen schreef hierover onlangs een publicatie.
- Projectsteun van de overheid.
- Huurtoeslag onzelfstandige woonruimte.

Onderwijsinstellingen kunnen geen garanties afgeven

Een laatste knelpunt in de markt is het feit dat onderwijsinstellingen geen garanties kunnen afgeven voor wat betreft toekomstige studentenaantallen. Studentenhuisvesting ligt op het bord van gemeenten en corporaties. Plannen kunnen pas worden ontwikkeld wanneer het werkelijke aantal studenten bekend is. Dat maakt het ingewikkeld om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. In Wageningen hebben tekorten zich de afgelopen jaren afgewisseld met overschotten door grote fluctuaties in de studentenaantallen.

6.3 Overleg tussen partijen

 Partijen op het gebied van studentenhuisvesting weten elkaar goed te vinden. In diverse steden is een samenwerkingsvorm (bijvoorbeeld taskforce) opgericht en zijn lokale actieplannen opgesteld. Studentenhuisvesting staat onder andere in Amsterdam en Leiden zeer hoog op de politieke agenda. In steden waar de markt momenteel meer ontspannen is, vindt minder overleg plaats. Gemeente, corporaties en onderwijsinstellingen houden daar wél de vinger aan de pols om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Zo wordt de stand van zaken bekeken en het vigerend beleid geëvalueerd.

In sommige steden (zoals Breda en Groningen) hebben de onderwijsinstellingen nog een tamelijk passieve rol. Huisvesting is daar duidelijk een verantwoordelijkheid van de gemeente. Onderwijsinstellingen geven bijvoorbeeld geen garanties af voor wat betreft het aantal studenten. Wél is daar een ontwikkeling naar een meer actieve rol zichtbaar.

Bij dit alles blijft het lastig, dat het grootste deel van het aanbod door particulieren wordt geleverd. Juist deze partijen zijn niet georganiseerd en moeilijk bij overleg te betrekken.

7 Twintig studentensteden in beeld

In dit hoofdstuk beschrijven we per stad wat de huidige stand van zaken is op de markt voor studentenhuisvesting en hoe deze situatie zich tot nu toe heeft ontwikkeld. In hoofdstuk 2 kwam globaal de situatie per stad in 2009 al aan bod. Het voorgaande hoofdstuk beschreef de voornaamste maatregelen die steden hebben genomen ter regulering van de studentenwoningmarkt. Bij iedere stad treft u een overzicht aan van de maatregelen. Daar waar de maatregel specifiek is voor een stad, komt deze in de betreffende paragraaf nader aan de orde. De informatie in dit hoofdstuk is voornamelijk afkomstig uit de interviews met sleutelpersonen.

7.1 Almere

De markt voor studentenhuisvesting in Almere is op dit moment beperkt. Er is ook weinig vraag en zelfs sprake van leegstand.



Corporaties in Almere hadden eerst 270 eenheden gelabeld voor studenten, dit is nu teruggebracht naar 200 eenheden. Het betrof in eerste instantie vooral reguliere woningen, nu zijn het voornamelijk kamers. Er is wel zelfstandige woonruimte. De markt is krap in Almere, er is sprake van een tekort aan woningen voor jongeren en starters. Deze markt is gescheiden van de markt voor studentenhuisvesting.

Er is geen piekperiode in Almere. Bovendien wonen de meeste studenten nog thuis bij hun ouders in Almere. Studenten uit de regio pendelen.

Studentenaantallen lopen nu terug in Almere, maar naar verwachting komt er in 2011 een grote hogeschool naar Almere. Nu worden daarop nog geen huisvestingsplannen gemaakt. Als de hogeschool komt, zullen flinke stappen worden gezet voor wat betreft de studentenaantallen. Vooruitlopend op deze ontwikkelingen, heeft gemeente Almere bij de corporatie bepaalde plannen getoetst.

Maatregelen

- Labeling

7.2 Amsterdam



Amsterdam kent veel krapte op de markt voor studentenhuysvesting. Uit onderzoek⁴⁰ bleek dat Amsterdam reeds in 2005 een theoretisch tekort van een kleine 10.000 eenheden kende. Uit het onlangs verschenen visiedocument van de universiteiten wordt een tekort genoemd van 12.500 eenheden tot 2014. De gemiddelde wachttijd voor een student op een kamer is afhankelijk van de locatie. Voor een kamer binnen de ring geldt een wachttijd van 4,1 jaar. Buiten de ring bedraagt de wachttijd 2,6 jaar. In Diemen is de wachttijd 1,3 jaar (zie ook tabel 2.2 van hoofdstuk 2).

Studentenhuysvesting heeft in Amsterdam een hoge prioriteit. De gemeente wil zich positioneren als een economische metropool. Volgens de universiteiten is studentenhuysvesting belangrijk voor de economische- en kennisontwikkeling van de stad en de positionering van Amsterdam als metropool. Er is regelmatig overleg met de universiteit en de corporaties. De 'tijdelijkheid' van studenten en hun huysvesting loopt als rode draad door beleid heen.

Het aanbod groeit continu, maar is onvoldoende voor de enorme toeloop van studenten. Bovendien zijn studenten niet de enige doelgroep van beleid op de toch al overspannen woningmarkt. In het huidige studiejaar is het aantal voorinschrijvingen flink gestegen. Met name de UvA heeft veel nieuwe studenten te verwerken ten opzichte van het jaar ervoor (+57%).⁴¹

Doordat de vraag het aanbod ruim overtreft, zijn studenten genoodzaakt te kiezen voor wat er beschikbaar is. Iedereen wil graag in het centrum wonen terwijl mogelijkheden voor locaties daar beperkt zijn.

In Amsterdam is zowel vraag naar zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Jongerejaars wonen eerst onzelfstandig en stromen daarna door naar zelfstandige woonruimte. Wat nu wordt bijgebouwd, zijn met name zelfstandige eenheden. Indien huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte zou worden toegepast, is efficiënter ruimtegebruik mogelijk.

Op dit moment werkt Amsterdam aan een tienpuntenplan. Er worden nadere afspraken gemaakt om zaken te versnellen en productie in te halen. De gemeente heeft een stimuleringsbijdrage voor knelpunten in ontwikkeling.

Maatregelen in uitvoering

- Campuscontracten
- Labeling
- Nieuwbouw
- Tijdelijke huysvesting sloopwoningen
- Tijdelijke eenheden
- Transformatie kantoren

⁴⁰ Van Zeecontainer tot Grachtenpand, Laagland'advies (2005)

⁴¹ Bron: IB-Groep 18-09-2009

7.3 Arnhem

De markt voor studentenhuysvesting was tot 2008 redelijk in evenwicht. Er is meer sprake van een normaal frictietekort. In het verleden werd veel gebruikgemaakt van tijdelijke verhuur in slooppanden. Deze worden de komende jaren gesloopt, waardoor het aantal studenten in corporatiewoningen afneemt. In de particuliere sector is juist een toename te zien. Door een hogere toename van het aantal studenten dan verwacht werd (4% groei in plaats van 2,5%), zal een tekort ontstaan. Gemeente Arnhem gaat de komende jaren met corporaties in gesprek over mogelijke oplossingen.

Arnhem kent een kwalitatieve mismatch. De voorraad bestaat voornamelijk uit onzelfstandige eenheden, terwijl de behoefte juist zelfstandig is.

De maand september is een duidelijke piekperiode. Daarna is het rustiger en wordt niet alles verhuurd. Onzelfstandige eenheden worden dan verhuurd aan jongeren. De zelfstandige woningen zitten altijd vol.

De komende jaren kan een probleem ontstaan doordat er meer gaat worden gesloopt dan toegevoegd. Het grootste tekort zal in 2011 ontstaan. Vanaf dat moment is er weer sprake van een stijgende lijn. Doordat studenten zich bij de Hogeschool Arnhem Nijmegen inschrijven voor beide steden, is het lastig om de werkelijke cijfers voor Arnhem in een vroeg stadium te achterhalen.

Maatregelen

- Nieuwbouw
- Tijdelijke verhuur slooppwoningen

7.4 Breda



In Breda is er geen grote druk op de markt voor studentenhuysvesting. De huidige toename van reguliere en internationale studenten kan nog worden opgevangen. Breda heeft sinds 2004 een werkgroep studentenhuysvesting. Door middel van een monitor wordt steeds drie jaar terug en drie jaar vooruit gekeken. Naar aanleiding van eerder lokaal onderzoek (2006) is een actieplan opgesteld dat tevens onderdeel is van de woonvisie.

Het tekort in Breda is kwalitatief van aard. Uit lokaal woonwensenonderzoek (2006) blijkt dat studenten vooral zelfstandig willen gaan wonen vanwege de prijs. Er is hierbij geen verschil tussen eerste- en ouderejaars. Tweederde van de studenten woont in de particuliere markt waar

weinig zicht op is. Breda heeft een rem op kamerverhuur vanwege MOE-landers⁴² die voor overlast zorgen in bepaalde wijken.

Momenteel stijgen studentenaantallen, maar de vraag is hoe lang dit aanhoudt. In Breda wordt gezocht naar flexibele oplossingen. Hoe zorg je ervoor dat de te bouwen eenheden ook geschikt zijn te maken voor andere doelgroepen?

Breda wil gaan werken met campuscontracten. Naar verwachting levert dit het dubbele aantal aan vrijgekomen woningen op. Daarnaast worden woningen voor starters ontwikkeld en vindt een traject voor 'Wonen boven winkels' plaats. Transformatie wordt overgelaten aan partijen en corporaties.

Er zijn veel kansen voor (flexibele) nieuwbouw dus daar wil Breda meer op inzetten. Tot 2010 wil gemeente Breda 100 extra eenheden behalen. Maar door crisis en door milieueisen loopt dit spaak (locatie en exploitatie). Alle locaties liggen ingeklemd tussen spoor, drukke wegen en bedrijventerreinen. Breda constateert wél dat in de huidige markt alleen nog projecten zijn te realiseren voor studenten en starters. Er staan nog 400 à 500 woningen in de planning (nog geen harde capaciteit).

Maatregelen

- Nieuwbouw
- *Toekomst o.a.:*
 - Campuscontracten
 - Flexibele nieuwbouw
 - Wonen boven winkels
 - Realiseren starterswoningen ten behoeve van doorstroming

7.5 Delft

Delft onderscheidt zich niet van het landelijke beeld als het gaat om de ontwikkelingen op de markt voor studentenhuisvesting. Er komt steeds meer druk op de markt door een groeiende vraag en een stagnerend aanbod. Zowel zelfstandige eenheden als onzelfstandige eenheden worden in deze markt goed afgenomen. Omdat voor zelfstandige eenheden meer huur kan worden gevraagd, worden alleen deze toegevoegd. In Delft is echter zeker ook vraag naar onzelfstandige eenheden.

Jongerejaars kiezen in eerste instantie voor gezamenlijkheid met anderen (maximaal met vijf anderen), maar dit aanbod is er op dit moment in Delft niet. Nadat studenten meer zijn gewend aan zelfstandigheid kiezen ze vaker voor zelfstandige woonruimte. Hieraan is een tekort. Daarom zijn we nu genoodzaakt gewone huurwoningen om te bouwen naar studenteneenheden.

⁴² Werknemers uit Midden- en Oosteuropese landen

Studenten zullen in die wijken zorgen voor een betere en meer diverse populatie. Uiteraard is de piekperiode aan het einde van de zomer. Tot in november is er veel vraag en aanbod dat tekortschiet. Daarna komt de markt meer in evenwicht omdat sommige studenten er dan voor kiezen te gaan pendelen. De crisisinstroom van dit studiejaar kan in Delft niet worden gehuisvest. De omvang van het probleem wordt mede veroorzaakt door een vertraging van het bouwprogramma van twee jaar. Daarentegen is de problematiek vrij overzichtelijk door één universiteit en twee hogescholen. Momenteel worden 1.000 á 1.500 extra eenheden gerealiseerd. Sinds 2002 is het probleem vergroot. Kwalitatief gezien is er een mismatch en het aantal buitenlandse studenten is toegenomen. Delft heeft extra gebouwd en daarbij rekening gehouden met betaalbaarheid.

Onze informant verwacht dat de grenzen aan de ruimtelijke groei zijn bereikt. Op een gegeven moment zal de universiteit het ook niet meer kunnen bolwerken. We zullen in een noodtempo moeten bouwen, maar het probleem kan alleen tot op zekere hoogte worden opgelost.

Maatregelen

- Nieuwbouw
- Tijdelijke eenheden
- Campuscontracten

7.6 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch kent een zekere krapte op de markt voor studentenhuysvesting, maar zeker geen woningnood. Tussen 2007 en 2008 is de gemiddelde wachttijd voor een studentenwoning in 's-Hertogenbosch toegenomen van zeven naar tien maanden. Dit is nog altijd minder dan de wachttijd op een reguliere woning die vier jaar bedraagt. Er is, mede dankzij de crisis, sprake van een stijgend aantal studenten. Ook het aantal buitenlandse studenten neemt toe.

's-Hertogenbosch is een echte hbo- en MBO-stad. Slechts 30% van de Bossche studenten is uitwonend.

Het merendeel van het aanbod aan studentenhuysvesting in 's-Hertogenbosch is onzelfstandige woonruimte. Vanuit het aanbod geredeneerd, zou dit kunnen betekenen dat hier meer vraag naar is. Woonwensenonderzoek wijst uit dat ouderejaars meer behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte. Eerstejaars kiezen nog voor onzelfstandig en het omslagpunt ligt bij 1 á 2 jaar. Lokale corporatie Brabant Wonen zal zich steeds minder richten op ontwikkeling van onzelfstandige woonruimte.

De piekperiode ligt ieder jaar weer rond juli en augustus. De markt ontspant zich aan het einde van het studiejaar wanneer de meeste opzeggingen plaatsvinden.

De doelgroep jongeren/starters heeft de volle aandacht gezien de ontwikkelingen in de markt. Dit betekent dat meer aanbod wordt gerealiseerd. Meerdere nieuwbouwprojecten worden voor deze groep gerealiseerd. Als oplossingen voor de korte termijn gaat 's-Hertogenbosch geen specifieke studentenwoningen creëren. Ze zullen bestaande/nieuwe woningen meer gaan labelen voor jongeren.

Maatregelen

- Labeling

7.7 Den Haag



Den Haag heeft een tekort aan studentenhuisvesting. In de afgelopen jaren is dit tekort niet verder opgelopen. Het is in Den Haag onduidelijk of er meer behoefte is aan zelfstandige of aan onzelfstandige woonruimte. De vraag wordt in grote mate bepaald door het aanbod. Uit onderzoek⁴³ bleek dat 70% van de uitwonende studenten al zelfstandig woont. Van de verhuisingeneigde studenten zoekt 58% zelfstandige woonruimte. Er worden door de sociale studentenhuisvester en corporaties voornamelijk zelfstandige eenheden aangeboden, maar ook kleinschalige onzelfstandige woonruimte. In Den Haag bepaalt het aanbod de vraag waardoor ook geen sprake is van een kwalitatieve mismatch.

In Den Haag is het moeilijk om panden in de stad te verwerven en er woonruimte in te realiseren omdat er geen historie is van studentenhuizen bij studentenverenigingen.

Er is een piekperiode in september, wanneer de opleidingen gaan starten. De vraag naar woonruimte voor studenten kan goed worden voorspeld door stabiele studentenaantallen.

Er wonen in Den Haag echter relatief veel studenten die elders studeren, bijvoorbeeld uit Leiden, Delft en Rotterdam. Zij gebruiken een deel van de markt (onderzoek Laagland'advies, 2008). Deze aantallen zijn moeilijker te voorspellen en zijn ook afhankelijk van de marktsituatie in de omliggende studentensteden.

Er is weinig zicht op hoe de markt voor studentenhuisvesting zich tussen 2002 en nu heeft ontwikkeld. Voor de toekomst wordt verwacht dat de markt niet in ongunstige zin zal veranderen. Er staat een aantal grote nieuwbouwprojecten voor studenten op stapel. De komst van het University College zorgt voor extra studentenaantallen. Ook de trend van toenemende aantallen buitenlandse studenten is zichtbaar in Den Haag.

⁴³ Van Struyck tot Statig, Laagland'advies, 2008

Maatregelen

- Campuscontracten
- Nieuwbouw

7.8 Enschede

Studentenstad Enschede kent een ontspannen markt. Het tekort is met name kwalitatief en wordt veroorzaakt door een grote vraag naar zelfstandige woonruimte.



De vraag naar onzelfstandige woonruimte bestaat meer uit de behoefte aan studentenpanden in de stad. De oorzaak voor de ontspannen markt is dat veel studenten (56%) naar tevredenheid thuis bij hun ouders wonen⁴⁴. Er is geen noodzaak op kamers te gaan. September is de piekperiode en is de hele voorraad van studentenhuysvesters Acasa en SJHT verhuurd, daarna is er weer sprake van een klein overschot en staan er kamers leeg.

Door de crisis wordt een stijging verwacht van het aantal studenten. Dit zorgt mogelijk voor meer vraag naar huisvesting in Enschede. De Universiteit Twente trekt steeds meer studenten naar de stad.

Voor de toekomst zijn geen oplossingen nodig, omdat er sprake is van een ontspannen markt.

Maatregelen

- Geen concrete maatregelen vanwege ontspannen markt

7.9 Eindhoven

In Eindhoven is de woningvoorraad voor reguliere studenten in kwantitatieve zin voldoende. Er is wél een tekort aan gemeubileerde woonruimte voor buitenlandse studenten. De vraag naar zelfstandige woonruimte in combinatie met een gemeenschappelijke ruimte (voordelen van beiden) neemt toe. Dit geldt voornamelijk voor ouderejaars. Ook buitenlandse studenten geven de voorkeur aan zelfstandige woonruimte.



Er is meer vraag naar huisvesting in een studentenpand dan in een complex. De studentenpanden liggen in of rond het centrum.

In Eindhoven duurt de piekperiode van juni tot en met september. Omdat internationale studenten voor een semester naar Eindhoven komen, ligt er in januari ook een piek.

⁴⁴ Thuis, op de campus of in de stad? Laagland'advies 2009

De hoeveelheid uitwisselingsstudenten en buitenlandse masterstudenten is de afgelopen jaren sterk gegroeid en voor de toekomst wordt een verdere toename verwacht.

De universiteit is namelijk sterk gericht op internationalisering. Er zijn nog geen concrete plannen voor nieuwbouw in Eindhoven. Er wordt wél bezien of plannen, die in eerste instantie niet doorgingen, alsnog kunnen worden gerealiseerd.

De onderwijsinstellingen maken meerjarenafspraken met de huisvester over het beschikbaar stellen van wooneenheden en geven hiervoor een afnamegarantie.

Eindhoven heeft veel tijdelijke eenheden aan de voorraad toegevoegd. Door tijdelijke woonruimte toe te voegen, is het probleem in feite naar voren geschoven. Voor de korte termijn worden tijdelijke situaties verlengd en waar mogelijk omgezet in permanente woonruimte. Daarnaast zullen plannen die er al liggen opnieuw worden beoordeeld om te bezien of ze alsnog kunnen doorgaan. In 2008 is de 10%-regeling voor particuliere kamerverhuur afgeschaft. Nu is er een omzettingsvergunning nodig zodat er toch handhaving kan plaatsvinden.

Maatregelen in uitvoering

- Tijdelijke huisvesting slooppanden
- Regulering particuliere markt
- Toekomst onder andere: meer inzetten op permanente huisvesting

7.10 Groningen

In Groningen is de laatste jaren een ontspanning te zien geweest. Waar een aantal jaren geleden studenten nog op de camping stonden, is dat nu niet meer het geval. Vanwege verdere stijging van studentenaantallen, is de verwachting dat de druk op de markt weer zal toenemen. Studentenhuisvesting staat in Groningen hoog op de agenda en wordt ook steeds gemonitord en bijgestuurd op basis van beleidsstukken. Het 'Akkoord van Groningen', een convenant tussen gemeente en instellingen, moet Groningen aantrekkelijk maken als kennisstad. Een afspraak op het gebied van wonen is onderdeel van dit akkoord.

De huidige ontspannen situatie wordt veroorzaakt door het vrijgeven van de particuliere markt. Tussen 2003 en 2007 zijn er circa 4.000 extra kamers bijgekomen in deze markt. Er is nu weer een limiet per straat om de zelfstandige woningvoorraad te beschermen. Er is geen sprake geweest van sloop in dit segment, alleen toevoegingen.

De toenemende behoefte aan zelfstandige woonruimte is een zichtbare trend. Veel studenten willen niet meer onzelfstandig wonen. Studenten die écht in de binnenstad willen wonen, doen daaraan wel concessies. Studenten die uit de buurt van Groningen komen, blijven vaak nog thuis wonen. Studenten van ver kiezen wel snel voor een kamer.

De piekperiode duurt van juli tot oktober. Het doel van studentenhuisvester Lefier om vóór december iedereen een aanbod te doen, is tot nu toe nog steeds gehaald.

De corporaties spelen nu al in op de verwachte toename van studenten. Containerwoningen worden op dit moment al ingezet. Het transformeren van kantoren en wonen-boven-winkels zijn politieke items, maar vanwege onder andere bouwkundige en brandveiligheidseisen is het financieel bijna niet rond te krijgen.

Als er nu verder niets gebeurt, zal kamernood ontstaan. Tot 2014 zijn 4.500 eenheden nodig. Groningen zet in op grote locaties waarbij woningen met voorzieningen worden gecombineerd maar niet op een campus.

Maatregelen

- Regulering particuliere markt
- Tijdelijke eenheden
- Tijdelijke verhuur sloopwoningen
- Nieuwbouw
- Politieke items (lastig realiseerbaar): transformatie kantoren en wonen boven winkels

7.11 Haarlem

Haarlem kenmerkt zich door een ontspannen markt voor studentenhuisvesting. Er zijn zeker geen tekorten en geen knelpunten. Ondanks dat wordt studentenhuisvesting steeds in de gaten gehouden.

Haarlem is niet echt een studentenstad. Onlangs is ook een aantal landelijke studierichtingen van hogeschool INHOLLAND verplaatst. INHOLLAND Haarlem heeft nu een meer regionale functie. Gevolg is dat een groot aandeel studenten nog thuis woont. In 2004 werd nog een stijging van het aantal studenten verwacht. De verwachte opleidingen (en daarmee ook studenten) zijn niet naar Haarlem gekomen. Uit het onderzoek in naar studentenhuisvesting in 2002 bleek dat Haarlem juist werd gekenmerkt door een gespannen markt (zie tabel 2.2 in hoofdstuk 2).

In Haarlem is geen sprake van grote piekperiodes. Dalen ontstaan bijvoorbeeld wel als veel studenten tegelijk een nieuwbouwflat betrekken en vervolgens bijna tegelijk afstuderen. Er is echter geen sprake van leegstand.

De meerderheid van de studenten geeft de voorkeur aan zelfstandige woonruimte.

Hoewel de meeste studenten zelfstandige woonruimte prefereren boven onzelfstandig, wonen de meeste studenten naar tevredenheid.

Het grootste deel van de markt is particuliere verhuur. Het aantal particuliere kamers is in 2003 geschat op ruim 1.500. De verwachting is dat dit is gestegen. In de sociale sector zijn er 550 eenheden. Recent zijn er 270 eenheden toegevoegd. Mede hierdoor is de markt meer ontspannen geraakt.

Haarlem zit ondanks de ontspannen markt niet met de armen over elkaar, maar studentenhuisvesting heeft geen prioriteit. Eventuele effecten van de huidige economische crisis worden in de gaten gehouden. Betrokken partijen bij studentenhuisvesting weten elkaar goed te vinden.

Maatregelen

- Nieuwbouw
- Campuscontracten
- Ontwikkeling kamerbemiddelingsbureau (meer transparantie)

7.12 Leeuwarden

In Leeuwarden is de markt voor studentenhuisvesting redelijk in evenwicht.

Studenten zoeken in Leeuwarden primair betaalbare woonruimte. Daarbij is de woonsituatie (zelfstandig/onzelfstandig) minder van belang. De piekperiode in Leeuwarden is vergelijkbaar met die in andere steden. Tot oktober is er een piek, daarna neemt het aanbod toe. In februari ontstaat een nieuwe piek door nieuwe instroom van onder andere internationale studenten. De huidige situatie op de markt voor studentenhuisvesting wordt veroorzaakt doordat de markt verschillende mogelijkheden biedt. Zo kopen ouders bijvoorbeeld (vooorlogse) woningen voor hun studerende kinderen.



De doelstelling van Leeuwarden is om in de top 3 van beste hbo steden te komen. Hiervoor is een regiegroep studentenhuisvesting (onder andere gemeente, corporaties, promotie Leeuwarden) in het leven geroepen waardoor samenwerking is geïntensiveerd. Onderwijsinstellingen voelen zich nu meer verantwoordelijk voor huisvesting. De regiegroep houdt zicht op de instroom en uitstroom. Het nieuwe inschrijfsysteem, waarbij hbo-studenten zich voor meerdere studies kunnen aanmelden vormt wel een knelpunt. In oktober is pas bekend hoeveel studenten daadwerkelijk in Leeuwarden gaan studeren.

De markt is sinds 2002 ook redelijk hetzelfde gebleven. Er is een kenniscampus ontwikkeld die vertraging heeft opgelopen. Meer studenten maken nu gebruik van tijdelijke huisvesting. Gemeente Leeuwarden heeft de regels voor kamerverhuurpanden aangescherpt door bepaalde wijken uit te sluiten. Het aanbod in particuliere markt groeit echter nog.

Voor de toekomst worden door kenniscampus enkele honderden studentenkamers gerealiseerd. Daarnaast zijn nog enkele andere campi in ontwikkel- of oriëntatiefase en komen naar verwachting nieuwe opleidingen naar Leeuwarden.

Vanuit de organisaties die betrokken zijn bij studentenhuysvesting is de wens om meer complexen toe te voegen, zodat mensen met een studentikoze leefstijl meer bij elkaar wonen. Nu zorgt een mengeling van leefstijlen nog wel voor botsingen. We willen studenten in de bestaande voorraad verleiden om naar bepaalde complexen te gaan en daarmee de studenten meer over de stad te verdelen.

Maatregelen

- Ontwikkeling campus
- Tijdelijke huysvesting sloopwoningen
- Professionalisering short stay
- Regulering particuliere markt

7.13 Leiden

In Leiden is er een groot tekort aan studentenhuysvesting. Uit een recent onderzoek⁴⁵ blijkt een tekort van 4.150 eenheden. Het grootste deel hiervan betreft zelfstandige wooneenheden. Aan kamers is een tekort van 850 kamers. Tien jaar geleden is de trend naar zelfstandige woonruimte ontstaan en deze zet zich nu door. Soms wordt door thuiswonenden de onzelfstandige woonruimte overgeslagen en gaat men direct zelfstandig wonen. Indien studenten zelfstandig kunnen wonen, worden er concessies gedaan voor wat betreft de locatie. Leiden kent het begrip wachttijd niet. De huidige zoektijd ligt op acht maanden en mensen die van ver komen, krijgen voorrang.

Tussen 2002 en nu is het tekort naar verwachting verder toegenomen. Daarnaast zijn er meer zelfstandige woningen bijgekomen en voor buitenlandse studenten is de kwaliteit verbeterd. Het aanbod in particuliere markt is in tien jaar ruim gehalveerd (van 5.000 naar 2.100). Voor de toekomst verwacht onze informant een verder stijgend tekort. De Universiteit Leiden heeft grote ambities en studenten blijven langer studeren.

Leiden heeft al zes jaar een taskforce studentenhuysvesting. Studenten zijn in Leiden een heel belangrijke doelgroep van beleid als het om huysvesting gaat. In het Leids Structuurplan zijn vier nieuwe locaties benoemd met de bestemming studentenhuysvesting.

Het tekort is er door het hele jaar heen. In de zomermaanden is er een piek.

⁴⁵ Sleutels gezocht in Leiden, ABF-research 2009

Het totaal aantal studenten in Leiden is gestegen vooral bij de hogeschool. Daarnaast is er een grote toename geweest van het aantal buitenlandse studenten. Voor deze laatste groep is de afgelopen jaren ook flink gebouwd.

Leiden ziet ook oplossingen voor de korte termijn: kwalitatief goede tijdelijke oplossingen in de aanloop naar definitieve oplossingen. De komende jaren worden tussen de 1.000 en 2.000 (vooral zelfstandige) eenheden bijgebouwd.

Maatregelen

- Tijdelijke huisvesting (COA eenheden)
- Campuscontracten (onzelfstandige woonruimte)
- Transformatie
- Nieuwbouw
- *Toekomst onder andere:*
 - Bevorderen doorstroming door Maatschappelijk Gebonden Eigendom
 - Campuscontracten voor zelfstandige eenheden

7.14 Maastricht

Maastricht kenmerkt zich als een ontspannen stad op het gebied van studentenhuishuisvesting. De groei in het aantal studenten in Maastricht zit met name in een groei van internationale masterstudenten. Zij hebben behoefte aan één pakket van wonen en sport. Het kan soms een probleem zijn om gemeubileerde kamers op tijd beschikbaar te krijgen.

Er bestaat dan een kwalitatief tekort aan zelfstandig gemeubileerde eenheden met extra voorzieningen. Er is in principe meer aanbod dan vraag, maar het matchen van vraag en aanbod is vaak moeilijk.

Van een piekperiode is in Maastricht geen sprake. Er is wel een beperkte kwalitatieve frictie tussen vraag en aanbod.

Sinds 2002 is het kwantitatieve tekort afgenomen. Het kwalitatieve tekort heeft zich meer ontwikkeld richting: centrum, vraag naar zelfstandig, betaalbaarheid.

Het aantal studentenwoningen bij corporaties is gegroeid. De kwaliteit van particuliere kamers is vergroot door instellen van een gebruiksvergunning bij kamergewijze verhuur.

In 2002 werd verwacht dat het aantal kamers in de particuliere sector zou dalen. Toen is juist ingezet op corporatiehuishuisvesting. De particuliere markt is echter overeind gebleven. Tot 3 à 4 jaar geleden is door corporaties veel in buitenwijken gebouwd. Dit is nu minder vanwege slechte verhuurbaarheid.

In het project Wonen-boven-Winkels is de helft van de gerealiseerde woningen bestemd voor studenten. De laatste jaren is er een toename in het aanbod van zelfstandige eenheden.

Er wordt een verdere groei verwacht van met name de internationale masterstudenten. In toekomstig aanbod zal meer de nadruk moeten liggen op zelfstandig.

Maatregelen

- Wonen-boven-Winkels
- Ontwikkelen campus (deze ontwikkeling is momenteel stopgezet)

7.15 Nijmegen



Er is in Nijmegen geen sprake van kamernood, maar van een kamertekort. Deze is zeker kwalitatief van aard. Er is in de stad nog behoefte aan zowel zelfstandige als aan onzelfstandige woonruimte. De laatste kan in Nijmegen worden ingezet voor eerstejaarsstudenten.

Er is een duidelijke piekperiode aan het begin van het studiejaar en in januari (als andere opleidingen beginnen). In Nijmegen is de doelstelling om studenten binnen het jaar een aanbod te doen. Dit aanbod is voor studenten kwalitatief niet goed genoeg. Daarom zijn studenten eerst aangewezen op de particuliere markt. Een kamer bij een hospita zien veel studenten als tijdelijke overbrugging.

Tot 2016 worden 1000 eenheden toegevoegd. De eenheden die zijn toegevoegd, zijn vooralsnog allemaal zelfstandig, vanwege de huidige vraag en het feit dat hiervoor huurtoeslag mogelijk is.

Maatregelen

- Campuscontracten
- COA eenheden
- Tijdelijke verhuur sloopwoningen
- Nieuwbouw

7.16 Rotterdam



Rotterdam heeft een relatief ontspannen woningmarkt en er is dan ook geen sprake van kamernood. Studenten kunnen buiten de piekperiode makkelijk woonruimte vinden als ze niet te hoge eisen stellen. Toch kent studentenhuysvester Stadswonen een wachtlijst van zo'n 5.000 studenten, waarvan de helft uit wo- en de helft uit hbo-studenten bestaat.

De gemiddelde wachttijd bij studentenhuysvester Stadswonen bedraagt negen maanden.

Studenten hebben een duidelijke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden. De meeste studenten op de wachtlijst wensen een zelfstandige eenheid. Een deel van deze studenten woont al op kamers. De grotere populariteit voor zelfstandige woonruimte is te verklaren door het recht op huurtoeslag, waardoor men relatief goedkoper uit is. Toch bestaat er onder eerstejaars- en buitenlandse shortstaystudenten nog steeds een behoefte aan gemeenschappelijkheid. Wel wil men vaak eigen sanitair. De nieuwbouw bestaat daarom niet alleen uit zelfstandige eenheden.

Het aantal studenten is in Rotterdam de laatste jaren fors toegenomen. Zowel de Erasmus Universiteit, Hogeschool Inholland als Hogeschool Rotterdam zijn flink gegroeid en zullen dit naar verwachting de komende jaren blijven doen.

Veel studenten (70%) wonen buiten de stad. Rotterdam heeft sinds een aantal jaren een beleid om meer studenten en Young Potentials naar de stad te trekken en voor de stad te behouden. Hiervoor is StudentCity opgericht: een samenwerkingsverband van de gemeente, Stadswonen en de onderwijsinstellingen.

De verwachting is dat de studentenaantallen verder zullen toenemen. Stadswonen wil zo'n 2.000 eenheden bouwen de komende jaren, al is de financiering een probleem. Sociale studentenhuusvesters hebben te maken met onrendabele toppen.

Maatregelen

- Campuscontracten
- Transformatie kantoren
- Bevorderen doorstroming binnen studentenhuusvesting

7.17 Tilburg



De Tilburgse markt voor studentenhuusvesting is zeer krap. In augustus 2002 waren er 3.700 woningzoekenden, waarvan 900 eerstejaars, ingeschreven voor een kamer. Vanaf 2002 is de belangstelling in Tilburg te gaan studeren toegenomen. Ook het aantal is verder gestegen. Voor 2009 is het aantal nieuwe aanmeldingen verder gestegen, waardoor wachtlijsten verder toenemen bij sociale studentenhuusvesters. De gemiddelde wachttijd bedraagt 18 maanden (Wonen Breburg).

De grote druk op de reguliere woningmarkt zorgt voor een stagnatie van de doorstroming.

De piekperiode in Tilburg is in september en januari wanneer de opleidingen beginnen.

Of het tekort vooral bestaat uit zelfstandige of uit onzelfstandige woonruimte is niet te zeggen. Er lijkt meer behoefte te zijn aan onzelfstandige woonruimte. In verband met de regelgeving en financiële aantrekkelijkheid, worden er meer zelfstandige eenheden toegevoegd. Wonen bij een hospita is in Tilburg weinig in trek.

Op korte termijn zijn er in Tilburg geen extra maatregelen gepland, behalve het stimuleren van de doorstroming.

Maatregelen

- Nieuwbouw
- Tijdelijke huisvesting sloopwoningen
- Stimulering doorstroming afgestudeerden
- Actief benaderen particuliere markt

7.18 Utrecht



In Utrecht is sprake van een tekort aan woonruimte. Niet alle studenten hebben snel een kamer. Mede door een toename van het aantal studenten de afgelopen jaren worden de wachttijden weer langer.



Utrecht heeft zowel een tekort aan zelfstandige als aan onzelfstandige woonruimte. De jongerejaars zoeken in Utrecht met name onzelfstandige woonruimte en ouderejaars meer zelfstandig. Jongerejaars vinden het ook minder erg om in een groot complex op een minder ideale locatie te wonen. De hospitamarkt sterft uit in Utrecht. Slechts 2% van de uitwonende studenten woont bij een hospita. De commerciële markt vormt een groot deel van de markt. In 2002 woonde 42% particulier, in 2007 is dit toegenomen tot 57% (bron: gemeente Utrecht 2007).


De piekbelasting ligt in Utrecht in de maanden augustus en september. Ook in februari, wanneer nieuwe deeltijdopleidingen beginnen is er een piek.

Utrecht gaat in de toekomst meer inzetten op zelfstandige eenheden en starterswoningen. Het campuscontract zal worden ingevoerd. Daarnaast is er een visie voor de Uithof. Daar is plaats voor 2.500 nieuwe eenheden.

Maatregelen

- Nieuwbouw
- Tijdelijke huisvesting sloopwoningen
- Tijdelijke eenheden
- Transformatie kantoren
- Toekomst onder andere: Campuscontracten

7.19 Wageningen



Wageningen wordt voortdurend geconfronteerd met wisselende studentenaantallen. Nu groeit het aantal studenten sterk en is er een klein tekort. Naar verwachting zal het aantal studenten verder blijven groeien en er wordt nagedacht over bijbouwen.

In juli tot september is er sprake van een grote instroom. In oktober zijn deze studenten gehuisvest. Daartoe nemen aanbieders een leegstand van 1% in mei en juni voor lief.

Studentenhuisvester Idealis streeft naar een vraag-/aanbodssituatie waarbij eerstejaars met een reisurgentie in de maanden juli tot en met september kunnen instromen. Anderen worden geleidelijk gehuisvest vanaf 1 oktober. Idealis wil de studenten zonder reisurgentie vóór mei van het eerste studiejaar huisvesten.

Studenten kiezen in Wageningen steeds meer voor zelfstandige woonruimte. Met name ouderejaars en afgestudeerde jonge onderzoekers hebben de behoefte door te stromen naar zelfstandige woonruimte. Door een stijgend aantal buitenlandse studenten is er ook een grote vraag naar gemeubileerde kamers.


Overschotten en tekorten hebben zich in Wageningen steeds afgewisseld (door bijbouwen, slopen, vertrek hogeschool en dalende en stijgende studentenaantallen).

Voor de toekomst wil Idealis meer gaan bouwen voor AIO's en buitenlandse studenten (ook in flexibel opzicht).

Maatregelen

- Aanpassing uitstroombesleid (AIO's)
- Toevoegen zelfstandige eenheden
- Toekomst onder andere: (flexibele) nieuwbouw; vooral voor buitenlandse studenten

7.20 Zwolle



De huidige situatie op de markt voor studentenhuisvesting wordt in Zwolle door verschillende partijen anders ervaren. Corporaties in Zwolle hebben veel moeite (onzelfstandige) eenheden buiten het centrum te verhuren. In en rondom het centrum is dat niet het geval. Vanuit bemiddelaars voor particuliere woonruimte en studenten komen geluiden dat er onvoldoende aanbod zou zijn. Het tekort aan huisvesting in Zwolle is van kwalitatieve aard.

Het aanbod in de particuliere markt is de regulering van de particuliere kamerverhuur de laatste jaren afgenomen. De kwaliteit, zoals brandveiligheid, is wél verbeterd.

In Zwolle zijn er steeds meer signalen dat studenten op zoek zijn naar zelfstandige eenheden. Dit ligt aan de locatie. In de binnenstad en omliggende wijken zijn veel particuliere verhuureenheden en hier is veel vraag naar. Studenten stellen momenteel hogere kwaliteitseisen dan een aantal jaar geleden.

In de zomermaanden en in het najaar is er sprake van een piekperiode.

Tussen 2002 en 2009 is het studentenaantal verder gestegen, maar ook het aanbod is gestegen. Voor de toekomst wordt een stabiele groei van het aantal studenten verwacht. Gemeente Zwolle blijft aandacht houden voor studentenhuisvesting.

Er komt een hbo⁺-opleiding in Zwolle: Het Windesheim Honours College, mede daarvoor worden naar verwachting 450 extra eenheden gebouwd.

Op de middellange termijn wil Zwolle in de Spoorzone ondermeer een omvangrijk complex met studenteneenheden realiseren.

Maatregelen

- Regulering particuliere markt
- Tijdelijke huisvesting sloopwoningen
- Nieuwbouw
- Toekomst onder andere: ontwikkeling spoorzone (onderwijs en huisvesting)

8 Doorkijk naar 2014

In voorgaande hoofdstukken keken we vooral naar de huidige situatie en de ontwikkelingen tot nu toe. In dit hoofdstuk blikken we vooruit naar de situatie in 2014. De toekomstverwachtingen van de sleutelpersonen in de verschillende studentensteden kwam in hoofdstuk 6 reeds gedeeltelijk aan bod. In dit hoofdstuk beantwoorden we de vraag in hoeverre de nieuwbouwplannen van de sociale studentenhuysvesters tot 2014 in de verschillende steden voldoende zijn om de toename van het aantal studenten te kunnen huisvesten. Allereerst maken we een landelijke doorkijk naar 2014 op basis van de Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW. Deze is ook te vinden in bijlage 9.

8.1 Landelijke doorkijk naar 2014

Uit hoofdstuk 3 werd duidelijk dat landelijk gezien het aantal studenten tot circa 2020 naar verwachting nog zal blijven groeien als gevolg van demografische ontwikkelingen, toenemende onderwijsparticipatie en verdere internationalisering van het onderwijs. Daarna neemt demografisch gezien de groep 18 tot en met 23 jarigen (de potentiële groep studenten) waarschijnlijk af. Gezien de andere ontwikkelingen hoeft dit nog niet te betekenen dat rond 2020 de top is bereikt. Voor 2014/'15 voorspelt de Referentieraming 2009 van het ministerie van OCW ruim 615.000 studenten in het hoger onderwijs⁴⁶. In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat de referentieraming voor het huidige studiejaar 2009/'10 een aantal van bijna 556.000 studenten raamt. Dat betekent dat er een groei van zo'n 60.000 extra studenten wordt verwacht. In vergelijking met de geraamde groei van 120.000 studenten over de periode 2002/2003 en 2009/2010 lijkt de groei van het aantal studenten in Nederland de komende jaren af te vlakken.







Het aandeel uitwonende studenten bleek door de tijd heen redelijk constant te zijn gebleven. Wanneer we het huidige aandeel uitwonenden volgens de IB-Groep⁴⁷ (uitgesplitst naar hbo en wo) ook voor het studiejaar 20014/'15 hanteren, dan zullen er tegen die tijd naar verwachting ruim 361.000 studenten in Nederland uitwonend zijn. Dat betekent dat er extra woonruimte nodig is voor bijna 37.000 nieuwe uitwonende studenten. Deze verwachte toename is half zo groot als de toename van het aantal uitwonenden gedurende het Actieplan. Ook hier lijkt er sprake te zijn van een afvlakking van de groei. Bij deze prognoses is echter nog geen rekening gehouden met de crisispiek die in 2009 leidde tot hoge voorlopige inschrijvingen.

⁴⁶ Voltijd hbo incl. LNV 2014/'15 en wo incl. LNV 2014/'15. In de referentieraming zijn niet de deeltijd wo studenten uit de aantallen te filteren.

⁴⁷ Bron: IB-Groep, peildatum 1-1-2009

Daarnaast is de komst van internationale studenten onder andere sterk afhankelijk van ambitie van lokale onderwijsinstellingen. Met andere woorden, allerlei economische en onderwijsontwikkelingen beïnvloeden de ontwikkeling van de toekomstige vraag. Het is niet duidelijk wat de gevolgen hiervan zullen zijn.

Tabel 8.1 Ontwikkeling geschat aantal uitwonenden tussen 2002/2003 en 2009/2010

	2002/'03	2009/'10	2014/'15
	 	 	 
hbo voltijd inclusief LNV	257.500	328.600	355.200
wo inclusief LNV	178.600	227.100	260.100
Totaal RR2009	436.100	555.700	615.300
% uitwonend hbo	45,9%	47,7%	47,7%
% uitwonend wo	73,6%	73,7%	73,7%
Geschat aantal uitwonend hbo	118.200	156.800	169.500
Geschat aantal uitwonend wo	131.400	167.400	191.800
Totaal geschat aantal uitwonend	249.600	324.200	361.300

Bron: Referentieraming 2009 en IB-Groep 2009, bewerking Laagland'advies

In deze Quicksan is naar voren gekomen dat de sociale studentenhuisvesters in Nederland momenteel circa een kwart van de markt voor studentenhuisvesting bedienen. De meeste studenten wonen in de particuliere sector en op de reguliere woningmarkt. Ook is duidelijk geworden dat alleen al de Kences-deelnemers de afgelopen jaren een kwart van de groei van het aantal uitwonende studenten hebben opgevangen. Alle sociale studentenhuisvesters samen hebben dus meer dan een kwart van de groei gehuisvest. In deze Quicksan zijn ook de plannen voor nieuwbouw in 13 steden geïnventariseerd. In totaal gaat het om ruim 21.000 nieuwe eenheden die op stapel staan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de plannen dus niet van alle 20 steden bekend zijn. Hoe dan ook, deze 21.000 nieuwe eenheden zijn al voldoende om een fors deel van de groei van het aantal uitwonenden (circa 37.000) op te kunnen vangen. Hierbij moet wel worden aangetekend dat uitwonende studenten niet precies gelijk gesteld kunnen worden aan eenheden. Er is ook een groep studenten dat samenwoont, al dan niet met een andere student. Voor de komende jaren staan er bij de sociale studentenhuisvesters dus nieuwbouwplannen op stapel waarmee aanzienlijk meer dan een kwart van de verwachte groei kan worden opgevangen. Dit duidt op een trend naar een groter marktaandeel voor de sociale studentenhuisvesters. Gezien de rol van de particuliere markt en de kwalitatieve voorkeur van studenten lijken de plannen nogal ambitieus, al is dit afhankelijk van de lokale situatie.

8.2 Lokale doorkijk naar 2014

Voor de doorkijk naar 2014 per stad vergelijken we de verwachte toename van het aanbod van de sociale studentenhuisvesters met de verwachte groei van het aantal uitwonende studenten per stad. De vraag is hoeveel van deze groei lokaal kan worden opgevangen door de plannen van de sociale studentenhuisvesters.

Bij de geïnterviewde sleutelpersonen is geïnventariseerd hoeveel eenheden er in de betreffende steden op de planning staan om te worden toegevoegd tot 2014/'15. Dit zijn niet alleen de zogenaamde 'harde' plannen, maar ook andere voorgenomen plannen. Van 7 steden is het aantal toe te voegen eenheden helaas onbekend.

De afgelopen jaren hebben de toevoegingen van de sociale studentenhuisvesters meer dan een kwart van de extra vraag naar studentenhuisvesting voor hun rekening genomen. Uit hoofdstuk 5 bleek dat gemiddeld driekwart van de studenten door de particuliere en reguliere markt wordt geabsorbeerd. Opgemerkt moet worden dat bij de geïnventariseerde plannen geen rekening is gehouden met andere maatregelen die aanbodverhogend werken, zoals bijvoorbeeld tijdelijke verhuur. Ook is het maar de vraag of in sommige steden in de toekomst de particuliere en reguliere sector nog eens driekwart van de groei kan opvangen. Dit is mede afhankelijk van het potentieel van de particuliere markt én van de huidige benutting van die markt.

Voor het in beeld brengen van de groeiende vraag naar studentenhuisvesting per stad wordt in deze exercitie gebruik gemaakt van de term 'studentplekken' (zie ook hoofdstuk 2). Dit zijn het aantal uitwonende studenten in een woongemeente. Dit zijn als het ware de studenten die een 'plek' in de betreffende stad hebben bemachtigd. Het zijn overigens niet alleen studenten die in de betreffende stad studeren. Het kunnen ook studenten zijn die elders studeren.

Om te komen tot het aantal studentplekken is gebruikgemaakt van gegevens van de Informatie Beheer Groep⁴⁸. Het betreft de registratie van het aantal uitwonende studenten in een woongemeente⁴⁹. Studentplekken zijn niet beperkt tot het aanbod dat specifiek is bedoeld voor de huisvesting van studenten. Het aantal studentplekken geeft niet de totale vraag weer. Er zijn natuurlijk ook nog thuiswonende studenten die uitwonend willen zijn en uitwonende studenten buiten de woongemeente die zich graag in de betreffende gemeente willen vestigen (zie bijlage 1 voor een nadere toelichting). Ondanks dat kan met een raming van het toekomstig aantal studentplekken wél een beeld van de vraagontwikkeling worden geschetst. In tabel 8.2 staat per stad het aantal studentplekken weergegeven in 2009/2010 en 2014/2015. Om het aantal studentplekken voor 2014/2015 te ramen, is gebruikgemaakt van de referentieraming van OCW 2009. De referentieraming bevat slechts cijfers over de landelijke ontwikkelingen van de studentenaantallen.






⁴⁸ CRI-HO, IB-Groep 2007, bewerking Laagland'advies

⁴⁹ Studenten met recht op studiefinanciering, Peildatum 1-1-2007

Per stad is een differentiatie toegepast op basis van de ontwikkelingen uit het verleden. Een ander uitgangspunt ter berekening van het toekomstig aantal studentplekken is dat het aandeel uitwonenden niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. In bijlage 1 is de methode nader toegelicht.

Wanneer we per stad het aantal huidige studentplekken aftrekken van dit geraamde aantal studentplekken in 2014/'15, dan geeft dit een beeld van de extra vraag per stad.

Tabel 8.2 Aantal studentplekken 2009/'10 en prognose 2014/'15

	A	B	C	D	E
	Geplande toevoeging SSH's tot 2014/'15	Geschat aantal studentplekken 2009/'10	Geschat aantal studentplekken 2014/'15	Geschatte toename aantal studentplekken	% geplande toevoegingen SSH's tov geschatte toename studentplekken
					
<i>Almere</i>	<i>Nb</i>	<i>2.500</i>	<i>6.500</i>	<i>4.000</i>	<i>Nb</i>
Amsterdam	4.800	43.000	47.800	4.800	100%
<i>Arnhem</i>	<i>Nb</i>	<i>5.500</i>	<i>5.900</i>	<i>400</i>	<i>Nb</i>
Breda	450	6.200	6.500	300	> 100%
Delft	1.250	9.900	10.900	1.000	> 100%
Den Haag	600	12.300	13.100	800	80%
Eindhoven	1.000	8.800	9.600	800	> 100%
<i>Enschede</i>	<i>Nb</i>	<i>9.400</i>	<i>10.300</i>	<i>900</i>	<i>Nb</i>
Groningen	4.500	30.000	33.900	3.900	> 100%
Haarlem	0	2.800	2.900	100	0%
<i>Leeuwarden</i>	<i>Nb</i>	<i>5.700</i>	<i>6.000</i>	<i>300</i>	<i>Nb</i>
Leiden	1.500	11.000	12.500	1.500	100%
<i>Maastricht</i>	<i>Nb</i>	<i>8.900</i>	<i>9.700</i>	<i>800</i>	<i>Nb</i>
Nijmegen	1.000	15.200	17.000	1.800	60%
Rotterdam	2.000	19.900	22.000	2.100	90%
<i>'s-Hertogenbosch</i>	<i>Nb</i>	<i>3.000</i>	<i>3.100</i>	<i>100</i>	<i>Nb</i>
Tilburg	1.000	10.800	11.800	1.000	100%
Utrecht	2.500	30.300	33.500	3.200	80%
<i>Wageningen</i>	<i>Nb</i>	<i>3.700</i>	<i>4.000</i>	<i>300</i>	<i>Nb</i>
Zwolle	450	4.200	4.500	300	> 100%

A: Geplande toevoeging nieuwbouw tot 2014/'15, niet bekend = Nb

B: Op basis van Referentieraming 2009 OCW, bewerking Laagland'advies

C: Geschat aantal toekomstig uitwonende studenten in een stad (o.b.v. gelijkblijvend aandeel uitwonend)

D: Geschatte toename studentplekken tussen 2009/'10 en 2014/'15: Kolom C minus kolom B

E: % geplande toevoegingen SSH's tov geschatte groei studentplekken: Kolom A gedeeld door kolom D, niet bekend = Nb

Bron: IB-Groep, VSNU hbo raad. Referentieraming 2009, Interviews sleutelfiguren, bewerking Laagland'advies

In voorgaande tabel zijn per stad de plannen van de sociale studentenhuisvesters (kolom A) afgezet tegen de geraamde groei van het aantal studentplekken tot 2014/2015 (kolom D). Hieruit blijkt dat in 8 van de 13 steden minstens 100% van de verwachte groei van het aantal studentplekken kan worden opgevangen met de plannen van de sociale studentenhuisvesters. Ook in de andere 5 steden leiden de plannen tot een flink groter aandeel dan het kwart dat nu in veel steden gebruikelijk is.

De plannen van de Sociale studentenhuisvesters lijken ambitieus, al is dit afhankelijk van de lokale situatie. In sommige steden is er namelijk nog sprake van tekorten die moeten worden weggewerkt. Daarnaast moet worden opgemerkt dat alleen kijken naar kwantiteit niet voldoende is. Uit hoofdstuk 4 kwam duidelijk naar voren dat studenten een sterke voorkeur hebben voor zelfstandige woonruimte. De vraag is in hoeverre de plannen van de studentenhuisvesters bij deze wens aansluiten. Het is aan de lokale partijen om te beoordelen of de plannen voldoende of misschien wel te ambitieus zijn. Nieuwe eenheden realiseren is overigens maar één van de oplossingen om de problemen in de markt op te lossen. Deze Quicksan laat een waaier van mogelijkheden zien, zoals campuscontracten, transformatie van kantoren, labeling, enzovoort. Partijen kunnen met de geïnventariseerde ervaringen over de verschillende maatregelen uit deze Quicksan nieuwe ideeën opdoen en van elkaar leren. Welke maatregelen er waar toegepast kunnen worden, is een lokale aangelegenheid en hangt af van de lokale mogelijkheden en de ambities van de verschillende partijen.

Bijlage 1 Verantwoording aannames



Aantal voltijd studenten per stad 2009/2010

(tabel 2.1)

Het aantal voltijdstudenten per stad in 2009/'10 is gebaseerd op cijfers van de hbo-raad (www.hbo-raad.nl) en VSNU (www.vsnu.nl) voor het studiejaar 2008/'09. Studenten aan onderwijsinstellingen met vestigingen in meerdere steden, zijn verdeeld op basis van informatie uit jaarverslagen (voornamelijk op basis van het aantal m² vloeroppervlakte van de vestigingen).

Vervolgens is het aantal voltijdstudenten per stad in 2008/'09 doorgetrokken naar 2009/'10 op basis van de landelijke ontwikkeling van het aantal (voltijd) studenten volgens de OCW Referentieraming 2009. Lokaal is deze landelijke ontwikkeling gecorrigeerd aan de hand van de cijfers over de ontwikkeling van het aantal studenten per stad over de periode 2001-2008. Met andere woorden, de landelijke groei volgens de referentieraming is na verhouding lokaal 'verdeeld' op basis van de lokale groei in het verleden. Almere is bovendien hoger ingeschat vanwege plannen om het aantal studies sterk uit te breiden. Dit gaat in de berekening ten koste van studenten in Haarlem en Amsterdam.



Aantal studentplekken 2009/2010

(tabel 2.1)

Het aantal studentplekken geeft het aantal uitwonende voltijdstudenten in een stad weer. Hierbij is gebruikgemaakt van gegevens van de Informatie Beheer Groep (bron: CRI-HO, peildatum: 1-1-2007). Het betreft de registratie van het aantal uitwonende studenten in een woongemeente, ongeacht of ze daar ook studeren. Aangenomen is dat het aandeel uitwonende studenten per stad ten opzichte van 2007 ongewijzigd is gebleven. Uit landelijke cijfers van de IB-Groep blijkt dat dit aandeel door de tijd heen vrij constant is (zie ook tabel 8.1).

Om te komen tot het aantal studentplekken 2009/'10 zijn deze lokale percentages uitwonenden 2007 vervolgens losgelaten op het aantal voltijd studenten per stad in 2009/'10 (zie hierboven).



Geschat aantal voltijd studenten per stad in 2014/2015

(tabel 8.1)

Om het aantal studentplekken voor het studiejaar 2014/'15 te ramen, is wederom gebruikgemaakt van de referentieraming van OCW 2009. De referentieraming is gebruikt om het aantal voltijdstudenten 2008/'09 door te kunnen trekken naar de toekomst (zie hierboven). De referentieraming bevat echter slechts de landelijk ontwikkeling van het aantal wo- en hbo-studenten. Lokaal is deze landelijke ontwikkeling daarom gecorrigeerd aan de hand van de cijfers over de ontwikkeling van het aantal studenten per stad over de periode 2001-2008.

Met andere woorden, de landelijke groei volgens de referentieraming is na verhouding lokaal 'verdeeld' op basis van de lokale groei in het verleden. Almere is bovendien hoger ingeschat vanwege plannen om het aantal studies sterk uit te breiden. Dit gaat in de berekening ten koste van studenten in Haarlem en Amsterdam.



Geschat aantal studentplekken per stad 2014/'15

(tabel 8.1)

Aangenomen is dat de ontwikkeling van het aantal studentplekken in een stad in 2014/2015 is gerelateerd aan de procentuele ontwikkeling van het *aantal voltijd studenten in een stad tot 2014/2015*. Indien het aantal voltijd studenten in een stad tussen 2009/2010 en 2014/2015 (zie hierboven) met 5% toeneemt, dan gaan we er vanuit dat ook het aantal studentplekken met dit percentage toeneemt in de periode 2009/2010 – 2014/2015. Het uitgangspunt bij de berekening van het toekomstig aantal studentplekken is dat het *aandeel* uitwonenden niet wijzigt ten opzichte van 2007.

Bijlage 2 Begeleidingsgroep

Ter begeleiding van het onderzoek is een begeleidingsgroep samengesteld met vertegenwoordigers van Kences, LSVB, OCW en VROM/WWI. Deze begeleidingsgroep had een adviserende rol tijdens het project. In totaal zijn er twee bijeenkomsten geweest; één bij de start van het project en één bij de presentatie van voorlopige resultaten. Daarnaast is regelmatig overleg geweest met de projectgroep en met vertegenwoordigers vanuit VROM/WWI. De begeleidingsgroep bestond uit de volgende personen:

- Riemer Baumfalk (Projectleider, VROM/WWI)
- Frank Bonnerman (VROM)
- Ada van Dorp (VROM/WWI)
- Pieter Elsinga (VROM/WWI)
- Vincent Buitenhuis (Kences)
- Anne van Dijk (LSVB)
- Marieke Jansen (OCW)

Bijlage 3 Bronnen

- Inschrijvingen in het Hoger Onderwijs, CBS-Statline 2009
- Bevolkingsopbouw en bevolkingsprognoses naar leeftijd, CBS-Statline 2009
- Referentieraming 2009, Ministerie van OCW
- CRI-HO 2007, IB-Groep
- Inventarisatie kamernood, LSVB 2008
- Kamers tekort? Vraag en aanbod van studentenhuisvesting, ABF-research 2003
- WoON 2006, Ministerie van VROM WWI
- Kamernood 2002, Laagland'advies 2002
- Spanning op de markt voor studentenhuisvesting; tijdelijk of structureel? Laagland'advies 2001
- Brief van de minister voor WWI aan de voorzitter van de TK der Staten Generaal nr. 65
- Evaluatie Actieplan Studentenhuisvesting 27 oktober 2008, Kences (2008)
- Internationaliseringmonitor van het onderwijs 2008, Nuffic
- Studenten met een Nuffic-beurs, BISON, 2002.
- Internetenquête Laagland'advies 2009
- Factsheet kantorenmarkt, DTZ Zadelhoff 2009
- Diverse websites, o.a.
 - www.acasa.nl
 - www.breda.nl
 - www.citycampusmax.nl
 - www.duwo.nl
 - www.goedestede.nl
 - www.hbo-raad.nl
 - www.kamernet.nl
 - www.kences.nl
 - www.kiesjestudie.nl
 - www.koopstudio.nl
 - www.landbouwuniversiteitwageningen.nl
 - www.nlda.nl
 - www.nuffic.nl
 - www.sjht.nl
 - www.sshu.nl
 - www.staedion.nl
 - www.studereninalmere.nl
 - www.studieinfo.nl
 - www.studentinarnhem.nl
 - www.studentenmonitor.nl
 - www.swz.nl
 - www.vestia.nl
 - www.vestide.nl
 - www.vivare.nl
 - www.entree.nu
 - www.vsnu.nl
- Diverse jaarverslagen, o.a.
 - ArtEZ 2008
 - De Alliantie 2008
 - HAN 2008
 - Idealis Wageningen 2008
 - INHOLLAND, 2007
 - Stadswonen 2001 t/m 2008
 - TU Delft 2008
 - Wageningse Universiteit en Van Hall Larenstein, 2007
 - Ymere 2007 en 2008

Bijlage 4 Bronnen per stad

Amsterdam

- Telefonisch interview met Lous Vinken, projectmanagementbureau gemeente Amsterdam
- Van Zeecontainer tot Grachtenpand, Laagland'advies 2005
- Prognose studentenhuisvesting, gemeente Amsterdam, O&S, mei 2005
- Studenten onder dak, gemeente Amsterdam 2007
- Studentenhuisvesting in Amsterdam, ASVA Studentenunie, maart 2001
- Voortgangsrapportage programma jongeren- en studentenhuisvesting, gemeente Amsterdam, mei 2009

Almere

- Telefonisch interview met Geert van den Bruggen, gemeente Almere
- Marktanalyse nieuwe plannen voor studentenhuisvesting in Almere, RIGO 2006

Arnhem

- Telefonisch interview met Gert van Putten, gemeente Arnhem
- Notitie: Arnhem in actie voor goede studentenhuisvesting, februari 2009

Breda

- Telefonisch interview met Henk Schuiling, gemeente Breda
- Notitie: Huisvestingsopgave studenten Breda 2006-2010, gemeente Breda 2010

Delft

- Telefonisch interview met Jan Willem van Beek, Vestigingsdirecteur DUWO
- Wonen naar wens op de nieuwe campus, Laagland'advies, februari 2003

's-Hertogenbosch

- Schriftelijk interview met Jula Abdul van Brabant Wonen
- Onderzoek studentenhuisvesting, gemeente 's-Hertogenbosch 2004

Den Haag

- Telefonisch interview met Gerrit Dijkstra, Vestigingsdirecteur DUWO
- Van Struyk tot Statig, Laagland'advies juni 2008

Eindhoven

- Schriftelijk interview met Rob ter Steege, gemeente Eindhoven
- Je bent student en je wilt wat in Eindhoven, Laagland'advies, oktober 2006

Enschede

- Telefonisch interview met Tom Brughuis, gemeente Enschede
- Thuis, op de campus of in de stad? Onderzoek studentenhuisvesting in Enschede, Laagland'advies 2009

Groningen

- Telefonisch interview met Ronald Klaassen, gemeente Groningen
- Studentenhuisvesting nu en straks, Gemeente Groningen, mei 2003
- Notitie: Evaluatie tijdelijke maatregel kamerverhuurbeleid, gemeente Groningen

Haarlem

- Telefonisch interview met Jan Fontein gemeente Haarlem
- Haarlem, goede woonplaats voor studenten? O&S, januari 2004

Leeuwarden

- Telefonisch interview met Remco Deelstra, gemeente Leeuwarden
- Marktverkenning naar studentenhuisvesting in Leeuwarden, Laagland'advies, mei 2003

Leiden

- Telefonisch interview met Wilbert Bots, SLS wonen
- Wonen naar wens in Leiden II, Laagland'advies mei 2006
- Sleutels gezocht in Leiden, ABF research, 2009

Nijmegen

- Telefonisch interview met José Ros, SSHN
- Student onder dak, SSHN, juli 2006
- Studentenhuisvesting in Nijmegen, Laagland'advies, juli 2003

Maastricht

- Telefonisch interview met Fred Bunk, gemeente Maastricht
- Evaluatie nota studentenhuisvesting, gemeente Maastricht 2006
- Onderzoek studentenhuisvesting (hogescholen, universiteit), Flycatcher 2008

Rotterdam

- Face-to-face interview met Jean-Baptiste Benraad
- Student City Rotterdam, ABF, 2003
- Jaarverslagen Stadswonen, 2001 t/m 2008

Utrecht

- Telefonische interview met Ellen van Bekhoven, gemeente Utrecht
- Studentenmonitor, gemeente Utrecht, 2002 en 2007

Tilburg

- Telefonisch interview met Mike Alberts, gemeente Tilburg

Wageningen

- Telefonisch interview met Jan Harkema, directeur Idealis
- Woningmarktonderzoek Wageningen, Arcadis, april 2005

Zwolle

- Telefonisch interview met Eric Weinans, afdeling vergunningen gemeente Zwolle
- Telefonisch interview met Gerard Huizing, beleidsmedewerker gemeente Zwolle
- Huisvesting studenten in Zwolle, Ecorys, juni 2002
- Beleidsevaluatie regulering kamerverhuur, gemeente Zwolle juni 2008

Bijlage 5 Definitielijst

Begrip	Omschrijving
Campuscontracten	Koppeling tussen het huurcontract en de duur van de studie.
Direct verhuisgeneigde studenten	Studenten die binnen een half jaar andere woonruimte zoeken.
Gemeubileerde kamer	Kamer inclusief benodigde inventaris, zoals bed, bureau en kastruimte.
Hospita	Onzelfstandige woonvorm waarbij een kamer wordt bewoond in de woning waar ook de verhuurder woont.
Huurtoeslag	Bijdrage van de Rijksoverheid in de huur voor mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen.
Internationale studenten	Studenten afkomstig uit het buitenland die tijdelijk of gedurende de gehele studietijd in Nederland studeren.
Internationalisering van het onderwijs	De trend van een groeiend aantal internationale studenten, als gevolg van ambities bij de onderwijsinstellingen.
Kamerverhuurpand of studentenhuus	Kamers in kamergewijsverhuurde panden van veelal particuliere verhuurders, vaak in vooroorlogse wijken rondom of in het centrum van de stad.
Kences-deelnemers	Sociale studentenhuusvesters die zijn aangesloten bij het KEnnisCEntrum Studentenhuisvesting. Momenteel zijn dit Duwo, Idealis, Lefier, SSHN, SSHU, Stadswonen, Vestide en WonenBreburg.
Kwantitatief tekort	Saldo van vraag en aanbod van studentenhuusvesting, waarbij de vraag het aanbod overtreft.
Kwalitatief tekort	Saldo van vraag en aanbod van een <u>bepaald type</u> studentenhuusvesting, waarbij de vraag het aanbod overtreft. Men is daarom genoodzaakt de vraag naar dit type huusvesting te substitueren naar een ander type dat wel beschikbaar is.
Niet-westerse allochtone student	Tenminste één van de ouders is geboren in een niet-westers land.
Onderwijsdeelname	Het aandeel jongeren dat studeert aan het Hoger Onderwijs ten opzichte van het totaal aantal jongeren in dezelfde leeftijdsklasse.
Onzelfstandige woonruimte	In onzelfstandige woonruimte moet men voorzieningen zoals douche, toilet en keuken delen met anderen dan een eventuele partner.
Overige verhuisgeneigde studenten	Studenten die tussen een half jaar en twee jaar andere woonruimte zoeken.
Particuliere markt	Woonruimte bij onder andere 'huisbazen', hospita's en ouders die een woning hebben gekocht.
Piekperiode	De grote instroom van nieuwe studenten in september, aan het begin van ieder studiejaar.
Short Stay Housing	Het structurele aanbod van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, veelal gemeubileerd, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.
Sociale studentenhuusvesters	Geheel van organisaties die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte met name gericht op studenten. Kences-deelnemers maken hier onderdeel vanuit

Studentencomplex	Onzelfstandige of zelfstandige wooneenheden in na-oorlogse complexen speciaal bestemd voor studenten, meestal ontwikkeld door sociale studenten-huisvesters.
Studentplekken	Het aantal uitwonende studenten in een bepaalde stad, ongeacht of ze daar ook studeren.
Substitutie-effect	Wanneer studenten door gebrek aan betaalbaar aanbod aan hun ideale type woonruimte een ander type woonruimte gaan zoeken.
Voltijdstudent	Ingeschreven voltijdstudenten aan hbo of wo.
Thuiswonende studenten	Studenten die nog thuis bij de ouders of verzorgers wonen.
Tijdelijke woonruimte	Eenheden in de vorm van COA-eenheden of Containerwoningen die geplaatst worden voor een periode van vijf jaar.
Uitwonende studenten	Studenten die niet meer bij de ouders of verzorgers wonen.
Wachlijst	Het aantal ingeschreven studenten dat op een bepaald moment op zoek is naar een kamer.
Wachttijden	De gemiddelde tijd die een student moet staan ingeschreven alvorens hem een kamer wordt aangeboden.
WoON2006: Woning	Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.
WoON2006: Zelfstandige wooneenheid	Een zelfstandige wooneenheid is een afzonderlijke woonruimte, die niet voldoet aan de woningdefinitie, omdat de toegang uitkomt op gang/overloop of portaal. Een zelfstandige wooneenheid heeft wel een eigen keuken en toilet.
WoON2006: Onzelfstandige wooneenheid	Een onzelfstandige wooneenheid heeft in afwijking van hiervoor geen eigen keuken en toilet. Voorbeelden: deel van een woning, kamerverhuurpand, hotel/pension, verpleeg/studentenhuis. HAT-eenheden, die zijn gebouwd in het kader van de subsidieregeling voor de huisvesting van één- en tweepersoons-huishoudens, voldoen aan de woningdefinitie en zijn dus geen wooneenheid. In het WoON 2006 wordt van een wooneenheid gesproken indien meer dan drie huishoudens op een adres wonen.
WoON2006: BAR (Bewoonde Andere Ruimte)	Een woonverblijf dat geen woning is en geen wooneenheid (bijvoorbeeld woonschip, caravan, zomerhuis, woonkeet, barak en dergelijke).
WoON2006: Inwonend	Een huishouden dat ruimte huurt van de hoofdbewoner, zoals bijvoorbeeld een student bij een hospita.
Zelfstandige woonruimte	In zelfstandige woonruimte heeft men eigen voorzieningen die hooguit met de partner worden gedeeld.

Bijlage 6 Vragenlijst internetenquête

* Ben je een voltijdstudent aan hbo of universiteit?

- Ja, ik volg een voltijdopleiding aan hbo of universiteit
- Nee, ik volg een deeltijdopleiding aan hbo of universiteit
- Nee, ik volg een duale opleiding aan hbo of universiteit
- Nee, ik volg een opleiding, maar niet aan hbo of universiteit
- Nee, ik studeer niet

De volgende vragen gaan over je huidige woonsituatie

* Wat is je huidige woonsituatie?

- Thuis bij (één van) de ouders/verzorgers
- In een onzelfstandige kamer bij een hospita of familie/kennissen
- In een onzelfstandige kamer in een studentenhuis/kamerverhuurpand
- In een onzelfstandige wooneenheid/kamer in een studentencomplex
- In een zelfstandige wooneenheid in een studentencomplex
- In een zelfstandige huurwoning/appartement
- In een zelfstandige koopwoning/appartement
- Anders, namelijk
.....

* **Wat zijn de belangrijkste redenen dat je (nog) thuis woont? Je kunt maximaal twee antwoorden aanvinken.**

- Ik heb (nog) geen andere woonruimte kunnen vinden
- Ik heb nog geen andere woonruimte gezocht
- Het is goedkoop wonen
- Het is ruim wonen
- Ik wil nog niet weg bij mijn ouder(s)/verzorger(s)
- Ik mag nog niet weg bij mijn ouder(s)/verzorger(s)
- Ik wil niet met andere studenten samenwonen
- Ik wil geen voorzieningen, zoals toilet, douche en/of keuken delen met andere studenten
- Ik woon dichtbij mijn onderwijsinstelling
- Ik woon dichtbij het centrum van de stad waar ik studeer
- Vanwege mijn sociale contacten in mijn huidige woonomgeving
- Vanwege de goede sfeer thuis
- Anders, namelijk
.....

* **Wat waren de belangrijkste redenen om voor je huidige woonsituatie te kiezen? Je kunt maximaal twee antwoorden aanvinken.**

- Ik woon nu dichtbij mijn onderwijsinstelling
- Het was gemakkelijk beschikbaar
- Ik wilde op mezelf gaan wonen
- Ik heb geen zelfstandige woonruimte kunnen vinden
- Het is goedkoop wonen
- Het is ruim wonen
- Vanwege de goede sfeer in huis
- Ik woon nu dichtbij het centrum van de stad waar ik studeer
- Ik wilde graag met andere studenten samenwonen
- Vanwege mijn sociale contacten in de huidige woonomgeving
- Anders, namelijk
.....

* **Wat waren de belangrijkste redenen om voor je huidige woonsituatie te kiezen? Je kunt maximaal twee antwoorden aanvinken.**

- Het is goedkoop wonen
- Ik woon nu dichtbij het centrum van de stad waar ik studeer
- Ik wilde alleen of met mijn partner gaan wonen
- Ik kom in aanmerking voor huurtoeslag
- Ik wilde geen voorzieningen, zoals toilet, douche en keuken delen met andere studenten
- Het is ruim wonen
- Vanwege mijn sociale contacten in de huidige woonomgeving
- Het was gemakkelijk beschikbaar
- Ik heb geen andere woonruimte kunnen vinden
- Ik woon nu dichtbij mijn onderwijsinstelling
- Ik wilde niet met andere studenten samenwonen
- Anders, namelijk
.....

* **Ontvang je huurtoeslag ? Zo ja, hoeveel per maand?**

- Nee
- Ja, maar ik weet niet precies hoeveel
- Ja, ik ontvang per maand €
.....

* **Wat waren de belangrijkste redenen om voor je huidige woonsituatie te kiezen? Je kunt maximaal twee antwoorden aanvinken.**

- Mijn ouders/verzorgers wilden destijds een woning kopen
- Ik woon nu dichtbij het centrum van de stad waar ik studeer
- Ik wilde niet met andere studenten samenwonen
- Het was gemakkelijk beschikbaar
- Ik heb geen andere woonruimte kunnen vinden
- Vanwege mijn sociale contacten in de huidige woonomgeving
- Ik wilde alleen of met mijn partner gaan wonen
- Het is ruim wonen
- Ik woon nu dichtbij mijn onderwijsinstelling
- Het is goedkoop wonen
- Ik wilde destijds een woning kopen
- Ik wilde geen voorzieningen, zoals toilet, douche en keuken delen met andere studenten
- Anders, namelijk
.....

* **Wat is de oppervlakte van je huidige woonruimte? Laat alle eventuele gemeenschappelijke ruimten (zoals toilet, douche en/of keuken) buiten beschouwing.**

m²

* **Wat zijn je maandelijkse woonlasten? Het gaat om het bedrag (kale huur/hypotheek) exclusief de kosten voor gas, water, elektriciteit en servicekosten en met aftrek van eventuele huurtoeslag. Indien je dit niet precies weet, maak dan een schatting.**

€

De volgende vragen gaan over je gewenste woonsituatie

* **Ben je van plan om binnen twee jaar te verhuizen?**

- Ja, binnen een half jaar
- Ja, over een half jaar tot één jaar
- Ja, over één jaar tot twee jaar
- Nee, ik ben niet van plan te verhuizen binnen twee jaar
- Weet ik (nog) niet

* **Naar welk soort woonruimte/woonsituatie ben je op zoek? Slechts 1 antwoord mogelijk.**

- Thuis bij (één van) de ouders/verzorgers
- Naar een onzelfstandige kamer bij een hospita of familie/kennissen
- Naar een onzelfstandige kamer in een studentenhuis/kamerverhuurpand
- Naar een onzelfstandige wooneenheid/kamer in een studentencomplex
- Naar een zelfstandige wooneenheid in een studentencomplex
- Naar een zelfstandige huurwoning/appartement
- Naar een zelfstandige koopwoning/appartement
- Anders namelijk
.....

* **Wat is de minimale oppervlakte die je nog acceptabel zou vinden voor je gewenste woonruimte? Laat alle eventuele gemeenschappelijke ruimten (zoals toilet, douche en/of keuken) buiten beschouwing.**

m²

- * **Wat zijn de maandelijkse woonlasten die jij maximaal bereid bent te betalen voor je gewenste woonruimte? Het gaat om het netto bedrag (kale huur/hypotheek) exclusief de kosten voor gas, water, elektriciteit en servicekosten, maar met aftrek van eventuele huurtoeslag.**

€

- * **Zou je morgen een kamer bij een hospita accepteren van 35 m² op je gewenste locatie in de stad tegen 75% van je maximaal gewenste woonlasten (huur/hypotheek)?**



Ja



Nee



Weet ik niet

- * **Wat is de minimale oppervlakte die je nog acceptabel zou vinden voor je gewenste woonruimte? Laat alle eventuele gemeenschappelijke ruimten (zoals toilet, douche en/of keuken) buiten beschouwing.**

m²

- * **Wat zijn de maandelijkse woonlasten die jij maximaal bereid bent te betalen voor je gewenste woonruimte? Het gaat om het netto bedrag (kale huur/hypotheek) exclusief de kosten voor gas, water, elektriciteit en servicekosten, maar met aftrek van eventuele huurtoeslag.**

€

- * **Wil je graag samen in een huis wonen met andere huisgenoten dan je eventuele partner en/of kinderen?**



Ja, ik wil met andere huisgenoten wonen



Nee, ik wil graag alleen wonen



Nee, ik wil graag met alleen mijn partner (en/of kinderen) samenwonen

* **Ben je bereid om voorzieningen zoals toilet, douche en/of keuken te delen met andere huisgenoten dan je eventuele partner?**

Ja

Nee

* **In welke gemeente zoek je hoofdzakelijk naar woonruimte? Slechts 1 antwoord mogelijk.**

Almere

Amsterdam

Arnhem

Breda

Delft

's-Hertogenbosch

Den Haag

Eindhoven

Enschede

Groningen

Haarlem

Leeuwarden

Leiden

Maastricht

Nijmegen

Rotterdam

Tilburg

Utrecht

Wageningen

Zwolle

Anders, namelijk
.....

* **Stel je voor dat er ruim voldoende aanbod aan betaalbare woonruimte is in jouw studiestad en dat je dus makkelijk aan andere woonruimte zou kunnen komen. Hoe zou je in deze situatie het liefst willen wonen?**

- Bij (één van) de ouders/verzorgers
- In een onzelfstandige kamer bij een hospita of familie/kennissen
- In een onzelfstandige kamer in een studentenhuis/kamerverhuurpand
- In een onzelfstandige wooneenheid/kamer in een studentencomplex
- In een zelfstandige wooneenheid in een studentencomplex
- In een zelfstandige huurwoning
- In een zelfstandige koopwoning
- Anders, namelijk
.....

Tot slot nog een aantal vragen over jouw persoonlijke situatie

* **Volg je een hbo of universitaire opleiding?**

- hbo
- Universitair
- hbo en universitair

* **In welke gemeente volg je het grootste deel van je studie?**

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Almere | <input type="radio"/> Amsterdam |
| <input type="radio"/> Arnhem | <input type="radio"/> Breda |
| <input type="radio"/> Delft | <input type="radio"/> 's-Hertogenbosch |
| <input type="radio"/> Den Haag | <input type="radio"/> Eindhoven |
| <input type="radio"/> Enschede | <input type="radio"/> Groningen |
| <input type="radio"/> Haarlem | <input type="radio"/> Leeuwarden |
| <input type="radio"/> Leiden | <input type="radio"/> Maastricht |
| <input type="radio"/> Nijmegen | <input type="radio"/> Rotterdam |
| <input type="radio"/> Tilburg | <input type="radio"/> Utrecht |
| <input type="radio"/> Wageningen | <input type="radio"/> Zwolle |
| <input type="radio"/> Anders, namelijk
..... | |

* In welk jaar ben je begonnen met studeren aan een hbo of Universiteit? Hierbij gaat het om het startjaar van je eerste studie.

- 2009
- 2008
- 2007
- 2006
- 2005
- 2004
- 2003
- 2002
- 2001
- 2000
- 1999
- 1998
- voor 1998

* In welk jaar ben je begonnen met je huidige studie?

- 2009
- 2008
- 2007
- 2006
- 2005
- 2004
- 2003
- 2002
- 2001
- 2000
- 1999
- 1998
- voor 1998

* **In welk jaar ben je geboren?**

- 1993 of later
- 1992
- 1991
- 1990
- 1989
- 1988
- 1987
- 1986
- 1985
- 1984
- 1983
- 1982
- 1981
- 1980
- 1979
- 1978 of eerder

* **Wat is je geslacht?**

- Man
- Vrouw

* **Wat is momenteel je huishoudenssamenstelling?**

- Ik voer nog geen eigen huishouden (inwonend bij ouders/verzorgers)
- Ik ben alleenwonend
- Ik woon samen met alleen een partner
- Ik woon samen met partner en kinderen
- Anders, namelijk
.....

* **Wat zijn de vier cijfers van de postcode waar je woont?**

Indien je kans wilt maken op één van de 20 Ikea-cadeaubonnen, ontvangen we graag je e-mailadres.

De minister van WWI wil in de loop van het studiejaar mogelijk een vervolgonderzoek laten doen om te kijken hoeveel studenten inmiddels (nieuwe) woonruimte hebben gevonden. Mogen wij je e-mailadres gebruiken om je te benaderen voor deelname aan dit vervolgonderzoek?

- Ja
- Nee

Indien je nog opmerkingen hebt naar aanleiding van deze vragenlijst, kun je deze hieronder kwijt.



Bijlage 7 Weging internetenquête

Aan de internetenquête hebben 3.506 studenten meegedaan. Deze steekproef is niet geheel representatief voor de gehele studentenpopulatie in Nederland. Met andere woorden, bepaalde deelgroepen zijn in de enquête over- dan wel ondervertegenwoordigd. Voor deze selectieve respons zijn de resultaten van de enquête middels een weging gecorrigeerd.

Voor een dergelijke weging is een betrouwbaar overzicht van de populatie of wel steekproefkader nodig. Een steekproefkader is in feite een administratieve registratie van de populatie voltijdstudenten in Nederland. Om betrouwbare uitspraken te kunnen doen, is het van belang dat deze lijst een zo goed mogelijke weergave is van de populatie. Een mogelijke bron is de Centrale Registratie Inschrijvingen Hoger Onderwijs (CRIHO) van de Informatie Beheergroep. Voor dit onderzoek beschikten we helaas niet over een recente versie van dit bestand. Bovendien zitten ook aan deze registratie haken en ogen. Het ministerie van OCW heeft onlangs aangegeven dat naar schatting 40.000 studenten niet hun juiste woonsituatie opgeven aan de IB-Groep.

Als kader zijn daarom een aantal andere bronnen gebruikt. Ten eerste zijn gegevens gebruikt van het CBS over het aantal voltijdstudenten aan het Hoger Onderwijs in het studiejaar 2008/'09, uitgesplitst naar hbo/wo, leeftijd en geslacht van de studenten. Hierbij moet worden opgemerkt dat het meetmoment van de enquête niet overeenkomt met die van de populatiegegevens van het CBS. De enquête heeft plaatsgevonden in september 2009, terwijl de gegevens van het CBS om het aantal inschrijvingen gaat in oktober 2008 (studiejaar 2008/'09).

In onderstaande tabel wordt de respons in de enquête vergeleken met deze populatiegegevens. Hieruit blijkt dat vrouwen, wo-studenten en studenten tot 24 jaar duidelijk oververtegenwoordigd zijn ten opzichte van de mannen, hbo-studenten en oudere studenten. De resultaten zijn voor deze verschillen gewogen door aan elke respondent een bepaald gewicht te hangen. De mannelijke respondenten krijgen bijvoorbeeld een zwaarder gewicht mee dan de vrouwelijke studenten.

Er zijn echter ook grote verschillen in respons wanneer wordt gekeken naar de twintig studentensteden in het onderzoek. Daarom zijn de resultaten ook gewogen naar het aantal voltijdstudenten per studiestad uitgesplitst naar hbo/wo, zoals verzameld in het bronnenonderzoek. In de tweede tabel wordt de respons in de enquête uitgesplitst naar deze variabelen vergeleken met de populatie. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat de studenten die in Nijmegen studeren oververtegenwoordigd zijn en dat de studenten die een studie in 's-Hertogenbosch volgen, juist relatief minder vaak aan de enquête hebben meegedaan.

Hoe per studentenstad de populatie is verdeeld naar leeftijd, wo/hbo en geslacht is niet bekend. In feite zijn de populatiegegevens in de twee onderstaande tabellen de 'randtotalen' van deze verdeling.

In het wegingsproces maken we de randtotalen van de steekproef gelijk met die van de populatie. Dit gebeurt in een interactief proces: we rekenen net zolang totdat aan zowel de verdeling van de eerste als van de tweede tabel wordt voldaan.

Tabel B7.1 Respons enquête vergeleken met populatiegegevens volgens CBS

		Enquête		Populatie volgens CBS		Gewogen enquête		Gewichten	
		Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man	Vrouw
hbo	t/m 17 jaar	12	35	5313	7557	5313	7557	443	216
	18 jaar	27	108	12856	16476	12856	16476	476	153
	19 jaar	52	160	16851	22014	16851	22014	324	138
	20 jaar	89	174	20467	26131	20467	26131	230	150
	21 jaar	86	185	22371	25677	22371	25677	260	139
	22 jaar	77	123	19998	20681	19998	20681	260	168
	23 jaar	64	117	16011	14371	16011	14371	250	123
	24 jaar	31	48	11765	9272	11765	9272	380	193
	25 jaar	25	15	8055	5742	8055	5742	322	383
	26 jaar	10	10	5268	3590	5268	3590	527	359
	27 jaar	8	10	3534	2445	3534	2445	442	245
	28 jaar	1	3	2256	1534	2256	1534	2256	511
	29 jaar	1	2	1364	1023	1364	1023	1364	512
	30 jaar e.o.	1	3	3517	3733	3517	3733	3517	1244
wo	t/m 17 jaar	4	8	335	284	335	284	84	36
	18 jaar	55	142	6972	8312	6972	8312	127	59
	19 jaar	101	223	10792	12957	10792	12957	107	58
	20 jaar	104	224	11698	13789	11698	13789	112	62
	21 jaar	102	200	12043	14010	12043	14010	118	70
	22 jaar	90	176	12013	14234	12013	14234	133	81
	23 jaar	74	163	11843	12609	11843	12609	160	77
	24 jaar	60	98	10395	9998	10395	9998	173	102
	25 jaar	39	54	7893	6700	7893	6700	202	124
	26 jaar	23	25	5788	4144	5788	4144	252	166
	27 jaar	14	18	3858	2612	3858	2612	276	145
	28 jaar	8	6	2544	1742	2544	1742	318	290
	29 jaar	3	4	1526	1119	1526	1119	509	280
	30 jaar e.o.	6	5	4678	3679	4678	3679	780	736
Totaal		1167	2339	252004	266435	252004	266435	216	114

Tabel B7.2 Respons enquête vergeleken met populatie volgens bronnenonderzoek

	Enquête		Populatie volgens		Gewogen enquête		Gewichten	
	hbo	wo	hbo	wo	hbo	wo	hbo	wo
Almere	5	0	1181	52	1230	0	246	0
Amsterdam	157	347	40225	44129	40161	44078	256	127
Arnhem	32	1	11251	0	11227	0	351	0
Breda	72	3	11535	0	11563	0	161	0
Delft	16	168	1079	15729	1080	15732	68	94
's-Hertogenbosch	28	2	18994	0	18954	0	677	0
Den Haag	167	6	8587	0	8611	0	52	0
Eindhoven	63	83	12059	6822	12077	6854	192	83
Enschede	38	43	11861	8058	11904	8044	313	187
Groningen	45	108	20599	24119	20344	24121	452	223
Haarlem	40	3	6319	0	6329	0	158	0
Leeuwarden	57	2	18530	0	18547	0	325	0
Leiden	35	115	4973	15139	4979	15132	142	132
Maastricht	28	39	3998	12227	4001	12209	143	313
Nijmegen	113	453	10856	16829	10883	16891	96	37
Rotterdam	97	71	27730	17763	27749	17786	286	251
Tilburg	57	110	13246	11177	13269	11181	233	102
Utrecht	201	371	30634	27316	30686	27349	153	74
Wageningen	6	73	1864	5154	1871	5156	312	71
Zwolle	37	2	15928	0	15923	0	430	0
Overig	183	29	38423	4053	38485	4033	210	139
Totaal	1477	2029	309872	208567	309873	208566	210	103

Bijlage 8 De 'Kantorenzeef'

Ter illustratie is in het kader van dit onderzoek onderzocht welke panden potentieel geschikt zijn voor transformatie. Vervolgens is bekeken wat de mogelijke kosten zijn van de transformatie per m².

Om te bepalen welke kantoorpanden potentieel geschikt zijn voor transformatie is een combinatie van vetocriteria gebruikt. Deze criteria zijn:

1. Volledige beschikbaarheid
2. Per direct beschikbaar (bijvoorbeeld renovatie, situatie onderverhuur)
3. Gewilde locatie (uit eerdere lokale onderzoeken blijkt dat studenten centraal wensen te wonen ten opzichte van binnenstad en onderwijsinstelling)
4. Voldoende vraag naar studentenhuysvesting

In de realnext database van DTZ-Zadelhof is geïnventariseerd hoeveel kantoorpanden worden aangeboden in een stad en hoeveel panden voldoen aan bovenstaande criteria. Hieronder staat voor vijf studentensteden de resultaten weergegeven. Uit de tabel blijkt dat, na toetsing aan de basiscriteria, er een zeer beperkt deel van het totale aanbod overblijft.

Tabel: resultaten 'zeef' kantorenscaan

	totaal aanbod	over na 'zeef'	Niet geschikt vanwege...			
			locatie	niet volledig beschikbaar	niet direct beschikbaar	overig
Almere	205	2	nb	nb	nb	nb
Delft	36	8	8	4	12	4
Leiden	34	6	8	7	11	2
Leeuwarden	17	3	nb	nb	nb	nb
Wageningen	7	1	4	1	1	0

Wanneer aan de eerste eisen zoals locatie en beschikbaarheid is voldaan, is de volgende stap in het onderzoek naar geschiktheid het onderzoeken van het casco. De volgende onderdelen dienen te worden onderzocht:

de structuur	kolommen, wanden, gegoten, gestapeld
de maatvoering	traveemaat, gebouwdiepte, verdiepingshoogte
de ontsluiting	plaats trappen, liften, noodtrappenhuizen, horizontale ontsluiting
de gevel	verhouding en plaats open/gesloten, kwaliteit (Rc-waarde), te openen ramen
de brandveiligheid	brandvoortplanting (ook ter plaatse van gevel verticaal), gebruikte materialen
de bruto-nettoverhouding	van de oppervlakte van het gebouw
de W- en E-installaties	al aanwezig en ruimte om nieuwe installaties in te bouwen

Structuur

De opbouw van het casco van het kantoor is erg belangrijk voor de verdere indeling ervan. Een kolommenstructuur met grote overspanning is bijvoorbeeld eenvoudiger vrij in te delen dan bouwmuren van beton die mogelijk ook niet op de juiste plaats staan. Een kantoor met een wandenstructuur van lijmwerk is beter te herindelen dan wanden van beton.

De maatvoering

De traveemaat kan van grote invloed zijn op de mogelijkheid het kantoorgebouw efficiënt te verkavelen. Een structuurmaat van minimaal 3,60 m is een vereiste. Voor tweekamerappartementen moet worden gerekend op tenminste 6,60 m en maximaal 7,20 m gevellengte bij een oppervlak van 40 tot 50 m².

De gebouwdiepte is van grote invloed op een efficiënte indeling. Bepaald moet worden of zal worden uitgegaan van een gang met units aan één zijde, of van een gang met aan weerszijden units. Te veel gevel bij een unit is relatief duur.

De verdiepingshoogte bepaalt of er veel ruimte is voor gebouwinstallaties. Een hoogte van 2,60 m tot aan plafond is vereiste volgens het bouwbesluit. Daarboven moet nog ruimte zijn voor installaties. In verband met de eis van een woningscheidende vloer kan ook een extra ruimte nodig zijn. Overigens wordt hier steeds van uitgegaan dat er sprake is van zelfstandige wooneenheden. In specifieke gevallen kan natuurlijk ook worden gerekend aan wooneenheden met collectieve voorzieningen. Bij de 'verkaveling' van een kantoor is dat laatste meestal eenvoudiger.

De ontsluiting

Bij een kantoor dat wordt herontwikkeld dient goed te worden gekeken naar de ontsluiting. De eisen die worden gesteld in het bouwbesluit zijn veelal veel verdergaand dan de eisen die aan het kantoor werden gesteld bij de realisatie. Met name dient goed te worden gekeken naar de vluchtmogelijkheden (tweede vluchtweg).

De gevel

De gevel is een belangrijke factor. Afgezien van een goede Rc-waarde (r=warmteweerstand, c=constructie) is van belang dat er voldoende openingen van voldoende grootte zijn op de goede plaats. Afhankelijk van de installaties wordt natuurlijk geventileerd. Dat betekent een aantal te openen ramen.

De Werktuigkundige en Elektrotechnische installaties

Uitgangspunt zal vaak zijn dat de installaties van het kantoorgebouw geheel moeten worden vervangen. De nieuwe installaties zullen volgens de NEN 1010 en BRL-6000 moeten worden opgebouwd, waarbij het belangrijk is om voldoende verdiepingshoogte te hebben zodat de leidingen boven de (verlaagde) plafondruimte kunnen worden aangebracht.

Naast de te onderzoeken items in algemene zin zijn er een aantal aspecten die moeten worden onderzocht:

Vluchtwegen

De vluchtwegen dienen volgens de huidige regelgeving te kunnen worden gerealiseerd, waarbij de maximale loopafstanden naar traphuizen en liften zijn gewaarborgd.

Brandveiligheid

De brandwerendheid met betrekking tot vloeren, wanden en gevels dient te worden gecontroleerd en afgestemd op het bouwbesluit en de eisen van de plaatselijke gemeente.

Bruto-nettoverhouding

De bruto-nettoverhouding is sterk afhankelijk van het type gebouw. Volgens het bouwbesluit dient die tenminste 55% te zijn. De geveldikte en de dragende scheidingswanden liggen rond de 8 tot 10% van het totale bruto vloeroppervlak van het gebouw. De verkeersruimte heeft een veel grotere variatie en is zeer verschillend bij de vele gebouwentypes. Een efficiënt en sober ontworpen gebouw heeft weinig verkeersruimte, maar een luxe en uitbundig ontwerp heeft veel verkeersruimte. Dit percentage kan variëren van 40 tot wel 100%. Dit betekent dat de netto te realiseren ruimte inderdaad sterk afhankelijk is van het type kantoorgebouw.

Kengetallen

Juist omdat er zoveel verschillende kantoortypes zijn, is een kengetal voor de verbouw tot woon-eenheden niet zomaar in beeld te brengen. Dit getal is van een groot aantal factoren afhankelijk zoals hierboven al eerder genoemd. Natuurlijk zijn er al kengetallen van eerder uitgevoerde projecten, maar deze hebben allemaal hun specifieke en unieke eigenschappen.

Uitgangspunt zou moeten zijn het kengetal voor nieuwbouw. Dit ligt rond de € 1.150, - tot € 1.250, - per m² BVO (bruto vloeroppervlak).

Hier komt nog ongeveer 20% bijkomende kosten en uiteraard 19% btw bij.

Grofweg zijn de kosten onder te verdelen in:

- 45 - 55% ten behoeve van het casco (gevel, dak, vloeren scheidingswanden)
- 5% ten behoeve van (het inrichten van) de woonomgeving
- 25 - 30% ten behoeve van het inbouwpakket (wanden, deuren, badkamer, keuken, toilet)
- 15 - 20% ten behoeve van de installaties.

De laatste twee categorieën zullen bijna altijd geheel opnieuw moeten worden aangebracht.

Als de noodzakelijke aanpassingen aan het casco zijn uitgevoerd, blijft op deze wijze voor aankoop het bedrag over dat resteert. Dat is afhankelijk van de staat waarin het kantoor verkeert. Om toch een indicatie van een kengetal te geven, kan dit het best in een range worden weergegeven, waarbij rond de € 800, -/m² BVO en de € 950, -/m² BVO kan worden gedacht. Hierbij ook weer rekenen op bijkomende kosten en btw.

Bijlage 9 OCW-Referentieraming 2009 en cijfers IBG

	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
hbo voltijd OCW	250,0	260,4	272,6	284,7	296,8	306,0	314,4	321,8	328,6	334,6	339,8	344,5	349,1
hbo voltijd incl. LNV	257,5	268,2	280,1	292,1	304,0	312,8	321,3	328,6	335,4	341,3	346,3	350,8	355,2
hbo deeltijd OCW	63,7	65,7	64,5	62,7	60,7	60,1	60,6	61,0	61,1	61,2	61,1	61,1	61,0
hbo deeltijd incl. LNV	64,6	66,7	65,6	63,8	61,8	61,1	61,6	62,0	62,1	62,2	62,1	62,1	62,0
wo OCW	174,5	183,7	193,6	199,9	202,7	206,8	213,9	221,6	228,7	235,2	241,6	247,7	253,4
wo incl. LNV	178,6	188,1	198,1	204,4	207,2	211,5	219,0	227,1	234,5	241,3	248,0	254,3	260,1
Totaal hbo voltijd en wo OCW	424,5	444,1	466,2	484,6	499,5	512,7	528,3	543,3	557,3	569,8	581,4	592,2	602,5
Totaal hbo voltijd en wo incl. LNV ¹	436,1	456,3	478,2	496,6	511,2	524,3	540,3	555,7	569,9	582,6	594,3	605,0	615,3
% uitwonenden IB-Groep hbo	45,9%							47,7%					47,7%
% uitwonenden IB-Groep wo	73,6%							73,7%					73,7%
% uitwonenden IB-Groep totaal	56,8%							57,4%					57,4%
Aantal uitwonenden hbo	118,2							156,8					169,5
Aantal uitwonenden wo	131,4							167,4					191,8
Aantal uitwonenden Totaal	249,6							324,2					361,3

¹ Voltijd hbo incl LNV en wo incl LNV. In de referentieraming zijn de deeltijd wo studenten niet uit de aantallen te filteren. Dit is namelijk een te kleine groep om te ramen.

Ook internationale studenten, met uitzondering van de uitwisselingsstudenten, worden meegenomen in de referentieraming. LNV betreft agrarische opleidingen die worden bekostigd door het ministerie van LNV.

Bron: Referentieraming 2009 – tabel 5.1.a Aantal studenten in het hoger beroepsonderwijs, volgens definitie eencijfer ho.

Bron: Referentieraming 2009 – tabel 6.1.a Aantal bruto-ingeschrevenen in het wetenschappelijk onderwijs, volgens definitie eencijfer ho

Bron: IB-Groep – Cijfers over Wonen 2004, peildatum 1-7-2003 en IB-Groep – website, peildatum 1-1-2009

Tabel: Aantal uitwonende studenten naar woongemeente per 1-1-2007

Woongemeente	Aantal uitwonend per 1-1-2007
Almere	1.817
Amsterdam (incl. Amstelveen en Diemen)	37.585
Arnhem	5.054
Breda	5.608
Delft	8.628
Eindhoven	8.769
Enschede	8.601
Groningen	27.790
Haarlem	2.947
Leeuwarden	5.484
Leiden (incl. Leiderdorp en Oegstgeest)	10.197
Maastricht	7.811
Nijmegen	14.227
Rotterdam	18.469
's-Gravenhage	11.678
Den Bosch	2.575
Tilburg	10.193
Utrecht	28.187
Wageningen	3.345
Zwolle	3.831

Bron: Informatie Beheer Groep