



Studentenhuysvesting in Nederland

- Een onderzoek naar de verhouding tussen de vraag en het aanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten en factoren die de woonsituatie verklaren -

Lilian Luijten

Universiteit Utrecht / ABF Research

Stadsgeografie

augustus 2013

Masterscriptie Stadsgeografie

Auteur: Lilian Luijten

Studentnummer: 3343766

Universiteit Utrecht:

Prof. dr. Pieter Hooimeijer



Universiteit Utrecht

ABF Research:

Co Poulus

Maarten Vijncke



* Afbeeldingen voorpagina en hoofdstuknummers: skalgabbar.se

Voorwoord

Studentenhuisvesting is een onderwerp waar ik zelf, met vele anderen, een ervaringsdeskundige van ben. Toen ik begon met de bachelor sociale geografie en planologie in Utrecht was het noodzakelijk meteen op kamers te gaan zodat ik niet iedere dag van Meerssen naar Utrecht hoefde te reizen. Na niet al te lang zoeken ging ik in Maarssen bij een hospita wonen. Hoewel de reisafstand een stuk korter was, wilde ik na een tijdje toch echt naar Utrecht verhuizen. Zo kwam ik via een vriendin in een studentenhuis in Lombok terecht, wat al snel de leukste wijk van Utrecht bleek. In dit huis ben ik inmiddels doorgeschoven naar een betere kamer. Ik woon hier nog altijd met plezier en mag dan ook van geluk spreken dat ik geen campuscontract heb. Anders zou ik na het inleveren van deze scriptie snel op zoek moeten gaan naar een andere woonruimte, en iedereen weet hoe moeilijk dat is in Utrecht...

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie die ik gedurende de tweede helft van de master stadsgeografie geschreven heb. Ik heb dit als een zeer leerzaam proces ervaren, maar het was nooit zo leerzaam geweest zonder de hulp van Co Poulus en Maarten Vijncke van ABF Research. Daarnaast wil ik graag Pieter Hooimeijer van de Universiteit Utrecht bedanken voor de prettige begeleiding.

Ik wens u veel leesplezier!

Lilian Luijten

Utrecht, augustus 2013

Samenvatting

Nederland hecht veel waarde aan haar kenniseconomie. Om deze kenniseconomie te behouden en ontwikkelen moet de kwaliteit van studentenhuisvesting gewaarborgd blijven. Dit onderzoek biedt allereerst inzicht in de vraag en het aanbod op de kamermarkt. De vraag ontstaat vanuit de studenten en het aanbod bevindt zich in de Nederlandse steden met hogeronderwijsinstellingen. De studenten hebben hulpbronnen en restricties op de kamermarkt, de hulpbronnen kunnen toenemen naarmate ze ouder worden en langer studeren. Een stad biedt mogelijkheden en beperkingen die onder andere afhankelijk zijn van de beschikbaarheid aan studentenwoningen en de bereikbaarheid van de stad. Om erachter te komen in welke situatie de Nederlandse kamermarkt verkeert, is eerst gekeken wat de gewenste en gerealiseerde verhuizingen zijn van studenten. Daaruit bleek dat studenten gedurende hun studie een wooncarrière doorlopen, in hun gerealiseerde en gewenste verhuizingen gedurende de levensloop gaan ze telkens naar een meer zelfstandige woonruimte. Ze maken vrijwel nooit een stap terug op de kamermarkt. Daarna zijn verschillende groepen op de kamermarkt bekeken, waaruit is gebleken in hoeverre de vraag en het aanbod op elkaar aansluiten. Het blijkt dat er enig verschil zit tussen de vraag en het aanbod op de kamermarkt. De vraag en het aanbod lopen uiteen door de veranderde woonwensen die studenten gedurende de afgelopen tijd ontwikkeld hebben. Het aanbod aan studentenwoningen in Nederland bestaat voornamelijk uit kamers in studentenhuizen waar voorzieningen gedeeld moeten worden. Terwijl de meeste studenten, in alle steden en vanuit alle groepen, het liefst een zelfstandige huurwoning willen. In de typische universitaire studentensteden als Leiden, Groningen, Utrecht en Nijmegen willen studenten ook nog wel op kamers wonen. Maar voornamelijk in steden als Rotterdam en Den Haag verlaten studenten het ouderlijk huis alleen voor een zelfstandige huurwoning. Studentenhuisvesters kunnen hier nog een verbeterlag in maken en zich nog meer richten op kamers met eigen voorzieningen, zo wordt voorzien in de woonwensen van studenten en blijft het voor hen ook betaalbaar.

Studenten volgen een woonladder, waardoor de woonsituaties ordinaal verdeeld zijn. Daarom is vervolgens aan de hand van ordinale regressie analyses onderzocht welke factoren de woonsituatie van studenten verklaren. Er is onderscheid gemaakt tussen individuele en stedelijke factoren. Factoren als leeftijd, studiefase, verhuisde afstand, hbo of universiteit bleken na controle voor alle variabelen nog steeds invloed uit te oefenen op de gewenste en huidige woonsituatie van studenten. Steden hebben compositieverschillen die onder andere ontstaan door alle persoonlijke kenmerken van studenten die bijvoorbeeld verschillen op het gebied van hbo/universiteit en leeftijd. Stedelijke kenmerken zijn minder verklarend bij de woonsituatie van studenten dan de persoonlijke kenmerken. Een jonge universitaire student die over een lange afstand verhuisd is, heeft bijvoorbeeld eerder een lage woonsituatie dan een oudere hbo'er. Een hoge huurvoorraad in een stad leidt tot een hogere woonsituatie, het brengt doorstroming op gang en biedt meer mogelijkheden op de kamermarkt. Ondanks dat persoonlijke kenmerken een sterkere invloed hebben op de woonsituatie van studenten, blijft er sprake van een wisselwerking tussen de stad en de student.

Er zal altijd een belangrijke taak blijven liggen bij studentenhuisvesting, vanwege het sociale aspect en de omvang van deze markt. Daarom moeten niet alleen de tekorten aangevuld worden, maar zal er ook rekening mee gehouden worden dat de nieuwbouw of aanpassing van studentenwoningen goed aansluit op de veranderde woonwensen van studenten, zodat de kwaliteit verbeterd wordt.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Inhoudsopgave	5
1 Introductie	7
1.1 Aanleiding & Doel.....	7
1.2 Leeswijzer.....	7
1.3 De ontwikkeling van studentenhuisvesting.....	8
1.4 Maatschappelijke relevantie.....	10
1.5 Wetenschappelijke relevantie.....	11
2 De woningmarkt	13
2.1 Woningmarktonderzoek.....	13
2.2 Dynamiek op de woningmarkt.....	13
2.3 Studenten op de woningmarkt.....	15
2.4 Afgestudeerden op de woningmarkt.....	20
2.5 Samenvattend.....	22
2.6 Conceptueel model.....	23
2.7 Onderzoeksvragen.....	24
3 Methodologie	26
3.1 De data.....	26
3.2 Onderzoeksopzet.....	29
4 De woonsituatie verkend	32
4.1 Profiel student.....	33
4.2 Studentenstad of studiestad?.....	34
4.3 De huidige woonsituatie.....	35
4.4 Verhuizingen.....	40
4.5 Groepen op de kamermarkt.....	48
4.7 Vraag en aanbod op de kamermarkt.....	51
5 De woonsituatie verklaard	54
5.1 Ordinale regressie.....	55
5.2 De huidige woonsituatie verklaard.....	56
5.3 De gewenste woonsituatie verklaard.....	60
5.4 Samenvattend.....	66
6 Conclusie	68
6.1 De kamermarkt.....	68
6.2 De stad en de student.....	69
7 Een belangrijke taak	71
8 Reflectie	73
Literatuur	75
9 Bijlagen	78
9.1 Kences- enquête.....	78
9.2 Artikel: <i>Studie afgerond? Het huis uit a.u.b!</i>	81

1



1 Introductie

1.1 Aanleiding & Doel

De aanleiding voor dit onderzoek is mijn interesse in de woningmarkt en de huisvesting van verschillende groepen op de woningmarkt in Nederland. Studenten zijn hierin een grote groep. De manier waarop zij zich verplaatsen en de vraag naar huisvesting die zij uitoefenen is uniek in zijn soort. Er zijn niet veel groepen op de woningmarkt die zich door zulke aantallen en zo een snelle doorstroming kenmerken. Studentenhuisvesting wordt dan ook vaak geassocieerd met te weinig, te dure en te kleine kamers. Dit ondanks de vele belangen die ermee gemoeid zijn van onder andere de studenten, de bedrijven in kennisintensieve sectoren en steden die economische en culturele ontwikkeling nastreven.

Studenten bevinden zich graag in een stedelijke omgeving, ze komen vanuit het hele land en concentreren zich in een aantal steden in Nederland. Er zijn meer dan 660.000 studenten aan het hoger onderwijs in Nederland¹ (CBS, 2013). Zij hebben allemaal huisvesting nodig en een woonwens in de verre of nabije toekomst. Ook oefenen ze direct en indirect invloed uit op de manier en plek waar ze zich al dan niet vestigen. Gebieden zonder hogeronderwijsinstelling verliezen hun intelligente jongeren, terwijl steden met een hogeronderwijsinstelling ze binnenhalen. Voor al deze (toekomstige) kamerbewoners is het van belang een kwalitatief goed en passend aanbod te hebben. Zo kan deze groep op de woningmarkt de mogelijkheid krijgen om zich te huisvesten. Ook vanwege de vele ontwikkelingen die plaatsvinden op het gebied van studenten vanuit de nationale overheid, zoals het willen invoeren van een sociaal leenstelsel en het afschaffen van de ov-kaart, blijft de woningmarkt voor studenten nog een geruime tijd van belang.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te bieden in de factoren die de woonsituatie van studenten op de kamermarkt verklaren. En het bestuderen in welke mate vraag en aanbod van studentenhuisvesting op elkaar aansluiten. Dit gebeurt aan de hand van persoonlijke en stedelijke kenmerken die invloed hebben op de woonwensen en het woongedrag van studenten.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat inleidend in op het onderwerp studentenhuisvesting. Hier wordt de ontwikkeling van studentenhuisvesting gedurende de afgelopen decennia toegelicht. Uitsluitend zal de relevantie van het onderzoek aan bod komen. Hoofdstuk 2 biedt theoretische achtergrond met betrekking tot de reguliere woningmarkt en de kamermarkt voor studenten. Zo kunnen uiteindelijk verbanden tussen factoren die de

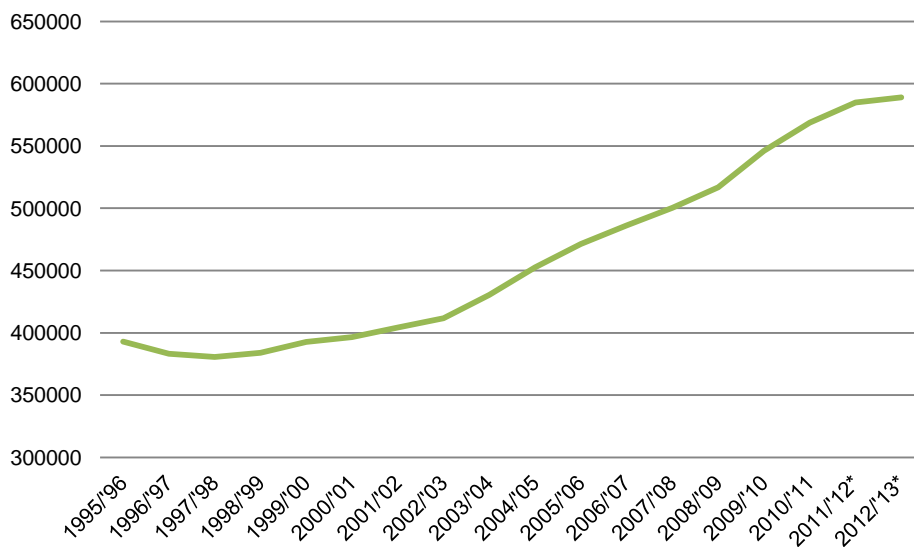
¹ Het totaal aantal ingeschreven aan het hoger onderwijs in het collegejaar 2012-2013 (voltijd, deeltijd en duaal)

kamermarkt vormgeven, weergegeven worden. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de methoden uitgewerkt die zullen uitleggen hoe het onderzoek heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 4 en 5 vinden de analyses plaats, hoofdstuk 4 zal de woonsituatie beschrijven en hoofdstuk 5 zal de woonsituatie verklaren. Aansluitend hierop zal in hoofdstuk 6 een conclusie gegeven worden die voornamelijk de onderzoeksvragen beantwoordt. In hoofdstuk 7 en 8 worden een discussie en aanbeveling uitgewerkt en een reflectie gegeven op het gehele onderzoek.

1.3 De ontwikkeling van studentenhuysvesting

Het aantal studenten in Nederland is gedurende de afgelopen decennia sterk gegroeid. Sinds 1998 is het aantal studenten alleen maar toegenomen in Nederland. In 2000 waren er 400.000 voltijd studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. Tegenwoordig zijn dit er bijna 600.000 (zie figuur 1.3.1).

Figuur 1.3.1: Voltijd studenten ingeschreven in het hoger onderwijs 1995/'96-2012-'13



Bron: CBS, 2013

In de jaren van wederopbouw vond rond 1950 een grote herstructurering plaats. Er werden door de woningbouwverenigingen veel betaalbare woningen in het sociale segment gebouwd. Voor jongerenhuysvesting was in die tijd nog geen specifieke aandacht, maar de universiteiten groeiden wel gedurende deze tijd (DUWO, 2010). Grote aantallen babyboomers gingen in de jaren zestig studeren en rond 1970 telden de universiteiten al meer dan 100.000 studenten. Dit zorgde ervoor dat studentenhuysvesting hoger op de agenda kwam te staan (CBS, 2011). Passende studentenhuysvesting werd erkend als noodzaak voor de ontwikkeling van het hoger onderwijs (DUWO, 2010).

Vanaf het nieuwe millennium hadden weinigen een idee over welke aantallen het zou gaan. Maar tegenwoordig studeren in het collegejaar 2012/2013 590.000 studenten voltijd aan het hoger onderwijs. Hiervan volgen 230.000 studenten een universitaire opleiding en 360.000 een hbo-opleiding (CBS, 2013). Verwacht wordt dat de studentenpopulatie nog zeker blijft groeien tot 2020. Deze grote aantallen in verschillende soorten studenten creëren een vraag naar woonruimte. Vanuit de overheid, gemeenten en andere betrokkenen is het van belang dat hierop ingespeeld wordt (Monitor Studentenhuisvesting, 2012).

Vanwege de spreiding van hogeronderwijsinstellingen zijn studenten door heel Nederland te vinden. De grootste aantallen studenten bevinden zich in de Randstedelijke gebieden; in de provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland. Maar ook in andere delen van het land zijn hoger onderwijsinstellingen waar veel studenten gaan studeren. Universiteitssteden hebben een groter verzorgingsgebied dan hbo-instellingen, waardoor in die steden grotere aantallen studenten zijn (zie figuur 1.3.2).

Figuur 1.3.2: Totaal aantal studenten per studentenstad



Bron: Kences, 2012

Om al deze studenten te huisvesten, moeten de aantallen goed in beeld gebracht worden. Veel studentensteden hebben al jaren een tekort van studentenhuisvesting met als gevolg lange wachttijden voordat men aan een kamer komt. Daarom is het van belang te kijken naar het specifieke woongedrag van studenten en welke veranderingen hierin te zien zijn. Kwalitatieve gegevens zoals de gewenste soort woonruimte, de locatie en verhuisredenen missen nog in veel onderzoeken (Monitor Studentenhuisvesting, 2012).

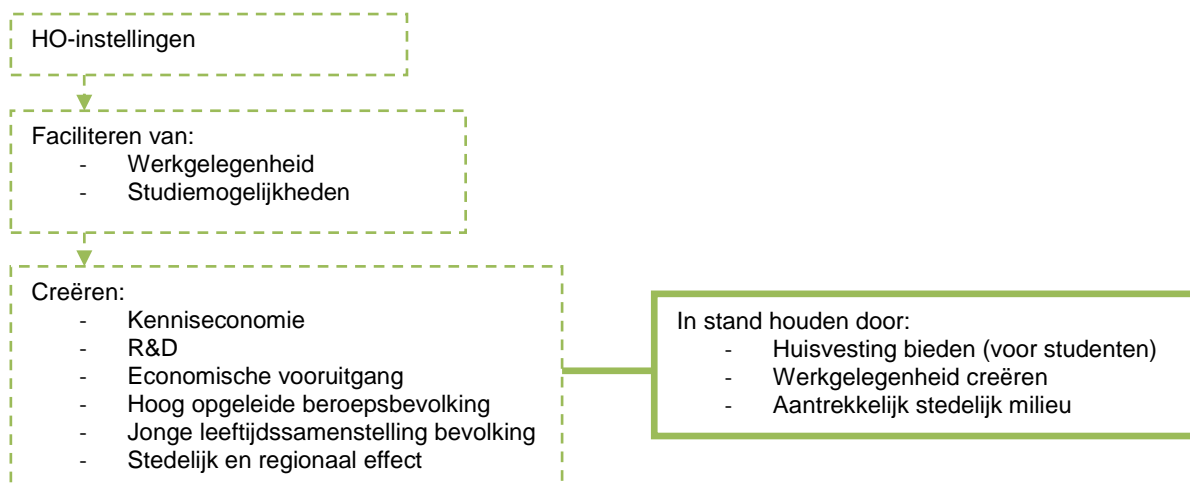
Het aanbod van studentenhuisvesting bestaat uit eenheden van sociale studentenhuisvesters, particuliere verhuurders, sociale huurwoningen en koopwoningen. Studenten kunnen in zelfstandige of onzelfstandige woonruimten wonen, in onzelfstandige woonruimte delen bewoners sanitair en/of keuken met andere personen in het huis (Mulder et al, 2010). De vraag naar de verschillende woonvormen die studenten uitoefenen verandert in de loop van de tijd. Daarom is het van belang ontwikkelingen op het gebied van de studenten, hogeronderwijsinstellingen en studentenhuisvesting nauwlettend te volgen. In samenwerking met andere betrokkenen op het gebied van studentenhuisvesting zijn er daarom vanuit de overheid al meerdere actieplannen gevormd. Voor de periode van 2003-2010 was er een Actieplan Studentenhuisvesting ontwikkeld door het ministerie van VROM en Kences. In 2011 is er een nieuw actieplan ontwikkeld dat de situatie tot 2016 zou moeten omvatten. Enkele mogelijkheden om tekorten van studentenhuisvesting op te lossen, zijn het realiseren

van nieuwe eenheden en het aanmoedigen van doorstroming op, maar vooral uit de kamermarkt (Mulder et al, 2010). Ondanks dat er gedurende het eerste actieplan meer dan voldoende woningen zijn bijgebouwd, dreigden er al vrij snel weer tekorten. Vandaar dat continu geïnventariseerd en ingespeeld moet worden op de kamermarkt voor studenten.

1.4 Maatschappelijke relevantie

Nederland is een land met een kenniseconomie, de tekorten op de kamermarkt moedigen vooruitgang in de kennissector niet aan. Het in stand houden van een goed werkende kenniseconomie is afhankelijk van een aantal zeer belangrijke factoren. Allereerst is dit de huisvesting van mensen die betrokken zijn bij de kenniseconomie, naast werknemers, onderzoekers en promovenda zijn dat vooral de studenten. Wanneer in een stad met een hogeronderwijsinstelling structureel sprake is van een zeer krappe kamermarkt, zal dit een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kenniseconomie in die stad. Ten tweede is het van belang dat er voldoende werkgelegenheid gecreëerd wordt. Het gaat dan niet alleen om werkgelegenheid van de onderwijsinstelling zelf, maar ook dat er voldoende werkgelegenheid moet zijn voor afgestudeerden. Zo kunnen studenten aan een stad verbonden worden en blijven de hoogopgeleiden in de buurt, iets wat veel steden willen bereiken. Ten derde is naast een baan en woonruimte, een aantrekkelijk stedelijk milieu noodzakelijk om hoogopgeleiden aan een stad te hechten en de kenniseconomie te optimaliseren. Dit is vanwege de leefstijl die studenten uitoefenen waarbij een centrale omgeving met stedelijke voorzieningen een belangrijke rol spelen. Deze drie factoren houden de kenniseconomie in stand. Niet te vergeten is dat de aanwezigheid van hogeronderwijsinstellingen, werkgelegenheid en studiemogelijkheden er in eerste instantie voor zorgen dat er een kenniseconomie gecreëerd wordt (Kences, 2009) (zie figuur 1.4.1).

Figuur 1.4.1: Effecten hoger onderwijs op de stedelijke omgeving, schematisch weergegeven



Naar: TNO, 2009; Kences, 2009

De primaire functie van het hoger onderwijs is het opleiden van studenten en het uitvoeren van fundamenteel onderzoek. De aanwezigheid van hogeronderwijsinstellingen is terug te zien in de toename van de productiviteit van een land, ze vormen een belangrijk onderdeel van de werkgelegenheid en de mogelijkheid tot studeren (TNO, 2009). Door de aanwezigheid van een hogeronderwijsinstelling in een gebied worden mogelijkheden gecreëerd voor deze kenniseconomie. Het biedt economische vooruitgang en een jonge hoogopgeleide

bevolking. De organisaties, het personeel en de studenten geven veel geld uit in deze gebieden (Kences, 2009). Clustering van hoger onderwijs (gerelateerde) instellingen draagt bij aan economische vooruitgang van de stad en de regio.

Naast de bijdrage die studentenhuisvesting aan de kenniseconomie biedt, speelt studentenhuisvesting een belangrijke rol in de sociale activiteiten van studenten. Wanneer studenten in een studentenhuis met huisgenoten gaan samenwonen, krijgen ze connecties binnen de studentenstad om hun vrije tijd mee door te brengen. Ook is het op kamers wonen van belang voor het zelfstandig worden van jongeren. En omdat studenten zo niet meer naar hun ouderlijk huis hoeven te reizen, blijft er meer tijd over om te studeren of te werken.

Dit onderzoek wil inzicht bieden in de vraag en het aanbod van studentenhuisvesting in Nederland en in welke mate bepaalde factoren de woonsituatie van studenten bepalen. Meer inzicht hierin leidt uiteindelijk tot een verbetering van de studentenhuisvesting die zorgt voor een prettig studentenleven en een goede kenniseconomie.

1.5 Wetenschappelijke relevantie

In de geografie worden verklaringen gezocht voor de spreiding van mensen in de fysieke ruimte en de invloed die zij uitoefenen op hun omgeving. Mensen bewegen zich niet toevallig door de omgeving, maar worden hierbij beïnvloed door allerlei factoren. Dit geldt ook voor verhuizingen. Er is veel theorievorming aanwezig over verhuisgedrag waarbij gekeken wordt naar de verbanden tussen woonwensen op microniveau en mogelijkheden op macroniveau. Er is veel onderzoek gedaan naar het verhuisgedrag van huishoudens (o.a. Michelson 1977, Clark & Dieleman 1996, Rossi 1980). Echter is van studenten op de woningmarkt minder onderzoek bekend. Dit terwijl studenten een zeer specifieke en belangrijke groep op de woningmarkt zijn. Omdat dit onderzoek zich richt op studentenhuisvesting in de brede zin van het woord, van nationaal tot lokaal, van de vraag tot het aanbod en van het verhuisgedrag tot de woonwensen, biedt het veel inzicht in de samenstelling, verhuizingen en woonwensen op de woningmarkt voor studenten. Studentenhuisvesting wordt in dit onderzoek in verschillende steden vergeleken. Door te kijken naar de invloed die de woningmarkt van een studentenstad uitoefent op de woonsituatie van studenten wordt een vernieuwend wetenschappelijk inzicht van huisvesting geboden.

Dit onderzoek maakt een aspect van de geografie inzichtelijk dat op het gebied van onderzoek naar verhuisgedrag en bijbehorende effecten nog onderbelicht is. Het zal bijdragen aan een verdieping van de woonwensen en het verhuisgedrag van studenten op de woningmarkt.

2



2

De woningmarkt

De woningmarkt is continu in verandering en ontwikkeling. Dit komt door de diversiteit die Nederland kent op sociaal, cultureel, ruimtelijk en economisch gebied. Deze verschillen zorgen voor verhuisstromen en dynamiek op de woningmarkt. Er zijn verschillende theorieën en benaderingen die de situatie van studentenhuisvesting kunnen uitleggen en verklaren. In dit gedeelte zullen de voor dit onderzoek belangrijkste aspecten die deze 'subwoningmarkt' vormgeven worden toegelicht.

2.1 Woningmarktonderzoek

De huidige woonvoorraad en de toekomstige samenstelling hiervan zal een prettige leefomgeving moeten creëren voor de Nederlandse bevolking. Onderzoek naar woonbehoeften van mensen zijn noodzakelijk om de voorraad te bepalen. Woningmarktonderzoek moet regelmatig herzien worden om in te kunnen spelen op de vraag die bewoners uitoefenen. Mensen streven een bepaald beeld na met betrekking tot hun huisvesting, er is sprake van een ideaalbeeld en een aspiratiebeeld: *'Het ideaalbeeld is die woonsituatie die men voor zichzelf zou kiezen als er geen beperkingen van financiële aard en aan de kant van het woningaanbod waren. In de meeste gevallen komt dit neer op een onrealistisch droombeeld. Het aspiratiebeeld daarentegen is te omschrijven als die woonsituatie die iemand ook daadwerkelijk nastreeft, nadat hij zijn eigen mogelijkheden en de situatie op de woningmarkt heeft beoordeeld (Musterd, 1989, p. 11).'* Aspiratiebeelden zijn voor beleidsmakers relevant. Er moet wel rekening gehouden worden met jongeren, starters en andere nieuwkomers op de woningmarkt. Zij hebben vaak geen goed beeld van wat er te wensen valt, omdat zij nog weinig kennis hebben van de woningmarkt. Zo kunnen ze moeilijk een realistisch aspiratiebeeld schetsen.

Uit het citaat blijkt dat de woningmarkt niet alleen bestaat uit de woonwensen van individuen, maar ook uit de aanbodkant van de woningmarkt. Woonwensen en woongedrag zijn naast persoonlijke keuzes, van veel meer aspecten afhankelijk. Deze zullen in de rest van hoofdstuk toegelicht worden.

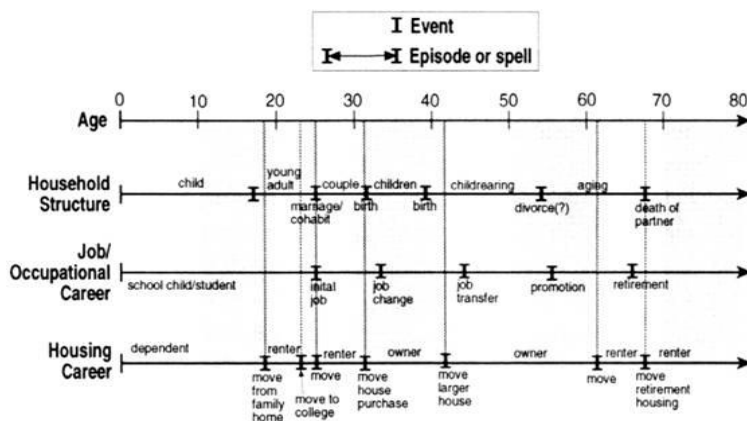
2.2 Dynamiek op de woningmarkt

Mensen verhuizen, en hiermee streven ze aspiraties na die dynamiek op de woningmarkt creëren. Er zijn talloze onderzoeken die zich richten op de wensen en behoeften van mensen en de verhuisstromen die hieruit voortvloeien (Michelson, 1977; Clark & Dieleman, 1996; Rossi, 1980). Huishoudens hebben een woonmobiliteit waardoor ze een wooncarrière volgen, dit betekent dat er gedurende de levensloop opeenvolgend verhuizingen plaatsvinden. Daarnaast is er de woningladder, die een hiërarchie toekent in de wooncarrière. Het beklimmen van de woningladder is afhankelijk van kenmerken van leden van het huishouden, zoals inkomen, beroep, leeftijd en burgerlijke staat (Morrow-Jones & Wenning, 2005). Maar ook van de tevredenheid over de woning, zoals over het

woonoppervlak, de faciliteiten in de woning, afstand tot studie, werk, winkel, fysieke omgeving, sociale omgeving en kosten (Rossi, 1980).

De wooncarrière is afhankelijk van ontwikkelingen in het huishouden. Hoewel de wooncarrière gebaseerd is op verhuispatronen van huishoudens, kan het ook toegepast worden op studenten. Studenten doorlopen bepaalde fasen gedurende hun studie en de keuzes die zij maken op de woningmarkt zijn afhankelijk van een heleboel factoren. Het moment waarop de student het ouderlijk huis verlaat, is een *life event* gedurende de levensloop. Clark & Dieleman (1996) geven aan dat ontwikkelingen in het huishouden zorgen voor veranderende woonwensen (zie figuur 2.2.1). Zij zeggen: *‘The life course concept is a powerful organizing approach for examining decisions in the housing market. It specifically recognizes that moving from one dwelling to another is embedded in the sequence of marital and fertility events which occur in the household and in the continuous process of income change over the occupation career (Clark & Dieleman, 1996, p. 22).’* De levensloop benadering is zeer verklarend met betrekking tot verhuizingen. Verhuizingen kunnen ontstaan door de onderwijscarrière, arbeidscarrière, familie carrière en de wooncarrière. Ontwikkelingen in deze verschillende carrières zorgen ervoor dat mensen meer hulpbronnen vergaren. De ontwikkelingen die plaatsvinden in de onderwijscarrière zijn voornamelijk toepasbaar op studenten, omdat dit te maken heeft met het volgen van een studie, het verloop hiervan en de invloed die het uitoefent op de woonkeuze (Mulder & Hooimeijer, 1999).

Figuur 2.2.1: De levensloop



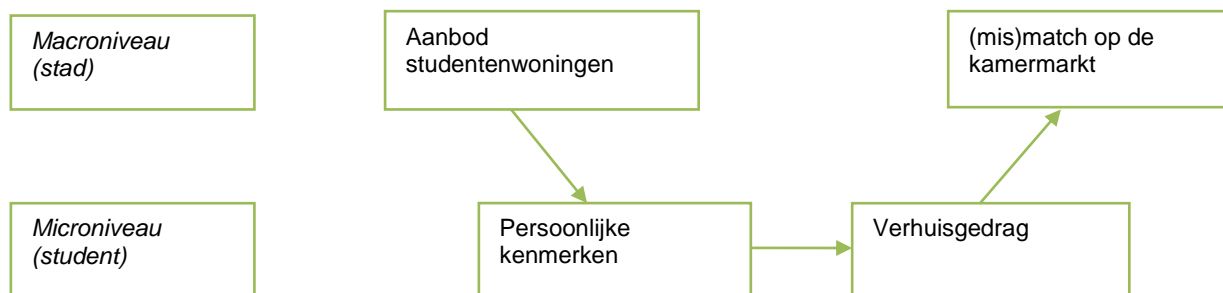
Bron: Clark & Dieleman, 1996

Er zijn steeds meer alleenstaanden, eenoudergezinnen en tweeverdieners zonder kinderen. Ook vinden er vaak gedwongen verhuizingen plaats bij sloop of echtscheiding. Het is daarom van belang enige nuance te brengen op de levensloop benadering waar in sommige gevallen teveel vanuit een normatieve situatie wordt gedacht (Bolt, 2001; Morrow-Jones & Wennig, 2005). Emmi (1995) kijkt naar de relatie tussen verhuismobiliteit en mogelijkheden tot het betrekken van bepaalde woningen. Hij geeft aan dat de mogelijkheid tot mobiliteit op de woningmarkt afhankelijk is van het aanwezige aanbod op de woningmarkt. Daarnaast moet rekening gehouden worden met demografie en veranderende huishoudens. Zoals van éénpersoons- naar meerpersoons huishoudens of overlijden van (een deel van) het huishouden. Deze huishoudelijke en ruimtelijke ontwikkelingen creëren kansen voor andere huishoudens en doorstroming op de woningmarkt.

Het is duidelijk dat de woningmarkt beïnvloed wordt door de huishoudens en de stedelijke omgeving. Aan de ene kant door de hulpbronnen en restricties die huishoudens hebben, en aan de andere kant door de stedelijke omgeving en de mogelijkheden en beperkingen die daarmee gepaard gaan. Verschillen tussen micro- en macroniveau gelden ook voor studentenhuysvesting. Het model van micro- en macrorelaties van Coleman (1986)

kan dit verschijnsel verduidelijken. Dit model geeft een proces weer dat situaties op macroniveau via keuzes op het microniveau naar macro-uitkomsten transformeert. Dit betekent dat wanneer vele individuen een bepaalde actie uitvoeren het tot een collectieve uitkomst leidt. Studentenhuisvesting bestaat uit besluiten die door vele individuele studenten genomen worden. De keuzes van deze studenten zijn gebaseerd op het aanbod van studentenwoningen en persoonlijke kenmerken. Ze maken hun keuzes in een *decision environment*, de keuzeruimte, de geografische context waarin mensen woningkeuzes maken (Giddens, 1984). De handelingsruimte creëert uiteindelijk een bepaald verhuisgedrag dat vervolgens invloed uitoefent op de kamermarkt. Het kan leiden tot verschillen of overeenkomst tussen de vraag van studenten en het aanbod op de kamermarkt (Harvey & Chatterjee, 1974) (zie figuur 2.2.2).

Figuur 2.2.2: Studentenhuisvesting gebaseerd op micro-macro relaties van Coleman (1986)



Bron: Coleman, 1986. Bewerkt naar eigen onderzoek

Op macroniveau is de gehele woningmarkt van belang en ontwikkelingen die plaatsvinden op het gebied van demografie, het vrijkomen van woningen door nieuwbouw of het opdelen van woningen. Er is aandacht nodig voor het creëren van mogelijkheden op de woningmarkt en de stromen die tussen woningsectoren plaatsvinden. Het microniveau heeft te maken met persoonlijke kenmerken die veranderen gedurende de levensloop en kunnen variëren per periode, plaats en huishoudtype. Deze veranderingen leiden tot woonwensen en verhuisgedrag. Macrostructurele factoren kunnen daarom niet los van microstructurele factoren gezien worden (Paciorek, 2012).

2.3 Studenten op de woningmarkt

Diversiteit creëert veel mogelijkheden, maar heeft ook veel maatwerk nodig om in al deze woningsoorten te voorzien. Hier zal de 'subwoningmarkt' voor studenten nader toegelicht worden.

Jongeren hebben bepaalde redenen om het ouderlijk huis te verlaten. Het zelfstandig wonen is voor hen de eerste stap richting volwassenheid. Het moment waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten is afhankelijk van de mogelijkheden en beperkingen die zij hebben en de beschikbaarheid en toegankelijkheid van het aanbod van woningen. Het is vaak noodzakelijk om op kamers te gaan, ondanks dat hulpbronnen niet toereikend genoeg zijn, bijvoorbeeld doordat de reisafstand naar de onderwijsinstelling te ver is. Studenten ontwikkelen zich als een nieuw huishouden met een vraag naar woonruimte (Mulder & Hooimeijer, 2002). Ze verlaten het huis op relatief jonge leeftijd en door het maken van de keuze om te gaan studeren zijn ze langer afhankelijk van hun ouders (Christie et al., 2002). Ze worden vaak bijgestaan door ouders of een bijbaan en ontvangen studiefinanciering (Mulder & Hooimeijer, 2002). Welke mogelijkheden zij hebben op de woningmarkt zijn afhankelijk van hun positie

daarop en hun eigen individuele situatie. Studentenhuisvesting kent een wisselwerking tussen het micro- en macro schaalniveau. Dit blijkt ook uit het onderzoek van Holdsworth (2006) waarin zij verschillende ervaringen van thuis- en uitwonende studenten vergelijkt aan de hand van Bourdieus 'theory of practice' en 'habitus'. Deze theorie is gerelateerd aan een wisselwerking tussen de bestaande structuur en individueel handelen. Doordat jongeren de bestaande structuur met betrekking tot studentenhuisvesting kennen, hebben ze bepaalde strategieën die ze helpen bij het ontwikkelen van hun studentenleven. Zoals eerder al bleek, ontwikkelen studenten deze structuur zelf, maar volgt deze structuur ook vanuit hun individueel handelen. Hieronder zullen de twee schaalniveaus, macro- en microniveau, meer specifiek op het gebied van studentenhuisvesting toegelicht worden.

2.3.1 Studenten en het microniveau

Er zijn vier soorten hulpbronnen die invloed hebben op de kamermarkt (Van Kempen & Özükren, 1998; Bolt, 2001):

- *Financiële hulpbronnen*; zoals inkomen of vermogen. Naarmate een student een hoger inkomen heeft, kan uit een groter scala aan kamers gekozen worden.
- *Cognitieve hulpbronnen*; de kennis over de woningmarkt. Eerstejaars studenten hebben vaak weinig ervaring met de kamermarkt, dit werkt nadelig bij het zoeken naar een kamer. Ouderejaars kunnen bijvoorbeeld eerder doorschuiven naar een betere kamer in een studentenhuus.
- *Sociale hulpbronnen*; familie en vrienden kunnen hulp bieden bij het krijgen van een kamer. Wanneer iemand bijvoorbeeld in Rotterdam wil gaan studeren is het mogelijk dat diegene bij familie verblijft of via kennissen aan een kamer komt.
- *Politieke hulpbronnen*; deze hulpbron geldt vooral voor groepen. Zij kunnen als collectief beter hun rechten beschermen en invloed uitoefenen over hun huisvesting op de overheid. Dit zouden studenten bijvoorbeeld via de LSVB (Landelijke Studenten Vakbond) kunnen doen als ze ontevreden zijn over hun huisvesting.

Studenten verhuizen vooral naar de steden met hoger onderwijsinstellingen. Hier oefenen ze druk uit op de woningmarkt, in welke mate ze dit doen is afhankelijk van de beschikbaarheid en toegankelijkheid aan woonruimte. De toegankelijkheid van woonruimte speelt mee bij studenten in het kiezen voor een studentenstad om te gaan wonen en studeren. Ook baanaanbod in die omgeving is van belang, vooral voor ouderejaars en afgestudeerden (Mulder & Hooimeijer, 2002). Er is maar een beperkt aantal studentensteden, waardoor studenten geconcentreerd in bepaalde gebieden wonen. Vooral voor universiteitssteden wordt over langere afstand verhuisd, aangezien hier minder van zijn in Nederland dan van steden met een hbo- instelling. Het zijn grote steden in de Randstad, Groningen, Enschede en Eindhoven (Feijten & Visser, 2005). Voor ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland is het interessant om te weten waar studenten vandaan komen en waar ze heengaan nadat ze afgestudeerd zijn (Duke-Williams, 2009). Naast dat studenten dicht bij de hogeronderwijsinstelling willen wonen, verhuizen ze ook naar de stad vanwege hun leefstijl. Dit heeft te maken met de activiteitenruimte en de sociale ruimte van studenten. De activiteitenruimte is de omgeving waarin mensen hun dagelijkse activiteiten uitvoeren, zoals naar school gaan, sporten en winkelen. De sociale ruimte is de omgeving waarin het contact met familie en vrienden plaatsvindt. De aanwezigheid van studentenwoningen, de baankansen na afstuderen en stedelijke voorzieningen leiden er toe dat studenten zich graag in de stad willen vestigen (Feijten et al., 2008). Eenmaal in deze stad concentreren ze zich in bepaalde gebieden met veel

medestudenten. Dit heeft te maken met overeenkomende interesses en woonwensen (Duke-Williams, 2009). Daarnaast kennen studenten een redelijk snelle doorstroming op de woningmarkt. Vooral sinds de invoering van het campuscontract (zie bijlage 9.2), waarbij je slechts een beperkte tijd na je studie mag blijven wonen in een studentenwoning van een studentenhuister. Dit geldt vaak niet voor particuliere studentenwoningen. Ook verhuizen studenten gedurende de studententijd één of meerdere keren omdat ze vaak steeds meer hulpbronnen vergaren.

Naast dat woonruimten voor studenten beschikbaar en toegankelijk moeten zijn, is het ook belangrijk dat ze tevreden zijn met hun woning. Studenten nemen tegenwoordig niet meer zomaar genoegen met een woonruimte. En nu studentenaantallen in veel Westerse landen blijven toenemen is het van belang dat veranderingen in woonwensen en studentenaantallen meegenomen worden in het realiseren of aanpassen van studentenwoningen. Wanneer voorzien wordt in woonwensen, zal de woontevredenheid vanzelfsprekend ook toenemen. Thomsen & Eikemo (2010) hebben in Trondheim, Noorwegen een onderzoek uitgevoerd naar het beter begrijpen van verschillende aspecten die de mate van woontevredenheid onder studenten beïnvloeden. Vanwege een grote stijging in het aantal studenten is daar een dringende behoefte aan nieuwe studentenwoningen die aansluiten bij de wensen van de moderne student. Er blijkt een specifieke woonvraag te zijn wat betreft leefstandaard en locatie. De nadruk lag bij het onderzoek onder andere op kenmerken van de woning, eigendomsstijpe en de mate waarin voorzieningen gedeeld moeten worden. Vanwege de krappe woningmarkt voor studenten is naast dat in Trondheim veel studenten in voor hun specifieke accommodatie wonen, ook de particuliere huur erg in trek. Deze wordt gekenmerkt door hoge huren, een lage standaard en frictie tussen originele bewoners van de wijk. Net zoals in Nederland in zekere mate het geval is. Om de woontevredenheid te bestuderen is onder andere de huidige woonsituatie vergeleken met de gewenste woonsituatie. Er werd van uitgegaan dat wanneer hier grote verschillen tussen zitten, de woontevredenheid van studenten erg laag zal zijn. Hieruit blijkt dat er vanuit de individuele studenten bepaalde voorkeuren en behoeften zitten aan de soort woonruimte. En dat het interessant is de woonwensen van studenten te achterhalen, zodat woonsituaties verbeterd kunnen worden.

De *housing pathways* van Clapham (2005) geven aan dat huishoudens bepaalde fasen met betrekking tot hun woonruimte doorlopen. Deze fasen worden beïnvloed door sociale en culturele omstandigheden en persoonlijke mogelijkheden en keuzes (Thomsen & Eikemo 2010). Bij studenten veranderen woonwensen en –behoeften gedurende de tijd dat ze studeren (Christie et al., 2002). Vanuit alle individuele paden worden meer algemene paden gevormd die van belang zijn bij het plannen van huisvesting voor bepaalde groepen, zoals in dit geval voor studenten. Deze verschillende groepen bewoners brengen ook verschillende percepties van woningen met zich mee. Studenten vinden andere aspecten belangrijk aan een woning dan bijvoorbeeld senioren. Het onderzoek van Thomsen & Eikemo (2010) bracht ook naar voren dat studenten tegenwoordig veel verwachtingen hebben over waar en hoe ze willen wonen. Ze willen vaak geen voorzieningen meer delen en zijn bereid daar meer voor te betalen. Om al deze huisvestende studenten in goede banen te leiden is er een specifiek woningmarktbeleid nodig waarbij overheden, studentenhuister en andere organisaties nauw moeten samenwerken (Rosenbrand & Van der Voordt, 2006).

2.3.2 Studenten en het kameraanbod

De migratie van jongeren die gaan studeren en op kamers gaan, zorgen voor een herverdeling van mensen door het hele land. Dit creëert een verandering van de demografische structuur in gebieden met en zonder hoger onderwijs (Duke-Williams, 2009). Ook is het zo dat naarmate er minder mensen tussen de 18 en 20 jaar zijn, er ook minder jongeren gaan studeren (Smith, 2009b). Dit zijn onderdelen van de contextuele situatie van een land en bepalen keuzemogelijkheden binnen de kamermarkt.

Er kunnen nationale veranderingen doorgevoerd worden die invloed hebben op de woningmarkt of de kamermarkt. Wanneer bijvoorbeeld een besluit genomen wordt over het verhogen van het collegegeld, gaan misschien minder jongeren studeren. Ook kan een kleiner aanbod van bijbanen invloed hebben op de kamermarkt. Studenten hebben dan meer moeite om in hun kosten te voorzien, waardoor bijvoorbeeld meer studenten thuis zullen blijven wonen (Smith, 2009b). Maar ook wachtlijsten van kamers kunnen woningkeuzes van studenten beïnvloeden, dit speelt vooral een rol bij sociale studentenhuisvesters.

Een voorbeeld van de invloed van aanbod op de huisvesting van studenten was te zien in Groot-Brittannië. Hier zijn door de recessie steeds meer huishoudens in een particuliere huurwoning gaan wonen doordat ze hun baan verloren. Ook starters op de woningmarkt hadden moeite met het kopen van een huis door een tekort aan betaalbare woningen. Bestaande studentenwoningen speelden een belangrijke rol in het compenseren van nieuwbouw om het toenemende aantal huishoudens dat uitgesloten werd van de koopsector tegen te gaan. In 2021 zijn meer dan 3 miljoen huurders zijn (1,2 miljoen meer dan in 2001). Britse huisbazen waren steeds minder geneigd om hun eigendom aan studenten te verhuren. Dit leidde ertoe dat particuliere studentenhuizen omgebouwd werden tot woningen voor reguliere huishoudens. Dit gaf starters de kans om aan een betaalbare eengezinswoning te komen, maar het aantal studentenwoningen nam af. Daarom was het van belang betaalbare en aantrekkelijke studentenwoningen te ontwikkelen om het groeiende aantal studenten te kunnen blijven huisvesten. Ook moeten ze fysiek en sociaal geïntegreerd worden in de rest van de buurt, zodat eventuele frictie uitblijft. In dit voorbeeld is te zien dat in hoeverre doorstroming mogelijk is invloed uitoefent op de woonsituatie voor studenten en dat er op ingespeeld wordt door ontwikkelaars van studentenhuisvesting. Uiteindelijk zijn er meer woningen gebouwd die specifiek voor studenten bedoeld zijn, dit leidt tot een meer gebalanceerde woningmarkt (Smith, 2009b).

Starters op de woningmarkt hebben het ook in Nederland moeilijk en de overheid is al op vele fronten bezig het inkomen van studenten te doen afnemen door het invoeren van een sociaal leenstelsel en het afschaffen van de ov-kaart. Dit zou eveneens kunnen leiden tot minder mensen die gaan studeren en op kamers gaan. Maar er zijn ook voorbeelden van landen waar soortgelijke regelingen zijn doorgevoerd en er vrijwel geen effect was op het aantal studenten dat ging studeren of op kamers ging wonen. Het is in ieder geval geen eenvoudige zaak en in hoeverre dit voorbeeld uit Groot-Brittannië ook in Nederland zal ontstaan, is afwachten.

2.3.3 Effecten op de omgeving

Studenten hebben invloed op de ruimtelijke en sociale omgeving waarin zij zich bevinden. In veel besluitvorming over studentenhuisvesting wordt vaak weinig rekening gehouden met deze ruimtelijke effecten van studenten. Maar hun collectieve invloed is van belang, vooral nu het aantal studenten toeneemt. Niet alleen in Nederland, maar ook in andere landen nam het aantal studenten toe. Bijvoorbeeld in Groot-Brittannië van 1,6 miljoen naar 2,4 miljoen in de periode 1995-2009 en in Noord-Amerika nam het aantal studenten gedurende deze periode toe van 14,3 miljoen naar 20,4 miljoen. Studenten hebben allerlei verschillende achtergronden, identiteiten, ervaringen, mate van mobiliteit en gelijke toegang tot het onderwijs. Dit maakt hun effecten op de omgeving niet eenvoudig (Holton & Riley, 2013).

Naast dat studenten invloed hebben vanwege hun woonruimte, oefenen ze met hun leefstijl ook invloed uit op de omgeving. Samengaand met de snelle stijging van studenten, ontstond de term *studentification*. Het betekent dat het aandeel studenten in een buurt aanzienlijk toeneemt en zelfs de overhand krijgt. Hierdoor kunnen woningen en voorzieningen veranderen en voelen de oorspronkelijke bewoners zich niet meer thuis in hun eigen buurt. Dit is ontstaan doordat studenten niet langer meer beperkt waren tot het leefgebied van de campus en ze een belangrijke rol gingen spelen in het vormgeven van steden (Holton & Riley, 2013). Het wordt gezien als een fenomeen dat overeenkomsten heeft met *gentrification*. *Studentification* wordt gekenmerkt door een proces waarbij steden met hogeronderwijsinstellingen grote veranderingen ondergaan doordat de voorheen overheersende arbeidersklasse in de wijk vervangen wordt door de vele studenten die er gaan wonen. Ook zorgt de toenemende vraag ervoor dat prijzen stijgen. Studenten vormen tevens een eigen gemeenschap doordat ze clusteren en oorspronkelijke bewoners worden als het ware verjaagd (Duke-Williams, 2009). Om in te spelen op de negatieve aspecten van het clusteren van studenten worden er tegenwoordig steeds meer *gated communities* voor studenten ontwikkeld. Dit zijn speciaal afgeschermd en ingerichte woongebieden die, mentaal of fysiek, alleen toegankelijk zijn voor studenten. Het zijn vaak woningen van hoge kwaliteit en daarmee niet voor alle studenten toegankelijk (Holton & Riley, 2013).

Deze geografische ontwikkelingen op het gebied van het woongedrag van studenten hebben bepaalde effecten op hun omgeving, zoals verschillende leefstijlen die met elkaar botsen en het gebrek aan sociale cohesie, onder andere doordat ze een snelle doorstroming kennen. Maar studenten geven in verhouding ook veel geld uit, waardoor ze voor behoud en uitbreiding van lokale bedrijvigheid zorgen (Smith, 2009a). De relatie tussen hoger onderwijsinstellingen en studenten reikt verder dan de institutionele omgeving. Er is een dynamische verhouding te zien tussen de stedelijke ontwikkeling, studentenaantallen en de uitbreiding van het hoger onderwijs.

De effecten die studenten op hun omgeving hebben, kunnen als negatief of positief bevonden worden. Er kan op economisch vlak een verandering van woningwaarden ontstaan door de toestroom van studenten en investeerders die daar brood in zien. Ze geven een impuls aan de particuliere huursector en creëren investeringen. Ook dragen studenten bij aan de arbeidsmarkt door het hebben van bijbanen. Maar de sterke vraag naar studentenwoningen zorgt er ook voor dat de particuliere huursector een prijsstijging kent, waardoor toegang tot de woningladder moeilijk is voor anderen in de samenleving. Ook verandert het type voorzieningen in de buurt van bijvoorbeeld lokale winkels naar cafés en afhaalrestaurants, waar misschien niet alle bewoners tevreden mee zijn (Pickren, 2012; Universities UK, 2006).

Op sociaal niveau kunnen nieuwe patronen van concentratie en segregatie ontstaan. Het is het mogelijk dat studenten vrijwilligerswerk doen in hun wijk, en de aantallen studenten een afname van het bevolkingsaantal tegengaan in bepaalde gebieden. Ook zorgen de grote aantallen studenten (indirect) voor de aanwezigheid van een goed openbaar vervoersnetwerk. Daarnaast staan studenten erom bekend dat ze vaak asociaal gedrag tonen. De traditionele bewoners kunnen zich hierdoor geïsoleerd voelen en trekken vaak weg voordat ze een minderheidsgroep vormen. Dit leidt tot een verandering van de aard van een buurt (Pickren, 2012; Universities UK, 2006).

Op cultureel gebied is sprake van een veranderend voorzieningenaanbod. Studenten kunnen de reputatie van een stad doen opleven door veel vraag uit te oefenen naar culturele evenementen. Studenten maken daarmee een avond economie weer rendabel en zorgen voor een levendige sfeer. Aan de andere kant kan dit echter ook frictie opleveren tussen de verschillende leefstijlen (Pickren, 2012; Universities UK, 2006).

Het fysieke niveau heeft betrekking op de externe omgeving van studentenwoningen. Studenten en hun woningvraag zorgen voor meer investeringen door private partijen waardoor huizen opgeknapt worden. Ook verandert het voorzieningenaanbod door de vraag die studenten uitoefenen. Al met al kunnen ze bijdragen aan een opleving van de stad. Veel steden zien dan ook potentieel in het aantrekken van deze bevolkingsgroep. Zij willen (toekomstig) hoogopgeleiden aan zich binden om hun stad economisch te versterken. Maar op fysiek vlak neemt de kwaliteit in de woningvoorraad af en de druk op gemeentelijke diensten toe door het hogere bewonersaantal in de buurt. Dit kan uiteindelijk leiden tot een verloedering van de buurt (Pickren, 2012; Venhorst, 2012; Universities UK, 2006).

Studenten hebben veel invloed op het gebied waar ze wonen en leven, positief of negatief. Vooral op ruimtelijk en sociaal niveau, maar ook op andere vlakken. Ze zijn een belangrijk onderdeel van een stad met hogeronderwijsinstellingen, waardoor het van belang is dat lokale en nationale overheden hun invloed op de omgeving erkennen.

2.4 Afgestudeerden op de woningmarkt

Na het afronden van de studie stromen studenten uit de kamermarkt en oefenen ze op een andere manier druk uit op de woningmarkt. Ze zijn uitstromers op de kamermarkt, maar starters op de reguliere woningmarkt. Afgestudeerden moeten vaak een besluit nemen over een eventuele volgende stap in de wooncarrière, en ze hebben meestal meer mogelijkheden omdat ze meer verdienen of gaan samenwonen (Venhorst, 2011; Mulder & Hooimeijer, 2002). Bij het besluiten waar te gaan wonen is het baanaanbod een zeer belangrijke factor voor de migratie van afgestudeerden (Venhorst, 2011). De verhuispatronen van deze uitstromers zijn afhankelijk van hun gedragskeuzen en de bijbehorende hiërarchie hierin. Keuzes bestaan op de korte, middellange en lange termijn. Vooral de keuzes op middellange en lange termijn zijn van belang voor pas afgestudeerden. De lange termijn keuzes hebben namelijk te maken met de arbeidscarrière en de bijbehorende woonkeuze. De middellange termijn keuzes gaan bijvoorbeeld over de woon- en werklocatie. De korte termijn keuzes hebben vooral te maken met gewoontegedrag zoals vervoerswijzen. De keuzes op lange termijn vormen het kader voor de overige keuzes die gemaakt worden (Hooimeijer, 2012; Peek, 2006).

Starters zijn een kwetsbare doelgroep op de woningmarkt (zie kader). Niet alle afgestudeerden vinden direct een baan, maar ze moeten vaak wel hun kamer verlaten. Hierdoor ontstaan beperkingen in de wooncarrière wat ertoe kan leiden dat studenten weer bij hun ouders gaan wonen, dit heet *repeat mobility* (Venhorst 2011; Venhorst, 2012).

Kader: Tekort aan starterswoningen

Waar moet de afgestudeerde wonen?

Studentensteden kampen met een groot tekort aan woningen voor afgestudeerden. Vooral in Amsterdam en Utrecht kunnen afgestudeerden geen kant op. Dit leidt tot een uittocht van talent. En juist deze zogeheten kenniswerkers zijn belangrijk voor de economie en de concurrentiepositie van de steden. In Amsterdam studeren jaarlijks zo'n 7.000 studenten af. In Utrecht zijn dat er ieder jaar ruim 3.000. Alle metropolen worstelen hiermee. De ingezakte woningproductie en stagnerende doorstroming verergeren dit probleem. De afgestudeerden zijn gehecht aan de stad. Ze willen blijven wonen in een levendige omgeving niet te ver van het centrum en nabij het openbaar vervoer.

Voorheen schoof een flink deel van de studentenpopulatie nog tijdens de studie door naar de sociale huursector. Ook na het afstuderen is bijna de helft van de HBO'ers, gezien hun aanvangssalaris – als ze al een baan vinden – aangewezen op de sociale huursector. Deze sociale huursector zit inmiddels totaal verstopt.

Bron: Wikistedia, 2012

De doelgroep starters zijn jong, hebben een laag inkomen en het duurt vaak langer dan een jaar voordat ze een passende woning hebben gevonden. Zij zoeken een centraal gelegen, klein appartement in de huursector. De kleine groep die wil kopen, zoekt een woning die in het goedkoopste deel van de huizensector zit. Ze zijn bereid redelijk te betalen voor hun woning en hun wensen aan te passen op het aanwezige aanbod. Echter zorgt de kloof tussen de huur- en koopsector en een kwantitatief woningmarkttekort voor een verstopte woningmarkt. En dat terwijl verhuisbewegingen juist nodig zijn om mensen naar hun woonwensen te laten wonen. De beperkte ruimte op de woningmarkt laat tegenwoordig weinig beweging toe. Dit betekent dat doorstroming juist op gang gebracht zou moeten worden om starters aan een passende woning te krijgen (Ministerie van VROM, 2007).

Naast dat starters graag centraal stedelijk willen wonen, hebben ze de neiging om naar regio's te trekken waar betere economische kansen liggen. Ze verhuizen naar een regio met een groot baanaanbod (Venhorst, 2012). Dit heet een roltrapregio, welke functioneert als een gebied dat kan zorgen voor het ontwikkelen van een carrière (Duke-Williams, 2009). Bekend is dat in Nederland veel afgestudeerden richting West-Nederland verhuizen. Hier ervaart men een meer dan gemiddelde opwaartse sociale mobiliteit (Venhorst 2011; Venhorst, 2012).

Doorstroming op en uit de kamermarkt is van groot belang om te voldoen aan de woonwensen van studenten en afgestudeerden. Er moet daarom niet alleen aan studentenwoningen gedacht worden, maar ook aan de onderkant van de reguliere woningmarkt om de afgestudeerden eenvoudig te laten uitstromen. Zo kunnen veranderende woonwensen in combinatie met ontwikkelingen in de levensloop nagestreefd worden.

2.5 Samenvattend

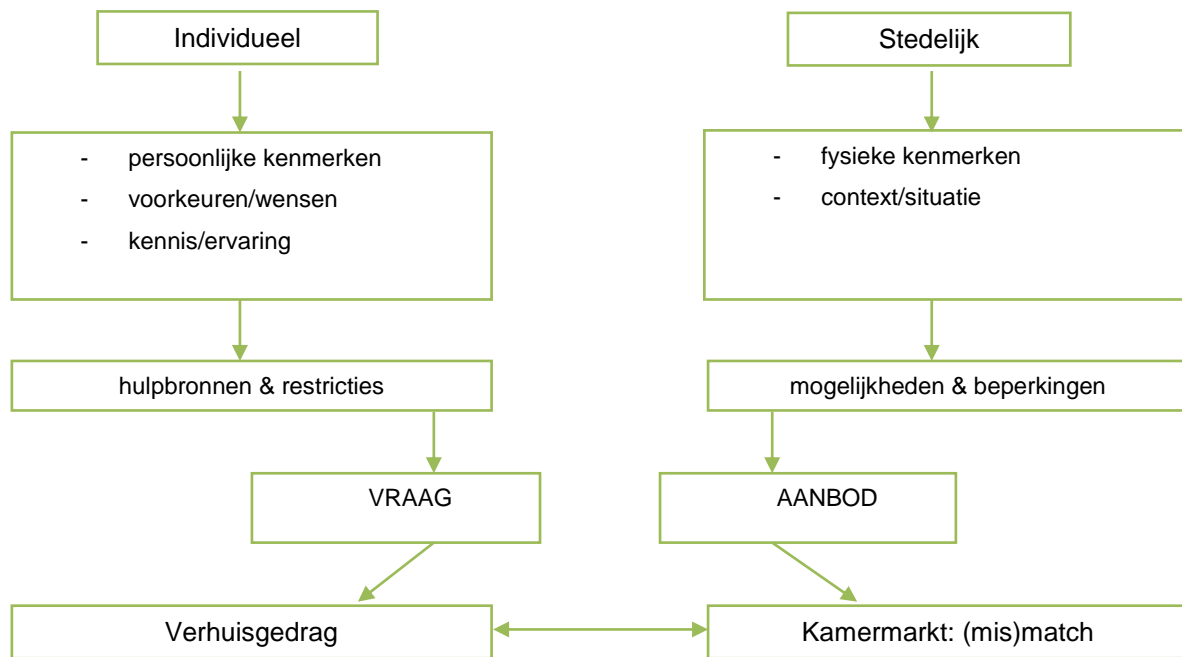
Woningmarktonderzoek is en blijft van belang in de ontwikkeling van de woningmarkt. Mensen streven naar een steeds betere woonruimte, ze volgen een woonladder waarin ze hiërarchie ervaren in de kwaliteit van woonsituaties. Ondanks dat het op sommige vlakken achterhaald is op welke manier huishoudens zich ontwikkelen, levert de levensloop een goede basis voor het begrijpen van verhuisgedrag. Belangrijk op de woningmarkt en de kamermarkt is de wisselwerking tussen de verschillende schaalniveaus. Voor studenten is het verhuisgedrag ook afhankelijk van deze schaalniveaus en van hun onderwijs carrière. Hulpbronnen en restricties beïnvloeden woonwensen en –gedrag aan de hand van persoonlijke kenmerken. Mogelijkheden en beperkingen oefenen invloed uit vanuit het aanbod, vooral door de overheid en de situatie van de woningmarkt.

Studentenaantallen nemen toe. En ze concentreren zich vaak in bepaalde gebieden, waardoor ze positieve en negatieve invloed uitoefenen op hun sociale en fysieke omgeving. Afgestudeerden moeten en willen graag uitstromen van de kamermarkt, maar ze hebben moeite met het vinden van een nieuwe woning. Ze willen centraal blijven wonen, maar het is niet eenvoudig om daar iets te vinden dat aansluit op hun wensen en hulpbronnen. Afgestudeerden die geen campuscontract hebben, blijven daardoor ‘onrechtmatig’ in een studentenwoning wonen en zo wordt de doorstroming op de kamermarkt belemmerd. Dit creëert problemen aan de aanbodkant van de kamermarkt, waardoor de vraag van studenten niet eenvoudig uitgevoerd kan worden.

2.6 Conceptueel model

Uit deze theoretische basis, wordt een conceptueel model gevormd die verbanden schematisch weergeeft. En aan de hand van verschillende onderzoeksvragen, wordt houvast geboden aan het onderzoek. In het conceptueel model is te zien dat de woningmarkt voor studenten kan worden verklaard aan de hand van twee schaalniveaus. Het microniveau heeft betrekking op de individuele student en het macroniveau op de stedelijke omgeving. Hieruit zijn enkele factoren die invloed uitoefenen op de vraag van en het aanbod voor studenten (zie figuur 2.6.1).

Figuur 2.6.1: Conceptueel model



Naar: Coleman, 1986; Michelson, 1977; Clark & Dieleman, 1996; Giddens, 1984

De vraagkant ontstaat vanuit het individu en gaat om hulpbronnen en restricties, wanneer de student bijvoorbeeld weinig kennis heeft over de kamermarkt, zal hij ook minder snel aan een kamer komen. Daarnaast spelen ook persoonlijke kenmerken als leeftijd en studiefase een rol bij welke woonwensen een student heeft. Ook heeft het te maken met welke voorkeuren en wensen iemand heeft voor een woonruimte. Wanneer een student in het ouderlijk huis woont en deze ver van de studiestad ligt, zullen de wensen waarschijnlijk lager liggen dan van een student die al op kamers woont.

Bij de aanbodkant gaat het om het stedelijk schaalniveau en is er sprake van mogelijkheden en beperkingen. Dit is bijvoorbeeld de toegankelijkheid van woningen in een stad, de woningvoorraad en of er sprake is van een krappe of ontspannen kamermarkt. Wanneer het ergens lastig is om aan een kamer te komen, gaan studenten wellicht eerder naar een andere stad. Ook de fysieke kenmerken zijn van belang, de gebouwde omgeving van de stad en het type en kenmerken van de woonruimten.

De uiteindelijke combinatie van factoren op micro- en macroniveau en de bijbehorende mogelijkheden en beperkingen creëren de vraag en het aanbod op de kamermarkt. Dit leidt uiteindelijk tot het verhuisgedrag van studenten op de kamermarkt die al dan niet aansluit op het aanwezige aanbod van de kamermarkt. Deze

eventuele mismatch op de kamermarkt betekent dat de woonwensen van studenten niet aansluiten op het aanbod aan studentenwoning in een stad. Dit kan zijn dat er niet genoeg kamers zijn in aantallen, maar ook dat er te weinig woonruimten zijn die aansluiten op de woonwensen en behoeften van studenten. Wanneer de vraag wel op het aanbod aansluit is er een goede ‘match’ op de kamermarkt en sluiten de woonwensen van studenten aan op het aanbod in een stad.

2.7 Onderzoeksvragen

Vanuit de verbanden in het conceptueel model zijn twee onderzoeksvragen ontstaan. Deze worden gedurende het onderzoek beantwoord. De eerste vraag heeft betrekking op de vraag versus het aanbod op de kamermarkt. Gebleken is dat dit een belangrijk onderdeel is bij studentenhuisvesting, aangezien studenten soms een andere vraag uitoefenen dan in het aanbod aanwezig is. In de tweede onderzoeksvraag worden de verschillende schaalniveaus en de invloed ervan op de woonsituatie van studenten aan de hand van factoren verklaard. Beide vragen hebben tevens enkele deelvragen om de onderzoeksvragen optimaal te kunnen analyseren en beantwoorden. In eerste instantie worden de vragen voor heel Nederland beantwoord, waarop het vervolgens in enkele gevallen specifiek op lokale situaties zal ingaan.

1. In hoeverre is er een verschil tussen het aanbod op de kamermarkt voor studenten en de vraag die zij uitoefenen? En in welke mate is deze vraag van studenten realistisch, gezien dit aanbod?

Deelvragen:

- In welke mate willen studenten verhuizen en hoe ziet deze gewenste woonsituatie eruit?
- Welke verschillen en overeenkomsten zijn er tussen verschillende groepen op de kamermarkt?
- In hoeverre zijn er overeenkomsten tussen de gerealiseerde verhuizingen en de gewenste woonsituatie?
- In hoeverre is er bij studentenhuisvesting, net als op de reguliere woningmarkt, sprake van wooncarrières?

2. In welke mate oefenen factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uit op de woonsituatie van studenten?

Deelvragen:

- In hoeverre spelen persoonlijke kenmerken een rol met betrekking tot de woonsituatie van studenten?
- In welke mate spelen stedelijke kenmerken een rol met betrekking tot de woonsituatie van studenten?

In het volgende hoofdstuk wordt uitgelegd op welke manier deze onderzoeksvragen beantwoord zullen worden.

3



3

Methodologie

Uit het voorgaande deel is gebleken dat er enkele verbanden verondersteld worden met betrekking tot huisvesting voor studenten. De student oefent vraag uit op de kamermarkt en de woningmarkt, de steden voorzien in het aanbod. Deze vraag en dit aanbod ontstaan door verschillende factoren, omdat ze vanuit verschillende schaalniveaus beïnvloed worden. Ze worden aan de ene kant vormgegeven door persoonlijke kenmerken, en aan de andere kant door de fysieke omgeving. In dit gedeelte zullen de veronderstelde verbanden vanuit het conceptueel model uitgewerkt worden naar een analyse. Er wordt uitgelegd op welke manier de onderzoeksvragen worden beantwoord en hoe de dataverzameling en de data-analyse hebben plaatsgevonden.

3.1 De data

Het onderzoek is gebaseerd op de 'Kences-enquête'. Deze enquête is afgenomen naar aanleiding van de behoefte aan een monitor over studentenhuisvesting in Nederland. Deze behoefte is ontstaan vanuit een tekort aan studentenwoningen, een groei van het aantal studenten en aanwezige initiatieven om hierop in te spelen. De enquête is dan ook de basis van een prognosemodel die ontwikkelingen op de kamermarkt van studenten weergeeft. Het prognosemodel dat voortgekomen is uit de Kences-enquête heet Apollo en is door ABF Research ontwikkeld. Met dit prognosemodel wordt studentenhuisvesting kwantitatief en kwalitatief in beeld gebracht. Het voorspelt daarmee jaarlijks de groei en geeft het aantal studenten, de druk op de kamermarkt en de (behoefte aan) soorten woonruimten per stad weer.

De enquête is opgebouwd uit vier delen die de huisvestingssituatie van studenten aan het hoger onderwijs in Nederland zoveel mogelijk omvat. Er zijn 26 gesloten vragen gesteld. Allereerst is er gevraagd naar de persoonlijke kenmerken en studiesituatie van de studenten. Aan de hand van deze gegevens kon de juiste doelgroep behouden worden, namelijk de voltijdstudenten die in Nederland een vooropleiding hebben gedaan. Het tweede deel van de enquête ging in op de huidige woonsituatie van studenten waarbij onder andere gevraagd werd naar het aantal medebewoners, de postcode, de grootte van de kamer en de woonlasten. De studenten die aangaven niet op kamers te wonen, hoefden ook geen kamergrootte en aantal medebewoners in te vullen. Vervolgens werd gevraagd naar de vorige woonsituatie, alleen relevant voor studenten die verhuisd zijn gedurende hun studie. Tot slot ging het vierde deel in op eventuele verhuisplannen en de gewenste woonsituatie. Hier werd gevraagd of er studenten waren die wilden verhuizen en welke redenen ze daarvoor hadden. Studenten die aangaven naar het buitenland te willen verhuizen of bij hun ouders wilden wonen, hoefden geen gewenste woonruimte of woonlasten aan te geven (zie bijlage 9.1). De woonsituatie had telkens (bij vorig, huidig en gewenst) dezelfde categorieën. Deze vijf categorieën zijn als volgt:

1. *Thuiswonend*; de student woont thuis bij de ouders.
2. *Op kamers met gedeelde voorzieningen*; dit zijn de typische studentenhuizen. De student woont met meerdere huisgenoten in één huis waar sanitair en keuken gedeeld worden.
3. *Op kamers met eigen voorzieningen*; dit zijn nieuwere woonvormen specifiek op studenten gericht. Hierbij woont de student wel op kamers maar hoeven de voorzieningen niet gedeeld te worden.
4. *Zelfstandige huurwoning*; dit zijn woningen die ook bewoond kunnen worden door niet-studenten. In deze woonsituatie woont de student eventueel samen met een partner en worden de keukens en sanitaire voorzieningen niet gedeeld met anderen dan de eventuele partner.
5. *Zelfstandige koopwoning*; dit is dezelfde woonsituatie als hiervoor genoemd, alleen gaat het hier om een koopwoning.

Naast de Kences-enquête, wordt in dit onderzoek ook gebruik gemaakt van een databestand van DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs). In dit bestand is te vinden hoeveel studenten op 1 oktober 2012 in welke stad wonen, bij welke onderwijsinstelling ze een studie volgen, leeftijd, geslacht, opleidingssoort (hbo/wo), opleidingsvorm (voltijd/deeltijd/duaal), of ze een bachelor of een master volgen en de woonsituatie van de student (uit- of thuiswonend binnen of buiten de stad). De uitkomsten van de Kences-enquête zijn gewogen aan de hand van het DUO-bestand, waardoor de twee bestanden consistent zijn aan elkaar. Naast dat het bestand gebruikt is voor de weging en ophoging van de respondenten is het gebruikt om in hoofdstuk 4 een inleiding te geven over de woonsituaties van Nederlandse studenten.

Om in hoofdstuk 5 te kunnen bestuderen welke stedelijke factoren invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten, waren er meer variabelen nodig dan de variabelen die uit de Kences-enquête gekomen zijn. Om de huurvoorraad per stad en de invloed ervan op de woonsituatie te onderzoeken, is gebruik gemaakt van Syswov. Daarnaast is gebruik gemaakt van Primos om het woningtekort/-overschot per stad weer te geven en de invloed die het uitoefent op de woonsituatie van studenten. Verder is ook het aandeel studenten in een stad als variabele toegevoegd, deze gegevens waren afkomstig van het CBS.

3.1.1 Het benaderen van de doelgroep

Alle steden met een HBO en/of universitaire onderwijsinstelling in Nederland zijn benaderd om mee te doen aan de enquête. Om de hoger onderwijsinstellingen te benaderen is eerst een uitnodiging verstuurd naar het college van bestuur. ABF heeft de onderwijsinstellingen vervolgens, gedeeltelijk telefonisch, benaderd om mee te doen aan het onderzoek door aan hun studenten een e-mail te versturen. De onderwijsinstellingen die wilden deelnemen hebben vervolgens een e-mail verstuurd met de oproep aan hun studenten om mee te doen. In deze e-mail stond een link (www.wonensstudent.nl) waardoor meegedaan kon worden aan de enquête 'Wonen als Student'. Om het onderzoek bekendheid te geven en een zo hoog mogelijke respons te krijgen is de link ook door Kences en DUO op de website geplaatst en werd er een Ipad en een jaar gratis wonen in een studentenkamer verloot.

Voor aanvang van het daadwerkelijke veldwerk is eerst een pilot uitgevoerd in Groningen, Wageningen en Eindhoven. De vragenlijst bleek goed werkbaar en is daarom vrijwel niet bijgesteld. In de rest van de participerende studentensteden zijn de studenten ondervraagd in de periode van 26 maart tot 15 mei 2012. Uiteindelijk hebben 30 studiesteden genoeg respondenten opgeleverd om mee te doen aan het onderzoek van

ABF en Kences, voor het bekijken van de lokale verschillen in dit onderzoek zijn voornamelijk de steden met de meeste respondenten bekeken. Dit zijn Utrecht, Groningen, Den Haag, Rotterdam, Nijmegen en Amsterdam.

3.1.2 Respons en weging

Het doel was om alle studenten van hbo-instellingen en universiteiten in heel Nederland te benaderen. Doordat niet alle hogeronderwijsinstellingen wilden meedoen, zijn uiteindelijk niet alle Nederlandse studenten benaderd. Het is echter niet mogelijk om te achterhalen hoeveel studenten er uiteindelijk zijn benaderd, omdat het aantal e-mails dat vanuit de hogeronderwijsinstellingen zijn verzonden onbekend is. Er kan van uitgegaan worden dat ze naar alle studenten verstuurd zijn van de instellingen die toegezegd hebben. Uiteindelijk zijn er 34.124 respondenten die een vragenlijst hebben ingevuld (zie tabel 3.1.1).

Tabel 3.1.1: Overzicht van de respondenten naar geslacht en opleiding

Geslacht	N=	Opleiding	N=	
<i>Man</i>	13922	40,8% HBO	13749	40,3%
<i>Vrouw</i>	20052	58,8% Universiteit	19120	56,0%
		Afgestudeerd/gestopt/ge en student	1066	3,1%
<i>Missing</i>	150	0,4% Missing	189	0,6%
Totaal	34124	100,0% Totaal	34124	100,0%

Bron: Kences-enquête, 2012

Er is een aantal respondenten dat geen geslacht, postcode of woonsituatie heeft ingevuld. Dit valt onder foutieve respons, deze groep is buiten de analyse gehouden. Dit geldt ook voor deeltijd, dual en niet-studenten. Hierna bleven er nog 29.548 respondenten over (zie tabel 3.1.2).

Tabel 3.1.2: Overzicht van de respondenten naar geslacht en opleiding [weeg_]

Geslacht	N=	Opleiding	N=	
<i>Man</i>	12041	40,8% HBO	11864	40,2%
<i>Vrouw</i>	17507	59,2% Universiteit	17684	59,8%
Totaal	29548	100,0% Totaal	29548	100,0%

Bron: Kences-enquête, 2012

Naast het wegen is de onderzoeksgroep ook opgehoogd, zodat het aandeel mannen en vrouwen en hbo of universiteit gelijk is aan de totale populatie voltijdstudenten in Nederland. Vandaar dat er nog een weegfactor is aangemaakt die ervoor zorgt dat de steekproef representatief is. Deze weegfactor (weeg2_) is ontwikkeld aan de hand van de gegevens van DUO. De stedelijke totalen zijn hierbij gewogen aan de hand van het geslacht, de leeftijd, hbo/universiteit en of een student in- of uitwonend buiten of binnen de stad is (zie tabel 3.1.3).

Tabel 3.1.3: Overzicht van de respondenten naar geslacht en opleiding [weeg2_]

Geslacht	N=	Opleiding	N=
<i>Man</i>	289465	48,9% HBO	357825
<i>Vrouw</i>	302772	51,1% Universiteit	234412
Totaal	592236	100,0% Totaal	592236

Bron: Kences-enquête, 2012

3.2 Onderzoekopzet

Het onderzoek is onderverdeeld in twee delen, een beschrijvende analyse en een verklarende analyse. Het eerste deel beantwoordt door middel van beschrijvende statistiek de onderzoeksvraag: *In hoeverre is er een verschil te zien tussen het aanbod op de kamermarkt voor studenten en de vraag die zij uitoefenen? En in welke mate is deze vraag van studenten realistisch, gezien dit aanbod?* Hierbij wordt door naar de gerealiseerde en gewenste verhuizingen voor verschillende groepen op de kamermarkt te kijken, de vraag met het aanbod vergeleken. En de tweede analyse beantwoordt door middel van verklarende ordinale regressie analyses de onderzoeksvraag: *In welke mate oefenen factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uit op de woonsituatie van studenten?* De te verklaren variabele is de woonsituatie van studenten, deze variabele is ordinaal verdeeld. Hierdoor kan er een ordinale regressie analyse toegepast worden. In deze analyse wordt gekeken in welke mate een afhankelijke variabele verklaard wordt door meerdere onafhankelijke variabelen. De huidige en gewenste woonsituatie worden hier in twee modellen als afhankelijke variabelen gebruikt, zij worden verklaard aan de hand van stedelijke en individuele onafhankelijke variabelen.

3.2.1 Operationalisering

Vanuit de literatuur betreffende studentenhuisvesting is een conceptueel model ontstaan dat het verband tussen het individu en de stad weergeeft. Om de onderzoeksvragen te beantwoorden was het allereerst van belang om de vraag en het aanbod in beeld te brengen. Dit gebeurde ten eerste door in de beschrijvende analyse de gerealiseerde en gewenste verhuizingen die zijn afgeleid uit de vorige, huidige en gewenste woonsituatie te bekijken. Dit wordt landelijk en per stad toegelicht. Deze verhuizingen hebben tot een patroon op de kamermarkt van studenten geleid. Dit patroon is ook terug te vinden wanneer er gekeken wordt naar verschillende groepen op de kamermarkt; de thuiswonenden, instromers en doorstromers. De thuiswonenden zijn studenten die nog bij hun ouders wonen, de instromers hebben een verhuisbeweging gemaakt van thuis naar een kamer of zelfstandige huurwoning en de doorstromers zijn al een keer verhuisd op de kamermarkt. Aansluitend is met deze drie groepen gekeken in hoeverre de vraag en het aanbod op elkaar aansluit. Zo is met behulp van een beschrijvende analyse een antwoord gegeven op de eerste onderzoeksvraag.

In de ordinale regressie analyse wordt aan de hand van één afhankelijke en meerdere onafhankelijke variabelen onderzocht welke invloed ze op elkaar uitoefenen. De tweede onderzoeksvraag heeft betrekking op de woonsituatie van studenten. De huidige en gewenste woonsituatie zijn als afhankelijke variabelen gebruikt. De onafhankelijke variabelen zijn ontstaan vanuit individuele en stedelijke factoren waar te verwachten van was dat ze invloed zouden uitoefenen op de woonsituatie. Dit is omdat de onderzoeksvraag inzicht wil bieden in welke factoren van invloed zijn op de woonsituatie van studenten. Op individueel niveau wordt gekeken naar de leeftijd, studiefase, opleidingsniveau, verhuigeneigdheid en verhuisde afstand. Daarnaast wordt op stedelijk niveau het woningtekort, aandeel huurwoningen en het aandeel studenten in een stad bekeken als factoren die eventueel invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten.

4



4

De woonsituatie verkend

Studentenhuisvesting is een zeer actueel onderwerp in de politiek en media. In de lokale politiek wordt het aantrekken van studenten vaak als dé manier gezien om te investeren in levendige en aantrekkelijke steden. In de media worden regelmatig artikelen over kamernood in studentensteden gepubliceerd. Hierdoor bestaat het idee dat veel steden kampen met een krappe kamermarkt. Vooral aan het begin van het nieuwe collegejaar blijken de wachttijden in verschillende grote studentensteden erg lang. Dit kan komen doordat studenten te ambitieuze woonwensen hebben, maar ook doordat er te weinig aanbod is dat aansluit op deze wensen. Om inzicht in te geven in de verhouding tussen de vraag en het aanbod op de kamermarkt in Nederland, maar ook per stad, wordt de volgende vraag beantwoord: *In hoeverre is er een verschil te zien tussen het aanbod op de kamermarkt voor studenten en de vraag die zij uitoefenen? En in welke mate is deze vraag van studenten realistisch, gezien dit aanbod?*

Met behulp van een aantal deelvragen wordt deze hoofdvraag beantwoord:

- Hoe is de verhouding tussen de gerealiseerde verhuizingen en de gewenste woonsituatie?
- In welke mate willen studenten verhuizen en hoe ziet deze gewenste woonsituatie eruit?
- In hoeverre is er bij studentenhuisvesting, net als op de reguliere woningmarkt, sprake van wooncarrières?
- Welke verschillen en overeenkomsten zijn er tussen verschillende groepen op de kamermarkt? En in hoeverre sluit de vraag en het aanbod op de kamermarkt voor hen op elkaar aan?

Dit hoofdstuk past een beschrijvende analyse toe die met feiten en cijfers de Nederlandse studentenhuisvesting in zijn totaal en op stedelijk niveau weergeeft. Er wordt hiermee tevens een context geschetst voor analyses in het volgende hoofdstuk. Allereerst worden cijfers gepresenteerd over het aantal studenten en komt de huidige woonsituatie aan bod. Vervolgens worden de aantallen en richtingen van verhuizingen aangegeven en de woonwensen die studenten hebben. Dit geeft een beeld weer over de gerealiseerde en de gewenste verhuizingen. En wordt gekeken of er bij studenten sprake is van wooncarrières gedurende hun studententijd. Ook worden verschillende groepen op de kamermarkt beschreven. De thuiswonenden, instromers en doorstromers worden met elkaar vergeleken om uiteindelijk erachter te komen in hoeverre de vraag naar studentenhuisvesting op het aanbod aansluit.

4.1 Profiel student

Volgens het CBS (2013) studeren dit jaar 660.888 studenten aan het hoger onderwijs. Hiervan studeren ook mensen deeltijd of duaal, een combinatie van werken en studeren. Dit onderzoek richt zich alleen op de bijna 600.000 voltijd studenten in Nederland.

Studenten zijn gemiddeld 22 jaar oud. Het aandeel mannelijke en vrouwelijke studenten gaat gelijk op, 49% is man en 51% is vrouw. In de verschillende steden is er wel onderscheid te maken. Universiteitssteden waar het aandeel vrouwen zeer hoog is, zijn Leiden (met 62% en 15598 vrouwen), Nijmegen, Utrecht, Wageningen, Maastricht en Amsterdam. Het aandeel mannen ligt voor steden met een universiteit het hoogst in Delft (met 78% en 15773 mannen), Eindhoven en Enschede (zie tabel 4.1.1). Wat betreft steden met een hbo-instelling valt vooral op dat in Arnhem en Den Bosch veel mannen studeren en in Ede veel vrouwen. Deze lokale verschillen zullen te maken hebben met de soorten opleidingen die gegeven worden, zoals de Technische Universiteit die meer mannen aantrekt in Eindhoven en Delft of de opleiding psychologie in onder andere Utrecht en Leiden.

Tabel 4.1.1: Universiteitssteden naar geslacht

Stad	Man	Vrouw	Totaal
<i>Amsterdam*</i>	45,7%	54,3%	100%
<i>Delft</i>	78,3%	21,7%	100%
<i>Eindhoven</i>	63,2%	36,8%	100%
<i>Enschede</i>	60,3%	39,7%	100%
<i>Leiden**</i>	37,8%	62,2%	100%
<i>Maastricht</i>	43,2%	56,8%	100%
<i>Nijmegen</i>	38,7%	61,3%	100%
<i>Utrecht</i>	43,5%	56,5%	100%
<i>Wageningen</i>	43,3%	56,7%	100%

**inclusief Diemen en Amstelveen **inclusief Leiderdorp en Oegstgeest*

Bron: Kences-enquête, 2012

De verhouding mannen en vrouwen tussen hbo en universiteit verschilt niet veel in Nederland. In totaal volgt 60% van de studenten een hbo opleiding en 40% volgt een studie aan de universiteit. Dit is voor mannen en vrouwen hetzelfde. Over het algemeen zijn de hbo studenten iets jonger en volgen ze korter een studie, de piek is bij hun het hoogst van 19 tot 23 jaar. Vanaf 22 jaar neemt het aantal hbo studenten snel af. Bij universitaire studenten is er een ruimere verdeling te zien, de meesten zijn 19 tot 25 jaar. De aantallen nemen hier sneller af nadat studenten 25 zijn. Van al deze studenten zit 60% in een bachelorfase. Bijna een kwart van de studenten zit in de propedeuse en 15% volgt een masteropleiding.

4.2 Studentenstad of studiestad?

Er is een aantal steden in Nederland dat een groot aandeel woonachtige studenten heeft in verhouding met de totale bevolking. De stad met het grootste aandeel studenten is Delft met 18% (18.000 studenten van de 100.000 inwoners). Maar ook Groningen en Wageningen hebben een aandeel van 17% studenten in hun stad wonen. In Utrecht en Nijmegen zijn rond de 10% van de bewoners studenten (CBS, 2012).

Studenten wonen niet altijd in de stad waar ze studeren en er studeren altijd meer studenten in een stad dan er wonen. De woonkeuze is voor studenten afhankelijk van allerlei mogelijkheden en beperkingen. Hierdoor spelen factoren als, de bereikbaarheid van een stad met het openbaar vervoer, het (beperkte) aanbod van woonruimte of de eventueel hoge woonlasten in de stad, een rol. In Amsterdam wonen en studeren de meeste studenten van Nederland. Opvallend is dat Groningen Amsterdam opvolgt als stad waar de meeste studenten wonen. Niet Utrecht, Rotterdam en Den Haag, deze komen pas daarna. Steden als Wageningen en Maastricht hebben relatief ook veel woonachtige studenten in verhouding met het aantal studerende studenten. Groningen, Maastricht en Wageningen zijn allemaal studiesteden zijn waar een groot aandeel van de studenten ook wonen. Dit komt doordat het steden zijn die vanaf veel plekken in Nederland met het openbaar vervoer niet snel te bereiken zijn. En omdat het aantrekkelijke steden zijn voor studenten om te wonen (zie tabel 4.2.1).

Het totale aantal dat in Groningen studeert, brengt de stad op de vierde plek. Utrecht en Rotterdam staan dan wel weer hoger op de ranglijst. In Nijmegen en Leiden studeren ook veel studenten. Delft is een stad waar relatief veel studenten wonen, maar er zijn niet veel studenten die buiten Delft wonen en iedere dag op en neer reizen om colleges te volgen (zie tabel 4.2.1). Dit is opvallend voor een relatief kleine stad die goed bereikbaar in de Randstad ligt. Delft heeft voor studenten een aantrekkelijk stedelijk klimaat.

Figuur 4.2.1: studiesteden en woonsteden van studenten gerangschikt

Stad	Wonen	%	Rang	Studeren	%	Rang
<i>Amsterdam*</i>	61090	10,8%	1	106609	18,0%	1
<i>Groningen</i>	33866	6,0%	2	50502	8,5%	4
<i>Utrecht</i>	30169	5,3%	3	60148	10,2%	2
<i>Rotterdam</i>	29004	5,1%	4	53475	9,0%	3
<i>Den Haag</i>	19551	3,5%	5	24496	4,1%	7
<i>Nijmegen</i>	18840	3,3%	6	34320	5,8%	5
<i>Delft</i>	17629	3,1%	7	20148	3,4%	11
<i>Leiden**</i>	16405	2,9%	8	25060	4,2%	6
<i>Maastricht</i>	15129	2,7%	9	19045	3,2%	12
<i>Tilburg</i>	15018	2,7%	10	23481	4,0%	9
<i>Eindhoven</i>	14715	2,6%	11	24107	4,1%	8
<i>Enschede</i>	12312	2,2%	12	22169	3,7%	10
<i>Breda</i>	10125	1,8%	13	17511	3,0%	15
<i>Leeuwarden</i>	6998	1,2%	14	17544	3,0%	14
<i>Wageningen</i>	6116	1,1%	15	7797	1,3%	18
<i>Arnhem</i>	5739	1,0%	16	10526	1,8%	17
<i>Zwolle</i>	5341	0,9%	17	18357	3,1%	13
<i>Den Bosch</i>	4611	0,8%	18	12649	2,1%	16
<i>Overig</i>	243990	43,1%		44290	7,5%	
Totaal	566646	100,0%		592236	100,0%	

**inclusief Diemen en Amstelveen **inclusief Leiderdorp en Oegstgeest*

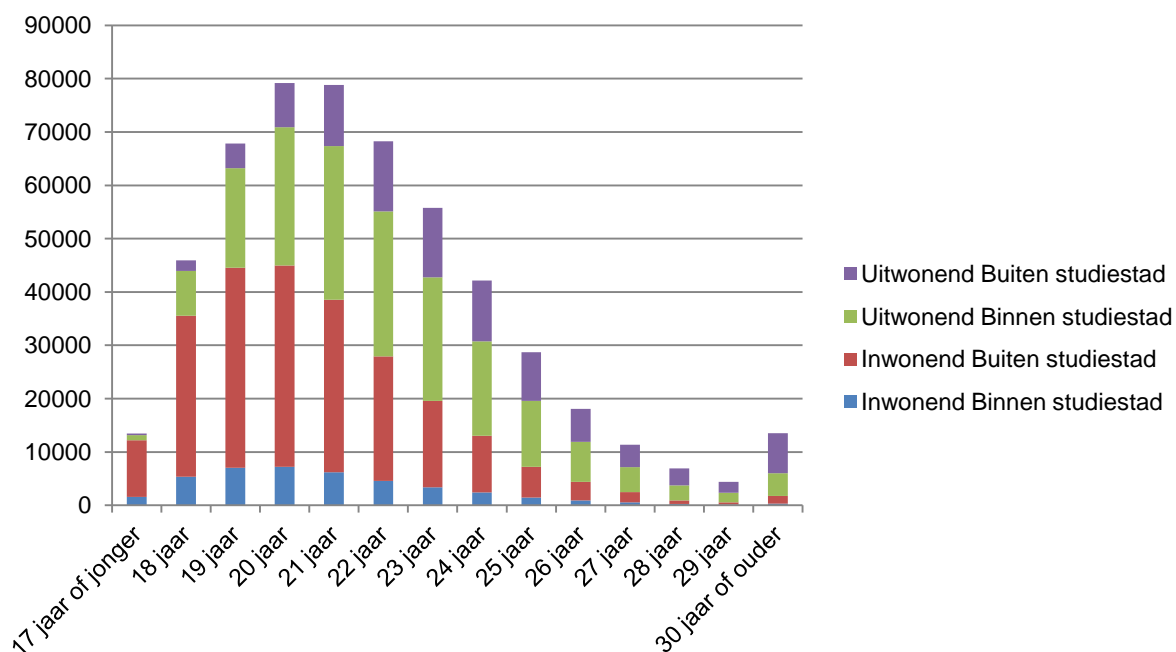
Bron: Kences-enquête, 2012

4.3 De huidige woonsituatie

Iedereen heeft woonwensen, behoeften en verwachtingen op de woningmarkt. Deze zijn afhankelijk van persoonlijke en stedelijke factoren. Voor huishoudens ligt het eraan hoe toegankelijk de woningmarkt is, welke leeftijd ze hebben, de gezinssamenstelling of waar ze een baan hebben. Ook voor studenten spelen naast persoonlijke kenmerken, het aanbod en de kenmerken per stad een rol met betrekking tot het woongedrag. Naast het beschrijven van de huidige woonsituatie, zal hier gekeken worden naar de factoren die eventueel invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten.

De huidige woonsituatie op basis van de gegevens van DUO, wordt onderverdeeld naar uit- en thuiswonende studenten die binnen of buiten hun studiestad wonen. Het is duidelijk dat naarmate studenten ouder worden, ze in toenemende mate uitwonend en in afnemende mate inwonend zijn. Vanaf 21 jaar wonen er minder studenten thuis dan op kamers. Het lijkt erop dat hoe ouder studenten zijn, hoe zelfstandiger ze wonen en hoe vaker ze ook uitwonend buiten de studiestad zijn (zie figuur 4.3.1).

Figuur 4.3.1: Studenten naar leeftijd en woonsituatie



Bron: DUO, 1-10-2012

Om de woonsituatie meer in detail te beschrijven, wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende woonsituaties: thuiswonend, op kamers met gedeelde voorzieningen, op kamers met eigen voorzieningen, zelfstandige huurwoning en zelfstandige koopwoning. De meeste studenten wonen nog thuis of op kamers met gedeelde voorzieningen. Dit geldt samen voor 77% van de studenten. Van de overige studenten woont 14% in een zelfstandige huurwoning, 6% in een kamer met eigen voorzieningen en 3% in een koopwoning. Studenten betalen gemiddeld €342 voor hun woonruimte en 26% krijgt huurtoeslag van gemiddeld €56.

66% van de studenten woonde voorheen thuis. Het verlaten van het ouderlijk huis hangt met een aantal factoren samen. Al eerder was te zien dat studenten naarmate de leeftijd toeneemt, meer uitwonend zijn. Maar ook de studiefase kan een rol spelen, studenten kunnen vanwege allerlei redenen ervoor kiezen pas in het tweede of derde jaar op kamers te gaan. Ook kan er een verschil zitten tussen wanneer hbo studenten ervoor kiezen om op kamers te gaan en wanneer universitaire studenten hiervoor kiezen. Ook is het interessant om te zien of er bepaalde studentensteden zijn die een groter aandeel in bepaalde woonsituaties hebben dan andere steden.

4.3.1 Leeftijd en studie

Leeftijd vertoont samenhang met de vorige en de huidige woonsituatie ($\Phi=0,458$). De meeste jongere studenten van 17 tot 23 jaar wonen nog thuis, terwijl er toch een deel van de 20 tot 23 jarigen is die al op kamers met gedeelde voorzieningen wonen. Studenten vanaf 23 zijn vooral uitwonend op kamers met gedeelde voorzieningen of in een zelfstandige huurwoning. Wanneer ze ouder dan 25 zijn hebben ze meestal een zelfstandige huurwoning.

Naarmate studenten ouder worden, volbrengen ze hun studie steeds verder. Studenten tot 20 jaar zitten in de propedeusefase, maar bachelorstudenten zijn alweer iets ouder. Zij wonen voornamelijk nog thuis, maar een derde van de bachelorstudenten woont ook al op kamers. Masterstudenten zijn ouder dan 23 jaar, 44% hiervan woont op kamers en een kwart heeft een zelfstandige huurwoning. De studenten die wat ouder en verder gevorderd zijn in hun studie, wonen vaker zelfstandig.

Er is ook onderscheid te maken tussen hbo en universiteit. Het blijkt dat meer dan de helft van de hbo'ers thuis woont, en een kwart op kamers met gedeelde voorzieningen. 13% van de hbo'ers woont in een zelfstandige huurwoning. Bij de universitaire studenten is het eerder andersom, een kwart woont thuis, terwijl 46% op kamers met gedeelde voorzieningen woont. En 16% woont in een zelfstandige huurwoning. Het lijkt erop dat universitaire studenten meer uitwonend zijn dan hbo studenten. Hbo'ers wonen langer thuis, doordat ze jonger zijn en door het hogere aantal hbo-instellingen in Nederland. Er is een grotere kans dat het ouderlijk huis dicht bij de onderwijsinstelling ligt. Maar hbo'ers wonen ook langer thuis, doordat ze jonger zijn (zie tabel 4.3.1).

Tabel 4.3.1: Huidige woonsituatie naar hbo/universiteit

	Huidige woonsituatie						Totaal
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop		
<i>HBO</i>	54,8%	25,5%	4,5%	12,7%	2,6%	100,0%	
<i>WO</i>	27,5%	45,9%	7,2%	16,2%	3,2%	100,0%	

$P < 0,00$; $\Phi = 0,378$; $V = 0,378$

Bron: Kences-enquête, 2012

Bij verschillen tussen steden op basis van hbo en universiteit, wordt dit ook bevestigd. In steden waar alleen een hbo-instelling te vinden is, wonen veel studenten nog thuis. Zoals in Den Haag en Breda de helft nog thuis woont. En in Den Bosch woont bijna driekwart van de studenten nog thuis. Dit tegenover de universiteitssteden Groningen, Leiden en Utrecht, waar respectievelijk 26%, 42% en 41% nog thuis woont.

Ook op basis van de woonsituatie zijn er verschillen tussen steden. Opvallend is dat zelfs in Amsterdam nog veel studenten thuis wonen. In Groningen en Utrecht is er bijna niemand die nog bij zijn ouders woont, maar woont

juist een groot deel op kamers met gedeelde voorzieningen. Dit zijn de redelijk typerende studentensteden waar veel studentenhuizen zijn. Een dergelijke situatie kan alleen ontstaan wanneer het aanbod hier ruimte voor biedt. In Amsterdam wonen relatief veel studenten in een zelfstandige huurwoning, net zoals in Rotterdam en Den Haag. Het aanbod van zelfstandige huurwoningen zal in deze steden groter zijn dan in Utrecht. Ondanks de lokale verschillen, wonen in deze vijf steden de meeste studenten op kamers met gedeelde voorzieningen (zie tabel 4.3.2).

Tabel 4.3.2: Huidige woonsituatie studenten naar woonstad²

Huidige woonsituatie	Amsterdam*	Groningen	Utrecht	Rotterdam	Den Haag
<i>Thuiswonend</i>	22,1%	6,2%	10,2%	27,4%	36,5%
<i>Kamers GV</i>	42,8%	67,3%	67,2%	34,3%	24,6%
<i>Kamers EV</i>	12,8%	8,3%	7,6%	8,8%	10,7%
<i>Zelfstandige huur</i>	20,2%	16,6%	11,9%	26,4%	23,6%
<i>Zelfstandige koop</i>	2,1%	1,6%	3,1%	3,1%	4,6%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

*inclusief Diemen en Amstelveen

Bron: Kences-enquête, 2012

4.3.2 De woonruimte

Studenten hechten veel waarde aan hun woonruimte, omdat ze vaak maar één kamer tot hun beschikking hebben. De tevredenheid over een woonruimte is onder andere afhankelijk van het aantal huisgenoten, de grootte en de locatie. Hier wordt naar de mate waarin voorzieningen gedeeld worden, het woonoppervlak en de locatie gekeken.

Standaard studentenwoningen staan bekend om het delen van bijvoorbeeld een woonkamer, keuken of badkamer met andere huisgenoten. De ene student vindt dit minder prettig dan de ander. Studenten die op kamers gaan wonen, maken vaak een afweging tussen het aantal mensen waarmee ze voorzieningen moeten of willen delen. In de huidige woonsituatie van studenten, delen ze de keuken met gemiddeld 5,3 mensen. De douche wordt met 4,4 en het toilet met 4,2 mensen gedeeld. Studenten hebben minder moeite met het delen van een keuken dan met het delen van sanitair.

Bijna de helft van de studenten woont op een kamer die groter is dan 16m². 21% van de studenten woont op een kamer die kleiner is dan 12 m². Wanneer specifiek naar een aantal steden gekeken wordt, blijkt dat relatief weinig studenten in een kamer kleiner dan 10 m² wonen. In Amsterdam woont een groter aandeel in een kleine kamer dan in de andere steden. In Rotterdam en Den Haag woont een groot deel op een kamer groter dan 18 m². In Utrecht, waar veel kamers met gedeelde voorzieningen zijn, blijkt dat studenten voornamelijk op kamers van 10 tot 14 m² wonen. In Groningen en Nijmegen hebben de studenten het ruim, daar zijn de kamers groter (zie tabel 4.3.3).

² De stad waar studenten wonen, hier studeren ze niet altijd

Tabel 4.3.3: Woonoppervlak kamers per stad³

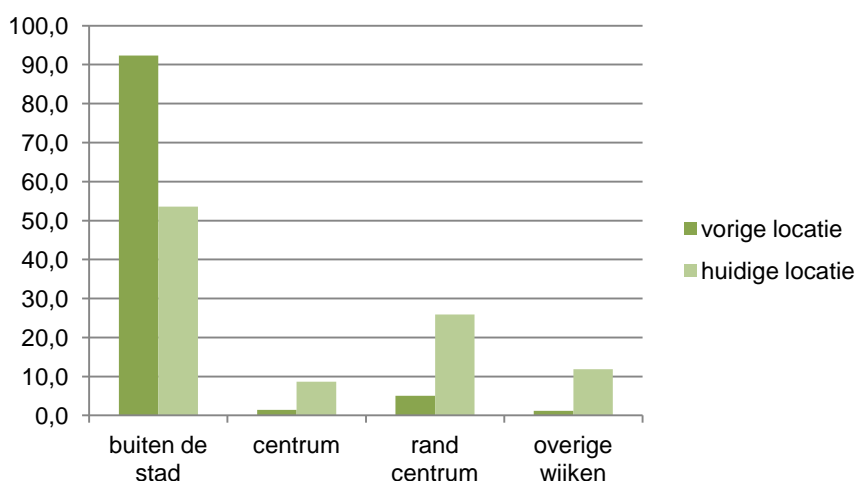
Woonoppervlak kamers								
	minder dan 10 m ²	van 10 tot 12 m ²	van 12 tot 14 m ²	van 14 tot 16 m ²	van 16 tot 18 m ²	18 m ² of meer	Totaal	N=
<i>Amsterdam*</i>	10,0%	17,9%	18,5%	12,1%	12,8%	28,8%	100,0%	33960
<i>Utrecht</i>	8,9%	15,6%	24,6%	16,3%	16,6%	18,0%	100,0%	22540
<i>Rotterdam</i>	4,1%	3,6%	4,5%	10,2%	32,0%	45,6%	100,0%	12459
<i>Groningen</i>	3,5%	16,3%	14,6%	13,7%	17,0%	34,8%	100,0%	25580
<i>Nijmegen</i>	5,8%	24,3%	15,5%	9,8%	11,2%	33,4%	100,0%	13955
<i>Den Haag</i>	7,3%	7,6%	14,1%	7,2%	14,6%	49,1%	100,0%	6831

*inclusief Diemen en Amstelveen

Bron: Kences-enquête, 2012

Studenten bevinden zich graag in een stedelijke omgeving. De locatie waarin hun kamer zich bevindt is dan ook belangrijk. Omdat ze bijna alles met de fiets en het openbaar vervoer doen, willen ze niet ver van de onderwijsinstelling of het stadscentrum wonen. Of er moet in een buurt een grote concentratie studenten zijn, zodat er veel faciliteiten en sociale activiteiten voor studenten aanwezig zijn.

Het grootste deel van de studenten woonde voorheen buiten de stad. Hiervan woonde 80% nog thuis, het was dus niet het geval dat een groot deel in een andere stad woonde dan dat ze studeerden. Dat aandeel is in de huidige locatie bijna gehalveerd en studenten wonen nu vooral aan de rand van het centrum. Het kleine aandeel studenten dat in het centrum, aan de rand van het centrum of in de overige wijken woonde, bevond zich voornamelijk op kamers met gedeelde voorzieningen (zie figuur 4.3.2). Van de studenten die momenteel buiten de stad wonen, woont 68% nog thuis, de rest is uitwonend in een andere stad dan de studiestad. Van degenen die in het centrum wonen, woont 65% op kamers en 17% in een zelfstandige huurwoning. Aan de rand van het centrum en in de overige wijken woont meer dan de helft op kamers. Studenten proberen om naar een meer centrale locatie ten opzichte van de studiestad te verhuizen.

Figuur 4.3.2: Vorige en huidige woonlocatie⁴

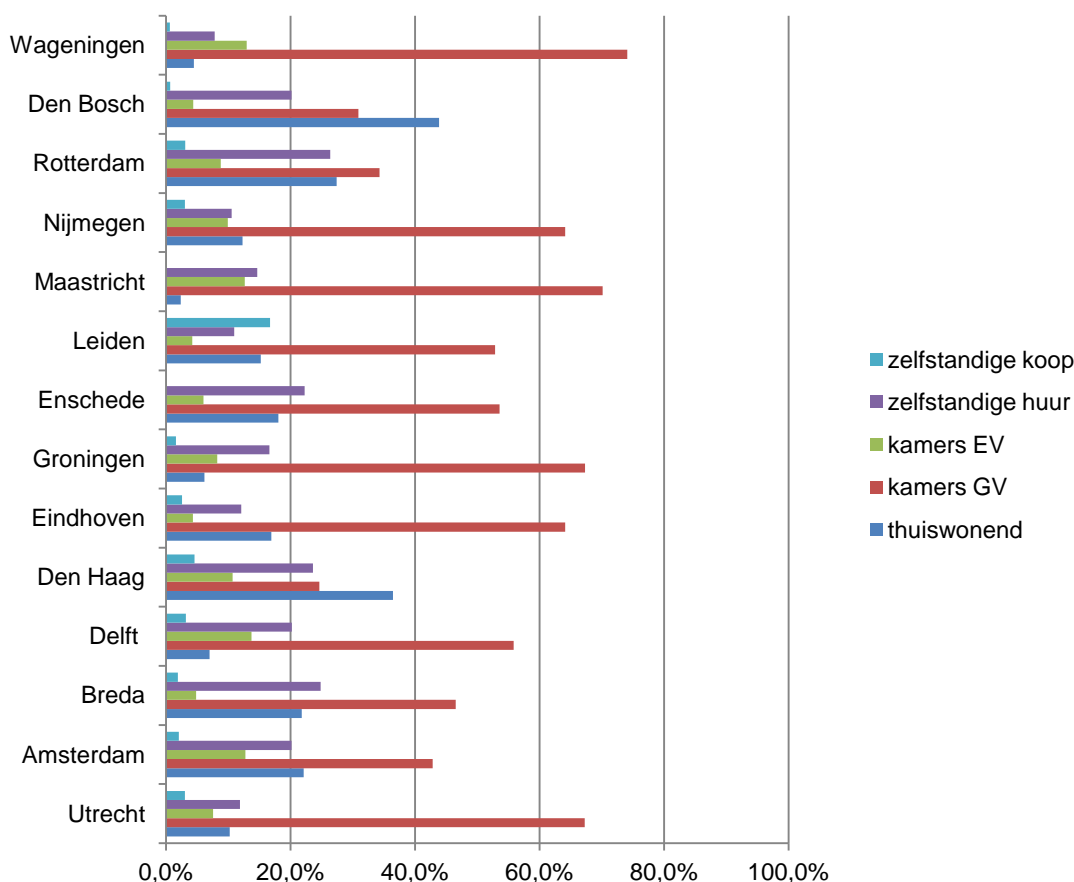
Bron: Kences-enquête, 2012

³ Oppervlakte is alleen van studenten die op kamers met eigen of gedeelde voorzieningen wonen.⁴ Woonlocatie t.o.v. de studiestad. Iemand die in Amsterdam woont en in Utrecht studeert, woont 'buiten de stad'.

4.3.3 Overzicht van Nederland

Gebleken is dat steden verschillen op basis van woonsituaties, studentenaantallen, hoger onderwijsinstellingen en de woonruimte van studenten. Hier wordt een overzicht gegeven over de woonsituaties in de Nederlandse studentensteden. Den Bosch en Den Haag zijn de onbetwiste koplopers van het aantal nog thuiswonende studenten. Net zoals in Rotterdam wonen in deze steden weinig studenten op kamers met gedeelde voorzieningen. Opvallend is dat dit voornamelijk hbo-steden zijn. Studenten die iets zelfstandiger op een kamer met eigen voorzieningen wonen, wonen vooral in Delft, Amsterdam, Wageningen en Maastricht. Hier is het aanbod aan kamers met eigen voorzieningen groter dan in een stad als Leiden waar deze woonsituatie minder voorkomt. Het aandeel zelfstandige huurwoningen verschilt ook per stad. Steden als Rotterdam, Enschede, Den Haag en Breda lopen hier voorop, wederom voornamelijk hbo-steden. Voor Enschede geldt dat veel studenten in een zelfstandige huurwoning wonen, maar 70% van de studenten minder dan €300 betaalt voor een woonruimte. Het wijst erop dat het hier toegankelijker is om in een zelfstandige huurwoning te gaan wonen dan in bijvoorbeeld Leiden of Utrecht. Het bewonen van een koopwoning is voor studenten niet heel gewoonlijk. Het aandeel is dan ook bij alle steden erg laag, behalve in Leiden, daar woont een aandeel studenten in een koopwoning. Amsterdam is een universiteitsstad met veel thuiswonende studenten. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de grootte van het verzorgingsgebied van de stad, de goede bereikbaarheid en de krapte op de kamermarkt (zie figuur 4.3.3).

Figuur 4.3.3: Huidige woonsituatie per stad⁵



Bron: Kences-enquête, 2012

⁵ Het gaat hier om de woonstad, de stad waar de studenten wonen

4.4 Verhuizingen

Huishoudens verhuizen om hun aspiratiebeeld na te streven. Zij hebben gedurende hun levenscyclus een wooncarrière en streven steeds naar een ideale woning die past bij de levensfase waarin zij zich bevinden zodat ze telkens een stap hoger op de woonladder gaan. In dit gedeelte wordt gekeken naar de gerealiseerde en gewenste verhuizingen van studenten. Vanuit deze verhuizingen wordt bestudeerd of studenten ook een wooncarrière hebben. Eerder bleek al dat leeftijd en studiefase invloed hebben op het soort woonruimte dat studenten hebben, en dat hbo'ers meer thuis wonen dan universitaire studenten.

Uit huis gaande studenten zorgen voor een herverdeling van de samenleving, veel jongeren trekken naar de stad en verlaten de soms meer perifere gebieden waar hun ouders wonen om zo dicht bij het bruisende studentenleven te komen. Studenten die eenmaal op kamers wonen, staan bekend om hun hoge doorstroming, ze blijven vaak niet heel lang op dezelfde plek wonen. 18% van de studenten is verhuisd toen ze zijn begonnen met studeren, 12% is na een half jaar en 17% na een jaar studeren verhuisd. Bijna de helft van de studenten is helemaal niet verhuisd. Al eerder bleek dat een redelijk groot aandeel van de studenten nog thuis woont. Degenen die niet verhuisd zijn, zijn voornamelijk nog jong.

Studenten verhuizen vaak vanuit hun ouderlijk huis naar de studiestad omdat onderwijsinstellingen ver weg kunnen liggen. 37% is verhuisd binnen de al wonende gemeente en 30% is verhuisd over een afstand van 30-90 kilometer. Er zit weinig verschil tussen de verhuisafstand van een hbo of een universitaire opleiding. Beide groepen verhuizen voornamelijk binnen de eigen gemeente of over een afstand van 30-90 kilometer. Er zit ook weinig verschil tussen studenten die van buiten de Randstad en studenten die binnen de Randstad zijn verhuisd. Waar wel een duidelijk verschil te zien is, is bij de studenten die vanuit thuiswonend uitwonend zijn geworden. Dit zijn de instromers, een groot deel hiervan is over een afstand van 30-90 kilometer verhuisd. Terwijl van de doorstromers 70% binnen de eigen gemeente is verhuisd (tabel 4.4.1). De eerste verhuisbeweging van studenten vindt vaak over langere afstand plaats dan een volgende verhuizing.

Tabel 4.4.1: Verhuisde afstand tussen gemeenten naar instromers en doorstromers⁶

	afstand km tussen gemeenten in klassen					Totaal
	0-1km	1-10km	10-30km	30-90km	>90km	
Doorstromer*	70,0%	6,0%	5,9%	11,7%	6,3%	100,0%
Instromer**	31,6%	7,8%	16,0%	31,0%	13,5%	100,0%

*N=85159; p<0,00; Phi=0,599; V=0,599 **N=170358; p<0,00; Phi=0,424; V=0,424

Bron: Kences-enquête, 2012

⁶ Verhuisde afstand in vogelvlucht tussen middelpunten van gemeenten

4.4.1 Gerealiseerde verhuizingen

Gerealiseerde verhuizingen hebben al plaatsgevonden, het zijn verhuizingen van een vorige naar een huidige woonsituatie. Aan de hand van een nationaal beeld en lokale voorbeelden, wordt aangetoond dat studenten ook een wooncarrière uitoefenen.

Bijna alle studenten woonden voorheen thuis. Van de studenten die nu nog steeds in het ouderlijk huis wonen, woonde bijna iedereen daar al. Er zijn vrijwel geen studenten die van een meer zelfstandige woonsituatie terug zijn verhuisd naar hun ouders. Wel is een groot deel van de thuiswonende studenten op kamers met gedeelde voorzieningen gegaan. Het wonen op kamers met eigen voorzieningen wordt vaak gezien als een betere en meer zelfstandige woonsituatie dan het wonen op een kamer waar de voorzieningen gedeeld moeten worden. 40% van de studenten is dan ook van een kamer met gedeelde naar een kamer met eigen voorzieningen verhuisd. Ook zijn veel studenten vanuit thuis meteen op kamers met eigen voorzieningen gegaan. En wederom is het zo dat weinig studenten vanuit een zelfstandige huur- of koopwoning naar een kamer met eigen voorzieningen zijn verhuisd. Opvallend is dat weinig studenten vanuit een kamer met eigen voorzieningen naar een zelfstandige huurwoning zijn verhuisd, dit terwijl het wel een logische volgende stap op de woningmarkt zou zijn. Waarschijnlijk vinden veel studenten het niet nodig omdat ze al in een soort zelfstandige huurwoning, maar dan met één kamer, wonen. Studenten zijn voornamelijk van een minder zelfstandige naar een meer zelfstandige woonsituatie verhuisd en zijn vrijwel niet van een zelfstandigere naar een minder zelfstandige woonruimte verhuisd (zie tabel 4.4.2).

Tabel 4.4.2: Van vorige naar huidige woonsituatie

Vorige woonsituatie	Huidige woonsituatie				
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
<i>thuiswonend</i>	93,5%	51,5%	35,1%	30,4%	43,9%
<i>kamers GV</i>	4,5%	43,9%	39,7%	30,0%	11,3%
<i>kamers EV</i>	0,5%	2,2%	13,9%	4,4%	2,4%
<i>zelfstandige huur</i>	1,5%	2,1%	6,0%	34,3%	7,9%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,3%	5,2%	0,9%	34,4%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

N= 585456; P<0,00; Phi=0,795; V=0,398

Bron: Kences-enquête, 2012

Om het bovenstaande te verduidelijken en bevestigen, worden een aantal steden als voorbeeld genomen. Twee universiteitssteden, Utrecht en Amsterdam, en twee hbo-steden, Breda en Den Haag. Allereerst Utrecht en Amsterdam. In Utrecht verhuizen wat meer studenten door van kamer naar kamer, er zit ook verschil in kwaliteit tussen verschillende kamers met gedeelde voorzieningen. Ook wordt er meer doorgeschoven van een kamer met gedeelde voorzieningen naar een kamer met eigen voorzieningen. Net zoals er een groter aandeel dan landelijk is dat van een kamer met eigen voorzieningen naar een andere kamer met eigen voorzieningen verhuisd. Een zeer groot verschil is te zien tussen het aandeel studenten dat vanuit thuis naar een zelfstandige huurwoning verhuisd, dat is in Utrecht veel beperkter dan in heel Nederland. Dit is afhankelijk van het aanbod aan zelfstandige huurwoningen in Utrecht. Veel meer studenten verhuizen van een kamer met gedeelde voorzieningen naar een zelfstandige huurwoning (zie tabel 4.4.3).

Tabel 4.4.3: Van vorige naar huidige woonsituatie, *woonachtig in Utrecht*

Vorige woonsituatie	Huidige woonsituatie				
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
<i>thuiswonend</i>	96,6%	48,7%	28,3%	12,5%	34,1%
<i>kamers GV</i>	3,4%	47,1%	52,6%	56,5%	11,7%
<i>kamers EV</i>	0,0%	2,1%	17,3%	6,1%	0,0%
<i>zelfstandige huur</i>	0,0%	2,0%	1,8%	24,4%	11,1%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,1%	0,0%	0,5%	43,1%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

N=30047; p<0,00; Phi=0,645; V= 0,323

Bron: Kences-enquête, 2012

Utrecht is een studentenstad met veel studentenhuizen en kamers met gedeelde voorzieningen. Studenten verhuizen in kleine stapjes op de woningladder, terwijl landelijk gezien studenten eerder een stap overslaan.

Amsterdam heeft redelijk veel overeenkomsten met Nederland. Er verhuizen veel studenten vanuit thuis naar een kamer met gedeelde voorzieningen, maar ook vanaf kamers naar een andere kamer. In Amsterdam gaan meer studenten van een kamer met gedeelde naar een kamer met eigen voorzieningen. Minder studenten dan in geheel Nederland gaan in Amsterdam vanuit thuis meteen naar een zelfstandige huurwoning, hoewel dit aandeel vergeleken met Utrecht wel twee keer zo groot is (zie tabel 4.4.4).

Tabel 4.4.4: Van vorige naar huidige woonsituatie, *woonachtig in Amsterdam*

Vorige woonsituatie	Huidige woonsituatie				
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
<i>thuiswonend</i>	94,4%	47,4%	37,8%	25,6%	19,9%
<i>kamers GV</i>	3,0%	46,4%	44,0%	31,7%	25,1%
<i>kamers EV</i>	0,0%	3,4%	12,8%	6,6%	15,0%
<i>zelfstandige huur</i>	2,6%	2,7%	4,8%	32,8%	0,0%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,0%	0,6%	3,3%	40,0%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

N=60662; p<0,00; Phi=0,702; V=0,351

Bron: Kences-enquête, 2012

In de hbo-stad Breda valt op dat studenten vanuit een zelfstandige huurwoning weer thuis gaan wonen, dat percentage was landelijk bijna te verwaarlozen, maar is hier 11%. Ook verhuizen er meer vanuit thuis en kamers met gedeelde voorzieningen naar kamers met eigen voorzieningen of een huurwoning dan landelijk te zien was (zie figuur 4.4.5).

Tabel 4.4.5: Van vorige naar huidige woonsituatie, *woonachtig in Breda*

Vorige woonsituatie	Huidige woonsituatie				
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
<i>thuiswonend</i>	84,7%	59,1%	54,0%	34,7%	48,2%
<i>kamers GV</i>	4,8%	38,1%	43,6%	52,9%	28,2%
<i>kamers EV</i>	0,0%	1,1%	2,4%	0,0%	0,0%
<i>zelfstandige huur</i>	10,6%	1,7%	0,0%	11,9%	4,6%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	19,0%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

N=10038; p<0,00; Phi=0,531; V=0,266

Bron: Kences-enquête, 2012

In Den Haag zijn vooral veel studenten naar een kamer met eigen voorzieningen verhuisd. Deze verhuisbeweging maakten zij voornamelijk vanuit thuis. De studenten die in Den Haag wonen maken veel minder vaak een tussenstap op de kamermarkt, voordat ze geheel zelfstandig wonen (zie tabel 4.4.6).

Tabel 4.4.6: Van vorige naar huidige woonsituatie, *woonachtig in Den Haag*

Vorige woonsituatie	Huidige woonsituatie				
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
<i>thuiswonend</i>	95,5%	51,1%	65,2%	28,7%	8,8%
<i>kamers GV</i>	3,4%	37,0%	14,3%	27,8%	6,9%
<i>kamers EV</i>	,3%	3,6%	18,0%	5,4%	1,7%
<i>zelfstandige huur</i>	,6%	4,9%	1,8%	37,8%	11,6%
<i>zelfstandige koop</i>	,3%	3,4%	0,7%	0,3%	70,9%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

N=18986; $p < 0,00$; $\Phi = 0,749$; $V = 0,374$

Bron: Kences-enquête, 2012

In alle steden zijn studenten van een thuiswonende situatie naar een situatie hoger op de woonladder verhuisd. De verschillende steden bevestigen het landelijke beeld dat geschetst werd. Ondanks enkele lokale verschillen, komen de steden overeen met nationale uitkomsten. Later in dit hoofdstuk worden de gewenste verhuizingen weergegeven die uiteindelijk kunnen aantonen of de wooncarrière van studenten ook aan de woonwensen af te lezen is.

4.4.2 Gewenste verhuizingen

Om te kijken of de wooncarrière ook terug te zien is bij de gewenste verhuizingen, zullen deze vervolgens toegelicht worden. Eerst worden de verhuisgeneidheid en bijbehorende verhuisredenen besproken. Waarop vervolgens de woonwensen aan bod komen.

Er zijn meer studenten die wel verhuisgeneigd zijn (56%) dan studenten die dat niet zijn (44%). Verhuizingen kunnen op korte termijn plaatsvinden vanwege bijvoorbeeld een beëindiging van het campuscontract of een verandering van studiestad. Maar ze kunnen ook verder in de toekomst zijn wanneer rekening gehouden wordt met afstuderen. Van de studenten wil 22% binnen een half jaar verhuizen en 20% over een half jaar tot een jaar. Een derde van de studenten is niet van plan om te verhuizen, zij zijn tevreden met hun huidige woonruimte, of hebben geen mogelijkheid om te verhuizen. Opvallend is dat wanneer er een onderscheid gemaakt wordt tussen het al dan niet verhuizen als student zijnde, 65% van de studenten nog wil verhuizen in zijn studententijd.

De woonlasten zijn voor weinig studenten een verhuisreden. De meeste studenten willen verhuizen om het ouderlijk huis te verlaten en vanwege een gebrek aan privacy. Een verplichte verhuizing die ontstaat naar aanleiding van het campuscontract, is voor een kwart van de studenten een reden om te verhuizen. Verder is het delen van voorzieningen en het wonen op een andere locatie voor enkele studenten een verhuisreden. Er blijkt verschil te zitten tussen de verhuisredenen van hbo en universitaire studenten. Hbo'ers willen voornamelijk verhuizen om uitwonend te worden. Universitaire studenten willen een grotere woonruimte en moeten vaak verplicht verhuizen vanwege het campuscontract (zie tabel 4.4.7).

Tabel 4.4.7: Verhuisredenen naar hbo en universiteit⁷

	Vermhuisredenen							
	huis uit	meer privacy	eigen sanitair	eigen keuken	groter wonen	minder betalen	andere locatie	eind campus contract
HBO*	49,9%	31,4%	13,5%	12,0%	15,5%	8,6%	15,9%	24,5%
WO**	29,9%	25,8%	17,0%	14,9%	26,1%	11,4%	19,2%	29,2%

*N=213853 **N=126124

Bron: Kences-enquête, 2012

Terwijl er nog heel veel studenten thuis wonen, wil vrijwel geen student dit. Een groeiend aandeel wil een zelfstandige huurwoning en geen 'standaard' kamer meer in een studentenhuis. 44% van de studenten wil in een zelfstandige huurwoning wonen en 23% op kamers met gedeelde voorzieningen. 20% wil verhuizen naar een kamer met eigen voorzieningen. Maar hoe langer een student wacht met verhuizen, hoe groter de kans is dat hij voor een zelfstandige huurwoning kiest. Van de studenten die binnen één jaar willen verhuizen, wil 41% in een zelfstandige huurwoning wonen. Een ander groot deel, van 28%, wil op kamers met gedeelde voorzieningen wonen en 22% wil op kamers met eigen voorzieningen (zie tabel 4.4.8). Universitaire studenten willen een kamer met gedeelde voorzieningen, terwijl er juist meer hbo studenten zijn die een zelfstandige koopwoning willen hebben. Het aandeel studenten dat een zelfstandige huurwoning wil hebben is bij beiden evenveel.

Tabel 4.4.8: Gewenste woonsituatie kort verhuisgeneigde studenten

	Gewenste woonsituatie					
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop	Totaal
<i>niet verhuisgeneigd <1jaar</i>	0,9%	13,4%	15,6%	49,6%	20,5%	100,0%
<i>wel verhuisgeneigd <1jaar</i>	0,5%	27,8%	22,4%	41,4%	7,9%	100,0%

N= 341831; P<0,00; Phi=0,242; V=0,242

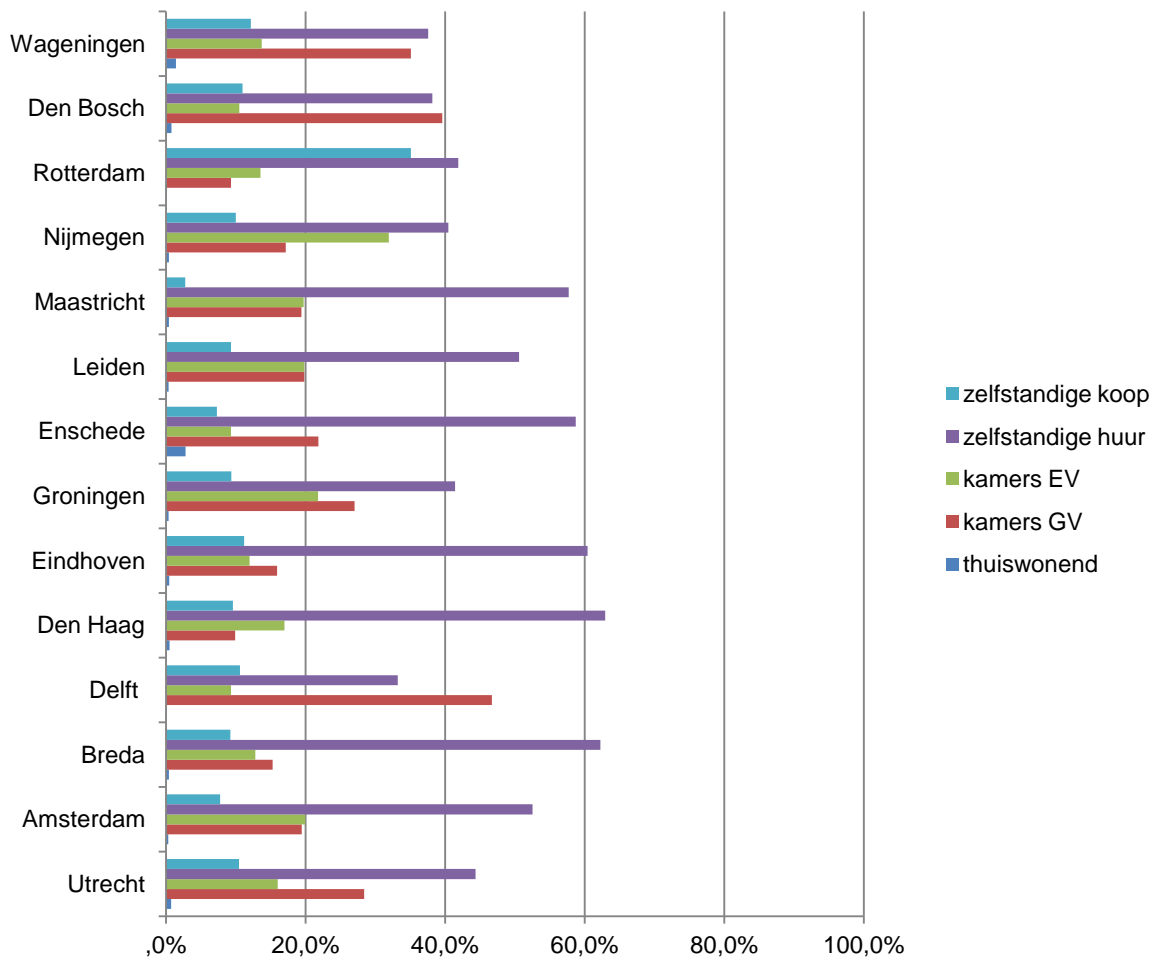
Bron: Kences-enquête, 2012

Driekwart van de studenten die van plan is binnen een jaar te verhuizen, wil een kamer groter dan 14m². Voor deze woonwensen hebben studenten gemiddeld €414 over, wat dus meer is dan de gemiddelde €342 die ze momenteel betalen.

Per stad zijn verschillen te zien in de gewenste woonsituatie. In de meeste steden is overduidelijk een grote vraag naar zelfstandige huurwoningen is. Vooral in Den Haag, Breda en Eindhoven, maar ook in Maastricht en Enschede. Studenten willen over het algemeen niet thuis wonen, net zoals eerder al bleek. De voorkeur voor kamers met gedeelde voorzieningen is het grootst in Delft, Wageningen, Den Bosch en Utrecht. Dit zijn steden waar veel studenten thuis of op kamers met gedeelde voorzieningen wonen. In Nijmegen willen opvallend veel studenten op kamers met eigen voorzieningen wonen, de wens voor een zelfstandige huurwoning is daar wat minder. En ondanks dat er weinig studenten in een koopwoning wonen, zijn er toch meer studenten die dat zouden willen. Vooral in Rotterdam willen veel studenten een koopwoning, hier zijn studenten gemiddeld ook iets ouder (figuur 4.4.1).

⁷ De percentages staan voor het aandeel mensen dat 'ja' heeft geantwoord op de betreffende vraag. Meerdere antwoorden waren mogelijk.

Figuur 4.4.1: Gewenste woonsituatie per stad



Bron: Kences-enquête, 2012

Naast de meer algemene gewenste woonsituatie van studenten, is het van belang om specifiek te kijken vanuit welke woonsituatie studenten willen verhuizen. Al eerder bleek dat studenten bij hun gerealiseerde verhuizingen naar een steeds betere woonsituatie verhuizen. Door ook de toekomstige verhuizingen te bestuderen, kan de wooncarrière van studenten nog meer verduidelijkt worden.

Een kwart van de thuiswonende studenten wil graag een kamer met gedeelde voorzieningen. Wonen studenten dan eenmaal op kamers met gedeelde voorzieningen dan willen ze graag een zelfstandige huurwoning hebben. Maar als ze een zelfstandige huurwoning bewonen, hoeven ze niet noodzakelijk naar een koopwoning te verhuizen. De meeste studenten willen graag in dezelfde zelfstandige huurwoning blijven, of ze verhuizen naar een andere zelfstandige huurwoning. Een kwart wil wel verhuizen van een zelfstandige huur- naar een koopwoning, waarschijnlijk is dit aandeel minder omdat de stap van een huur- naar een koopwoning groter is voor veel studenten dan de stap naar een andere huurwoning (zie tabel 4.4.10).

Tabel 4.4.10: Van huidige naar gewenste woonsituatie

Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie					Totaal
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop	
<i>thuiswonend</i>	0,8%	25,5%	23,1%	39,3%	11,2%	100,0%
<i>kamers GV</i>	0,7%	29,7%	20,1%	42,3%	7,1%	100,0%
<i>kamers EV</i>	0,2%	9,0%	25,6%	56,3%	8,9%	100,0%
<i>zelfstandige huur</i>	0,0%	2,7%	7,2%	64,4%	25,7%	100,0%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	2,6%	1,1%	34,8%	61,6%	100,0%

N=341831; P<0,00; Phi=0,360; V=0,180

Bron: Kences-enquête, 2012

Opvallend bij de gewenste woonsituaties is dat thuiswonenden de tussenstap van een kamer met gedeelde voorzieningen willen overslaan en het liefst meteen in een zelfstandige huurwoning gaan wonen. Terwijl bij de gerealiseerde verhuizingen bleek dat thuiswonenden vooral naar kamers met gedeelde voorzieningen zijn verhuisd.

Net zoals bij de gerealiseerde verhuizingen worden hier de vier steden, Utrecht, Amsterdam, Breda en Den Haag met Nederland vergeleken. In Utrecht willen meer studenten vanuit thuis naar kamers met eigen voorzieningen dan in heel Nederland. Ze verhuizen niet snel vanuit huis naar zelfstandige huur. Dit is te verklaren doordat in Utrecht veel studenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonen. Het heeft er waarschijnlijk ook mee te maken dat het in Utrecht niet eenvoudig is om aan een zelfstandige huurwoning te komen (zie figuur 4.4.11).

Tabel 4.4.11: Van huidige naar gewenste woonsituatie, *woonachtig in Utrecht*

Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie					Totaal
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop	
<i>thuiswonend</i>	0,0%	25,4%	47,5%	23,4%	3,7%	100,0%
<i>kamers GV</i>	1,0%	35,5%	13,0%	43,9%	6,6%	100,0%
<i>kamers EV</i>	0,0%	4,6%	17,7%	61,6%	16,1%	100,0%
<i>zelfstandige huur</i>	,2%	,9%	2,9%	58,9%	37,2%	100,0%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,0%	0,0%	33,7%	66,3%	100,0%

N=17506; p<0,00; Phi= 0,379; V=0,190

Bron: Kences-enquête, 2012

In Amsterdam zijn er veel minder studenten die op een kamer met gedeelde voorzieningen willen wonen. Eigenlijk wil het grootste deel van de studenten vanuit thuis naar een zelfstandige huurwoning verhuizen, dit aandeel is dan ook veel groter vergeleken met heel Nederland. Wat opvalt, is dat er een relatief groot gedeelte is dat van een kamer met eigen voorzieningen naar een kamer met gedeelde voorzieningen wil verhuizen. Dit is eigenlijk een stap terug op de woningladder en vindt in heel Nederland veel minder plaats. Er zijn ook minder studenten die van een zelfstandige huurwoning naar een zelfstandige koopwoning willen verhuizen, waarschijnlijk zijn ze zich goed bewust van de mogelijkheden betreffende kopen op de Amsterdamse woningmarkt (zie figuur 4.4.12).

Tabel 4.4.12: Van huidige naar gewenste woonsituatie, *woonachtig in Amsterdam*

Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie					Totaal
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop	
<i>thuiswonend</i>	1,1%	13,6%	21,4%	58,4%	5,4%	100,0%
<i>kamers GV</i>	0,0%	27,0%	20,6%	45,3%	7,1%	100,0%
<i>kamers EV</i>	,3%	20,4%	25,0%	49,0%	5,3%	100,0%
<i>zelfstandige huur</i>	0,0%	5,2%	11,3%	70,5%	13,0%	100,0%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,0%	0,0%	31,7%	68,3%	100,0%

N=35461; p<0,00; Phi= 0,382; V=0,191

Bron: Kences-enquête, 2012

In Breda willen minder studenten van thuis naar een kamer met gedeelde of eigen voorzieningen. Meer studenten willen van thuis meteen naar een zelfstandige huurwoning. Hieruit is wederom af te leiden dat hbo'ers toch minder op kamers met gedeelde voorzieningen wonen dan universitaire studenten. Veel minder studenten willen ook vanuit een kamer met eigen voorzieningen naar een zelfde woonsituatie, zij willen voornamelijk doorstromen naar een zelfstandige huurwoning. Ook opvallend is dat er veel studenten van een kamer met eigen voorzieningen naar een koopwoning willen gaan (zie figuur 4.4.13).

Tabel 4.4.13: Van huidige naar gewenste woonsituatie, *woonachtig in Breda*

Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie					Totaal
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop	
<i>thuiswonend</i>	1,9%	15,8%	15,1%	51,6%	15,5%	100,0%
<i>kamers GV</i>	0,0%	25,6%	19,2%	49,8%	5,4%	100,0%
<i>kamers EV</i>	0,0%	0,0%	11,5%	69,4%	19,1%	100,0%
<i>zelfstandige huur</i>	0,0%	0,0%	0,0%	91,4%	8,6%	100,0%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,0%	20,5%	56,8%	22,7%	100,0%

N=6286; p<0,00; Phi=0,429; V=0,215

Bron: Kences-enquête, 2012

In Den Haag willen studenten vanuit alle woonsituaties naar een zelfstandige huurwoning verhuizen, behalve vanuit een koopwoning. In deze stad willen studenten graag zo zelfstandig mogelijk wonen (zie figuur 4.4.14).

Tabel 4.4.14: Van huidige naar gewenste woonsituatie, *woonachtig in Den Haag*

Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie					Totaal
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop	
<i>thuiswonend</i>	,5%	10,4%	15,1%	70,1%	3,9%	100%
<i>kamers GV</i>	1,2%	15,9%	23,3%	53,8%	5,9%	100%
<i>kamers EV</i>	0,0%	8,0%	37,8%	45,3%	8,9%	100%
<i>zelfstandige huur</i>	0,0%	2,4%	5,5%	67,8%	24,4%	100%
<i>zelfstandige koop</i>	0,0%	0,0%	0,0%	30,8%	69,2%	100%

N=10903; p<0,00; Phi=0,449; V=0,225

Bron: Kences-enquête, 2012

Ondanks de lokale verschillen, komen deze steden redelijk overeen met de nationale uitkomsten. Er is wederom een patroon te kenmerken voor studenten op de kamermarkt. Naast dat ze steeds hogerop verhuizen, willen ze dit ook. Zij streven dus net zoals huishoudens een wooncarrière na.

4.5 Groepen op de kamermarkt

Van de bijna 600.000 Nederlandse studenten zijn verschillende groepen die verschillende achtergronden, ervaringen, mogelijkheden en beperkingen hebben. Hierdoor zullen ze zich anders gedragen op de kamermarkt en andere woonwensen uitoefenen. Nu bekend is en in welke mate studenten (willen) verhuizen naar het soort woonruimte en dat ze een wooncarrière volgen, worden hier meer in detail de verschillende groepen op de kamermarkt toegelicht.

Er is een onderverdeling gemaakt tussen studenten die thuis wonen, instromers en doorstromers. Instromers zijn van thuis naar een meer zelfstandige woonruimte verhuisd. Zij hebben een eerste stap op de kamermarkt gezet. Vervolgens zijn er doorstromers, dit zijn studenten die al een keer verhuisd zijn nadat ze het ouderlijk huis hebben verlaten. Zij wonen nu bijvoorbeeld al op hun tweede studentenkamer. Eerst worden de thuiswonende studenten besproken en vervolgens de instromers en de doorstromers. Dit gebeurt aan de hand van gerealiseerde en gewenste verhuizingen.

4.5.1 Thuiswonenden

Er woont nog altijd een groot aandeel thuis, terwijl bijna geen student dit wil. Eerder is gebleken dat zeer veel bewoners van kamers met gedeelde voorzieningen naar een zelfstandige(re) huurwoning willen verhuizen. Dit zou voor hen ook een logisch vervolg zijn op het bewonen van kamers met gedeelde voorzieningen. De vraag is of studenten die nu thuis wonen, graag op kamers met gedeelde voorzieningen zouden willen wonen, zodat doorstroming op de kamermarkt gewaarborgd wordt. Maar bijna 40% van de thuiswonende studenten wil ook in een zelfstandige huurwoning wonen. Een kwart wil op kamers met gedeelde voorzieningen en een andere 23% wil op kamers met eigen voorzieningen wonen. Zij willen dan graag een kamer die 14 tot 16m² groot is en zijn bereid hier tot €400 voor betalen.

Afgaand op bovenstaande zou er een overschot kunnen ontstaan aan kamers met gedeelde voorzieningen. Wanneer er meer zelfstandigere huurwoningen gebouwd worden, zullen veel studenten die nu thuis wonen het huis verlaten. De vraag is of dit wel gewenst is vanwege de hoeveelheid aan kamers met gedeelde voorzieningen.

4.5.2 Instromers

Instromers zijn studenten die als laatste verhuizing vanuit hun ouderlijk huis naar een huurwoning (kamers/zelfstandig) zijn verhuisd. Zij hebben dus de eerste stap op de kamermarkt gezet. De helft van de instromers woont momenteel op kamers met gedeelde voorzieningen en 38% in een zelfstandige huurwoning. Het grootste deel van deze groep woont aan de rand van het centrum van de studiestad of daarbuiten. Ze betalen tot €400 voor deze woonruimten. Voor veel studenten ligt de leeftijd om het ouderlijk huis te verlaten tussen de 20 en 22 jaar. Ondanks dat er al veel studenten in deze groep in een zelfstandige huurwoning wonen, wil bijna de helft van de instromers in de toekomst in een zelfstandige huurwoning wonen. Daarnaast wil 19% op een andere kamer met gedeelde voorzieningen wonen.

Er zit verschil tussen de huidige woonsituatie van de instromers tussen steden. In Utrecht, Groningen en Nijmegen maakt het grootste deel van de instromers de eerste stap op de kamermarkt naar een kamer met gedeelde voorzieningen. In Amsterdam is een groot deel studenten dat een eerste verhuisbeweging op de kamermarkt maakt naar een kamer met eigen voorzieningen. Opvallend is dat in Rotterdam en Den Haag veel studenten meteen vanuit thuis naar een zelfstandige huurwoning zijn verhuisd. Ook in Amsterdam gebeurt dit geregeld. In de universiteitssteden Nijmegen, Groningen en Utrecht verhuizen veel minder studenten meteen naar een zelfstandige huurwoning (zie figuur 4.5.1).

Tabel 4.5.1: Huidige woonsituatie instromers

	Huidige woonsituatie					Totaal	N=
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop		
<i>Amsterdam*</i>	0%	38,0%	24,0%	38,0%	0%	100,0%	32477
<i>Utrecht</i>	0%	62,7%	14,5%	22,8%	0%	100,0%	15712
<i>Rotterdam</i>	0%	28,0%	18,0%	54,0%	0%	100,0%	14163
<i>Groningen</i>	0%	56,4%	14,5%	29,1%	0%	100,0%	19329
<i>Nijmegen</i>	0%	65,6%	16,7%	17,7%	0%	100,0%	11221
<i>Den Haag</i>	0%	26,7%	22,8%	50,5%	0%	100,0%	9154

*inclusief Diemen en Amstelveen

Bron: Kences-enquête, 2012

4.5.3 Doorstromers

Doorstromers zijn al een keer verhuisd op de kamermarkt. Ze zijn van de ene kamer met gedeelde voorzieningen naar de andere kamer met gedeelde voorzieningen verhuisd. Of ze zijn vanuit een kamer naar een zelfstandige huurwoning verhuisd. Deze groep is wat ouder, de meeste doorstromers zijn tussen de 23 en 25 jaar oud. De helft van deze groep woont momenteel op kamers met gedeelde voorzieningen. 34% van de doorstromers woont in een zelfstandige huurwoning en 14% woont op kamers met eigen voorzieningen. Zij hebben voornamelijk een kamer groter dan 18m² en betalen tot €400. Ze hebben ook een betere woonlocatie, zij wonen vooral aan de rand van het centrum. De doorstromers willen in een zelfstandige huurwoning wonen (58%) of op kamers met gedeelde voorzieningen (16%). Een veel groter aandeel wil naar een zelfstandige huurwoning verhuizen dan dat daar nu woont.

Wanneer de steden bekeken worden, blijkt dat in Rotterdam en Den Haag veel minder studenten naar een kamer met gedeelde voorzieningen verhuizen, dan in Utrecht, Groningen en Nijmegen. In Rotterdam en Den Haag wordt wederom voornamelijk naar zelfstandige huurwoningen verhuisd. In Amsterdam en Nijmegen zijn veel doorstromers die naar kamers met eigen voorzieningen verhuizen, net zoals de instromers dat deden (zie tabel 4.5.2).

De verschillen tussen de grootste studentensteden zijn ondertussen duidelijk, Rotterdam en Den Haag zijn oudere en meer zelfstandig wonende studenten. Tegenover het meer typische studentenleven in Utrecht, Groningen en Nijmegen. Amsterdam heeft een beetje van beiden, het dient als studentenstad, maar ook voor de bewoners van zelfstandige huurwoningen.

Tabel 4.5.2: Huidige woonsituatie doorstromers

	Huidige woonsituatie					Totaal	N=
	thuiswonend	kamers GV	kamers EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop		
<i>Amsterdam*</i>	0%	47,1%	20,7%	32,2%	0%	100,0%	19907
<i>Utrecht</i>	0%	67,5%	10,6%	21,9%	0%	100,0%	12070
<i>Rotterdam</i>	0%	39,8%	18,3%	41,8%	0%	100,0%	8613
<i>Groningen</i>	0%	56,3%	10,2%	33,6%	0%	100,0%	11205
<i>Nijmegen</i>	0%	55,0%	23,4%	21,7%	0%	100,0%	5378
<i>Den Haag</i>	0%	33,8%	13,9%	52,2%	0%	100,0%	3761

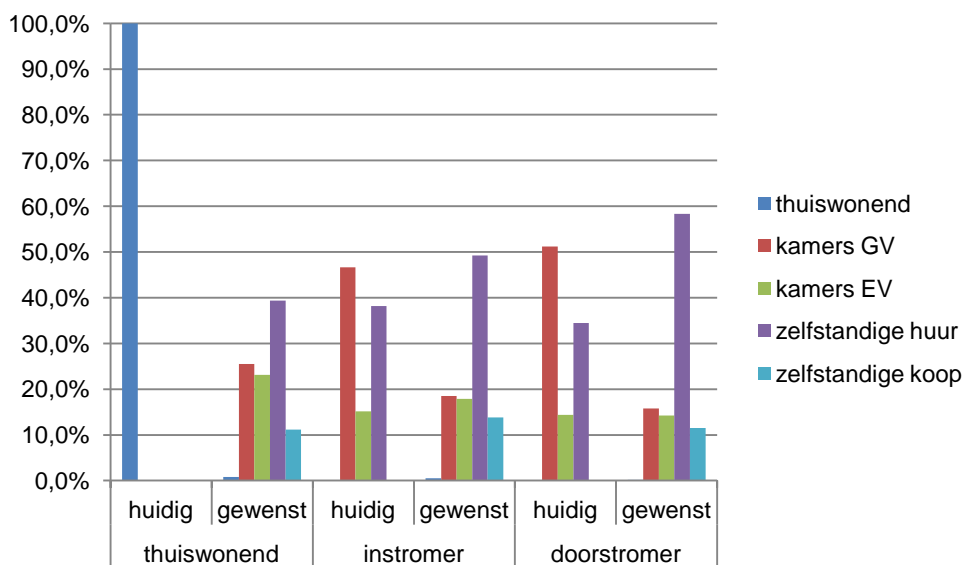
*inclusief Diemen en Amstelveen

Bron: Kences-enquête, 2012

Er zit niet ontzettend veel verschil tussen de drie groepen op de kamermarkt wat betreft woonwensen. Alleen willen thuiswonenden iets meer naar kamers met gedeelde voorzieningen en wensen ze een kleiner woonoppervlak dan de andere twee groepen. De instromers en doorstromers betalen vrijwel dezelfde prijs voor hun woonruimte, de thuiswonenden willen evenveel betalen, maar hebben een hogere woonwens. Voor de gewenste woonruimte beseffen instromers en doorstromers iets beter wat de woonlasten zullen zijn. Zij willen namelijk tot €500 betalen voor hun gewenste woonruimte.

De thuiswonende studenten willen in één keer naar een zelfstandige huurwoning verhuizen, terwijl een groot deel van de instromers en doorstromers de tussenstap op een kamer met gedeelde voorzieningen maakt. Dit kan betekenen dat de thuiswonenden geen goed beeld hebben van de kamermarkt, en dat hun woonwensen hoger liggen dan het aanbod. Of dat ze simpelweg niet voor een kamer met gedeelde of eigen voorzieningen het ouderlijk huis verlaten. Natuurlijk blijft het altijd de vraag of de studenten die thuis wonen niet alsnog een tussenstap gaan maken voordat ze in een zelfstandige huurwoning terecht komen. Maar in ieder geval komen de woonwensen van de drie groepen redelijk overeen en wil het grootste deel naar een zelfstandige huurwoning (zie figuur 4.5.1).

Figuur 4.5.1: Vergelijking huidige en gewenste woonsituatie thuiswonend, instromer en doorstromer



Bron: Kences-enquête, 2012

4.7 Vraag en aanbod op de kamermarkt

Hiervoor is de context beschreven waarin de Nederlandse studentenhuisvesting zich bevindt en welke dynamiek hierin te vinden is. Er valt veel te zeggen over woonwensen en woonbehoefte onderzoek, zoals Musterd (1989) al aangaf. Ondanks dat blijft het van belang onderzoek te doen naar woonwensen en –behoefte van mensen om de ontwikkeling op de woningmarkt te kunnen volgen. Het meten van verhuigeneidheid en woonwensen is daarmee een belangrijk onderdeel van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van deze woningmarkt voor studenten.

Gebleken is dat studenten een wooncarrière volgen en hun woonwensen redelijk overeenkomen met gerealiseerde verhuizingen. Om de verhouding tussen de vraag en het aanbod te bekijken op de kamermarkt, is het interessant om te bestuderen wat er zou gebeuren als al deze verhuigeneide studenten hun woonwens zouden kunnen inwilligen. Op deze manier kan antwoord gegeven worden op de eerste deelvraag: *In hoeverre is er een verschil tussen het aanbod op de kamermarkt voor studenten en de vraag die zij uitoefenen? En in welke mate is deze vraag van studenten realistisch, gezien dit aanbod?* Bij het onderzoeken van de vraag en het aanbod van studenten worden onverwachte situaties niet meegenomen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een student niet meer kan verhuizen naar een grotere en duurdere kamer omdat één van de ouders zijn baan verloren is en zij dit zouden betalen. Of hij wil opeens stoppen met zijn studie, de beoogde kamer is toch niet meer beschikbaar, of de student wil alsnog gaan samenwonen in een andere stad dan waar hij nu woont. Allerlei (onverwachte) factoren kunnen meespelen bij het al dan niet verhuizen naar een andere woonruimte. In deze analyse wordt uitgegaan van de ideale situatie waarbij er zich dus geen onverwachte situaties voordoen.

Om de vraag en het aanbod van studenten nauwkeurig te kunnen bestuderen, worden de drie groepen op de kamermarkt wederom gebruikt; de thuiswonenden, instromers en doorstromers. Om de woonwens zo realistisch mogelijk te houden is gekeken naar studenten die tot deze groepen behoren en binnen een half jaar verhuigeneid zijn. De huidige woonsituatie brengt het aanbod in beeld, dit is hoe de studenten nu wonen. Daarnaast brengt de gewenste woonsituatie de vraag in beeld, dit is hoe de studenten in de toekomst willen wonen. Zo kan het aanbod met de vraag vergeleken worden en is te zien aan welke woonsituaties een tekort is en aan welke een overschot.

Het aantal thuiswonenden dat binnen een half jaar verhuigeneid is, zijn er bijna 60.000. Van de instromers zijn er 50.000 verhuigeneid en van de doorstromers ongeveer 20.000. De meeste thuiswonenden willen binnen een half jaar op kamers met gedeelde voorzieningen wonen. De instromers en doorstromers willen vooral in een zelfstandige huurwoning wonen. Als studenten hun woonwens kunnen inwilligen, zullen er 30.000 te weinig zelfstandige huurwoningen zijn. Ook zullen er dan 20.000 te weinig kamers met eigen voorzieningen zijn. Er zijn 'slechts' 900 te weinig kamers met gedeelde voorzieningen zijn. Er zullen toch een aantal studenten zijn die op korte termijn een tussenstap maken naar een kamer met gedeelde voorzieningen, terwijl ze voornamelijk een meer zelfstandige woonsituatie wensen (zie tabel 4.7.1).

Tabel 4.7.1: Vraag en aanbod van thuiswonenden, instromers en doorstromers die verhuisgeneigd zijn binnen een half jaar

	Vraag / Gewenste woonsituatie					
	Totaal	thuiswonend	kamer GV	kamer EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
thuiswonend	57469	242	22046	14400	18809	1972
instromer	49343	532	13098	12834	20336	2543
doorstromer	21547	77	4091	4776	11709	894
Totaal	128359	851	39235	32010	50854	5409
<i>vraag-/-aanbod</i>	-1	-56619	896	19762	30551	5409

	Aanbod / Huidige woonsituatie					
	Totaal	thuiswonend	kamer GV	kamer EV	zelfstandige huur	zelfstandige koop
thuiswonend	57470	57470	0	0	0	0
instromer	49343	0	27567	7877	13899	0
doorstromer	21547	0	10772	4371	6404	0
Totaal	128360	57470	38339	12248	20303	0

Bron: Kences-enquête, 2012

Er is een duidelijk verschil te zien tussen het aanbod op de kamermarkt en de vraag naar woonruimte die studenten hebben. Vooral tussen de vraag en het aanbod aan zelfstandige huurwoningen. Ondanks de kanttekeningen die geplaatst kunnen worden bij de woonwensen van studenten (te ambitieuze wensen en kleine kans tot daadwerkelijk uitoefenen), oefenen zij over het algemeen een realistische vraag uit. Echter, zullen de thuiswonenden hun woonwens enigszins bij moeten stellen wanneer er (ook in de toekomst) te weinig zelfstandige huurwoningen zijn. Waarschijnlijk maken ze dan alsnog de tussenstap om op kamers te gaan, of blijven ze langer thuis wonen.

In dit hoofdstuk is gebleken dat er een verschil tussen de vraag en het aanbod bij studentenhuisvesting te vinden is. Dit verschil is gedurende de tijd ontstaan, de woonwensen van studenten zijn veranderd. Studenten blijken gedurende hun studie een woonladder te volgen, waarbij ze telkens naar een betere woonsituatie verhuizen. Hierbij spelen persoonlijke kenmerken een rol, woonsituaties en woonwensen verschillen op basis van leeftijd, opleidingsniveau en studiefase. Universitaire studenten willen bijvoorbeeld eerder op kamers met gedeelde voorzieningen wonen dan hbo studenten. Ook is hierin verschil in stedelijke context te zien tussen steden, bijvoorbeeld Rotterdam en Utrecht. In Rotterdam wonen veel studenten in een zelfstandige huurwoning, terwijl in Utrecht meer studenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonen. In welke mate persoonlijke en stedelijke factoren invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten, wordt in het volgende hoofdstuk bekeken.

5



5

De woonsituatie verklaard

Studenten volgen een woningcarrière gedurende hun studententijd, dit is naar aanleiding van het vorige hoofdstuk duidelijk geworden. Ze willen en gaan telkens een stap hoger op de woningladder. Studenten die thuis wonen, verhuizen vaak naar kamers met gedeelde voorzieningen en kamerbewoners verhuizen naar een zelfstandigere woonruimte. Met lokale verschillen die ervoor zorgen dat in de ene stad grotere stappen genomen worden dan in de andere. Ook bleek dat er bepaalde factoren zijn die invloed uitoefenen op de huidige en gewenste woonsituatie van studenten. In dit gedeelte wordt gekeken welke factoren in welke mate daadwerkelijk de woonsituatie verklaren.

De onderzoeksvraag die hier beantwoord wordt is: *In welke mate oefenen factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uit op de woonsituatie van studenten?*

De deelvragen zijn:

- In hoeverre spelen persoonlijke kenmerken een rol met betrekking tot de woonsituatie van studenten?
- In welke mate spelen stedelijke kenmerken een rol met betrekking tot de woonsituatie van studenten?

Uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat enkele factoren invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten. Deze factoren worden hier nader toegelicht door middel van een verklarende analyse. Aan de hand van deze analyse wordt duidelijk in welke mate factoren de woonsituatie verklaren en zijn de factoren tevens gecontroleerd voor elkaar. Het gaat erom in welke mate een combinatie van persoonlijke en stedelijke factoren de woonsituatie van studenten kunnen verklaren. In hoofdstuk vier is bijvoorbeeld al gebleken dat hoe ouder studenten zijn, hoe zelfstandiger zij wonen. Het doel van deze analyse is dat leeftijd gecontroleerd zal worden voor andere variabelen die invloed kunnen uitoefenen op de woningmarkt.

De te verwachten effecten zijn in hypothesen verwoord:

- Hoe ouder een student is, des te zelfstandiger deze woont.
- Mensen die aan de universiteit studeren, zullen een hogere woonsituatie hebben dan mensen die aan een hbo-instelling studeren.
- Hoe verder gevorderd studenten in hun studie zijn, des te hoger hun woonsituatie is.
- Hoe langer de afstand is waarover mensen verhuisd zijn, des te lager is de woonsituatie.
- Studenten die verhuisgeneigd zijn, hebben een lagere woonsituatie.
- Studenten die zich bevinden in een stad met een groot woningtekort, zullen een slechtere woonsituatie hebben.
- Hoe groter het aandeel huurwoningen in een stad, des te hoger is de woonsituatie.
- Hoe groter het aandeel studenten in een stad, hoe lager de woonsituatie.

De factoren worden bekeken voor de huidige en de gewenste woonsituatie van studenten, zo wordt duidelijk in welke mate factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten. Allereerst wordt de methode die gebruikt is voor de statistische analyse uitgelegd. Vervolgens worden de

onderzoeksvragen beantwoord aan de hand van de hypothesen. Dit gebeurt eerst voor de huidige woonsituatie en vervolgens de gewenste woonsituatie. Tot slot wordt een conclusie gegeven over in welke mate stedelijke en individuele factoren de woonsituatie van studenten verklaren.

5.1 Ordinale regressie

De woningladder voor studenten is onder te verdelen in vijf categorieën, deze zijn ordinaal verdeeld. De ladder begint onderaan bij thuis wonen en eindigt bovenaan bij het bewonen van een zelfstandige koopwoning. Er bestaat een rangorde tussen deze categorieën, maar er zit geen precieze afstand tussen de categorieën (zie figuur 5.1). Door een ordinale regressie analyse toe te passen kan een model gebouwd worden dat weergeeft in welke mate de woonsituatie voor studenten verklaard wordt aan de hand van onafhankelijke variabelen (IBM statistics, 2011). De parameters in het model geven de drempelwaarde weer in de cumulatieve kans waarop de referentiegroep een stap hoger kan komen. Het model wordt aan de hand van bevindingen uit het vorige hoofdstuk en de hiervoor genoemde hypothesen vormgegeven.

Figuur 5.1: De woningladder voor studenten



De woonsituatie van studenten is in deze analyse de afhankelijke variabele. Deze wordt in zekere mate verklaard door onafhankelijke variabelen, waarvan uit het vorige hoofdstuk bleek dat ze waarschijnlijk invloed uitoefenen op de woonsituatie. De onafhankelijke variabelen oefenen op stedelijk of individueel niveau invloed uit op de woonsituatie van studenten. Dit verschil tussen schaalniveaus op de kamermarkt bleek eerder uit hoofdstuk twee en het conceptueel model. Op individueel niveau worden persoonlijke kenmerken bekeken die de woonsituatie kunnen verklaren. In hoofdstuk vier werd duidelijk dat er verschil in woonsituatie zit op basis van onder andere leeftijd en studiefase. Maar ook bleek uit hoofdstuk twee dat de woningmarktsituatie in een stad het aanbod voor studenten beïnvloedt, omdat zij keuzen maken in een keuzeruimte. Vandaar dat hier onafhankelijke variabelen vanuit twee schaalniveaus gebruikt worden, het individu en de stad (zie figuur 5.2). Op individueel niveau zijn persoonlijke kenmerken als leeftijd, studiefase en opleidingsniveau van belang. Net zoals de afstand waarover de student verhuisd is en in welke mate ze verhuigeneigd zijn. Vanuit de stad wordt voornamelijk gekeken naar het

aandeel studenten, het aandeel huurwoningen en in hoeverre er een woningtekort of –overschot is in de steden. De meeste factoren zullen bij de huidige en de gewenste woonsituatie aan bod komen.

Figuur 5.2: Onafhankelijke variabelen gebruikt voor de ordinale regressie analyse

Individueel: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Leeftijd ▪ Studiefase ▪ Opleidingsniveau ▪ Verhuisde afstand ▪ Verhuisgeneigdheid 	Stedelijk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Woningoverschot/-tekort ▪ Aandeel huurwoningen ▪ Studentenratio
--	--

5.2 De huidige woonsituatie verklaard

In deze eerste ordinale regressie analyse wordt de relatie tussen de huidige woonsituatie en de persoonlijke en stedelijke kenmerken onderzocht. Zo wordt duidelijk welke variabelen de huidige woonsituatie van studenten verklaren. Allereerst wordt gekeken in welke mate persoonlijke factoren invloed uitoefenen op de woonsituatie, terwijl ze gecontroleerd worden voor alle andere factoren in het model. Vervolgens gebeurt dit voor de stedelijke factoren.

5.2.1 Leeftijd

Uit hoofdstuk vier bleek dat hoe ouder studenten zijn, hoe minder zij thuis wonen en hoe vaker ze in een zelfstandigere woonruimte wonen. Vandaar dat er van uitgegaan wordt dat hoe ouder de student is, hoe zelfstandiger hij woont. Hier wordt gekeken of leeftijd nog steeds invloed uitoefent op de woonsituatie van studenten als er andere factoren bij betrokken worden. Bij het onderzoeken van de invloed die leeftijd heeft op de huidige woonsituatie blijkt dat studenten ouder dan 25 jaar de beste woonsituatie hebben. Alle studenten die jonger zijn hebben een lagere woonsituatie. De jongste studenten van 17 tot 19 jaar hebben de laagste woonsituatie (estimate -1,599), zij wonen voornamelijk thuis of op kamers met gedeelde voorzieningen. De studenten die ouder zijn hebben een iets betere woonsituatie dan de jongste studenten. De huidige woonsituatie van studenten neemt dan ook stapsgewijs per leeftijdsklasse toe (zie tabel 5.2.1). Leeftijd verklaart de huidige woonsituatie van studenten, zelfs nadat deze variabele gecontroleerd is voor alle andere onafhankelijke variabelen.

5.2.2 Opleidingsniveau

Er zijn meer hbo-studenten dan studenten met een universitaire opleiding die thuis wonen. Hbo'ers wonen minder op kamers met gedeelde voorzieningen. Zij verlaten het ouderlijk huis op latere leeftijd. Wanneer hbo'ers uit huis gaan, verhuizen ze vaak meteen naar een zelfstandige huurwoning. De veronderstelling is dat universitaire studenten een hogere woonsituatie hebben dan hbo'ers. Uit de analyse blijkt dat het volgen van een hbo opleiding leidt tot een hogere woonsituatie (estimate 0,160). Het is opvallend dat uit hoofdstuk vier bleek dat hbo'ers een lagere woonsituatie hadden, omdat ze meer thuis woonden. Echter nu de onafhankelijke variabele gecontroleerd is voor andere onafhankelijke variabelen, blijkt dat hbo'ers zich hoger op de woningladder bevinden. Dit is tegenstrijdig aan de veronderstelling, hoewel ook uit hoofdstuk vier bleek dat hbo'ers eerder naar een zelfstandige huurwoning streven dan universitaire studenten. Als hbo-student is er een grotere kans dat je hoger op de woningladder zit en een zelfstandigere woning bewoont (zie tabel 5.2.1).

Tabel 5.2.1: Ordinale regressie analyse van de invloed van individuele en stedelijke factoren op huidige woonsituatie

Huidige woonsituatie
1 = thuiswonend
2 = op kamers GV
3 = op kamers EV
4 = zelfstandige huurwoning
5 = zelfstandige koopwoning
Nagelkerke R Square= 0,118

	Variabelen	Estimate	Significantie
	[huidige woonsituatie=1,00]	-3,592	,000
	[huidige woonsituatie=2,00]	-,295	,000
	[huidige woonsituatie=3,00]	,217	,000
	[huidige woonsituatie=4,00]	2,458	,000
Leeftijd	leeftijdsklasse= 17-19 jaar	-1,599	,000
	leeftijdsklasse= 20-22 jaar	-1,236	,000
	leeftijdsklasse= 23-25 jaar	-,613	,000
	leeftijdsklasse= >25 jaar	0 ^a	.
Opleidingsniveau	HBO	,160	,000
	Universiteit	0 ^a	.
Studiefase	geen studiefase	,576	,000
	propedeuse	-,185	,000
	bachelor	,096	,000
	master	0 ^a	.
Verhuisde afstand	verhuisde afstand= 0-1km	,669	,000
	verhuisde afstand= 1-10km	,728	,000
	verhuisde afstand= 10-30km	,369	,000
	verhuisde afstand= 30-90km	,328	,000
	verhuisde afstand= >90km	0 ^a	.
Woningoverschot/-tekort	woningtekort= +1% t/m -2%	-,249	,000
	woningtekort= -2% t/m -3%	-,051	,000
	woningtekort= -3% t/m -4%	-,166	,000
	woningtekort= <-4%	0 ^a	.
Aandeel huurwoningen	huurvoorraad= 30-40%	-,681	,000
	huurvoorraad= 40-50%	-,396	,000
	huurvoorraad= 50-60%	-,263	,000
	huurvoorraad= 60-70%	0 ^a	.
Studentenratio	aandeel studenten <10%	,003	,877
	aandeel studenten 10-20%	0 ^a	.
Steden	woont niet in Utrecht	,293	,000
	woont wel in Utrecht	0 ^a	.
	woont niet in Den Haag	-,460	,000
	woont wel in Den Haag	0 ^a	.

Bron: Kences-enquête, 2012

5.2.3 Studiefase

De studiefase is gerelateerd aan de leeftijd van studenten. Over het algemeen is het zo dat hoe ouder de student, hoe verder gevorderd ze in hun studiefase zijn. De veronderstelling hierbij is dat hoe verder gevorderd studenten in hun studie zijn, hoe hoger de woonsituatie is. Studenten bevinden zich in een propedeuse, bachelor of master fase. Uit de ordinale regressie analyse blijkt dat studenten die een master volgen de hoogste woonsituatie hebben. Zij zullen eerder op kamers met eigen voorzieningen of in een zelfstandige huurwoning wonen. Propedeuse studenten zullen eerder thuis of op kamers met gedeelde voorzieningen wonen, zij hebben de laagste woonsituatie (estimate -0,185). Degenen die een bachelor volgen hebben een iets lagere woonsituatie dan de masterstudenten, maar het verschil is gering (estimate 0,096). Hoe hoger de studiefase, hoe hoger de plek op de woningladder (zie tabel 5.2.1).

5.2.4 Verhuisafstand

Studenten komen vanuit alle windstreken naar een plek om te studeren. Universitaire studenten moeten vaak een langere reistijd afleggen naar de onderwijsinstelling dan hbo'ers, omdat er meer hbo-instellingen zijn door het hele land. Voor sommige studenten is een kamer noodzakelijk, omdat de reisafstand te ver is om dagelijks af te leggen. Hierdoor zullen studenten eerder genoeg nemen met een kamer. Er wordt van uitgegaan dat hoe langer de afstand is waarover mensen zijn verhuisd, des te lager de woonsituatie is.

Nadat de verhuisafstand gecontroleerd is voor de andere factoren, blijkt dat de studenten die over een afstand van langer dan 90 kilometer zijn verhuisd, de laagste woonsituatie hebben. De studenten die over een kortere afstand zijn verhuisd hebben de beste woonsituatie. Dit zijn de mensen die binnen hun eigen gemeente (estimate 0,669) en de mensen die over een afstand tot 10 kilometer zijn verhuisd (estimate 0,728). De studenten die over een langere afstand zijn verhuisd hebben een wat lagere woonsituatie. Dit zijn degenen die over een afstand van 10 tot 30 kilometer zijn verhuisd (estimate 0,369) en over een afstand van 30 tot 90 kilometer (estimate 0,328). Hoe korter de afstand is waarover men verhuisd is, hoe beter de woonsituatie. Degenen die over een korte afstand verhuizen, doen dat alleen voor een betere woonsituatie (zie tabel 5.2.1).

5.2.5 Woningtekort

Een tekort aan woningen in een stad kan invloed hebben op de woonsituatie van studenten. Dit heeft voornamelijk met een belemmering van de doorstroming te maken. Het is voor afgestudeerden niet eenvoudig om aan een woning op de reguliere woningmarkt te komen. Hierdoor kunnen studenten moeilijker instromen op de kamermarkt en zullen ze zich langer onderaan de woningladder bevinden. Er wordt verondersteld dat studenten die zich bevinden in een stad met een groot woningtekort, een slechtere woonsituatie hebben.

Steden hebben allemaal een ander percentage woningtekort of –overschot. Uit de analyse blijkt dat na controle voor de overige variabelen de steden met het hoogste tekort, de beste woonsituaties hebben. De steden met het minste tekort hebben de slechtste woonsituatie (estimate -0,249). De gemaakte veronderstelling dat een groter woningtekort leidt tot een slechtere woonsituatie, is daarmee onjuist. Een groter tekort leidt juist tot een betere woonsituatie (zie tabel 5.2.1).

5.2.6 Huurvoorraad

Net zoals bij het woningtekort in een stad speelt de huurvoorraad een rol in de mate waarin doorgestroomd kan worden. Veel studenten willen graag in een zelfstandige huurwoning wonen. Wanneer er een groot aanbod van zelfstandige huurwoningen is, zal dit een rol spelen bij de algemene woonsituatie van studenten. Hier wordt verondersteld dat hoe groter het aandeel huurwoningen in een stad is, hoe hoger de woonsituatie.

De steden met het hoogste percentage huurwoningen, een aandeel van 60 tot 70%, hebben de beste woonsituatie. In de steden waarin het aandeel huurwoningen het laagst is, hebben studenten een minder goede woonsituatie (estimate -0,681). In een stad waar het percentage huurwoningen 40 tot 50% is, is de woonsituatie ook minder goed (estimate -0,396). En waar het aandeel huurwoningen 50 tot 60% is, is de woonsituatie net iets beter vergeleken met de steden waar minder huurwoningen zijn (estimate -0,263). Een hoog aandeel huurwoningen in de stad beïnvloedt de woonsituatie van studenten positief, want hoe groter het huuraanbod is, hoe beter de woonsituatie (zie tabel 5.2.1). Steden met een laag aanbod huurwoningen en een laag woningtekort bieden weinig mogelijkheden om door te stromen.

5.2.7 Studentenratio

Er zijn steden waar de verhouding tussen het aandeel studenten en de totale bevolking hoger is dan gemiddeld. Steden als Groningen en Delft hebben relatief veel studenten. In een stad waar veel studenten wonen, heerst eerder krapte op de kamermarkt en bestaat het aanbod voornamelijk uit kamers met gedeelde voorzieningen. De veronderstelling is dat in steden met een hoog aandeel studenten, de woonsituatie lager zal zijn. Het blijkt echter dat de huidige woonsituatie geen relatie heeft met het aandeel studenten in een stad. En daardoor verklaart het aandeel studenten de huidige woonsituatie niet (zie tabel 5.2.1).

5.2.8 Steden

Eerder dit onderzoek bleek dat er lokale verschillen in woonsituatie te zien zijn tussen steden. Er worden twee steden als onafhankelijke variabelen toegevoegd aan het model, één hbo-stad en één universiteitsstad, Utrecht en Den Haag. Na controle voor de voorgaande variabelen blijkt dat in Utrecht meer studenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonen dan in Den Haag, waar studenten vaak al in een zelfstandige huurwoning wonen. Het blijkt dat in Utrecht de woonsituatie slechter is dan in de steden daarbuiten (estimate 0,293). Terwijl in Den Haag de woonsituatie van studenten juist beter is dan daarbuiten (estimate -0,460). Deze lokale verschillen met betrekking tot de huidige woonsituatie, bevestigen de eerder genoemde uitkomsten over verschillen van woonsituaties in steden (zie tabel 5.2.1). Steden met een groot aantal hbo'ers bieden meer mogelijkheden tot een hogere woonsituatie dan steden met veel universitaire studenten welke zich meer in kamers met gedeelde voorzieningen bevinden.

5.3 De gewenste woonsituatie verklaard

Dit gedeelte heeft betrekking op de factoren die de gewenste woonsituatie verklaren. In deze tweede ordinale regressieanalyse worden wederom stedelijke en individuele factoren bekeken en in welke mate ze de gewenste woonsituatie verklaren. Ten eerste wordt de relatie tussen de persoonlijke kenmerken en de woonsituatie van studenten bekeken en vervolgens de stedelijke kenmerken.

5.3.1 Huidige woonsituatie

Studenten in een zelfstandige woning hebben de hoogste woonwens, zij willen niet meer terug naar een lagere woonsituatie. De studenten op kamers met gedeelde voorzieningen hebben de laagste woonwens, zij willen waarschijnlijk eenzelfde woonsituatie of een kamer met eigen voorzieningen. Opvallend is dat de thuiswonende studenten een hogere woonwens hebben dan studenten die op kamers met gedeelde voorzieningen wonen. Thuiswonenden willen een stap overslaan en wensen een meer zelfstandige woning. Zoals uit eerdere analyses al bleek, willen veel studenten een zelfstandige huurwoning, ook al is het de eerste stap op de kamermarkt.

5.3.2 Leeftijd

Er wordt wederom van uitgegaan dat jongere studenten een lagere woonwens hebben dan oudere studenten. Het blijkt inderdaad zo te zijn dat na controle voor de andere onafhankelijke variabelen de oudste studenten van ouder dan 25 jaar de hoogste woonwens hebben. De studenten van 17 tot 19 jaar hebben de laagste woonwens en willen voornamelijk nog op kamers met gedeelde voorzieningen wonen (estimate -0,969). De studenten van 20 tot 22 jaar hebben ook een lagere woonsituatie dan de oudsten (estimate -0,595). De woonwensen worden stapsgewijs hoger naarmate studenten ouder worden (zie tabel 5.3.1).

5.3.3 Opleidingsniveau

De aanname is dat universitaire studenten een hogere woonwens hebben dan hbo'ers. Omdat hbo'ers veelal nog thuis wonen en jonger zijn dan de universitaire studenten. Echter bleek bij de analyse van de huidige woonsituatie al dat hbo'ers een hogere woonsituatie hebben. Wanneer de analyse over de gewenste woonsituatie bekeken wordt, blijkt wederom dat deze veronderstelling onjuist is. Hbo'ers hebben een hogere woonwens dan universitaire studenten (estimate 0,390). Dit komt doordat zij meer zelfstandig en hoger op de woningmarkt willen wonen. Zij verlaten minder snel het ouderlijk huis voor een kamer met gedeelde voorzieningen, maar willen eerder in een zelfstandige huur- of koopwoning wonen (zie tabel 5.3.1).

5.3.4 Studiefase

Er wordt wederom van uitgegaan dat hoe verder gevorderd de student in zijn studiefase is, hoe hoger de woonwensen zullen zijn. Kijkend naar de analyse is hier na controle voor de andere variabelen een zelfde patroon te zien als bij de huidige woonsituatie. De studenten die een propedeuse volgen hebben de laagste woonwens (estimate -1,360). Dit heeft ermee te maken dat zij liever nog even thuis wonen, of graag in een 'echt'

studentenhuis op kamers met gedeelde voorzieningen willen wonen. Wanneer ze dit een tijdje gedaan hebben en in hun bachelorfase terecht komen blijkt toch dat de woonwensen toenemen (estimate -0,553). Studenten die een master volgen hebben de hoogste woonwensen. Hoe verder gevorderd studenten in hun studie zijn, hoe verder hun woonwensen toenemen. Over het algemeen heeft dit te maken met leeftijd maar ook met de mogelijkheden die toenemen. De kennis over de kamermarkt stijgt, er is waarschijnlijk meer zicht op de mogelijkheden van de kamermarkt, er zijn meer financiële middelen en er is een uitgebreider sociaal netwerk dat kan leiden tot meer toegang tot keuzes op de kamermarkt. Ook kan de hoge woonwens voor masterstudenten te maken hebben met het idee dat men bijna afgestudeerd is en met zicht op een baan meer gaat verdienen. Of dat ze gaan samenwonen en meer te besteden hebben (zie tabel 5.3.1).

Tabel 5.3.1: Ordinale regressie analyse van de invloed van individuele en stedelijke factoren op gewenste woonsituatie.

Gewenste woonsituatie
1=op kamers GV*
2=op kamers EV
3=zelfstandige huurwoning
4=zelfstandige koopwoning
Nagelkerke r-square= 0,308

*Vanwege het zeer kleine aandeel dat wenst thuis te wonen, is deze groep hier weggelaten

	Variabelen	Estimate	Significantie
	[gewenste woonsituatie=1,00]	-4,137	,000
	[gewenste woonsituatie=2,00]	-3,013	,000
	[gewenste woonsituatie=3,00]	,128	,019
Huidige woonsituatie	thuiswonend	-2,407	,000
	op kamers GV	-3,072	,000
	op kamers EV	-2,561	,000
	zelfstandige huurwoning	-1,379	,000
	zelfstandige koopwoning	0 ^a	.
Leeftijd	leeftijdsklasse= 17-19 jaar	-,969	,000
	leeftijdsklasse= 20-22 jaar	-,595	,000
	leeftijdsklasse= 23-25 jaar	-,007	,707
	leeftijdsklasse= >25 jaar	0 ^a	.
Opleidingsniveau	HBO	,390	,000
	Universiteit	0 ^a	.
Studiefase	geen studiefase	,336	,000
	propedeuse	-1,360	,000
	bachelor	-,553	,000
	master	0 ^a	.
Verhuisde afstand	verhuisde afstand= 0-1km	-,026	,155
	verhuisde afstand= 1-10km	,191	,000
	verhuisde afstand= 10-30km	-,062	,005
	verhuisde afstand= 30-90km	-,162	,000
	verhuisde afstand= >90km	0 ^a	.
Woningoverschot/-tekort	woningtekort= +1% t/m -2%	-,113	,000
	woningtekort= -2% t/m -3%	,277	,000
	woningtekort= -3% t/m -4%	,257	,000
	woningtekort= <-4%	0 ^a	.
Aandeel huurwoningen	huurvoorraad= 30-40%	1,919	,000
	huurvoorraad= 40-50%	,158	,000
	huurvoorraad= 50-60%	,261	,000
	huurvoorraad= 60-70%	0 ^a	.
Verhuisgeneigdheid	niet verhuisgeneigd binnen 1 jaar	,788	,000
	wel verhuisgeneigd binnen 1 jaar	0 ^a	.
studentenratio	aandeel studenten <10%	,318	,000
	aandeel studenten 10-20%	0 ^a	.

Bron: Kences-enquete, 2012

5.3.5 Afstand

Afstand kan tevens invloed hebben op de gewenste woonsituatie voor studenten. Studenten die over een langere afstand zijn verhuisd, zijn waarschijnlijk minder veeleisend over hun toekomstige woning dan studenten die over een kortere afstand zijn verhuisd. Dit is gebaseerd op het feit dat studenten die over een langere afstand verhuisd zijn, momenteel lager op de woningladder staan, dan studenten die over een kortere afstand zijn verhuisd.

Degenen die over de langste afstand zijn verhuisd wonen momenteel voornamelijk op kamers met gedeelde voorzieningen. Hoe korter de verhuisde afstand is, hoe groter het aandeel is dat in een zelfstandige huurwoning woont. En hoe kleiner het aandeel studenten wordt dat in een kamer met gedeelde voorzieningen woont (zie tabel 5.3.2).

5.3.2: Huidige woonsituatie naar verhuisde afstand

Huidige woonsituatie	Verhuisde afstand tussen gemeenten				
	0-1km	1-10km	10-30km	30-90km	>90km
<i>thuiswonend</i>	4,1%	4,0%	3,9%	3,7%	2,8%
<i>kamers GV</i>	54,2%	58,7%	72,2%	78,3%	82,2%
<i>kamers EV</i>	10,0%	8,8%	5,7%	7,0%	5,3%
<i>zelfstandige huur</i>	27,9%	24,3%	15,1%	9,2%	8,0%
<i>zelfstandige koop</i>	3,8%	4,2%	3,1%	1,9%	1,7%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

$P < 0,00$; $\Phi = 0,267$; $V = 0,133$

Bron: Kences-enquête, 2012

Doordat de studenten die over een lange afstand verhuisd zijn een minder goede woonsituatie hebben, wennen zij ook aan een minder goede woonsituatie. Ze zullen vervolgens niet in één verhuisbeweging een vele hogere woonsituatie wensen, aangezien studenten normaal gesproken kleine stapjes op de woningladder maken. Studenten die over een kortere afstand verhuisd zijn, bevinden zich al wat hoger op de woningladder. Hierdoor vallen hun wensen ook hoger uit. Hoe korter de verhuisde afstand is, hoe hoger de woonwensen zijn. De helft van de studenten die over een afstand van 10 kilometer verhuisd is, wil een zelfstandige huurwoning. Terwijl het aandeel studenten dat een kamer met gedeelde voorzieningen wil, het grootst is bij de studenten die over meer dan 90 kilometer verhuisd zijn (zie tabel 5.3.3).

Tabel 5.3.3: Gewenste woonsituatie naar verhuisde afstand

Gewenste woonsituatie	Verhuisde afstand tussen gemeenten				
	0-1km	1-10km	10-30km	30-90km	>90km
<i>thuiswonend</i>	0,3%	0,2%	0,4%	0,9%	1,2%
<i>kamers GV</i>	18,7%	21,2%	22,4%	29,6%	32,5%
<i>kamers EV</i>	12,8%	15,6%	16,8%	19,2%	19,7%
<i>zelfstandige huur</i>	53,2%	46,5%	48,5%	39,9%	38,2%
<i>zelfstandige koop</i>	15,0%	16,5%	11,9%	10,3%	8,3%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

$P < 0,00$; $\Phi = 0,183$; $V = 0,091$

Bron: Kences-enquête, 2012

Uit de ordinale regressie analyse blijkt dat na controle voor de andere variabelen, de studenten die over een afstand van 1-10kilometer zijn verhuisd, de hoogste woonwensen hebben (estimate 0,191). Degenen die over een afstand van 30-90 kilometer zijn verhuisd, hebben de laagste woonwensen (estimate -0,162). Degenen die over een afstand langer dan 90 kilometer zijn verhuisd, hebben geen hoge en geen lage woonwens (zie tabel 5.3.1).

5.3.6 Verhuigeneigdheid

In de afhankelijke variabele 'gewenste woonsituatie' van dit model zitten alle studenten, ook degenen die niet op korte termijn zullen gaan verhuizen. Vandaar dat de onafhankelijk variabele 'verhuigeneigdheid' onderverdeeld is tussen studenten die binnen één jaar verhuigeneigd zijn en degenen die dat niet zijn. De woonwensen van studenten die niet verhuigeneigd zijn binnen een jaar een hogere woonwens hebben (estimate 0,788). Dit is opvallend, maar ook logisch te beredeneren. Iedereen heeft namelijk een woonwens, ook al zijn mensen niet verhuigeneigd op korte termijn. De studenten die niet willen verhuizen, hebben zo een hoge woonwens dat ze hem pas over langer dan een jaar inwilligen. De studenten die wel willen verhuizen, verhuizen op kortere termijn en weten dat het niet haalbaar is om dan een hele grote stap op de woningladder te maken (zie tabel 5.3.1).

5.3.7 Woningtekort

Bij het bestuderen van de huidige woonsituatie bleek dat naarmate het woningtekort in een stad steeg, dit niet noodzakelijk betekende dat de woonsituatie voor studenten minder goed werd. Wanneer naar de gewenste woonsituatie gekeken wordt nadat deze gecontroleerd is voor de andere onafhankelijke variabelen, blijkt dat de steden met het minste (+1 t/m-2%) tekort de laagste gewenste woonsituatie hebben (estimate -0,113). De steden met een tekort van 2% tot en met 4% hebben een hogere gewenste woonsituatie (estimate 0,277 en 0,257). Er is geen eenduidige conclusie te trekken over de invloed van het woningtekort in een stad op de gewenste woonruimte van studenten (zie tabel 5.3.1).

5.3.8 Huurvoorraad

Wat betreft de huurvoorraad wordt er van uitgegaan dat hoe hoger het aandeel huurwoningen in een stad is, hoe hoger de gewenste woonsituatie zal zijn. Dit is vanwege de gedachte dat er meer keuze is aan woonruimte voor studenten in een stad met een groot aandeel huurwoningen. Echter, blijkt dat wanneer de variabele huurvoorraad in een stad gecontroleerd wordt aan de hand van de overige variabelen, de steden met het hoogste aandeel huurwoningen de laagste gewenste woonsituatie hebben. In de steden waarin het aandeel huurwoningen slechts 30% tot 40% is, hebben de studenten de hoogste woonwensen (estimate 1,919). Een groter aandeel huurwoningen leidt niet tot een hogere gewenste woonsituatie, het is juist andersom (zie tabel 5.3.1).

5.3.9 Studentenratio

Net zoals bij de huidige woonsituatie kan het zo zijn dat het aandeel studenten in een stad invloed uitoefent op de gewenste woonsituatie van studenten. De veronderstelling is dat hoe hoger het aandeel studenten in een stad, hoe lager de gewenste woonsituatie. Bij de vorige ordinale regressie analyse had de studentenratio geen relatie met de huidige woonsituatie, hier echter wel. Uit de analyse blijkt dat een kleiner aandeel studenten zorgt voor een hogere gewenste woonsituatie (estimate 0,318). In een stad waar het aandeel studenten groot is, is de woonwens lager. Dit komt doordat in een stad met veel studenten een groter aandeel op kamers met gedeelde voorzieningen woont. Het aanbod van dit soort woningen, geeft studenten een keuzeruimte die lager op de woningladder staat (zie tabel 5.3.1). Een stad met een groot aandeel huurwoningen en een groot aandeel studenten leidt tot een lagere gewenste woonruimte.

5.4 Samenvattend

Na het toepassen van een ordinale regressie analyse op de huidige en gewenste woonsituatie is gebleken dat er factoren zijn die invloed uitoefenen op de huidige en gewenste woonsituatie van studenten. De mate waarin de woonsituatie verklaard wordt, verschilt per onafhankelijke variabele. De onderzoeksvraag die aan het begin is gesteld, wordt hier beantwoord: *In welke mate oefenen factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uit op de woonsituatie van studenten?* Deze vraag is gerelateerd aan het verband dat zich tussen micro- en macroniveau op de kamermarkt bevindt. Dit is naar voren gekomen in hoofdstuk twee. De stad bepaalt de keuzeruimte voor studenten, maar ook de studenten beïnvloeden de woningkeuze met hun persoonlijke kenmerken.

Gebleken is dat persoonlijke kenmerken een belangrijke rol spelen in de woonsituatie voor studenten. Ze zijn van invloed op de woonsituatie, of het nou de huidige of de gewenste is. Leeftijd en studiefase zijn erg bepalend voor de woningkeuze van studenten, dit verloopt stapsgewijs van jong naar oud en van laag naar hoog op de woningladder. Opvallend is dat hbo'ers verschillen in hun woonbehoefte met universitaire studenten. Hbo'ers wonen iets beter dan universitaire studenten, en hun woonwens ligt een stuk hoger op de woningladder. Zij willen voornamelijk in een zelfstandige huur- of koopwoning wonen, terwijl universitaire studenten zich meer richten op een kamer met gedeelde voorzieningen.

De woonvoorraad van een stad verklaart in mindere mate de woonsituatie van studenten. Het woningtekort in een stad heeft niet heel veel invloed op de woonsituatie van studenten. Dit geldt ook voor de studentenratio in een stad. Het aandeel studenten in een stad speelt voornamelijk een rol in de gewenste woonsituatie. Het aandeel huurwoningen is iets meer van belang voor de kamermarkt, vooral bij de huidige woonsituatie. Het bleek namelijk dat de steden met het hoogste aandeel huurwoningen, de hoogste woonsituatie hadden. Door een groot aandeel huurwoningen, kunnen veel studenten in een zelfstandige huurwoning terecht.

Verhuizingen verklaren de woonsituatie eveneens, dit is niet onverwacht, aangezien verhuizingen ervoor zorgen dat woonwensen en -behoeften steeds verder nagestreefd worden. De verhuisgeneigdheid toont dit nastreven aan, degenen die niet verhuisgeneigd zijn, hebben een veel betere woonsituatie dan degenen die wel willen verhuizen. Ook valt op dat de studenten die over een lange afstand zijn verhuisd, een concessie gedaan hebben ten opzichte van hun woonwensen.

Individuele kenmerken oefenen overduidelijk de meeste invloed uit op de woonsituatie. De stedelijke factoren zijn ook van belang in het maken van een woonkeuze, maar hebben minder invloed op de woonsituatie.

6



6 Conclusie

6.1 De kamermarkt

Studenten verhuizen stapsgewijs naar een steeds betere woonsituatie, zij volgen een woonladder. De woonladder ontstaat aan de hand van de wooncarrière die een opeenvolging van woonsituaties weergeeft gedurende de levensloop. De levensloop heeft te maken met het individu en in welke mate woonwensen en woongedrag van personen veranderen. Deze veranderende woonwensen in combinatie met het nastreven van een ideale woning leiden tot het volgen van een woonladder.

Momenteel wonen studenten voornamelijk thuis en op kamers met gedeelde voorzieningen. Er zit verschil in opleidingsniveau, hbo'ers wonen langer thuis en meer universitaire studenten wonen op kamers. Een groot deel van de studenten is verhuisgeneigd, zij willen een andere woonruimte. Hoewel er nog studenten zijn die op kamers met gedeelde voorzieningen willen wonen, wensen studenten over het algemeen een zelfstandigere woning, met minder huisgenoten en eigen voorzieningen. Het blijkt dat de verschillende groepen op de kamermarkt, de thuiswonenden, de instromers en doorstromers, allemaal een voorkeur hebben voor een zelfstandige huurwoning. De vraag naar woonruimte die studenten uitoefenen wordt gecreëerd door hun persoonlijke kenmerken en door het aanbod aan woonruimten van een stad. Het is gebleken dat voor studenten sprake is van een verschil tussen de vraag en het aanbod op de kamermarkt. De eerste te beantwoorden vraag is: *In hoeverre is er een verschil tussen het aanbod op de kamermarkt voor studenten en de vraag die zij uitoefenen? En in welke mate is deze vraag van studenten realistisch, gezien dit aanbod?*

Het grootste tekort zit in de zelfstandige huurwoningen en de kamers met eigen voorzieningen. Wanneer hier meer eenheden van toegevoegd worden, zal er ook meer doorstroming op gang komen van thuis naar uitwonend en van een kamer met gedeelde voorzieningen naar een zelfstandigere woonruimte. Let wel dat thuiswonende studenten ook graag naar een zelfstandige huurwoning willen verhuizen. Zij zullen pas verhuizen wanneer er inderdaad meer zelfstandige huurwoningen aangeboden worden, of maken alsnog de tussenstap op kamers met gedeelde voorzieningen met de gedachte daarna door te kunnen stromen.

De wensen zijn wat betreft woonoppervlak en woonlasten realistisch, vooral van de instromers en de doorstromers. Doordat zij al uitwonend zijn, hebben ze een goed beeld van de kamermarkt en weten ze wat ze kwijt zijn aan woonlasten. Thuiswonenden zijn iets minder veeleisend wat betreft woonoppervlak, maar schatten de woonlasten iets te laag in. Ondanks dat de wensen wat betreft woonoppervlak en woonlasten over het algemeen realistisch zijn, wenst een heel groot deel een zelfstandige woonruimte. Deze woonwens kan voorlopig nog niet ingewilligd worden. Om in deze wensen tegemoet te komen, maar toch een bepaalde toegankelijkheid tot woonruimte voor studenten te behouden, zal het aanbod aan kamers met eigen voorzieningen populair zijn. Om te voorzien in deze behoeften, zullen studentenhuisvesters hun plannen hierop moeten instellen. Wel zal rekening gehouden moeten worden met lokale verschillen. Zoals in Utrecht, Groningen en Delft meer vraag naar kamers met gedeelde voorzieningen zal zijn dan in Rotterdam en Den Haag.

6.2 De stad en de student

De vraag die studenten uitoefenen wordt beïnvloed door het aanbod, ze hebben een wisselwerking op elkaar. De vraag en het aanbod worden beïnvloed door stedelijke en individuele factoren. Dit leidt ertoe dat de woonsituatie ook beïnvloed wordt door de stedelijke kenmerken en de individuele kenmerken van studenten. Onderzocht is in welke mate factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten. De tweede hoofdvraag is: *In welke mate oefenen factoren op stedelijk en individueel niveau invloed uit op de woonsituatie van studenten?*

Aan het begin van het onderzoek werd al duidelijk dat er een heleboel factoren zijn die invloed uitoefenen op de hulpbronnen en restricties van studenten om aan een bepaalde woonruimte te komen. De huidige en de gewenste woonsituatie zijn bekeken aan de hand van een ordinale regressieanalyse, waarbij de gewenste woonsituatie meer werd verklaard dan de huidige woonsituatie. Studenten die ouder zijn, hebben vaak een betere woonsituatie dan jongere studenten. Uit de verklarende analyse is gebleken welke factoren het meeste invloed uitoefenen op de woonsituatie van studenten. En welke categorieën van variabelen ervoor zorgen dat je als student in een hoge woonsituatie terecht komt.

Gebleken is dat voornamelijk persoonlijke kenmerken bepalen in welke woonsituatie een student zich bevindt, zoals leeftijd, studiefase en opleidingsniveau. Deze kenmerken creëren meer hulpbronnen op de kamermarkt, een oudere student heeft een betere woonsituatie. Ook hbo'ers verschillen in hun woonbehoefte met universitaire studenten. Hbo'ers hebben een hogere woonwens en maken niet vaak een tussenstap op kamers met gedeelde voorzieningen. Daarnaast is verhuiscapaciteit van belang, omdat verhuiscapaciteit studenten hoger op de woonladder terecht willen laten komen. Zij wonen momenteel lager op de woonladder dan studenten die niet verhuiscapaciteit hebben. Een ander persoonlijk kenmerk is de oorspronkelijke woonplaats waar een student vandaan verhuisd is. Studenten die over lange afstand verhuisd zijn, hebben een lagere woonsituatie dan studenten die over een korte afstand verhuisd zijn. Een student die van ver komt, neemt eerder genoegen met een minder goede woonsituatie.

Kenmerken van een stad oefenen wat minder invloed uit op de woonsituatie van studenten dan de persoonlijke kenmerken. Hoewel een hoge huurvoorraad van een stad wel ervoor zorgt dat er een hogere woonsituatie is voor studenten. Dit helpt doorstroming op gang komen en biedt meer mogelijkheden op de kamermarkt. Het woningtekort in een stad (van huur- en koopwoningen) heeft minder invloed op de woonsituatie van studenten. Het grote aantal studenten met verschillende persoonlijke kenmerken zoals leeftijd, studiefase en opleidingsniveau creëert compositieverschillen in woonsituaties tussen steden. Ondanks de grote invloed van de persoonlijke kenmerken, draagt de lokale woningmarkt in een stad ook bij aan de woonsituatie van studenten. Dit geldt voornamelijk in welke mate er doorstroming kan plaatsvinden in de stad door het aandeel sociale huurwoningen. Persoonlijke en stedelijke kenmerken hebben een wisselwerking en beïnvloeden beiden de woonsituatie voor studenten.

7/8



7

Een belangrijke taak

Zoals velen niet onopgemerkt zal zijn gebleven, zijn er vanuit de overheid ontwikkelingen gaande met betrekking tot de toelage die studenten ontvangen. In het regeerakkoord van 2012 is besloten dat er een sociaal leenstelsel komt ter vervanging van de studiefinanciering. Voor masterstudenten gaat deze vanaf september 2014 in, en voor bachelorstudenten vanaf september 2015. Ook het gratis reizen voor studenten zal in een andere, nog onbekende, vorm terugkomen (Ministerie van OCW, 2013). Dit oefent waarschijnlijk invloed uit op de ontwikkelingen in de aantallen studenten en in het bijzonder de aantallen die in de toekomst al dan niet op kamers gaan. De richting waarop de woningmarkt voor studenten zich zal ontwikkelen is nog onzeker. Er zijn tot op heden een aantal onderzoeken geweest vanuit het ministerie die verschillende gevolgen aangeven van de invoering van het sociaal leenstelsel (o.a. SCP, CPB, CBS en Intromart/GFK). Ondanks deze onderzoeken, zal het nog vooral speculeren blijven totdat de maatregelen daadwerkelijk doorgevoerd worden. Van de ene kant zullen er minder studenten gaan studeren, maar ook minder studenten op kamers gaan. Van de andere kant is het zo dat wanneer het gratis reizen voor studenten afgeschaft wordt, het voor studenten vaak goedkoper zal zijn om op kamers te gaan dan om het vervoer te betalen.

In het buitenland zijn de ervaringen met de invoering van een sociaal leenstelsel goed, het aantal studenten nam niet af. Van belang is dat niet alleen de effecten voor de jongeren vastgesteld worden, maar ook effecten op langere termijn. Doordat straks meer studenten een studieschuld opbouwen, zal het voor hun moeilijker worden door te schuiven naar een koopwoning. Voor hen zullen er bijvoorbeeld meer huurwoningen ter beschikking moeten komen. Dit is slechts één van de effecten die het sociaal leenstelsel teweegbrengt, een concrete uitwerking van het plan is nodig om het in de praktijk goed te laten werken (Volkskrant, 2012).

Het doel van dit onderzoek was voornamelijk om aan de hand van gewenste en gerealiseerde verhuizingen erachter te komen wat de vraag en het aanbod is op de kamermarkt. En wat de belangrijkste kenmerken zijn die de gewenste en huidige woonsituatie bepalen. Er is geen rekening gehouden met de overheidsplannen, omdat deze ten tijde van het afnemen van de vragenlijst nog niet doorgevoerd waren. Voor het uitvoeren van de resultaten van dit onderzoek, zal daarom nauwkeurig gekeken moeten worden naar de toekomstige ontwikkelingen van studentenaantallen. Ondanks dit leveren de resultaten een goed handvat bij het opstellen van programma's met betrekking tot studentenhuisvesting, voornamelijk omdat de gerealiseerde verhuizingen en gewenste woonsituaties een belangrijke rol gespeeld hebben in dit onderzoek en dit het verhuisgedrag van studenten verklaart. Het is duidelijk dat studentenhuisvesting voldoende aandacht vereist vanwege de veranderde woonwensen, nu en in de toekomst, zodat vraag en aanbod dicht bij elkaar komt te liggen.

Studentenhuisvesting is een belangrijke taak. Wat kunnen betrokkenen van studentenhuisvesting eraan doen om studenten ook in de toekomst een betaalbare en passende woning te bieden? Dat er landelijk een tekort aan studentenhuisvesting is, is duidelijk. Er zijn veel studenten in Nederland en deze zullen nog niet direct afnemen. Ondanks het Actieplan Studentenhuisvesting zijn er nog altijd steden waar de wachtlijsten toenemen. Veel steden blijven, ondanks lange wachtlijsten, heel populair bij studenten om te gaan wonen, vanwege het goede studentenklimaat en de leefstijl die ze daar kunnen uitoefenen. Maar er zullen ook genoeg studenten zijn die door de krappe kamermarkt niet op kamers gaan, voor een andere studiestad kiezen of een kamer van mindere kwaliteit nemen. Dit is een gemiste kans in het aantrekken en binden van jongeren aan steden.

Naast het tekort, is het zo dat de woonwensen van studenten veranderd zijn. Uit dit onderzoek is gebleken dat studenten graag zelfstandiger willen wonen dan dat ze nu doen. Studenten zijn niet meer tevreden met een ouderwetse kamer in een studentenhuis. Waarschijnlijk doordat er steeds betere kamers gebouwd worden, zoals de 'kamer met eigen voorzieningen' welke populair is vanwege de grotere woonruimte, eigen voorzieningen en de mogelijkheid tot huurtoeslag. Wanneer er veel zelfstandige eenheden gebouwd worden en steeds meer studenten de stap richting deze mogelijkheid hebben, zullen andere studenten ook aangemoedigd worden en de voordelen van dit soort woning zien. Vraag creëert aanbod, maar nog eerder creëert aanbod vraag. Meer zelfstandige kamerwoningen zullen ervoor zorgen dat er ook meer studenten zijn die hier willen wonen.

Om studenten te voorzien in hun woonwensen zijn de volgende aanbevelingen opgesteld. Allereerst is het noodzakelijk om studenten te blijven laten meedenken over de toekomstige situatie op de kamermarkt. Dit moet plaatsvinden op lokaal en nationaal schaalniveau, omdat dit een wederzijdse invloed op elkaar uitoefent. Ten tweede moet het aanbod beter aansluiten op de vraag. De kamers met gedeelde voorzieningen zijn lang niet zo populair meer, maar zullen nog wel gevuld worden met voornamelijk universitaire studenten en studenten die geen zelfstandigere huurwoningen kunnen vinden. Zij hebben nog enige interesse in de kamers met gedeelde voorzieningen. Meer kamers met eigen voorzieningen zouden al een groot deel van het gat tussen vraag en aanbod kunnen dichten. Ten derde is het verschil tussen groepen op de kamermarkt van belang om rekening mee te houden. Dit zijn voornamelijk verschillen tussen instromers en doorstromers en universitaire en hbo studenten. Zij verschillen op het gebied van woonwensen en woongedrag. Doorstromers en hbo'ers hebben een zelfstandigere woonwens dan instromers en universitaire studenten. Ten vierde is het met betrekking op de eerder genoemde overheidsontwikkelingen van belang dat er rekening gehouden wordt met een kleinere groei in het aantal studenten dan wellicht eerder gedacht. Dit kan bijvoorbeeld door woningen zo te bouwen dat ze in eerste instantie voor studenten zijn, maar later met een kleine aanpassing ook bijvoorbeeld kunnen dienen als studio's of starters appartementen. Dit zou voor een deel van de nieuw te bouwen studentenwoningen gedaan kunnen worden. Ten vijfde is het zeer nuttig om te experimenteren met het (ver)bouwen van nieuwe studentenwoningen. Hier zijn sociale studentenhuisvesters al veel mee bezig, zoals de SSH die in Utrecht het voormalige provinciehuis ombouwt tot studentenwoningen en de SLS die in Leiden een oude brandweerkazerne verbouwt. Zo worden leegstaande gebouwen zeer nuttig gemaakt door studentenhuisvesters.

De aanbevelingen in het kort:

- Studenten laten participeren in de toekomstige bouwplannen
- De bouw laten aansluiten op de woonwensen van studenten, verbeteren van de kwaliteit van studentenhuisvesting
- Verschillen tussen groepen op de kamermarkt erkennen. Niet alle studenten willen eenzelfde soort woning. Verschil tussen hbo/wo, instromers/doorstromers.
- Studentenwoningen bouwen met de mogelijkheid om aanpasbaar te zijn voor eventuele andere doeleinden in de toekomst.
- Experimenteer met nieuwe manieren van studentenwoningen bouwen, door bijvoorbeeld leegstaande gebouwen op te vullen.

Het blijft in alle gevallen zeer belangrijk dat er voldoende rekening gehouden wordt met de (veranderende) woonwensen en verhuisgedrag van studenten. Vandaar dat onderzoek naar studentenhuisvesting regelmatig moet blijven plaatsvinden, zodat er een duidelijk en inzichtelijk beeld blijft bestaan van de woonwensen en het verhuisgedrag van studenten in Nederland op nationaal en lokaal niveau.

8 Reflectie

In dit laatste hoofdstuk wordt teruggeblikt op het onderzoek. Allereerst zal op de dataverzameling en de vragenlijst gereflecteerd worden en daarna op de manier van onderzoek doen.

Het verzamelen en bewerken van de data heeft zorgvuldig plaatsgevonden, alleen is het altijd belangrijk om bepaalde keuzes die gedurende het onderzoek gemaakt zijn, waar te nemen. De dataverzameling heeft door heel Nederland plaatsgevonden, alle hogeronderwijsinstellingen zijn benaderd. Echter waren de respondenten niet altijd even goed verdeeld over de steden, sommige steden hadden in verhouding met de studentenpopulatie een lage respons. Dit is met ophogingen en weging opgelost, maar was niet altijd ideaal. Ook hebben de onderwijsinstellingen op verschillende manieren respondenten verzameld. Dit kon via het versturen van een mail, maar ook door het plaatsen van een advertentie op de website of met behulp van sociale media. Het versturen van een e-mail bleek de beste manier om een hoge respons te behalen. Niet iedere hogeronderwijsinstelling wilde een e-mail versturen, waardoor respons soms minder was. Omdat de dataverzameling voor de Kences-enquête jaarlijks zal terugkomen, wordt voor toekomstige jaren een manier bedacht waarop de studenten te bereiken zijn zonder hulp van de onderwijsinstellingen. Wanneer iedereen dan met een e-mail te bereiken is, zal de respons hoger worden.

De Kences-enquête is redelijk eenvoudig opgezet. ABF Research en Kences wilden dan ook een kwantitatieve prognose met enkele toevoegingen op het gebied van de kwaliteit van studentenhuisvesting. Gedurende dit onderzoek is gebleken dat om meer diepgang en verbanden te ontdekken, er een aantal aspecten misten in de vragenlijst. In de vragenlijst die dit jaar (2013) is afgenomen, is het meeste al aangepast. Allereerst de (tijdelijke) buitenlandse studenten, deze zijn dit jaar toegevoegd aan de vragenlijst, omdat studentenhuisvesters zich in toenemende mate (willen) richten op de buitenlandse student. Het aantal stijgt en zij willen hierop inspelen met hun strategie en beleid. Er is dit jaar gevraagd naar het land waarin de vooropleiding gedaan is. Op deze manier kan de herkomst en de vraag van buitenlandse studenten worden meegenomen in Apollo 2013. Ten tweede is dit jaar gevraagd naar de naam van de onderwijsinstelling waaraan ze studeren. Zo kan een beter onderscheid gemaakt worden van woonwensen en woongedrag van studenten per onderwijsinstelling. Ook wordt zo de geografische spreiding van de respondenten gedetailleerder. Ten derde is niet gevraagd hoe lang een student al op het huidige adres woont, dit is echter wel interessant om verhuisgedrag mee in beeld te brengen. Er kan dan onderzocht worden waarom studenten op een plek willen blijven wonen of waarom ze voorlopig nog niet willen verhuizen. Als vierde zijn ook de vragen die gesteld zijn over de woonsituatie aangepast. Tussen de categorieën 'zelfstandige huurwoning' en 'op kamers met eigen voorzieningen' zou enige verwarring kunnen zijn ontstaan onder de respondenten. Er werd van uitgegaan dat studenten de woonsituatie 'op kamers met eigen voorzieningen' zouden herkennen, omdat dit tegenwoordig een veelvoorkomend en veelgevraagd type studentenwoning is. In de nieuwe vragenlijst is de antwoordcategorie 'op kamers met eigen voorzieningen' aangepast naar 'eenkamerwoning met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair+keuken)'. Dit creëert meer uitsluitende antwoordcategorieën. Ten vijfde miste de reisafstand naar de onderwijsinstelling in de vragenlijst. Voor studenten is dit van belang omdat ze vaak afhankelijk zijn van de fiets of het openbaar vervoer. Ook in hun

woonkeuze speelt het een rol. Vandaar dat in Apollo 2013 gevraagd is naar de fietsafstand die studenten maximaal willen afleggen naar hun onderwijslocatie en naar het stadscentrum. Zo kunnen studentenhuisvesters bepalen op welke locatie nieuwe studentenwoningen gebouwd kunnen worden. De kanttekeningen die bij de vragenlijst geplaatst konden worden, zij daarmee grotendeels in de vragenlijst van dit jaar aangepast. Zo kan een nog gedetailleerder beeld geschetst worden van de woonwensen en het verhuisgedrag van studenten.

Tot slot is er een opmerking te plaatsen bij de manier van onderzoek doen. Doordat er in dit onderzoek gebruik gemaakt is van een secundair databestand, is er voornamelijk sprake geweest van zogenaamd desk-research. Dit betekent dat vrijwel het gehele onderzoek van achter een bureau geschreven is. Er hadden toevoegingen gedaan kunnen worden door interviews of een case study. Echter, was het ook belangrijk om binnen een bepaald tijdschema te kunnen werken. En het doel van dit onderzoek was om een meer diepgaande data-analyse uit te voeren op de uitkomsten van de Kences-enquête. Al het onderzoek heeft plaatsgevonden op het kantoor van ABF Research in Delft, waardoor er een zeer inspirerende werkomgeving was met veel collega's die erg behulpzaam waren. Dit betekende dat er genoeg mogelijkheid was tot overleg over de onderzoeksopzet of data-analyse, wat het een zeer leerzame periode heeft gemaakt.

Literatuur

- Bolt, G. (2001), *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief*. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.
- CBS (2012), *cijfers bevolkingsontwikkeling*. Geraadpleegd via Swing bij ABF Research op 7-6-2013.
- CBS (2013), Statline. Tabellen per thema, *hoger onderwijs*. geraadpleegd op 8-3-2013. Den Haag/Heerlen
- Christie H (2002), M. Munro & H. Rettig. *Accommodating students*. In: Journal of youth studies 5(2) pp. 209-235
- Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996). *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.
- Coleman, J.S. (1986). *Social Theory, Social Research, and a Theory of Action*. American Journal of Sociology 91, pp. 1309-1335.
- Duke-Williams O. (2009), *The geographies of student migration in the UK*. Environment and Planning A. 41(8). pp. 1826-1848
- Duwo (2010), *Vijf jaar adviesraad studentenhuisvesting*. pp 1-41
- Emmi P. C. & L. Magnusson (1995), *Further evidence on the accuracy of residential vacancy chain models*. In: Urban studies 32(8), pp. 1361-1367
- Feijten P. & P. Visser (2005), *Binnenlandse migratie: Verhuismotieven en verhuisafstand*. CBS Bevolkingstrends, 2^e kwartaal 2005. pp. 75-81
- Feijten P. (2008), P. Hooimeijer & C. Mulder. *Residential experience and residential environment choice over the life-course*. Urban studies 45(1). pp. 141-162
- Giddens, A. (1984) *The Constitution of Society. Outline of the Theory of Structuration*. Cambridge : Polity.

Harvey, D. & L. Chatterjee (1974), *Absolute rent and the structuring of space by governmental and financial institutions*. *Antipode* 6, pp. 22-36

Holdsworth C. (2006), *'Don't you think you're missing out, living at home?'* *Student experiences and residential transitions*. In: *the sociological review* 54(3) pp. 495-519

Holton M. & M. Riley (2013). *Student Geographies: Exploring the Diverse Geographies of Students and Higher Education*. *Geography Compass* 7(1). pp. 61-74

Hooimeijer (2012), Hoorcollege 4 ten behoeve van 'Advanced Urban Geography'. Universiteit Utrecht, faculteit Geowetenschappen.

IBM Statistics (2011), Ordinal Regression [geraadpleegd op 24-05-2013] Online op:
http://publib.boulder.ibm.com/infocenter/spsstat/v20r0m0/index.jsp?topic=%2Fcom.ibm.spss.statistics.cs%2Fplum_table.htm

Kences (2009), *Kennis als economische motor. Onderzoek naar het ruimtelijk-economisch effect van hoger onderwijs*. pp. 1-7

Michelson, W. (1977). *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*. New York: Oxford University Press.

Ministerie van OCW (2013), Kamerbrief: *Verder invulling sociaal leenstelsel en onderzoek naar gedragseffecten*. Dr. Jet Bussemaker. pp.1-10

Ministerie van VROM (2007) Wonen, wijken en integratie. *Bouwen voor de schuifpuzzel, analyse van de woningmarkt, op zoek naar betere doorstroming*. pp. 1-88

Monitor Studentenhuisvesting (2012), ABF Research, Apollo 2012. Pp. 1-38

Morrow-Jones H.A. & M.V. Wenning (2005). *The Housing Ladder, the Housing Life-cycle and the Housing Life-course: Upward and Downward Movement among Repeat Home-buyers in a US Metropolitan Housing Market*. *Urban studies* 42 (10), pp. 1739-1754

Mulder C.H. & P. Hooimeijer (2002), *Leaving home in the Netherlands: Timing and first housing*. *Journal of Housing and the Built Environment* 17. pp. 237-268

Mulder C.H. & P. Hooimeijer (1999), *Residential relocations in the life course*. In: *Population Issues: An interdisciplinary Focus*. Plenum, New York, pp. 159-186

Mulder K. (2010), H. Boer, J. Wegstapel, S. Jansen, F. Klomp. *Contrasten in de Kamermarkt. Een quickscan naar studentenhuisvesting in twintig studentensteden*. Laagland Advies i.o.v. Ministerie van VROM. pp. 1-122

Musterd S. (1989), *Methoden voor woning- en woonmilieubehoefte onderzoek*. Amsterdam: SISWO Publikatie

Paciorek A.D. (2012), *Supply constraints and housing market dynamics*. In: Finance and Economics discussion series. Divisions of research & statistics and monetary affairs federal reserve board, Washington, D.C. pp. 1-63

Peek G.J. (2006), *Locatiesynergie, een participatieve start van de herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties*. Eburon: Delft.

Pickren G. (2012), "Where Can I Build My Student Housing?" *The Politics of Studentification in Athens-Clarke County, Georgia*. *Southeastern geographer* (52)nr.2, pp. 113–130

Rossi P.H. (1980), *Why families move*. 2nd edition, London: Sage publications

Smith D.P. (2009a), 'Student geographies', *urban restructuring, and the expansion of higher education*. *Environment and Planning A*. 41 (8). pp. 1795-1804

Smith D.P. (2009b), *Student housing and the impacts of the economic recession in the UK?* Working paper, pp. 1-11

TNO (2009), *Kennis als economische motor, onderzoek naar het ruimtelijk-economisch effect van hoger onderwijs*. TNO-rapport bouw en ondergrond, pp. 1-35

Universities UK (2006), *'Studentification': a guide to opportunities, challenges and practice*. Universities UK Management Guidance. pp. 1-54

Venhorst V. (2011), *Steden en kennisinstellingen*. Nicis Institute, pp. 1-34

Venhorst V. (2012), *Smart move? The spatial mobility of higher education graduates*. Proefschrift Rijksuniversiteit Groningen, pp. 1-155

Volkskrant (2012), *Leenstelsel asociaal? 'Een studie levert gewoon veel geld op'*. Nieuwsbericht 10-10-2012. [geraadpleegd op 18-06-2013] online op:
<http://www.volkskrant.nl/vk/nl/3184/opinie/article/detail/3329579/2012/10/10/Leenstelsel-asociaal-Een-studie-levert-gewoon-veel-geld-op.dhtml>

Wikistedia (2012), Naar: M. Brinks 21-08-2012 op Wikistedia. geciteerd op 04-03-2013 [online:
<http://www.wikistedia.nl/2012/08/waar-moet-de-afgestudeerde-wonen/>]

Data

Kences-enquete (2012), *Apollo monitor studentenhuisvesting*. ABF Research

Primos (2011), *woningvoorraad 2010, woningtekort of –overschot, absoluut en in procenten t.o.v. de totale woningvoorraad*. ABF Research

Syswov (2011), *wooneigendom 2011, voorraad huur- en koopsector absoluut en in procenten*. ABF Research

9 Bijlagen

9.1 Kences- enquête

Alleen verplicht antwoorden bij: 1, 2, 5, 8, 9, 16,22

BLOK 1: PERSOONLIJKE KENMERKEN EN STUDIESITUATIE

0. EXTRA: In welke stad volg je een studie?

1. Wat is je geboortjaar?

- 19.....

2. Wat is je geslacht?

- Man
- Vrouw

3. Heb je in Nederland je vooropleiding gedaan?

- Ja
- Nee

> Naar vraag 5

4. Volg je hier een volledige opleiding?

- Ja
- Nee, ik volg hier een verkort programma
- Anders, namelijk

5. Volg je een opleiding aan een HBO of Universiteit?

- Ja, een HBO opleiding
- Ja, een Universitaire opleiding
- Nee, ik ben recent afgestudeerd / gestopt aan HBO
- Nee, ik ben recent afgestudeerd / gestopt aan Universiteit
- Nee, ik studeer niet aan een HBO of Universiteit

> Naar vraag 8

> Naar vraag 8

> EINDE ENQUETE

6. Volg je een voltijd- of deeltijdopleiding?

- Voltijd
- Deeltijd
- Duaal (combinatie van leren en werken)

7. In welke studiefase zit je momenteel? *Meerdere antwoorden mogelijk*

- Propedeuse
- Bachelor (vervolg)
- Master
- Promovendus / AIO / TOIO / Postdoc

> EINDE ENQUETE

BLOK 2: HUIDIGE WOONSITUATIE

8. Wat zijn de vier cijfers van de postcode van je woonadres?

- Mijn postcode is (vul in)
- Weet ik niet

9. Wat is je huidige woonsituatie?

- Bij mijn ouders
- Op kamers, met voorzieningen als keuken, douche of toilet gedeeld
- Op kamers, met uitsluitend eigen voorzieningen

> Naar vraag 14

> Naar vraag 11

- In zelfstandige huurwoning eventueel met partner > Naar vraag 12
- In zelfstandige koopwoning eventueel met partner > Naar vraag 12
- Anders namelijk (vul in)

10. Met hoeveel medebewoners (incl. jezelf) deel je voorzieningen als keuken, douche en/of toilet? Vul het aantal in.

- Douche met personen (incl. mezelf)
- Toilet met personen (incl. mezelf)
- Keuken met personen (incl. mezelf)

11. Hoeveel m2 bedraagt de woonoppervlakte van je kamer ongeveer? Exclusief keuken, douche, toilet

- minder dan 10 m2
- van 10 tot 12 m2
- van 12 tot 14 m2
- van 14 tot 16 m2
- van 16 tot 18 m2
- 18 m2 of meer

12. Wat zijn je maandelijkse woonlasten? Het gaat om de bedragen die jij betaalt aan a) huur of hypotheek en b) de overige kosten (voor gas, water, elektriciteit, internet, servicekosten e.d.). Als je geen onderscheid kunt maken, geef dan alleen het totaal op. Eventuele huurtoeslag / hypotheekrenteaftrek NIET hier vanaf trekken.

- Huur of hypotheek euro per maand
- Overige woonlasten euro per maand
- Totaal euro per maand
- Weet ik niet

13. Ontvang je huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek

- Neen (1)
- Weet ik niet (2)
- Ja (3), euro per maand

BLOK 3: VORIGE WOONSITUATIE

14. Ben je van adres verhuisd nadat je met je studie begonnen bent? Meerdere antwoorden mogelijk.

- Ja, direct bij aanvang (of vlak voor aanvang) van de studie
- Ja, binnen de eerste 6 maanden na aanvang
- Ja, na een periode van 6-12 maanden
- Ja, na een of meer jaar
- Nee, ik ben niet verhuisd

> Naar vraag 17

15. Hoe woonde je op je vorige woonadres?

- Bij mijn ouders
- Op kamers, met voorzieningen als keuken, douche of toilet gedeeld
- Op kamers, met uitsluitend eigen voorzieningen
- Zelfstandige huurwoning eventueel met partner
- Zelfstandige koopwoning eventueel met partner
- Anders namelijk (vul in)

16. Wat waren de vier cijfers van de postcode van je vorige woonadres?

- Mijn postcode was (vul in)
- Weet ik niet

BLOK 4: VERHUISPLANNEN EN GEWENSTE WOONSITUATIE

17. Ben je van plan te verhuizen van adres?

- Ja, ik heb reeds andere huisvesting gevonden
- Ja, binnen een half jaar
- Ja, over een half jaar tot 1 jaar
- Ja, maar pas over meer dan een jaar
- Nee, ik ben voorlopig nog niet van plan te verhuizen
- Weet ik (nog) niet

> Naar vraag 22
> Naar vraag 22

18. Ben je van plan te verhuizen binnen je studietijd?

- Ja, ik verhuis zeker nog als student

- Ja, waarschijnlijk verhuis ik nog als student
- Nee, waarschijnlijk verhuis ik pas na mijn afstuderen
- Nee, ik verhuis zeker pas na mijn afstuderen
- Weet ik (nog) niet

19. Wat is de reden voor jou om te verhuizen *Meerdere antwoorden mogelijk*

- Ik wil het ouderlijk huis verlaten
- Ik wil meer privacy
- Ik wil een eigen douche en toilet
- Ik wil een eigen keuken
- Ik wil groter wonen
- Ik wil minder betalen
- Ik wil op een andere plek in de stad wonen
- Mijn campus contract loopt af
- Anders, namelijk

20. In welke gemeente wil je het liefst wonen?

- (1) In de gemeente waar ik nu studeer
- (2) Ik wil naar het buitenland, namelijk (vul in) > EINDE ENQUETE
- (3) Weet ik (nog) niet
- (4) In (vul in) > Naar 22

21. Kun je aangeven waar je in de gemeente wilt wonen? HIER KAARTJE

- Gebied nummer (zoals weergegeven op het kaartje)

Of je nu wel of niet wilt verhuizen, je hebt waarschijnlijk wel wensen ten aanzien van je huisvesting.

22. In wat voor woonruimte wil je wonen?

- Bij mijn ouders > EINDE ENQUETE
- Op kamers, met voorzieningen als keuken, douche of toilet gedeeld
- Op kamers, met uitsluitend eigen voorzieningen
- Zelfstandige huurwoning eventueel met partner > Naar vraag 25
- Zelfstandige koopwoning eventueel met partner > Naar vraag 25
- Anders namelijk (vul in)

23. Welke kamergrootte heeft jouw voorkeur? m² woonoppervlak exclusief keuken, douche, toilet

- minder dan 10 m²
- van 10 tot 12 m²
- van 12 tot 14 m²
- van 14 tot 16 m²
- van 16 tot 18 m²
- 18 m² of meer

24. Met hoeveel personen (incl. jezelf) wil je voorzieningen delen, zoals keuken, douche en/of toilet? Vul het gewenste aantal bewoners in.

- Douche met personen (incl. mezelf)
- Toilet met personen (incl. mezelf)
- Keuken met personen (incl. mezelf)

25. Wat zijn, gezien je gewenste woonruimte, de maximale woonlasten die je bereid bent te betalen? Het gaat om de bedragen die jij betaalt aan a) huur of hypotheek en b) de overige kosten (voor gas, water, elektriciteit, internet, servicekosten e.d.). Als je geen onderscheid kunt maken, geef dan alleen het totaal op. Eventuele huurtoeslag / hypotheekrenteaftrek NIET hier vanaf trekken.

- Huur of hypotheek euro per maand
- Overige woonlasten euro per maand
- Totaal euro per maand

26. Reken je hierbij op huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek

- Nee (1)
- Ja (2), ik reken op euro per maand

Bedankt voor het invullen van deze enquête!

Je antwoorden zijn waardevol voor ons. We verloten in iedere stad een I-pad! Als je mee wilt doen aan de verloting, vul dan je e-mailadres in:

Email adres:

9.2 Artikel: *Studie afgerond? Het huis uit a.u.b!*

Nrc.nl 17-07-2006 [http://vorige.nrc.nl/binnenland/article1703014.ece]

In elk groot studentencomplex zitten ze: teruggetrokken, grijze mannen die allang niet meer studeren, maar hun studentenkamer nooit hebben verlaten. Kamerverhuurders is dit een doorn in het oog. Een nieuwe wet, afgelopen zaterdag in werking getreden, maakt het mogelijk om dit soort voormalige studenten te dwingen te vertrekken. Maar de wet geldt ook voor net afgestudeerden.

De wetswijziging is een versoepeling van de huurbescherming van kamerbewoners, bedoeld om de woningnood onder studenten aan te pakken. Vooral in studentensteden zoals Amsterdam en Utrecht is die nog steeds hoog. De wachttijd voor een kamer via de studentenhuisvesting is in Utrecht gemiddeld twaalf maanden.

De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht (SSHU) gaat met de nieuwe wet in de hand contracten opstellen met een clausule die de huurder dwingt zijn kamer te verlaten als hij is afgestudeerd. De stichting gaat bovendien jaarlijks controleren of de huurders nog ingeschreven staan bij een hogeschool of universiteit.

Op die manier hoopt de stichting de doorstroom in haar „stadspanden” – populaire huizen in het centrum van de stad – te verbeteren. „Juist daar is de scheefgroei tussen studerende en werkenden het grootst”, zegt een woordvoerder van SSHU. „Meer dan 50 procent is niet of niet meer studerend.” De SSHU denkt dat studenten gestimuleerd zullen worden eerder na te denken over huisvesting na hun studie. „Ze zouden zich aan het begin van hun studie al kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning.”

Net afgestudeerd planoloog Renske Dijkwel, tevens bewoner van een stadspand van de SSHU, twijfelt. „De periode rond je afstuderen is zo’n omslag. Het is fijn als je dan nog wel de rust hebt over je woonruimte. Ik snap de afweging wel, studentenhuisen zijn voor studenten, maar ik ben blij dat ik nog een oud contract heb.”

Ook de studentenvakbonden zijn niet gelukkig met de maatregel. Irene van den Broek, voorzitter van de Landelijke Studenten Vakbond: „Je verschuift het probleem van studenten naar net afgestudeerden. Zij worden gedwongen om weer bij hun ouders te gaan wonen.”

Directeur Jan Benschop van studentenhuisvester Duwo ziet het anders: „Geen uitstroom, geen instroom. Tot 2009 komen er 100.000 studenten in de Randstad wonen. Het zou heel vervelend zijn als afgestudeerden nog een tijdje blijven sparen in kamers die bedoeld zijn voor studenten.”

Duwo verhuurt in de hele Randstad 16.000 studentenwoningen en introduceerde enkele jaren geleden als eerste een campuscontract, waarin is opgenomen dat een afgestudeerde zijn kamer moet opgeven. Volgens Benschop heeft die aanpak succes. Verschillende afgestudeerden hebben hun vertrek aangevochten, maar de rechter heeft hen steeds in het ongelijk gesteld.

De wetswijziging betekent niet dat studenten nu vogelvrij zijn. „Je kan iemand wel de huur opzeggen, maar gaat hij niet, dan moet je een vonnis hebben. Dat was al zo en daarin is niets veranderd”, zegt Hiske Brunklaus, jurist bij BRB Advocaten in Amsterdam en gespecialiseerd in huurrecht. „De rechter maakt altijd een afweging tussen het belang van de huurder om te mogen blijven en het belang van de verhuurder om de woning te verhuren aan een nieuwe student.” Studenten die een tijdje niet meer staan ingeschreven bij een onderwijsinstelling omdat ze in het buitenland zitten of bestuursactiviteiten ontplooiën, hoeven dan ook niet te vrezzen voor hun kamer, denkt Brunklaus.

Hoewel het vooral corporaties zijn die de campuscontracten gaan gebruiken, is de nieuwe wet ook van toepassing op particuliere kamerverhuur. Hebben huisjesmelkers nu een nieuw middel om van huurders af te komen? Nee, zegt Brunklaus. „Je moet echt aantonen dat je kamers verhuurt aan studenten.”

In de meeste studentenhuisen zorgen studenten zélf dat de doorstroom op gang blijft. Afgestudeerden gaan weg uit hun kamer omdat ze genoeg hebben van het studentenleven, of er wordt vanuit het huis sociale druk uitgeoefend om te vertrekken. „Wij zijn echt op zoek naar een jongerejaarsstudent”, zegt Jurjen Koksma,

vierdejaars student natuurkunde. Hij is een van de elf bewoners van een studentenhuis in het centrum van Utrecht. „We willen een beetje vernieuwing. Dit is een huis voor studenten, niet voor oudelui.”

De nieuwe wet die afgestudeerden dwingt hun studentenkamer te verlaten is een versoepeling van de huurbescherming. Een huurovereenkomst kan bij onenigheid tussen huurder en verhuurder nog steeds alleen door de rechter worden beëindigd.

De rechter doet dit op basis van opzeggingsgronden, bijvoorbeeld wanbetaling door de huurder.

Aan deze gronden is toegevoegd dat de verhuurder de kamer nodig heeft voor verhuur aan een nieuwe student, wat de afgestudeerde huurder niet meer is.

Er geldt wel een wettelijke opzegtermijn van drie tot zes maanden. Deze termijn gaat pas in op het moment dat uit de jaarlijkse controle is gebleken dat een huurder niet meer studeert. Daardoor kan het nog een jaar of zelfs langer duren voor een afgestudeerde echt zijn kamer uit moet.