

2003

Kamers Tekort?

vraag en aanbod van
studentenhuysvesting



Kamers Tekort?

vraag en aanbod van studentenhuis- vesting

uitgevoerd in opdracht van

Ministerie VROM, Directoraat-Generaal Wonen

Ministerie OCW, Directie Studiefinancieringsbeleid / Di-
rectie Hoger Onderwijs

Anton Oskamp

Marco Hoppesteijn

november 2003

abf RESEARCH

Verwersdijk 8a
2611 NH Delft
Tel. [015] 212 37 48
r2003-0082MH

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opdracht en onderzoeksvraag	2
1.3	Aanpak in vogelvlucht.....	3
1.4	Leeswijzer.....	3
2	Studenten in Nederland	5
2.1	De IB-Groep-data	5
2.2	Wie studeert er?	7
2.3	Wie woont waar en wie studeert waar?.....	9
2.4	Reistijden en reisafstanden	13
2.5	Kernwoongebieden.....	17
2.6	Wie is uitwonend en wie woont nog thuis?.....	21
3	Gerealiseerd woongedrag	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Methode 1: maximale reistijden.....	29
3.3	Methode 2: Het gedrag van ouderejaars.....	31
3.4	Conclusie	33
4	Woonwensen: vraag en aanbod	35
4.1	Inleiding	35
4.2	De bewoonde voorraad en het aanbod van studentenhuisvesting	35
4.3	Databewerkingen op het WBO	39
4.4	De huisvestingssituatie van studenten	41
4.5	Vraag op de studentenhuisvestingsmarkt	46
4.6	Potentieel vrijkomend aanbod op de studentenhuisvestingsmarkt	49
4.7	Tekorten op de huisvestingsmarkt	50
4.8	Conclusie	52
5	Short Stay	55
5.1	Cijfers over Short Stay.....	55
5.2	Kwalitatieve gegevens over short stay huisvesting	57
5.3	Conclusie	61
6	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	63
6.1	Samenvatting.....	63
6.2	Conclusies	67
6.3	Aanbevelingen.....	69
	Bronnen	71

Bijlage 1. Methodiek reistijden	73
Bijlage 2. Studenten naar reistijd per stad	77
Bijlage 3. Methode 2: Het gedrag van ouderejaars	79
Bijlage 4. Benaderde instellingen / personen ten behoeve van inventarisatie Short Stay85	

Voorwoord

Via deze weg willen wij graag de leden van de begeleidingscommissie bedanken voor hun constructieve bijdragen aan dit onderzoek. Verder zijn wij dank verschuldigd aan de IB-Groep voor het ter beschikking stellen van data en voor hulp bij de juiste interpretatie van de geleverde data. KENCES heeft ons geholpen bij het verzamelen van informatie onder woningcorporaties. Ten slotte bedanken wij de woningcorporaties en onderwijsinstellingen die, al dan niet via KENCES, hun medewerking verleend hebben aan dit onderzoek.

De illustratie op de voorzijde is met toestemming van de auteur/tekenaar Peter de Wit overgenomen. Deze aflevering van *Sigmund* verscheen op 23 september 2003 in *De Volkskrant*.

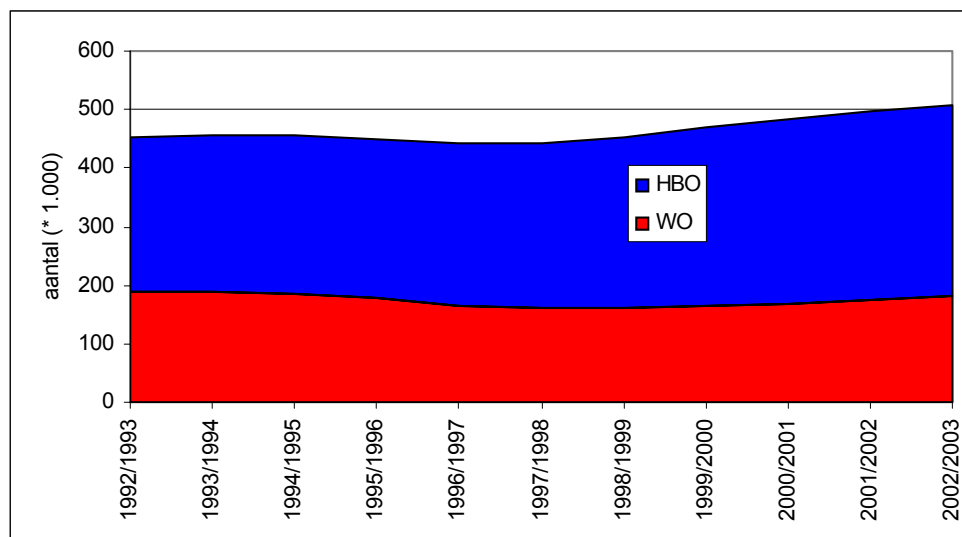
Anton Oskamp
Marco Hoppesteijn

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tot enkele jaren geleden was het tekort aan kamers voor studenten een periodiek terugkerend fenomeen. Aan het begin van het studiejaar was de kamernood tijdelijk hoog, in de loop van het jaar verdween het tekort goeddeels weer vanzelf. Uit rapportages van opeenvolgende metingen blijkt dat de wachttijden in de sociale sector van de studentenhuisvesting de laatste jaren zijn toegenomen¹. Inmiddels zijn in bijna alle studentensteden het gehele jaar wachtlijsten. Als oorzaak van deze ontwikkeling speelt aan de vraagzijde dat in sommige studentensteden sprake is van een sterke stijging van het aantal studenten – een stijging overigens die over het gehele land gering is (Figuur 1.1). Overigens wordt voor de komende zes jaar een voortzetting van de groei van de studentenpopulatie voorzien (Figuur 1.2), hetgeen – ceteris paribus – zal leiden tot een navenant groeiende vraag op de woningmarkt. Daarnaast wordt een toename gesignaleerd van het aantal (buitenlandse) studenten dat tijdelijk in Nederland studeert (de zogenaamde *short stays*). Veelgehoorde oorzaken aan de aanbodzijde zijn volgens de genoemde rapportages de stagnatie in de nieuwbouw, gebrek aan doorstroming, herstructurering² en afname van de particuliere markt. In de rapportages is de kamernood uitgedrukt in wachttijden. Er is nog niet eerder onderzoek gedaan naar de omvang van het tekort, uitgedrukt in aantallen ‘kamers’ of ‘woonruimten’.

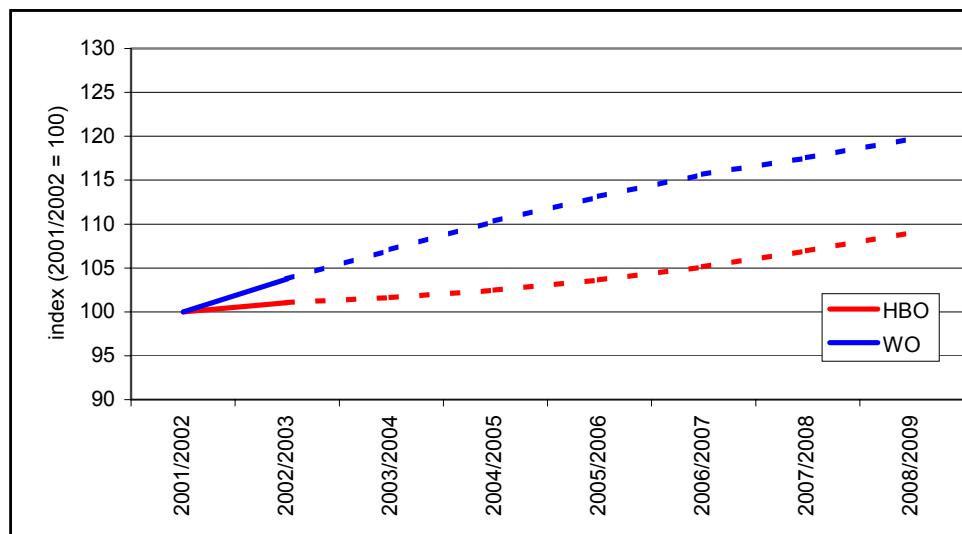
Figuur 1.1 Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten (HBO/WO), 1992/93-2002/03 (bron: CBS)



¹ Zie literatuur: Laagland'advies 2001, Laagland'advies 2002. In de rapportage van 2002 zijn de volgende achttien studentensteden meegenomen in het onderzoek: Amsterdam, Arnhem, Breda, Delft, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Wageningen, Zwolle.

² Goedkope woningen voor starters of studenten verdwijnen door het proces van sloop en nieuwbouw in de oude wijken

Figuur 1.2 Prognose van de ontwikkeling van het aantal studenten (HBO/WO), geïndexeerd (bron: Referentieraming 2003, OCW)



Het Directoraat-Generaal Wonen (Ministerie VROM) kiest voor een ondersteunende rol in het ledigen van de kamernood. De Minister van VROM heeft aan de Tweede Kamer een actieprogramma toegezegd met maatregelen die vallen onder verantwoordelijkheid van de rijksoverheid. Het onderzoek 'Kamers Tekort?' levert daarvoor informatie. Het Ministerie van OCW is mede-opdrachtgever van dit onderzoek in het kader van zijn betrokkenheid bij de positie van de student.

De primaire verantwoordelijkheid voor het oplossen van de kamertekorten ligt bij gemeenten, woningcorporaties en andere studentenhuisvesters (stichtingen, onderwijsinstellingen, particuliere verhuurders). Momenteel wordt in diverse studentensteden gewerkt aan zogenaamde *pilotstudies*³. Deze resulteren in aanbevelingen aan en toezeggingen van de betrokken partijen.

1.2 Opdracht en onderzoeksvraag

De hierboven beschreven problematiek en maatschappelijke context hebben geleid tot de opdracht aan ABF Research om inzicht te verwerven in de omvang en achtergrond van de tekorten in de studentensteden, ter ondersteuning van het lokale beleid op het terrein van studentenhuisvesting.

De centrale onderzoeksvraag van het onderzoek is:

Hoe groot is de discrepantie tussen vraag en aanbod in de onderscheiden studentensteden?

De discrepantie ofwel het tekort wordt gedefinieerd als het verschil tussen vraag en aanbod, gemeten in wooneenheden. Ter beantwoording van de centrale onderzoeksvraag zijn deelvragen opgesteld die betrekking hebben op vraag en aanbod:

1. Ten aanzien van de vraag naar studentenhuisvesting:

³ Op het moment van schrijven (juli 2003) is in Utrecht een pilot afgerond (zie literatuur), zijn in Groningen en Tilburg pilots in uitvoering en wordt in Haarlem gewerkt aan de voorbereiding van een pilot.

- Hoe moet de vraag naar studentenhuysvesting worden gemeten?
 - Hoe groot is de vraag naar studentenhuysvesting?
 - Welke achtergrondkenmerken (opbouw van de studentenpopulatie, structuur van het onderwijsaanbod etc) van studentensteden differentiëren er in vraag?
 - Welke vraag wordt uitgeoefend door buitenlandse – tijdelijke – studenten?
2. Ten aanzien van het aanbod van studentenhuysvesting:
- Hoe moet het aanbod van studentenhuysvesting worden gedefinieerd en gemeten?
 - Hoe groot is het aanbod van studentenhuysvesting?
 - Welke rol speelt doorstroming (naar de reguliere woningmarkt) bij het ontstaan van aanbod van studentenhuysvesting?
 - Onttrekken buitenlandse – tijdelijke – studentenhuysvesting aan het aanbod van studentenhuysvesting? En, omgekeerd, komt er aanbod beschikbaar doordat Nederlandse studenten – kort – in het buitenland verkeren?

1.3 Aanpak in vogelvlucht

Allereerst wordt een beeld geschetst van de Nederlandse studentenpopulatie. Daarbij kijken we naar wie er zoal studeert, wat men studeert, waar men studeert en waar men woont. Op basis van deze gegevens worden gemiddelde reistijden en -afstanden bekeken. Verder worden zogenaamde kernwoongebieden afgebakend. Dit zijn de gebieden waarvan aangenomen kan worden dat deze de kernen vormen van de woonaspiraties van studenten.

Na deze verkenning volgen enkele rekenexercities die een eerste indruk geven van gebieden waar de spanning op de woningmarkt voor studenten mogelijk hoger of juist lager is dan gemiddeld. In deze berekeningen wordt, uitgaande van een bepaalde gedragsnorm, gemeten in hoeverre het gerealiseerde gedrag van studenten daarvan afwijkt. Geëxperimenteerd wordt met verschillende normen en het zal duidelijk zijn dat de keuze voor een bepaalde norm doorslaggevend is voor de uitkomsten van zo'n berekening.

In een volgende stap kan – dankzij enkele databewerkingen – meer rekening worden gehouden met de woonwensen van studenten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om de vraag naar studentenhuysvesting te kwantificeren, alsmede het potentieel vrijkomend aanbod. Door de vraag in verband te brengen met het vrijkomend aanbod kan voor de verschillende studentensteden een schatting gemaakt worden van de discrepantie tussen vraag en aanbod.

Met betrekking tot de huysvesting van buitenlandse studenten die tijdelijk in Nederland studeren wordt een meer kwalitatieve aanpak gevolgd. Met behulp van halfgestructureerde interviews onder betrokken instanties wordt een beeld geschetst van de situatie en problematiek in dit segment.

De beschrijvingen, berekeningen en inventarisaties monden uit in conclusies en aanbevelingen die refereren naar de hierboven opgestelde onderzoeksvragen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de Nederlandse studenten beschreven op basis van een registratie van de IB-Groep. Deze registratie vormt ook de dataset op basis waarvan de normatieve rekenmethoden worden uitgevoerd (hoofdstuk 3). De schattingen van vraag en aanbod in de studentenhuysvesting worden uitgevoerd in hoofdstuk 4, nadat het IB-Groep-bestand is verrijkt met gegevens uit het WoningBehoeftte Onderzoek 2002. Hoofdstuk 5 gaat in op de huys-

vesting van buitenlandse studenten die tijdelijk in Nederland studeren, ook wel aangeduid met de term *Short Stay*.

Het zesde en laatste hoofdstuk bevat een samenvatting en conclusies. Tevens worden op basis van de onderzoeksresultaten aanbevelingen geformuleerd.

2 Studenten in Nederland

Dit hoofdstuk beschrijft de studentenpopulatie in Nederland. Studenten zijn de vragers naar studentenhuysvesting en inzicht in wie er studeren en waar levert dus inzicht in de vraag naar studentenhuysvesting.

Het hoofdstuk beschrijft de studentenpopulatie op basis van het registratiebestand van de Informatie Beheer Groep (IB-Groep). Dit bestand wordt toegelicht in paragraaf 2.1. Daarna wordt de studentenpopulatie in demografische en geografische zin beschreven (paragraaf 2.2 en 2.3). De reisafstanden tussen studieplek, woonplek en ouderlijk huys worden in paragraaf 2.4 behandeld. In paragraaf 2.5 wordt het begrip kernwoongebied geïntroduceerd om een relatie te leggen met de woningmarkt. Paragraaf 2.6, ten slotte, bevat de analyse van de verschillen tussen thuis- en uitwonenden.

2.1 De IB-Groep-data

De IB-Groep registreert alle aanmeldingen in het hoger onderwijs (voor zover het om bekostigde instellingen⁴ gaat). Bovendien is de IB-Groep belast met het uitvoeren van de Wet Studiefinanciering. Dat betekent dat de IB-Groep een schat aan statistische data beheert over studenten in het hoger onderwijs in Nederland. De IB-Groep heeft ten behoeve van het onderzoek 'Kamers Tekort?' uit diverse databronnen een aantal bestanden samengesteld van alle voor het studiejaar 2002/2003 ingeschreven studenten in het hoger onderwijs. De bestanden zijn vervolgens gekoppeld, waardoor een bestand ontstaat waarin van de ingeschreven studenten bekend is:

- Woonadres (vier-positiepostcode)
- Geboortedatum
- Geslacht
- Nationaliteit
- Jaar eerste inschrijving
- HBO of WO
- Naam opleiding
- Student, auditor, extraneus of coöp/duaal onderwijs
- Voltijd of deeltijd
- Instelling
- Vierpositiepostcode van de instelling
- Oudst bekende adres (vierpositiepostcode). Dit adres wordt geïnterpreteerd als het adres van de ouders, oftewel het adres waar de student woonde toen hij/zij de afweziging maakt om al dan niet thuis te blijven wonen
- Indicatie of de student bekend is in het WSF-bestand.

Van de studenten die studiefinanciering ontvangen, hebben ontvangen of hebben aangevraagd ('bekend bij WSF') is bovendien bekend:

- Recht op studiefinanciering in december 2002?
- Idem maart 2003

⁴ Bekostigde instellingen zijn de instellingen die als zodanig worden geïdentificeerd in de WHW (Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, art. 1.8) en de WEB (Wet educatie en beroeps onderwijs, art. 1.3.1).

- Thuis- of uitwonend
- Bedrag basisbeurs
- Bedrag aanvullende beurs
- Bedrag rentedragende lening
- Soort OV-kaart
- Plaats van de opleiding. Dit is de locatie waar daadwerkelijk de opleiding wordt gevolgd, in tegenstelling tot het adres van de instelling, aangezien dat het adres is waar de instelling formeel gevestigd is.

Selecties en bewerkingen

Het totale bestand bevat zo'n 512.000 studenten die in 2002/2003 zijn ingeschreven in het hoger onderwijs.

In het onderzoek 'Kamers Tekort?' zijn niet alle 512.000 studenten betrokken. De volgende selecties en bewerkingen zijn gemaakt:

- geselecteerd zijn de studenten die voltijds studeren, en voor één studie zijn ingeschreven;
- voor studenten die meer dan één studie volgen moet een keuze gemaakt worden welke van de studies de *hoofdstudie* is:
 - o als een student voor meer dan één studie is ingeschreven, is zijn/haar studie gedefinieerd als de studie die hij/zij voltijds volgt;
 - o volgt de student twee studies voltijds aan dezelfde instelling, dan is zijn/haar studie gedefinieerd als de studie waarop de toekenning van de studiefinanciering is bepaald;
 - o volgt de student twee studies voltijds aan dezelfde instelling en krijgt hij/zij geen studiefinanciering, dan is de studie willekeurig gekozen;
 - o volgt de student twee studies voltijds aan twee verschillende instellingen, dan is de student uit het bestand verwijderd. De ratio daarachter is dat het woongedrag van deze student verschilt van studenten die slechts één studie voltijds volgen.

Belangrijke variabele die vervolgens zijn toegevoegd of berekend:

- Postcode van de studieplek. Van studenten die bekend zijn bij WSF is de plaatsnaam van de locatie waar de opleiding wordt gevolgd gegeven. Hieruit is de postcode van de studieplek afgeleid;
- Studieduur. Deze is gedefinieerd als het aantal jaren dat de student is ingeschreven bij dezelfde instelling of bij een instelling in dezelfde stad als de huidige instelling. Een student die wisselt van een studie in Groningen naar een studie in Wageningen begint dus weer bij 1; de studieduur van een student die wisselt van UvA naar VU telt door;
- Afstanden en reistijden. Op basis van de vierpositiepostcode van het woonadres van de student, de studieplek en het ouderlijk huis, zijn de relevante afstanden over de eg en reistijden met het openbaar vervoer berekend (zie Bijlage 1. Methodiek reistijden). Een student die woont en studeert binnen dezelfde vierpositiepostcode krijgt een afstand van 1 kilometer toegekend.
- Studierichting. Op basis van de naam van de studie is bepaald of het een alfa-, bèta- of gammastudie betreft. De studienamen kunnen worden ingedeeld in zogenaamde HOOP-gebieden (onder andere gehanteerd door het Ministerie van OCW). Voor het

onderzoek 'Kamers Tekort?' zijn de HOOP-gebieden als volgt samengevoegd tot de studierichtingen alfa, bèta, gamma:

Tabel 2.1 Indeling van studierichting (bron: ABF (indeling alfa bèta gamma), MinOCW (HOOP-gebieden))

indeling	bestaande uit
studierichting	HOOP-gebieden
alfa	taal en cultuur
bèta	natuur, techniek, economie, landbouw
gamma	recht, gedrag en maatschappij, gezondheid

Na deze selecties en bewerkingen kent het analysebestand 412.800 voltijdstudenten. Hier van zijn er 319.600 bekend bij WSF (circa 75 procent van de voltijdstudenten), hetgeen inhoudt dat ze ooit studiefinanciering hebben gekregen of hebben aangevraagd.

Twee cruciale variabelen zijn alleen voor deze groep bekend: de plaats waar daadwerkelijk onderwijs wordt gevolgd en al dan niet thuiswonend zijn. De selectie van studenten 'bekend bij WSF', levert een kleine vertekening van de studentenpopulatie op. Ten aanzien van opleidingssoort, opleidingstype, geslacht en studiejaar geldt dat de gehele studentenpopulatie op dezelfde manier is samengesteld als de selectie 'bekend bij WSF'. Studenten die studiefinanciering hebben aangevraagd zijn over het algemeen wat jonger, en hebben wat vaker de Nederlandse nationaliteit. In het vervolg van het onderzoek wordt, wanneer studieplek of huisvestingssituatie in het geding is, steeds deze selectie gehanteerd. Daar waar een vertaling naar absolute aantallen nodig is, wordt er herwogen.

2.2 Wie studeert er?

Volgens het CBS zijn er voor het studiejaar 2002/2003 250.330 studenten aan het HBO- en 166.850 aan het WO ingeschreven. Deze aantallen komen overeen met de aantallen studenten waarmee we in dit onderzoek rekenen: 247.400 HBO-studenten en 165.300 WO-studenten.

In onderstaande tabellen wordt een beeld gegeven van de achtergrondkenmerken van de studenten. 60 procent is HBO-student; bèta- en gammaopleidingen zijn populairder dan alfa-opleidingen. De Nederlandse student is gemiddeld 21 jaar en 4 maanden (leeftijd op 1 januari 2003). Ongeveer evenveel mannen als vrouwen studeren. Het overgrote deel van de studenten heeft de Nederlandse nationaliteit. Bijna de helft van de studenten is uitwonend (in paragraaf 2.6 wordt uitgebreid ingegaan op uit- en thuiswonenden). Er zijn behoorlijk veel studenten die al lang aan hun studie bezig zijn: bijna een vijfde is 6^e jaars of ouder. Driekwart van de studenten krijgt studiefinanciering. Een kwart van alle studenten moet het doen met alleen een basisbeurs en zo'n 14 procent met alleen een lening. 72 procent van de studenten heeft een week-OV-kaart. Maar men moet zich realiseren dat studenten zonder studiefinanciering ook geen recht hebben op een OV-kaart (23,1 procent).

Tabel 2.2 Studiekekenmerken van studenten, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

		N	aandeel
soort opleiding	HBO	247.400	59,9%
	WO	165.300	40,1%
	onbekend	100	0,0%
	totaal	412.800	100,0%
studietype	alfa	70.700	17,1%
	bèta	157.100	38,1%
	gamma	184.900	44,8%
	onbekend	100	0,0%
	totaal	412.800	100,0%

Tabel 2.3 Demografische kenmerken van studenten, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

		N	aandeel
leeftijd	<19 jaar	93.000	22,5%
	20-22 jaar	176.900	42,9%
	23-25 jaar	98.500	23,9%
	26 jr eo	44.400	10,8%
	totaal	412.800	100,0%
geslacht	man	205.600	49,8%
	vrouw	207.200	50,2%
	totaal	412.800	100,0%
nationaliteit	Nederlandse	381.100	92,3%
	niet-Nederlandse	14.100	3,4%
	onbekend	17.600	4,3%
	totaal	412.800	100,0%
huisvestings-situatie	inwonend	145.000	35,1%
	uitwonend	194.200	47,0%
	onbekend	73.700	17,8%
	totaal	412.800	100,0%
studiejaar	1e jaars	108.300	26,2%
	2e jaars	59.200	14,3%
	3e jaars	63.300	15,3%
	4e jaars	61.900	15,0%
	5e jaars	46.300	11,2%
	6e jaars en ouder	73.800	17,9%
	totaal	412.800	100,0%

Tabel 2.4 Studiefinancieringskenmerken van studenten, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

		N	aandeel
soort studie-financiering	basis+lening+aanvullende lening	92.100	22,3%
	basis+lening	60.300	14,6%
	basisbeurs	102.100	24,7%
	lening	56.800	13,8%
	geen	101.500	24,6%
	totaal	412.800	100,0%
soort OV-kaart	weekkaart	295.900	71,7%
	weekendkaart	21.500	5,2%
	onbekend of geen	95.300	23,1%
	totaal	412.800	100,0%

Tabel 2.5 Studenten naar opleidingssoort, studierichting en geslacht, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

	man	vrouw	totaal	
HBO	alfa	66,3%	33,7%	100,0%
	bèta	61,7%	38,3%	100,0%
	gamma	22,1%	77,9%	100,0%
	totaal HBO	48,8%	51,2%	100,0%
WO	alfa	35,2%	64,8%	100,0%
	bèta	73,7%	26,3%	100,0%
	gamma	44,3%	55,7%	100,0%
	totaal WO	51,3%	48,7%	100,0%
Totaal	alfa	57,2%	42,8%	100,0%
	bèta	65,2%	34,8%	100,0%
	gamma	33,9%	66,1%	100,0%
	totaal	49,8%	50,2%	100,0%

Onder de studenten is het aandeel vrouwen ongeveer gelijk aan het aantal mannen (Tabel 2.5). In het WO zijn mannen iets oververtegenwoordigd. Mannen kiezen over het algemeen (WO en HBO) beduidend vaker een alfa- of een bètastudie, terwijl vrouwen vaker voor een

gammastudie kiezen. In het WO is dit anders: mannen kiezen vaak een bètaopleiding, terwijl vrouwen zowel in de alfa- als in de gammastudies oververtegenwoordigd zijn.

2.3 Wie woont waar en wie studeert waar?

Deze paragraaf beschrijft de studentenpopulatie van de verschillende studentensteden. Daarbij kunnen twee invalshoeken worden gekozen:

- de stad: het gaat daarbij om het aantal studenten en hun kenmerken dat in een stad woont. Daarbij geldt dat ze niet hoeven te studeren aan een instelling in de stad waar ze wonen;
- de opleiding: het gaat dan om de studenten die zijn ingeschreven bij een van de opleidingen in een stad.

Aangezien het woningmarktgedrag wordt bepaald door de plek waar men studeert, wordt in dit hoofdstuk de invalshoek van de opleiding, i.e. de studieplek, gekozen, en niet die van de woonplek. Met andere woorden, de studentenpopulatie van een stad wordt gevormd door de studenten die in die stad hun opleiding volgen en niet door de studenten die daadwerkelijk in die stad wonen. Daarbij moet niet gekeken worden naar de formele plaats van vestiging van de HBO- of WO-instelling, maar naar de plaats waar daadwerkelijk de opleiding wordt gevolgd. Immers, het is goed mogelijk dat gestudeerd wordt aan een hogeschool, die formeel in Haarlem is gevestigd, terwijl het onderwijs daadwerkelijk in Alkmaar wordt gevolgd.

Amsterdam en Utrecht: grootste studentensteden

In Tabel 2.6 is weergegeven hoeveel studenten er per gemeente studeren, voorzover het gemeenten met meer dan 2000 ingeschreven studenten betreft. Door deze grens te hanteer krijgen we 24 studentensteden. Ten opzichte van eerdere selecties (Laagland'advies, 2001, 2002) betekent dit een uitbreiding met zes steden: Diemen, Den Bosch, Deventer, Heerlen, Alkmaar en Sittard-Geleen. In het huidig onderzoek kunnen deze steden worden onderscheiden omdat we de beschikking hebben over de plaats waar de opleiding daadwerkelijk wordt gevolgd; eerder onderzoek moest noodgedwongen uitgaan van de formele plaats van inschrijving. De tabel laat ook zien welk percentage van de studenten per stad ook daadwerkelijk in die stad woonachtig zijn.

Tabel 2.6 Aantal en aandeel ingeschreven studenten per studiegemeente, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

stad	aantal studenten (dzt)	aandeel van de studenten-populatie	% woonachtig in zelfde gemeente
Amsterdam	53,3	13%	41%
Utrecht	44,6	11%	70%
Rotterdam	38,2	9%	40%
Groningen	35,8	9%	70%
Eindhoven	20,7	5%	37%
Nijmegen	20,1	5%	53%
Tilburg	17,1	4%	45%
Enschede	15,6	4%	70%
Leiden	15,5	4%	45%
Den Haag	15,4	4%	37%
Delft	13,4	3%	55%
Leeuwarden	13,2	3%	41%
Zwolle	12,7	3%	24%
Breda	12,2	3%	35%
Maastricht	12,0	3%	65%
Arnhem	8,9	2%	26%
Diemen	8,1	2%	2%
Den Bosch	6,8	2%	20%
Haarlem	5,6	1%	25%
Deventer	4,8	1%	28%
Wageningen	4,7	1%	70%
Heerlen	4,4	1%	20%
Alkmaar	4,4	1%	17%
Sittard-Geleen	3,9	1%	19%
overig	21,5	5%	25%
Nederland	412,8	100%	42%

Amsterdam is veruit de grootste studentenstad. Van de 412.800 studenten studeren er ruim 53.000 in Amsterdam (13 procent). Daarna volgen Utrecht, Rotterdam en Groningen, met respectievelijk 11, 9 en 9 procent van de studenten.

Gemiddeld woont 42 procent van de studenten in dezelfde gemeente als waar men studeert. Dit verschilt aanmerkelijk tussen gemeenten. In Groningen en Wageningen woont maar liefst 70 procent van de studenten binnen de gemeentegrenzen. In Diemen is dat slechts 2 procent. Deze verschillen hangen samen met opleidingssoort en -type, maar natuurlijk ook met de woningmarktsituatie. In paragraaf 2.4 wordt het woningmarktgedrag van studenten nader geanalyseerd met behulp van reisafstand (een wat genuanceerdere maat dan wel of niet binnen de gemeentegrenzen).

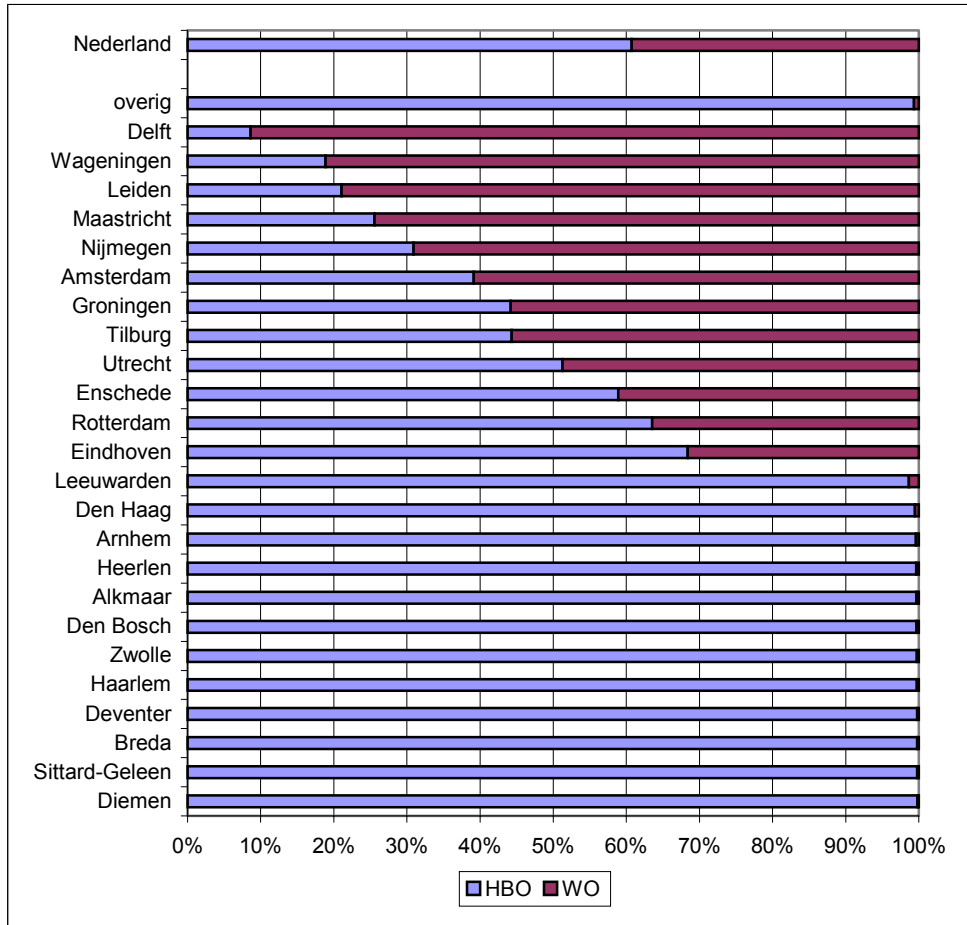
In totaal is 2,6 procent van de Nederlandse bevolking student aan het WO/HBO. In de studentensteden ligt dit aandeel uiteraard veel hoger. In verhouding tot de gehele bevolking van de onderscheiden studentensteden is Groningen de meest studerende stad, gevolgd door Utrecht, Delft, Leeuwarden en Wageningen. Haarlem en Den Haag kennen relatief weinig studenten.

Delft is dé universiteits-bètastad

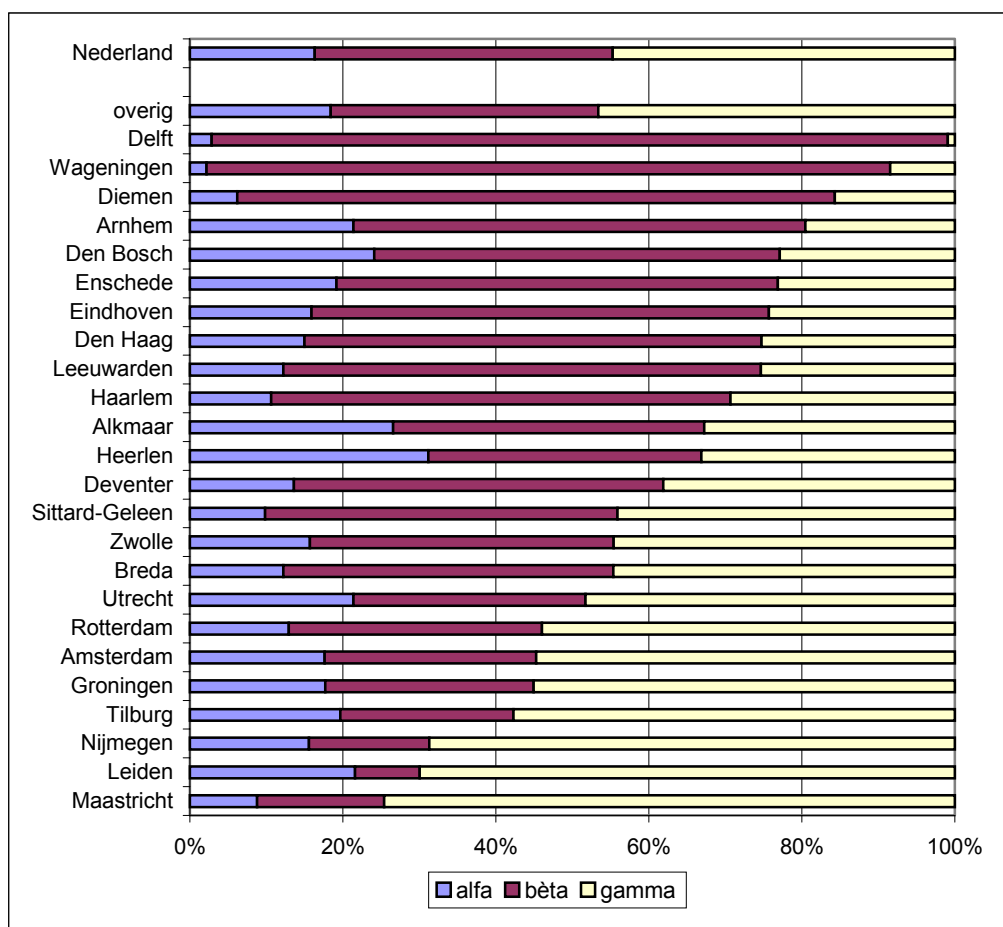
Studentensteden variëren sterk in het soort onderwijs dat wordt aangeboden (Figuur 2.1). Delft kent nagenoeg alleen WO, terwijl Den Haag, Arnhem, Heerlen, Alkmaar, Den Bosch, Zwolle, Haarlem, Deventer, Breda, Sittard-Geleen en Diemen alleen HBO's kennen. Leeuwarden heeft een klein aantal studenten WO, doordat er een afdeling van de Universiteit Twente is gevestigd.

Zestien procent van de studenten volgt een alfastudie, 39 procent een bètastudie en 45 procent een gammastudie. De verdeling over deze drie studietypes verschilt sterk tussen de steden (Figuur 2.2). Delft is door de TU een echte bètastad, terwijl Maastricht een echte gammastad is. Leiden heeft vooral heel weinig bèta's.

Figuur 2.1 Studenten naar soort opleiding per studentenstad, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



Figuur 2.2 Studenten naar studietype per studentenstad, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



Steden verschillen sterk

Tussen de verschillende steden zijn meer verschillen dan soort opleiding en studietype. Veel van deze verschillen zijn overigens wel direct het gevolg van het verschil in onderwijsaanbod:

- Alkmaar en Zwolle hebben jongere studentenpopulaties, terwijl Delft, Wageningen en Amsterdam oudere studenten hebben. Dit houdt verband met het soort opleiding (HBO of WO) dat wordt aangeboden, maar ook met de studierichtingen die men er aan treft;
- verschillen in geslachtsverhouding hangen samen met het type studierichtingen. Over het algemeen trekken de TU's (Delft, Enschede, Eindhoven) vooral mannen, terwijl de meer gammageoriënteerde steden (Nijmegen, Leiden, Maastricht) een overwegend vrouwelijke studentenpopulatie aantrekken;
- ruim 98 procent van de studerende hebben de Nederlandse nationaliteit. Van de studenten met een onbekende nationaliteit mag worden verwacht dat het hier vooral niet-Nederlanders betreft. Maastricht en Delft hebben hogere aandelen niet-Nederlandse studenten, hetgeen samenhangt met de locatie (Maastricht – België/Duitsland) en het studieaanbod (Delft);
- driekwart van de studenten krijgt een of andere vorm van studiefinanciering. Delftse studenten stellen het vaker zonder studiefinanciering dan andere studenten, onder andere omdat zij vaker langer studeren en daarmee het recht op een basisbeurs ver-

liezen. In HBO-steden is het aandeel studenten met studiefinanciering hoger dan in WO-steden;

- in Delft is het aandeel studenten met volledige studiefinanciering (basisbeurs plus lening + aanvullende lening) het laagst, terwijl dit in steden met vooral HBO (Zwolle Leeuwarden) juist hoog is. De samenstelling van de studiefinanciering hangt uiteraard niet alleen samen met studieduur en -tempo, maar ook met eigen inkomen en inkomen van de ouders.

2.4 Reistijden en reisafstanden

Het bestand van de IB-Groep bevat voor een groot aantal studenten de postcode van het woonadres, de postcode van het studieadres en de postcode van het adres waar de student woonde toen hij/zij zich voor het eerst meldde bij de IB-Groep. Dit laatste adres wordt beschouwd als het woonadres van de student vóór hij/zij ging studeren, en daarmee als het adres van de ouders. Tussen de postcodes zijn afstanden over de weg, reistijd over de weg en reistijd per OV bepaald (zie Bijlage 1. Methodiek reistijden). In Tabel 2.7 zijn de berekende reistijden en reisafstanden weergegeven onderscheiden naar soort opleiding en huisvestingssituatie.

Tabel 2.7 Gemiddelde reisafstand en reistijd, HBO/WO, thuis- en uitwonend, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

	afstand over de weg (km)			reistijd over de weg (min)			reistijd OV (min)		
	woonadres		woonadres - ouders - studieadres	woonadres		woonadres - ouders - studieadres	woonadres		woonadres - ouders - studieadres
	woonadres - student - studieadres	student - woonadres - ouders		woonadres - student - woonadres	student - woonadres - ouders		woonadres - student - studieadres	student - woonadres - ouders	
HBO thuiswonend	28		29	27		28	74		76
HBO uitwonend	25	45	60	24	37	50	52	77	103
HBO totaal	27		43	26		38	64		88
WO thuiswonend	32		37	31		34	73		80
WO uitwonend	17	70	79	18	55	63	37	103	117
WO totaal	21		68	21		55	47		107
totaal HBO	29		31	28		30	74		77
totaal WO	21	58	70	21	47	57	45	91	111
overal totaal	24		53	24		45	57		96

Uitwonende WO-studenten hebben kortste reistijd en -afstand

De totale gemiddelde reisafstand tussen woon- en studieadres van studenten in het WO en HBO bedraagt 25 kilometer over de weg. Over de weg betekent dat een reistijd van gemiddeld 24 minuten (per auto, uitgaande van gemiddelde snelheden en in afwezigheid van files; de tijden zijn ook exclusief het vinden van een parkeerplaats). Deze afstand tussen woon- en studieadres betekent een gemiddelde reistijd per OV van een dik uur (65 minuten).

Thuiswonende hebben een langer afstand tussen woon- en studieadres en een daarmee corresponderende langere reistijd (per auto en per OV) dan uitwonenden. De afstanden tussen woon- en studieadres zijn voor HBO'ers langer dan voor WO'ers. Uitwonende WO'ers wonen het dichtst bij hun studieadres (17 kilometer over de weg). Met het OV doen ze er dan nog altijd bijna 40 minuten over.

Dat zelfs voor uitwonende studenten de afstand tussen woonadres en studieadres relatief hoog is (17 kilometer voor WO-studenten en 25 kilometer voor HBO-studenten) wordt veroorzaakt doordat een groot deel van de uitwonende studenten niet in de gemeente woont waar men studeert.

HBO-studenten wonen dicht bij hun ouders

Uitwonende studenten wonen op bijna 60 kilometer van hun ouders. Een tripje naar het ouderlijk huis kost 47 minuten per auto en anderhalfuur met het OV. De ouders van HBO-studenten wonen dichterbij dan de ouders van WO-studenten.

De afstand/reistijd tussen woonadres ouders en studieadres zegt voor uitwonenden iets over de afstand tot hun studieadres wanneer ze bij hun ouders waren blijven wonen. De gemiddelde afstand over de weg tussen woonadres ouders en studieadres is voor uitwonenden 70 kilometer. De gemiddelde afstand tussen woonadres student en studieadres is 21 kilometer. Met andere woorden, uitwonenden hebben hun reisafstand van 70 naar 21 kilometer teruggebracht door zelfstandig te gaan wonen. In het WO is dit effect aanzienlijk groter (van 79 naar 17) dan in het HBO (van 60 naar 25).

De conclusie is dat HBO-studenten een studieadres kiezen dicht bij hun ouderlijk woonadres dan WO-studenten. Wanneer HBO'ers zelfstandig gaan wonen, gaan ze echter verder van hun studieplek wonen dan WO-studenten. Mogelijke verklaringen zijn dat HBO's meer verspreid over het land zijn gelegen, waardoor de kans groter is dat een opleiding wordt gekozen die dicht bij het ouderlijk woonadres ligt. Vervolgens, blijkt dat in HBO-steden uitwonenden minder dicht bij de opleiding te kunnen zitten, omdat de HBO's niet liggen in de grote steden met een centrale goedkope voorraad (studenten)huisvesting.

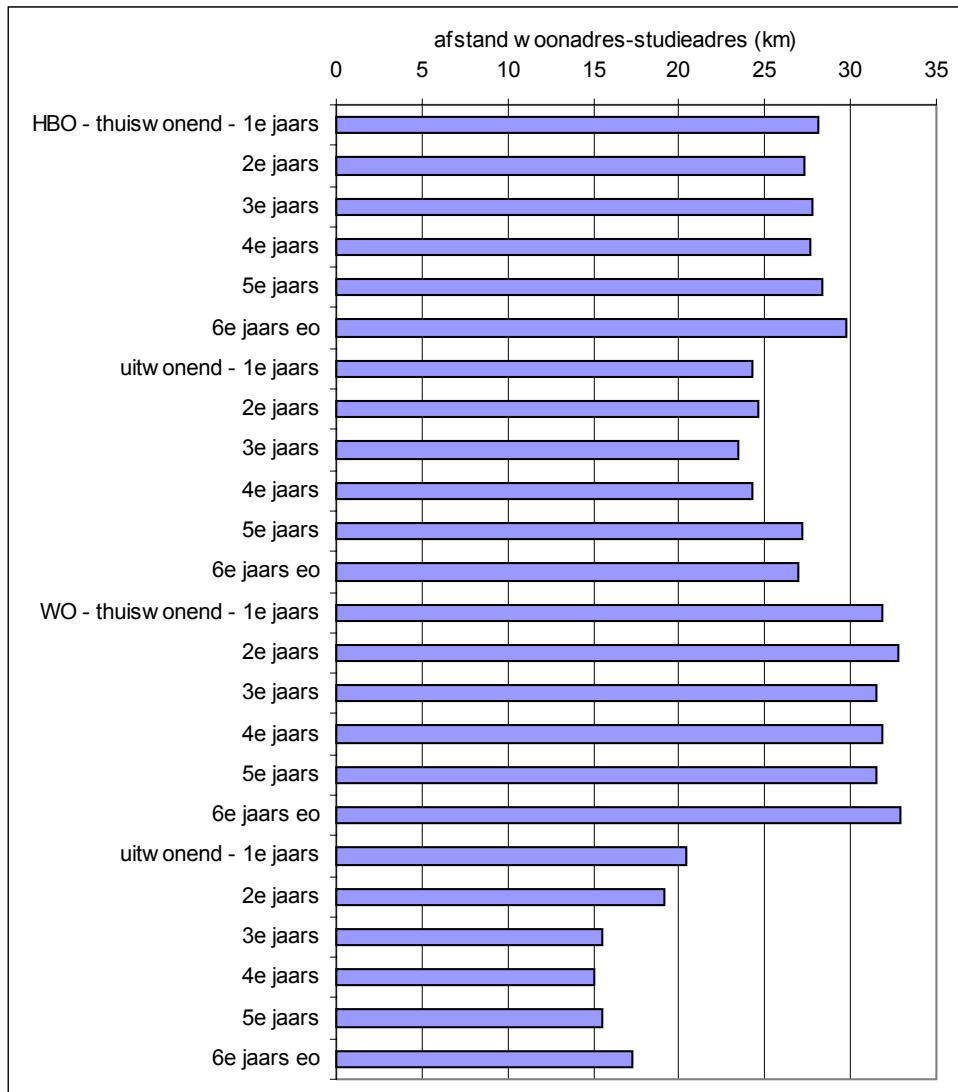
Aangezien niet bekend is met welk vervoermiddel studenten reizen is de afstand over de weg de meest objectieve afstandsindicator. In het vervolg van deze paragraaf wordt daarom afstand over de weg nader beschouwd. De waargenomen patronen en relaties gelden evenzeer voor reistijd over de weg en reistijd per OV.

Ouderejaars gaan helemaal niet dicht bij hun studieadres wonen

Figuur 2.3 laat zien dat er geen rechtlijnig verband bestaat tussen toenemende studieduur en afnemende afstand tussen woon- en studieadres. Ouderejaars (6 of meer studiejaar) wonen – geheel tegen de veronderstellingen in – verder van hun studieplek dan veel jongerejaars. Dit geldt zowel voor de thuis- als de uitwonenden, en ook voor zowel de WO- als de HBO-studenten. In het algemeen is het patroon – bij uitwonende WO'ers het duidelijkst zichtbaar – dat de afstand eerst met toenemende studieduur afneemt, en daarna vanaf het vierde of vijfde jaar weer toeneemt. Dit duidt er op dat voor jongerejaars de plek van studie een belangrijke locatiekeuzefactor is, maar dat dat belang bij ouderejaars heeft ingeboet. Het lijkt waarschijnlijk dat ouderejaars meer te besteden hebben, meer bezigheden naast de studie hebben enzovoorts, waardoor ze minder aan de studieplek gebonden zijn en waardoor woning- of woonomgevingkenmerken belangrijke locatiekeuzefactoren worden.

Reisafstand naar leeftijd laat een soortgelijk patroon zien.

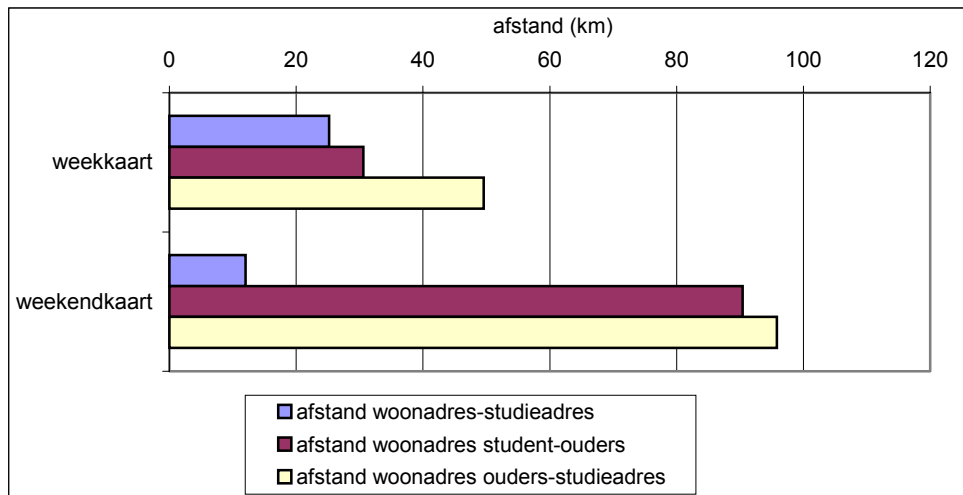
Figuur 2.3 Gemiddelde reisafstand naar HBO/WO, thuis- en uitwonend en studiejaar 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



Week- en Weekendkaarten

Het ligt voor de hand te veronderstellen dat er een verband bestaat tussen het soort OV-kaart waarover een student beschikt en zijn reisafstand. Studenten met een weekkaart wonen verder van hun studieadres (Figuur 2.4). Dat betekent dat ze hun kaart waarschijnlijk vooral gebruiken voor hun 'woon-werkverkeer'. Studenten met een weekendkaart hebben een kortere woon-werkafstand en vooral een langere reisafstand naar hun ouders. Studenten die bij aanvang van de studie een langere afstand tussen ouderlijk huis en studieadres hadden hebben vaker voor een weekendkaart gekozen.

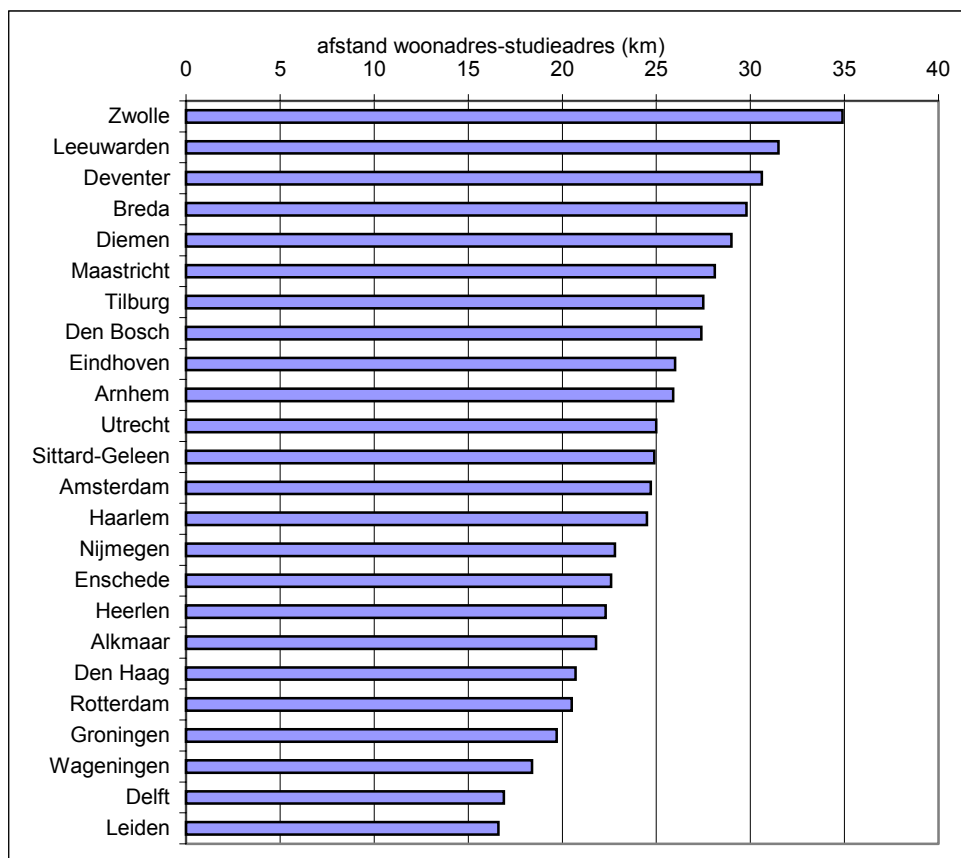
Figuur 2.4 Gemiddelde reisafstand naar type OV-kaart, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



Zwolse studenten wonen verst van hun studieplek

Figuur 2.5 laat zien hoe de reisafstand tussen woon- en studieadres varieert tussen studentensteden. In steden waar voornamelijk HBO-onderwijs wordt aangeboden zijn de reistijden groter dan in steden waar vooral WO-instelling staan. Aangezien HBO'ers vaker thuiswonend zijn dan WO-studenten is het logisch dat hun gemiddelde reistijden wat hoger zijn. Naast dit effect is er ook een effect van de woningmarkt: in een stad als Zwolle is nu eenmaal relatief minder woningvoorraad geschikt en toegankelijk voor studenten dan in Delft of Leiden.

Eén en ander leidt ertoe dat Figuur 2.5 ook laat zien dat het woningmarktgebied van studenten in Leiden compacter is dan in Zwolle. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de afbakening van de studentenwoningmarkt.

Figuur 2.5 Gemiddelde reisafstand per stad, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

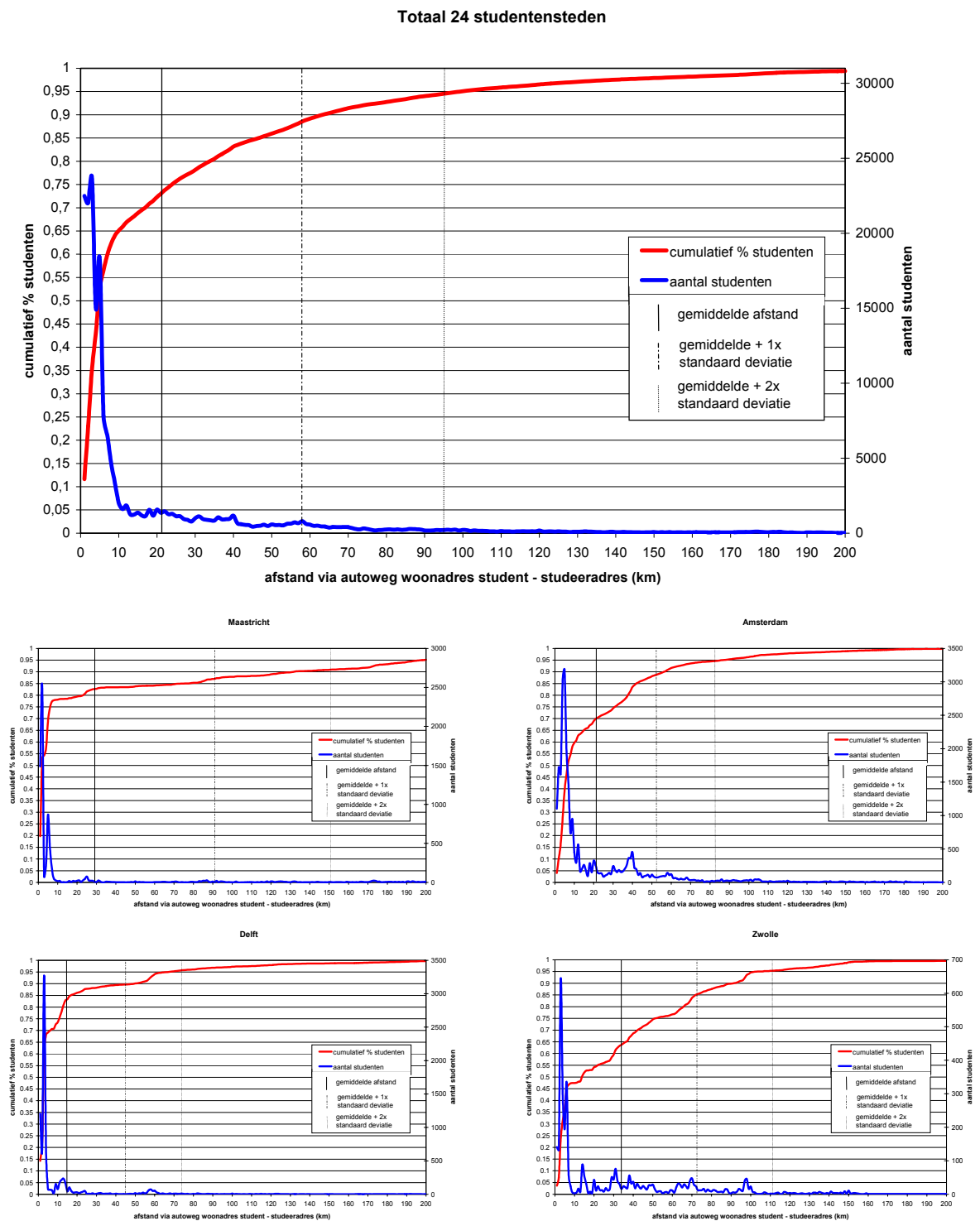
2.5 Kernwoongebieden

In de vorige paragrafen is de relatie tussen studieplek en woonadres door middel van de reisafstand gelegd. Uit de verschillen tussen gemiddelde reisafstanden van verschillende groepen studenten komt tot uitdrukking in hoeverre de onderscheiden groepen studenten er voor kiezen of er in slagen in de nabijheid van hun studieplek te wonen. In plaats van gemiddelde reisafstanden te bestuderen kan er ook voor worden gekozen te kijken naar de mate waarin groepen studenten binnen een afgebakend woningmarktgebied wonen. In deze paragraaf wordt die benadering nader uitgewerkt. Om dat te kunnen doen, moet eerst de grens worden bepaald van het gebied dat wordt gerekend tot het woningmarktgebied rond een opleiding. Om verwarring met het alledaagse 'woningmarkt'-begrip te voorkomen, wordt gesproken van 'kernwoongebied', of wel het gebied dat de kern vormt van de woonaspiraties van studenten.

Maastricht – compact; Zwolle – uitgesmeerd

Uit paragraaf 2.4 werd al duidelijk dat de spreiding van studenten rond hun studieplek behoorlijk groot is. Uitwonende WO-studenten wonen *gemiddeld* 17 kilometer (Tabel 2.7) van hun studieplek. Dat betekent dat er geen sprake is van compacte gebieden waar het merendeel van de uitwonende studenten woont. Figuur 2.6 illustreert dat voor een viertal studentensteden en Nederland als geheel.

Figuur 2.6 Afstand over de weg, uitwonende studenten in 24 studentensteden totaal, Zwolle, Amsterdam, Maastricht en Delft, 2002/2003 (bron: ABF/IB-Groep)

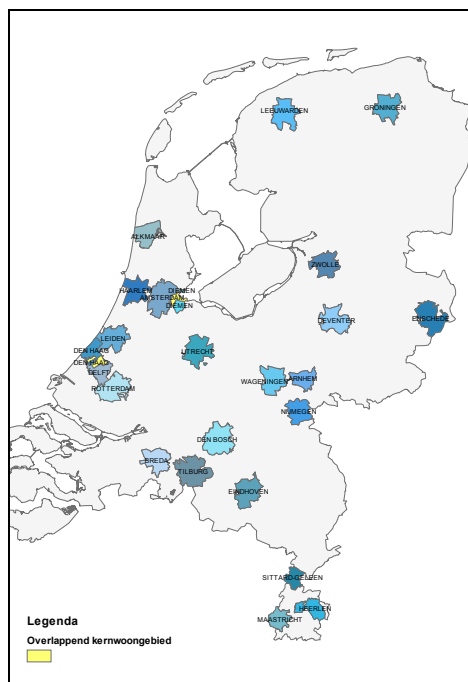


Van de vier gepresenteerde studentensteden hebben Delft en Maastricht nog de hoogste dichtheden op korte afstand. In Maastricht woont bijna 80 procent van de studenten binnen 10 kilometer van de studieplek. In Zwolle is dat nog geen 50 procent. In Nederland als ge-

heel bevindt 65 procent van de uitwonende studenten zich binnen 10 kilometer van de studieplek.

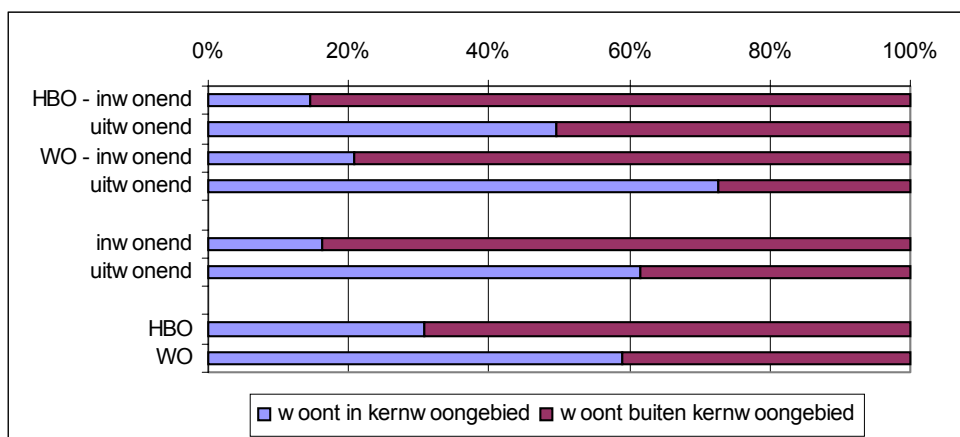
Door de verschillen en door de grote mate van spreiding van studenten, is het niet zinvol om het kernwoongebied af te bakenen met een gebruikelijk criterium zoals het gemiddelde plus één of twee standaarddeviaties. Uit de figuur blijkt dat het gemiddelde aandeel van de 24 onderscheiden studentensteden het sterkst toeneemt tot en met acht kilometer van de studieplek. Deze constatering en een inventarisatie van de situatie in alle 24 afzonderlijke steden heeft geleid tot de beslissing om de grens bij acht kilometer te leggen.

Figuur 2.7 Kernwoongebieden in en rond studentensteden



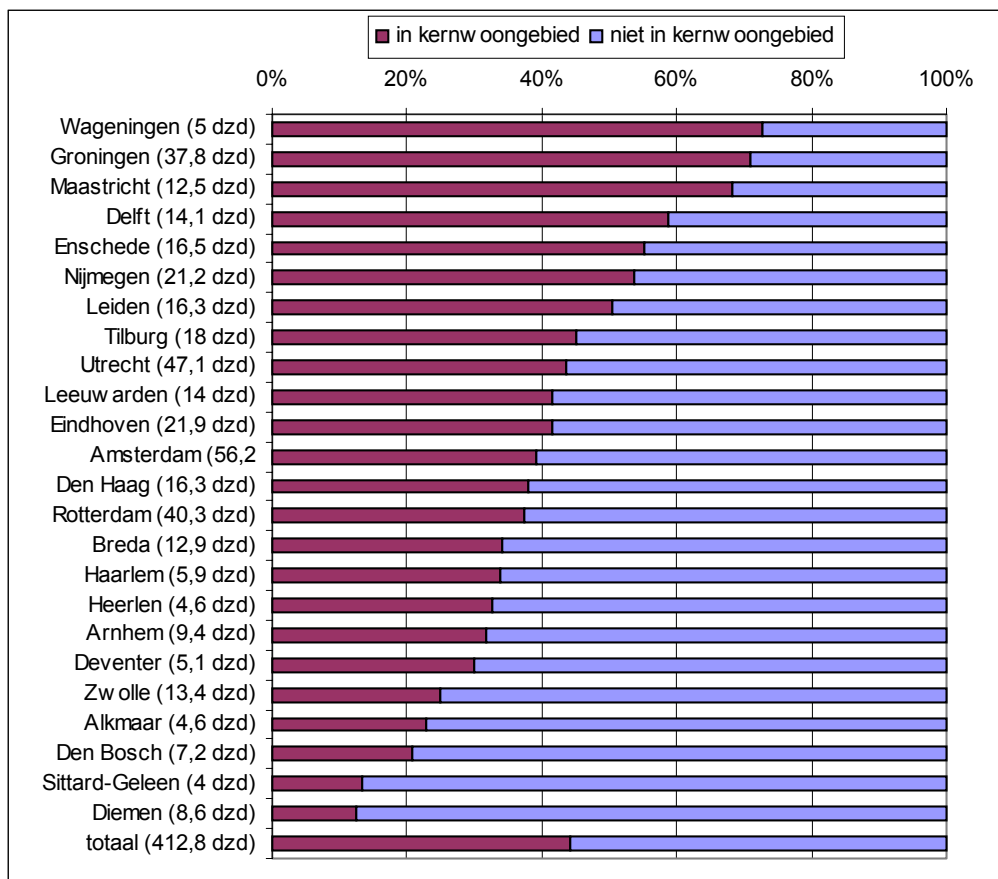
Figuur 2.7 geeft de aldus geconstrueerde kernwoongebieden weer. Het blijkt dat de kernwoongebieden weinig overlap met elkaar hebben.

Figuur 2.8 Studenten binnen en buiten het kernwoongebied naar soort opleiding en huisvestingssituatie, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



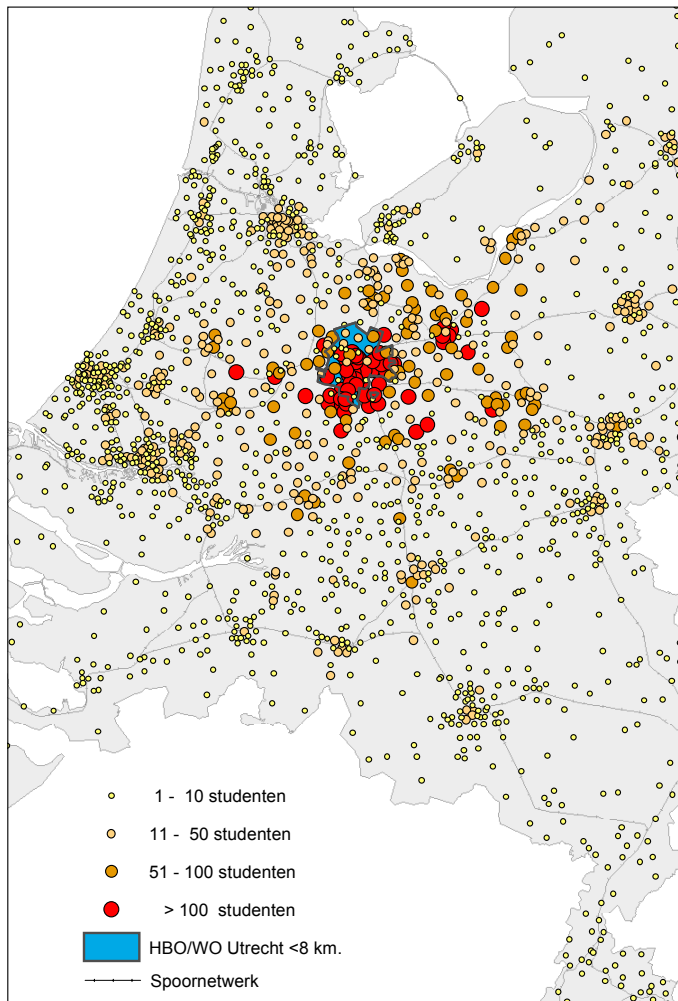
HBO'ers wonen meer buiten het kernwoongebied dan WO'ers (Figuur 2.8). Dat kan komen doordat HBO'ers andere keuzes maken of doordat ze in moeilijkere woningmarkten zoeken. Uitwonenden wonen voor iets meer dan 60 procent binnen het kernwoongebied; thuiswonend voor nog geen 20 procent. Uitwonende WO'ers wonen het meest binnen de kernwoongebied.

Figuur 2.9 Aandeel studenten binnen/buiten het kernwoongebied (bron: IB-Groep/ABF)



Figuur 2.9 laat per studentenstad zien welk aandeel van de ingeschreven studenten binnen het geconstrueerde kernwoongebied valt. In absolute aantallen studenten is dat dus de geëffectueerde vraag door studenten. Uit de figuur blijkt wederom het verschil in woongedrag tussen WO- en HBO-studenten: in steden waar vooral HBO-opleidingen worden aangeboden is het aandeel van de ingeschreven studenten dat binnen het kernwoongebied woont lager dan in steden waar ook veel WO-opleidingen worden aangeboden.

Figuur 2.10 Woonlocaties van in Utrecht ingeschreven studenten en het kernwoongebied van Utrecht, 2002/2003 (bron: ABF/IB-Groep)



Ter illustratie laat Figuur 2.10 zien hoe de studenten die in Utrecht studeren verspreid over Nederland wonen, en hoe zich dit verspreidingspatroon verhoudt tot het kernwoongebied. Belangrijk is dat het merendeel van de grote concentraties van studenten zich bevinden in het kernwoongebied van Utrecht.

2.6 Wie is uitwonend en wie woont nog thuis?

We willen weten *wie* er *waarom* vraag uitoefent op de studentenwoningmarkt. Daarbij is het onderscheid 'thuis- of uitwonend zijn' belangrijk. Immers, pas als de student uitwonend is maakt hij of zij gebruik van het aanbod in de studentenhuisvesting.

Ruim de helft van alle studenten in Nederland is uitwonend (Tabel 2.8). Het aandeel in deze tabel is hoger dan het aandeel gepresenteerd in Tabel 2.3. Dat komt omdat studenten van wie onbekend is of ze thuis- of uitwonend zijn buiten beschouwing zijn gelaten. Het aandeel uitwonenden verschilt sterk per opleidingsoort (HBO/WO) en in mindere mate per studietype. De tabel laat zien dat binnen het WO bijna driekwart van de studenten uitwonend is en dat

bèta's gemiddeld wat minder vaak uitwonend zijn dan alfa's en alfa's weer wat minder vaak dan gamma's.

Tabel 2.8 Thuis- en uitwonende studenten naar kenmerken studie, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

		thuiswonend	uitwonend
soort opleiding	HBO	54,1%	45,9%
	WO	26,4%	73,6%
	totaal	43,2%	56,8%
studietype	alfa	44,0%	56,0%
	bèta	46,9%	53,1%
	gamma	39,8%	60,2%
	totaal	43,2%	56,8%

Het hoge aandeel uitwonenden binnen WO zal onder andere veroorzaakt worden door het feit dat WO-opleidingen minder evenwichtig verspreid zijn over Nederland dan HBO-opleidingen. Door de minder evenwichtige spreiding zijn WO-studenten vaker genoodzaakt om vanwege te lange reistijden uitwonend te worden. Het feit dat bèta's het vaakst thuis wonen kan te maken hebben met wensgerelateerde persoonskenmerken van deze groep. Aangenomen wordt dat relatief veel bèta's vinden dat de consequenties van uitwonend worden niet opwegen tegen het gemak van thuiswonen. Op basis van Tabel 2.8 kan hierover nog geen uitsluitsel worden gegeven.

Tabel 2.9 laat de verdeling van thuis- en uitwonenden zien naar demografische kenmerken.

Tabel 2.9 Thuis- en uitwonende studenten naar enkele demografische kenmerken, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

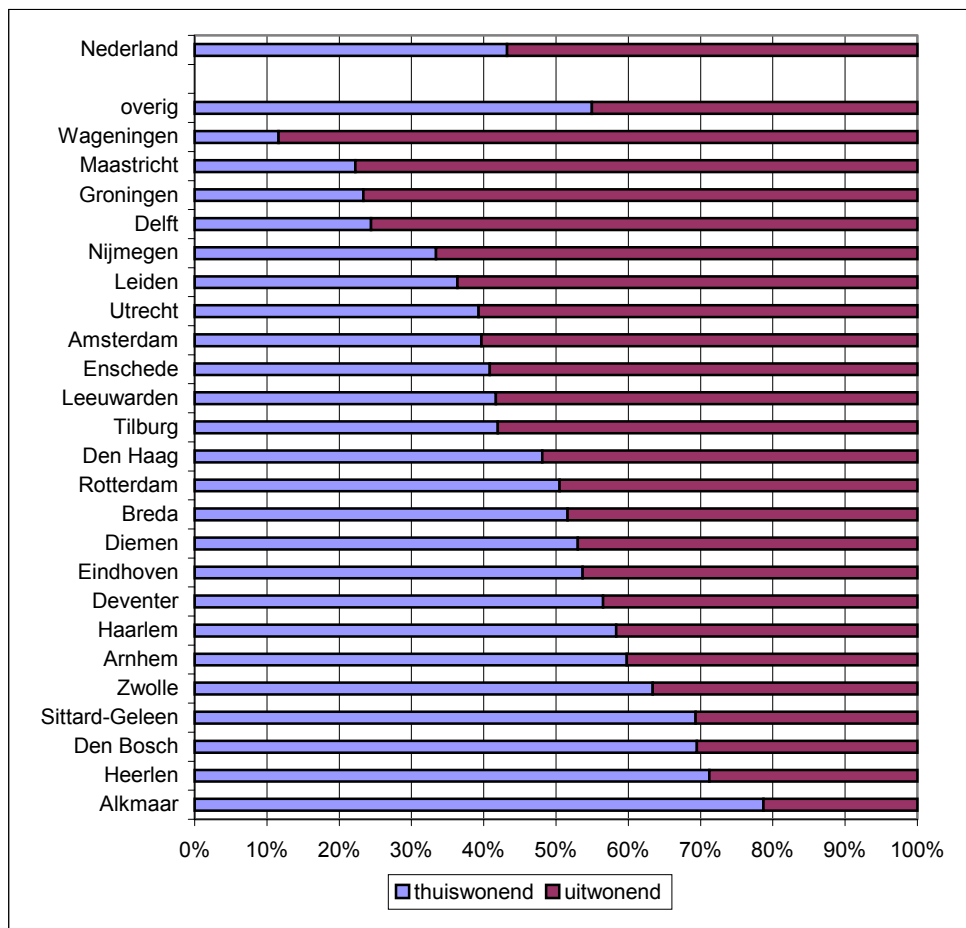
		thuiswonend	uitwonend
leeftijd	<19 jaar	67,8%	32,2%
	20-22 jaar	42,8%	57,2%
	23-25 jaar	23,9%	76,1%
	26 jaar eo	15,5%	84,5%
	totaal	43,2%	56,8%
geslacht	man	47,4%	52,6%
	vrouw	39,1%	60,9%
	totaal	43,2%	56,8%
studieduur	1 jaar	60,0%	40,0%
	2 jaar	48,1%	51,9%
	3 jaar	44,8%	55,2%
	4 jaar	40,0%	60,0%
	5 jaar	33,1%	66,9%
	6 jaar of meer	20,5%	79,5%
	totaal	43,2%	56,8%

Uit de tabel blijkt onder andere dat vrouwen vaker uitwonend zijn dan mannen. Het relatief hoge aandeel uitwonenden onder vrouwen is consistent met het bekende patroon dat vrouwen eerder het ouderlijk huis verlaten en eerder de transitie naar zelfstandigheid maken dan mannen (zie bijvoorbeeld CBS (2001), *Meisjes nog steeds eerder uit huis*). Het verhoogde aandeel uitwonenden onder buitenlandse studenten is niet onaannemelijk omdat veruit het grootste deel van de buitenlandse studenten die hier voor hun studie komen uitwonend zal zijn.

Het verband tussen leeftijdsklasse en aandeel uitwonenden is positief. Hetzelfde geldt voor het verband tussen studieduur en aandeel uitwonenden.

Figuur 2.11 geeft de aandelen thuis- en uitwonende studenten per studentenstad. Voor een goede interpretatie van de figuur is het van belang te weten dat het hier gaat om de stad waarin de opleiding is gevestigd. Een gedeelte van de studentenpopulatie woont in de stad van de opleiding, een ander deel woont elders.

Figuur 2.11 Thuis- en uitwonende studenten per studentenstad, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



Wederom blijkt dat er sterke verschillen bestaan tussen de studentensteden. De grootste aandelen uitwonenden treffen we bij Wageningen, Maastricht, Groningen en Delft, terwijl degenen die in Alkmaar, Heerlen, Den Bosch en Sittard studeren minder vaak uitwonend zijn. Oorzaken voor deze verschillen kunnen gevonden worden in de geslachtsverhouding (jongens gaan later zelfstandig wonen dan meisjes), type opleiding (HBO's kennen over het algemeen een kleiner verzorgingsgebied dan universiteiten), studierichting (sommige studies kun je alleen op specifieke plekken volgen, terwijl andere studierichtingen door het hele land te volgen zijn). Daarnaast mag verondersteld worden dat de verschillen tussen steden het effect zijn van verschillende woningmarktsituaties: hoe krappere de woningmarkt, hoe minder uitwonenden er zullen zijn.

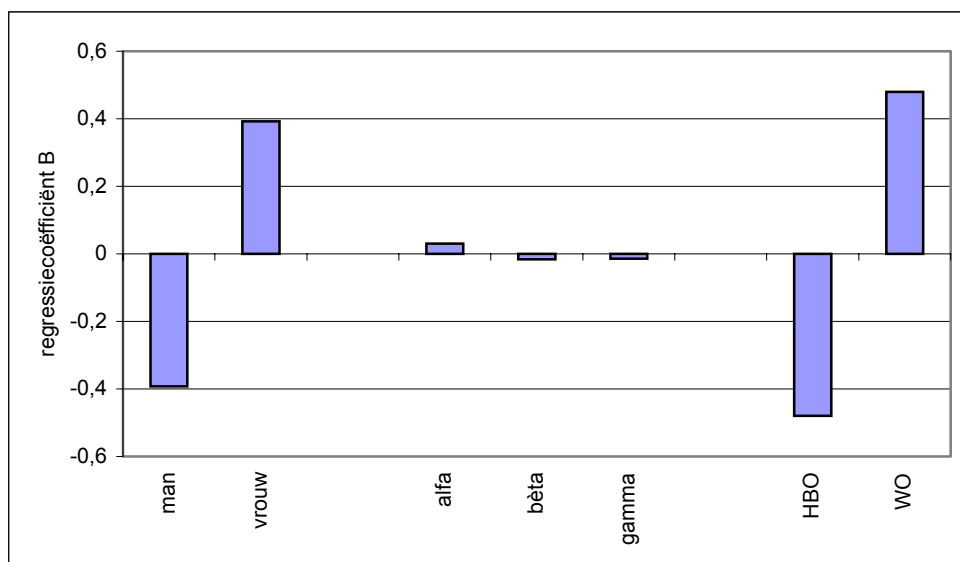
Thuis- en uitwonend zijn nader verklaard

Het onderscheid thuis-/uitwonend zijn is van groot belang voor de situatie op de woningmarkt. Immers, studenten die thuiswonend willen zijn, zijn per definitie geen vrager op de woningmarkt. Hierboven is gebleken dat het aandeel uitwonenden sterk verschilt per studentenstad. Dit geeft aanleiding voor een nadere analyse op de invloed van afzonderlijke ken-

merken voor thuis- danwel uitwonend zijn. Deze multivariate analyse is uitgevoerd middels een logistisch regressiemodel waarmee wordt de kans wordt geschat op uitwonend zijn. Na correctie voor het onderwijsaanbod (HBO/WO), voor de samenstelling van de studentenpopulatie (naar leeftijd, geslacht, studietype, studiejaar en afstand tussen het ouderlijk huis en de studieplek) en voor interactie-effecten blijven factoren over die aangeven hoe de steden onderling verschillen wat betreft het aandeel uitwonenden.

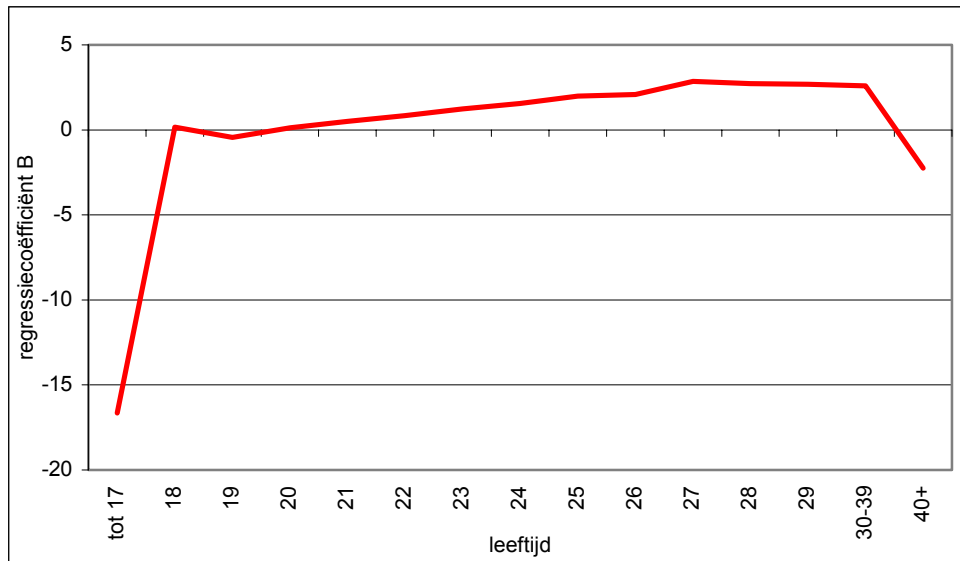
Figuur 2.12 laat de invloed zien van de variabelen geslacht, studierichting en opleidingsoort. Het blijkt dat de coëfficiënten niet altijd hetzelfde patroon vertonen als in de bivariate analyse hierboven. De variabele opleidingsoort is dermate bepalend dat deze effecten wel stand houden in de multivariate analyse: WO'ers zijn aanzienlijk vaker uitwonend dan HBO'ers. De effecten van geslacht en studierichting wijken echter af van de patronen in Tabel 2.2 en Tabel 2.3. Studierichting blijkt, gecorrigeerd voor andere kenmerken, nauwelijks van invloed te zijn op de kans op uitwonend zijn. Het bivariaat gevonden negatieve effect van bètastudies kan namelijk worden teruggevoerd op de oververtegenwoordiging van mannen binnen deze studierichting.

Figuur 2.12 Regressiecoëfficiënten voor de variabelen geslacht, studierichting en opleidingsoort, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



In Figuur 2.13 staan de regressiecoëfficiënten voor de variabele leeftijd. In algemene zin neemt de kans op uitwonend zijn toe met de leeftijd. Zeer jonge studenten hebben een zeer lage kans uitwonend te zijn.

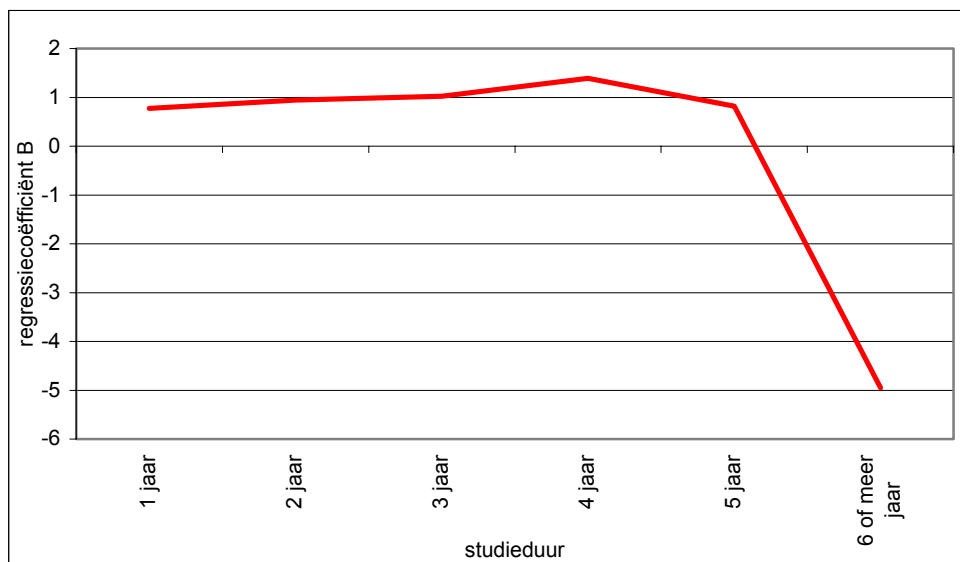
Figuur 2.13 Regressiecoëfficiënten voor de variabele leeftijd, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



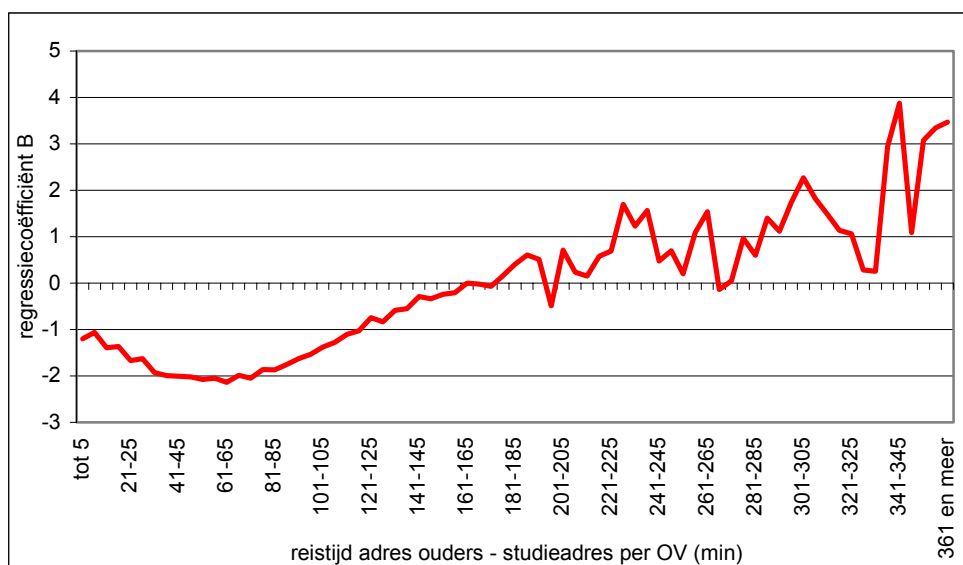
Figuur 2.14 laat de coëfficiënten naar studieduur zien. De kans om uitwonend te zijn neemt met toenemende studieduur toe tot het 4e jaar. Vooral bij een studieduur van 6 of meer jaar is de kans uitwonend te zijn aanmerkelijk lager. Dit is eerder een effect van het samenvoegen van een heterogene groep dan van de studieduur.

Opvallend is het dat het effect van leeftijd in een model zonder interactie-effecten tussen leeftijd en studieduur veel groter is dan in een model met deze interactie-effecten, terwijl het effect van studieduur zelf overeind blijft. Met andere woorden, studieduur is een belangrijkere indicator voor uitwonend dan leeftijd.

Figuur 2.14 Regressiecoëfficiënten voor de variabele studieduur, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

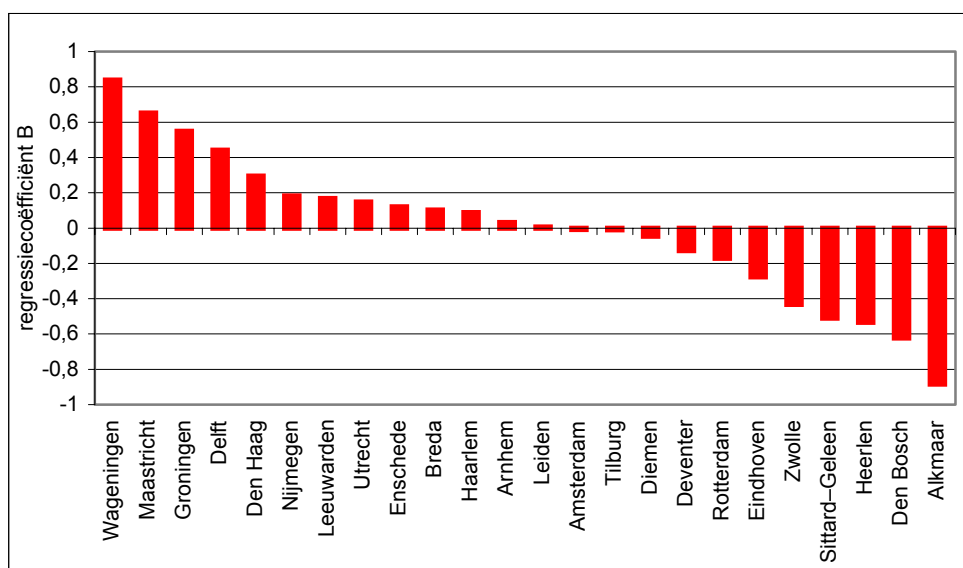


Figuur 2.15 Regressiecoëfficiënten voor de variabele reistijd, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



De regressiecoëfficiënten per categorie van reistijd OV tussen adres ouders en studieadres laten zien dat een toenemende reistijd de kans op uitwonend vergroot.

Figuur 2.16 Resterende effecten voor de verschillende studentensteden, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



Figuur 2.16 laat zien welke 'stadseffecten' overblijven na correctie voor het onderwijsaanbod, de samenstelling van de studentenpopulatie (zie hierboven) en voor interactie-effecten (niet gepresenteerd). Uit de figuur blijkt dat studenten van met name WO-studentensteden die ruimtelijk gezien een compacte opbouw hebben, zoals Wageningen, Groningen en Delft, een relatief grote kans hebben om uitwonend te zijn. Studenten van steden waar vooral HBO-opleidingen worden aangeboden hebben, zeker als het kleine steden betreft, een relatief lage kans op uitwonend zijn (bijvoorbeeld Sittard-Geleen, Heerlen, Den Bosch, Alkmaar). Als we aannemen Leiden en Amsterdam 'klassieke' en aantrekkelijke studentensteden zijn waar studenten graag in of nabij willen wonen, dan mag verwacht worden dat het stadseffect

voor deze twee steden net als voor Groningen en Delft sterk positief zou zijn. Uit Figuur 2.16 blijkt dat niet het geval te zijn: Leiden en Amsterdam hebben stadseffecten die nauwelijks van het gemiddelde afwijken, hetgeen betekent dat studenten in deze steden geen grotere kans hebben om uitwonend te zijn dan gemiddeld. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de spanning op de woningmarkt er voor zorgt dat studenten er minder in slagen uitwonend te geraken dan gewenst. Analooq zou dan de verklaring voor de grotere stadseffecten voor bijvoorbeeld Groningen en Delft zijn dat de spanning daar minder groot is.

3 Gerealiseerd woongedrag

3.1 Inleiding

In het vorige (beschrijvende) hoofdstuk is gebruik gemaakt van gegevens die afkomstig zijn van de IB-Groep. De aard van deze gegevens laat het niet toe om zonder aanvullende bewerkingen te worden gebruikt voor het einddoel van dit onderzoek, een analyse naar de discrepantie tussen vraag en aanbod in de studentenhuisvesting⁵. Wel is het mogelijk om de problematiek op normatieve wijze te benaderen. Uitgaande van een bepaalde gedragsnorm kan gemeten worden in hoeverre het gerealiseerde gedrag van studenten daarvan afwijkt. De omvang van de afwijking geeft aan hoe groot de spanning tussen norm en werkelijk gedrag is. De afwijkingen in de verschillende studentensteden kunnen gezien worden als de mate van urgentie van de problematiek in die steden. Sommige normen zijn daarbij veelzeggender dan andere. Bijvoorbeeld, als je aanneemt dat alle studenten uitwonend willen zijn, dan geeft het aantal thuiswonenden aan hoe groot het huisvestingsprobleem onder studenten is. Het komt er dan op neer dat landelijk bijna 182 duizend studenten te kampen zouden hebben met huisvestingsproblemen (43 procent van de studentenpopulatie is thuiswonend). Natuurlijk is dit geen realistische norm. In dit hoofdstuk wordt geëxperimenteerd met:

- Maximale reistijden tussen woonadres en studieadres (paragraaf 3.2)
- De stelling dat het gewenste gedrag van studenten gelijk is aan het gerealiseerde gedrag van de ouderejaars studenten (paragraaf 3.3).

3.2 Methode 1: maximale reistijden

Eerder is al gebleken dat wanneer de woonwerk-afstanden van studenten omgezet worden in reistijden per openbaar vervoer, de gemiddelde reistijd van **alle** studenten ruim een uur bedraagt (64,5 minuten). In Tabel 3.1 is de verdeling van studenten weergegeven naar OV-reistijdklasse.

⁵ Het IB-Groep bestand is een registratiebestand en daarmee gaat het om 'gerealiseerd gedrag'. Het bevat dus geen informatie over de woonwensen van studenten. Voor het in beeld brengen van vraag en aanbod is deze informatie wél nodig.

Tabel 3.1 Aandeel studenten per stad naar reistijd in minuten woonadres-studieadres per OV, 2002/2003
(bron: IB-GROEP/ABF)

	<=10 min	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-90	91-120	>=121 onbekend	totaal	> 45 min	> 1 uur	> 1,5 uur
Amsterdam	5,0%	8,9%	9,9%	12,6%	10,0%	12,7%	26,5%	10,1%	4,3%	100,0%	59,2%	40,9%	14,4%
Arnhem	1,7%	6,1%	16,9%	9,1%	13,5%	9,9%	25,2%	12,5%	5,1%	100,0%	59,6%	42,8%	17,6%
Breda	7,9%	13,1%	6,1%	4,6%	8,3%	6,4%	26,7%	13,3%	13,3%	100,0%	65,1%	53,3%	26,6%
Delft	11,4%	42,4%	1,7%	7,1%	6,3%	7,2%	14,3%	5,3%	4,0%	100,0%	33,4%	23,6%	9,3%
Den Haag	6,6%	6,8%	10,1%	17,3%	16,5%	11,4%	20,4%	7,5%	3,2%	100,0%	50,3%	31,1%	10,7%
Eindhoven	9,0%	11,5%	12,6%	6,1%	5,6%	9,3%	21,0%	14,1%	10,7%	100,0%	57,9%	45,8%	24,8%
Enschede	11,8%	5,7%	4,9%	23,1%	8,8%	6,7%	17,1%	9,6%	12,1%	100,0%	52,1%	38,9%	21,7%
Groningen	42,5%	16,3%	8,0%	2,6%	2,9%	1,5%	8,3%	5,9%	11,8%	100,0%	28,8%	26,0%	17,7%
Haarlem	12,9%	6,8%	3,8%	10,4%	15,7%	12,7%	26,2%	7,1%	4,2%	100,0%	56,4%	37,6%	11,4%
Leeuwarden	16,3%	16,9%	2,9%	4,4%	7,5%	6,3%	16,1%	10,5%	18,9%	100,0%	55,1%	45,5%	29,4%
Leiden	32,3%	8,1%	4,0%	8,6%	9,6%	13,6%	17,4%	3,6%	2,2%	100,0%	42,7%	23,6%	6,1%
Maastricht	30,3%	15,6%	6,2%	8,9%	8,1%	4,3%	9,1%	4,3%	11,6%	100,0%	30,8%	25,1%	15,9%
Nijmegen	7,4%	19,6%	14,0%	11,2%	9,1%	5,9%	14,2%	10,0%	8,3%	100,0%	40,8%	32,6%	18,3%
Rotterdam	6,8%	13,3%	11,9%	12,7%	12,3%	9,4%	19,6%	7,9%	6,1%	100,0%	48,7%	33,6%	14,0%
Tilburg	9,8%	9,5%	13,7%	8,9%	5,7%	6,6%	21,0%	13,4%	11,2%	100,0%	54,7%	45,6%	24,6%
Utrecht	7,3%	12,6%	8,2%	6,9%	14,1%	10,8%	23,4%	11,7%	5,0%	100,0%	58,3%	40,1%	16,7%
Wageningen	16,9%	27,1%	26,4%	0,5%	1,6%	0,4%	4,7%	7,4%	14,7%	100,0%	27,3%	26,8%	22,1%
Zwolle	2,3%	9,3%	5,4%	7,4%	6,3%	10,0%	28,5%	16,6%	14,1%	100,0%	73,6%	59,2%	30,7%
Diemen	0,6%	1,8%	4,2%	1,2%	6,0%	13,8%	44,4%	20,9%	6,9%	100,0%	90,5%	72,2%	27,9%
Den Bosch	3,6%	3,7%	4,8%	4,6%	6,5%	10,5%	34,1%	17,9%	14,1%	100,0%	81,0%	66,1%	32,0%
Deventer	10,1%	12,4%	2,1%	8,6%	8,6%	9,4%	28,3%	11,7%	8,7%	100,0%	62,3%	48,7%	20,4%
Heerlen	5,7%	7,9%	2,1%	12,0%	15,9%	13,9%	29,0%	7,2%	5,5%	100,0%	60,7%	41,7%	12,7%
Alkmaar	0,4%	8,7%	8,6%	4,1%	15,1%	15,4%	33,4%	9,3%	4,9%	100,0%	71,9%	47,5%	14,2%
Sittard-Geleen	1,0%	1,0%	2,4%	6,2%	4,7%	16,1%	48,9%	11,9%	7,1%	100,0%	87,7%	67,9%	18,9%
overig	9,8%	4,2%	5,2%	8,4%	7,2%	7,8%	23,0%	16,9%	17,3%	100,0%	68,9%	57,2%	34,2%
Nederland	12,1%	12,1%	8,5%	9,0%	9,2%	8,9%	21,1%	10,3%	8,5%	100,0%	53,5%	40,0%	18,9%

Van de 412.770 studenten woont circa 12 procent binnen 10 minuten per OV van de studieplek; meer dan de helft heeft een reistijd van meer dan drie kwartier, 40 procent woont op meer dan een uur reizen per openbaar vervoer. Deze aandelen verschillen sterk per stad. Diemen, Den Bosch en Sittard-Geleen hebben een veel hoger aandeel studenten op meer dan drie kwartier respectievelijk één uur reistijd dan steden als Delft, Leiden, Wageningen, Maastricht en Groningen.

Het feit dat steden met hoge aandelen studenten met veel reistijd vaak HBO-steden zijn, terwijl steden met veel studenten op korte reistijden vaak WO-steden zijn betekent dat deze verschillen niet alleen worden veroorzaakt door (gebrek aan) aanbod en aantrekkelijkheid maar ook door de geneigdheid van de studenten: HBO-studenten zijn jonger en mede daardoor minder geneigd uit huis te gaan (en dus dichterbij hun studie te wonen).

Wanneer bepaalde reistijden tot maximum genormeerd worden kan op basis van Tabel 3.1 vastgesteld worden in hoeverre het gerealiseerde gedrag afwijkt ten opzichte van de norm. We bekijken eerst de landelijke situatie.

Als we de norm op 1 uur stellen, dan wijkt bij 40 procent van alle studenten het woongedrag af van de norm. Dat komt neer op 165.000 studenten. Zoals verwacht kon worden is het aandeel met afwijkend gedrag hoger wanneer de norm strikter wordt gesteld. Bij een norm van 45 minuten is het aandeel 53,5 procent (220.900 studenten). Bij een ruimere norm van anderhalf uur wijkt bij iets minder dan een vijfde deel het woongedrag af van de norm (18,9 procent, 77.900 studenten). In Tabel 3.2 zijn de aandelen per reistijd-norm opgesplitst naar HBO- en WO-studenten.

Tabel 3.2 Aandeel HBO en WO studenten per stad naar reistijd woonadres-studieadres per OV, 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)

	HBO-studenten			WO-studenten		
	> 45 min	> 1 uur	> 1,5 uur	> 45 min	> 1 uur	> 1,5 uur
Amsterdam	0,74	0,56	0,20	0,50	0,31	0,10
Arnhem	0,60	0,43	0,17	-	-	-
Breda	0,65	0,53	0,26	-	-	-
Delft	0,73	0,49	0,15	0,30	0,21	0,09
Den Haag	0,50	0,31	0,11	-	-	-
Eindhoven	0,66	0,51	0,27	0,41	0,35	0,19
Enschede	0,68	0,50	0,26	0,30	0,22	0,15
Groningen	0,41	0,36	0,24	0,19	0,18	0,13
Haarlem	0,56	0,38	0,11	-	-	-
Leeuwarden	0,55	0,45	0,29	-	-	-
Leiden	0,62	0,38	0,08	0,38	0,20	0,06
Maastricht	0,37	0,28	0,18	0,29	0,24	0,15
Nijmegen	0,54	0,41	0,20	0,35	0,29	0,18
Rotterdam	0,50	0,33	0,14	0,46	0,35	0,14
Tilburg	0,63	0,54	0,30	0,48	0,39	0,20
Utrecht	0,64	0,43	0,14	0,53	0,37	0,19
Wageningen	0,56	0,55	0,43	0,21	0,20	0,17
Zwolle	0,74	0,59	0,31	-	-	-
Diemen	0,90	0,72	0,28	-	-	-
Den Bosch	0,81	0,66	0,32	-	-	-
Deventer	0,62	0,49	0,20	-	-	-
Heerlen	0,61	0,41	0,12	-	-	-
Alkmaar	0,72	0,47	0,14	-	-	-
Sittard-Geleen	0,88	0,68	0,19	-	-	-
overig	0,69	0,57	0,34	-	-	-
Nederland	0,63	0,47	0,22	0,39	0,29	0,14

noot: in steden waar een '-' in de reistijd kolom staat, wordt geen of nauwelijks WO aangeboden

Hieruit blijkt dat het patroon in beide deelpopulaties vergelijkbaar is (lagere aandelen bij ruimere normering) maar de omvang van de aandelen is bij HBO-studenten aanzienlijk hoger dan bij WO-studenten. Opnieuw blijkt dat het woongedrag van HBO'ers aanzienlijk anders is dan het woongedrag van WO'ers.

3.3 Methode 2: Het gedrag van ouderejaars

In methode 1 wordt helemaal geen aandacht besteed aan de wensen van studenten. Dit terwijl aangenomen mag worden dat een deel van de studenten ervoor kiest om een lange reistijd te hebben. Met methode 2 wordt het wensaspect geïntroduceerd. In deze rekenmethode nemen we aan dat studenten na voldoende zoektijd de door hen gewenste woonsituatie hebben gerealiseerd.

Om de normering vast te kunnen stellen bij deze methode moeten verschillende keuzen worden gemaakt, namelijk

1. De lengte van de zoektijd: wanneer is deze voldoende lang om de gewenste woonsituatie bereikt te kunnen hebben?
2. Welke grootte wordt gekozen voor normering van de gewenste woonsituatie?
3. Waar ligt binnen die grootte de norm voor 'gewenste woonsituatie'?

Ad 1. Eerder is gebleken dat WO-studenten in de regel langer studeren dan HBO-studenten. Dat heeft gedeeltelijk te maken met het feit dat bepaalde universitaire studieprogram-

ma's vijf jaar of langer duren terwijl vrijwel alle HBO-opleidingen normaliter vier jaar duren. Dit pleit ervoor om bij HBO-studenten de zoektijd op vier studie jaren in dezelfde studiestad te stellen. Bij WO-studenten wordt apart gekeken naar de situatie na vijf studie jaren en de situatie na zes studie jaren. Een argument om de zoektijd korter te houden dan het aantal nominale studie jaren dat formeel ligt in het feit dat veel studenten in hun laatste studie jaar hun horizon verschuiven als het gaat om woonaspiraties: de locatie van het studieadres wordt minder belangrijk terwijl de locaties van potentiële werklocaties belangrijker worden. Om deze reden wordt ook gerekend met een variant met drie studie jaren HBO en vier studie jaren WO.

- Ad 2. De methode wordt uitgewerkt voor twee grootheden. Eerst kijken we naar reistijden per openbaar vervoer. Daarnaast kijken we naar een grootheid die vooral betrekking heeft op locatie. We gebruiken daarvoor de eerder geconstrueerde kernwoongebieden.
- Ad 3. Bij reistijden wordt gekeken naar het aandeel studenten dat na voldoende zoektijd op meer dan drie kwartier, respectievelijk een uur reistijd van de studieplek woont. Bij afstanden kijken we naar het aandeel studenten dat na voldoende zoektijd nog niet uitwonend is binnen het kernwoongebied.

Reistijden per openbaar vervoer

We leggen eerst de norm bij drie kwartier reistijd per openbaar vervoer (Tabel 3.3). Landelijk gezien blijkt het aantal studenten dat niet aan deze norm voldoet minimaal 11 duizend, maximaal 18 duizend bedraagt (afhankelijk van de gekozen referentiegroep). Het gaat om drie à vier procent van de totale studentenpopulatie.

Tabel 3.3 Landelijke afwijkingen bij diverse normen*, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)

norm		totaal aantal ingeschr. studenten	aantal stud. dat afwijkt van de norm	aandeel stud. dat afwijkt van de norm
maximaal 45 min. ov-reistijd	variant 0	412.800	11.200	3%
	variant 1	412.800	14.300	3%
	variant 2	412.800	18.200	4%
maximaal 60 min. ov-reistijd	variant 0	412.800	10.200	2%
	variant 1	412.800	13.000	3%
	variant 2	412.800	15.700	4%
uitwonend in kernwoongebied	variant 0	391.200 ^{**}	16.700	4%
	variant 1	391.200 ^{**}	21.500	5%
	variant 2	391.200 ^{**}	25.800	7%

in de diverse varianten vormen steeds andere groepen studenten de referentiegroep:

variant 0: 3^e jaars HBO en 4^e jaars WO

variant 1: 4^e jaars HBO en 5^e jaars WO

variant 2: 4^e jaars HBO en 6^e jaars WO

^{**} De berekening "uitwonend in kernwoongebied" kan alleen uitgevoerd worden voor studenten die in één van de 24 kernwoongebieden studeren. Vandaar dat het bijbehorende totaal aantal ingeschreven studenten lager is dan bij de berekeningen op basis van ov-reistijd.

De resultaten voor de verschillende studentensteden zijn opgenomen in Bijlage 3 (Tabel B3.1 en Tabel B3.2). Het patroon is dat in de kleine studentensteden de aandelen lager zijn dan landelijk gemiddeld. In grotere studentensteden zijn ze in de meeste gevallen hoger. Uitzondering hierop is Rotterdam: een grotere studentenstad met aandelen die vergelijkbaar zijn met het landelijk gemiddelde. Verder zijn de relatief hoge scores bij Nijmegen en Tilburg

opvallend. Aangenomen mag worden dat de verschillen zijn terug te voeren op een combinatie van factoren zoals:

- De verdeling HBO/WO-studenten binnen de studentenpopulatie
- De ontsluiting van opleidingsvestigingen per openbaar vervoer.
- Het aanbod aan voor studenten geschikte wooneenheden in de (omgeving van) de studentenstad (onzelfstandig, goedkoop zelfstandig).
- De ontsluiting van de voor studenten geschikte wooneenheden per openbaar vervoer.
- De aantrekkelijkheid van de studentenstad: hoe graag willen studenten er (in de buurt) wonen.
- De mate van concurrentie die studenten ondervinden van andere bevolkingsgroepen als het gaat om het vinden van geschikte huisvesting.

De rekenexercitie is nogmaals uitgevoerd, maar dan met maximaal een uur reistijd per openbaar vervoer als norm. Het resultaat van de berekening is ook in Tabel 3.3 opgenomen. Zoals verwacht kon worden zijn de aantallen bij deze ruimere norm lager dan bij 45 minuten als norm. Het patroon van de aandelen is echter vergelijkbaar (zie bijlage 3, Tabel B3.3 en Tabel B3.4).

Uitwonend zijn in het kernwoongebied

Vervolgens betrekken we de norm uit een andere grootte, zijnde afstand over de weg en spitsen we de gewenste woonsituatie verder toe middels de tweedeling thuis-uitwonend zijn. De gehanteerde norm is nu: uitwonend zijn in het kernwoongebied na voldoende zoektijd. De resultaten per stad worden weergegeven in de laatste twee tabellen van Bijlage 3. De totalen zijn in Tabel 3.3 opgenomen.

Het totaal aantal studenten dat afwijkt van deze norm bedraagt minimaal 17 en maximaal 26 duizend, afhankelijk van de gehanteerde zoekperiode voor WO-studenten. Uitwonend zijn in het kernwoongebied is blijkbaar een strengere norm dan binnen drie kwartier ov-reistijd van de studieplek wonen. Als we kijken naar de aandelen per stad ten opzichte van het totaal aantal ingeschreven studenten dan is het patroon vergelijkbaar met de twee eerder gepresenteerde tabellen in bijlage 3. In Tilburg en Nijmegen zijn de aandelen weer het hoogst, in Rotterdam is het aandeel niet hoger dan het gemiddelde van de studentensteden tezamen. Het patroon valt gedeeltelijk terug te voeren op dezelfde factoren als genoemd in de vorige paragraaf. Verschillen zijn dat

- ontsluiting per openbaar vervoer hier geen rol speelt;
- de afstand van het geschikte aanbod ten opzichte van de studielocatie een veel grotere rol speelt;
- de mogelijkheid om uitwonend te geraken op korte afstand van de studielocatie ook belangrijker is.

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is voor Nederland als geheel en voor de afzonderlijke studentensteden nagegaan in hoeverre het woongedrag van studenten afwijkt van enkele vooraf opgestelde normen.

Bij de eerste methode worden voor de gehele studentenpopulatie maximale reistijden per openbaar vervoer gehanteerd. Het aandeel studenten dat afwijkt van de norm neemt logi-

schermwijze af naarmate de norm ruimer is, maar toch is bij een maximale reistijd van een uur het aandeel onder zowel HBO'ers als WO'ers nog bijzonder hoog (HBO'ers: bijna de helft). Dit is een wel zeer robuuste methode waarbij in het geheel geen rekening gehouden wordt met het feit dat sommige groepen studenten er bewust voor kiezen om een langere reistijd te hebben. Bovendien moet in het achterhoofd worden gehouden dat in praktijk lang niet iedere student per openbaar vervoer pendelt, terwijl de methode dit wel veronderstelt.

In de tweede methode is wat meer nuance aangebracht door incorporatie van een norm ten aanzien van de wensen van studenten. Als we tot norm verheffen het aandeel studenten dat na minimaal drie studie jaren binnen een uur reistijd ten opzichte van de studieplek woont, dan blijkt dat landelijk gezien 10 tot 16 duizend studenten afwijken van deze norm. Dat komt neer op twee tot vier procent van de totale studentenpopulatie.

Als we tot norm verheffen het aandeel studenten dat na minimaal drie studie jaren uitwonend is binnen het kernwoongebied, dan blijkt dat landelijk gezien 17 tot 26 duizend studenten afwijken van deze norm. Hoewel deze tweede methode wat genuanceerder is dan de eerste, draagt zij nog steeds een sterk normatief karakter. De sterk verschillende aandelen tussen de studentensteden kunnen worden toegeschreven aan tal van factoren. Het wordt dus niet duidelijk in hoeverre de afwijkingen veroorzaakt worden door zaken als 'aantrekkelijkheid van de studentenstad om in te wonen' of 'de mate van concurrentie met andere bevolkingsgroepen'. Dit zijn de elementen die met name van belang zijn voor het onderhavige onderzoek.

4 Woonwensen: vraag en aanbod

4.1 Inleiding

Wat is het WBO?

Het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) is een vierjaarlijkse enquête onder de Nederlandse huishoudens (in 2002 werden 75.000 huishoudens ondervraagd). Het WBO levert een dwarsdoorsnede van de Nederlandse woningmarkt. Het WBO geeft informatie over de huisvestingssituatie van huishoudens, over hun verhuiscapaciteit en over hun woonwensen. Op het niveau van de totale Nederlandse huishoudens en woningvoorraad is het WBO representatief. Ook op lokaal niveau kunnen met behulp van het WBO uitspraken gedaan worden, mits het aantal respondenten in het WBO in het betreffende gebied voldoende is.

In dit hoofdstuk wordt het WBO gebruikt om de woningvoorraad die in principe geschikt is voor studenten in kaart te brengen (paragraaf 4.2). Daarbij wordt ook gekeken naar de bewoning van de zogenaamde niet-woningen en naar de vermeende doorstromingsproblematiek in het segment van de niet-woningen.

Het WBO en de studenten

Uit de vergelijking van de aantallen studenten volgens het IB-Groep-bestand en volgens het WBO blijken studenten in het algemeen in het WBO te zijn oververtegenwoordigd (zie Tabel 4.5). Tegelijkertijd blijkt dat thuiswonende studenten en studenten in niet-zelfstandige woonruimte zijn ondervertegenwoordigd in het WBO. Dit wordt veroorzaakt door tenminste twee factoren. Ten eerste is het WBO primair gericht op het in kaart brengen van de behoefte aan reguliere woningen en is daardoor minder gericht op niet-zelfstandige woonruimtes. Ten tweede responderen de leeftijds- en huishoudensgroepen waartoe ook de studenten behoren minder dan gemiddeld, maar studenten zelf blijkbaar méér dan gemiddeld. Ondanks herweging van het WBO naar de totale leeftijds- en huishoudensstructuur van de Nederlandse bevolking, blijven thuiswonende en niet-zelfstandige wonende studenten ondervertegenwoordigd. Daarom wordt het WBO 2002 herwogen aan de hand van de bekende gegevens over de studentenpopulatie uit het IB-Groep-bestand. Paragraaf 4.3 beschrijft de benodigde databewerkingen.

Met behulp van het herwogen WBO wordt vervolgens de huisvestingssituatie van studenten beschreven (paragraaf 4.4), de vraag van verhuiscapaciteit van studenten (paragraaf 4.5) en het aanbod dat potentieel vrij komt wanneer studenten hun woonwensen realiseren (paragraaf 4.6). In paragraaf 4.7 worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd, hetgeen leidt tot een indicatie van tekorten op de studentenhuusvestingsmarkt.

4.2 De bewoonde voorraad en het aanbod van studentenhuusvesting

Volgens het CBS bestaat de Nederlandse woningvoorraad (zie kader) per 1 januari 2002 uit 6.710.900 woningen, 108.600 wooneenheden en een onbekend aantal 'bewoonde andere ruimten' (BAR). Het WBO2002 biedt inzicht in de kenmerken van de woningvoorraad – voor-

zover het tenminste de bewoonde voorraad betreft. Volgens het WBO zijn er per 1 januari 2002 6.929.700 bewoonde woonruimten (6.626.900 woningen en 302.800 niet-woningen). Onderstaande tabel laat de verdeling van de bewoonde voorraad zien over eigendoms- en prijsklassen (van de niet-woningen is wel de eigendomsverhouding bekend, maar niet de prijsklasse).

Uit Tabel 4.1 blijkt dat er in Nederland 884.200 zeer goedkope en 1.501.400 goedkope huurwoningen zijn en 302.800 niet-woningen. Het aantal woningen in Nederland is een betrouwbaar gegeven. Het aantal niet-woningen op nationaal niveau wordt in het WBO waarschijnlijk ook nog wel nauwkeurig gemeten. Op lokaal niveau, is het mogelijk dat – door de kleine aantallen respondenten in niet-woningen – de betrouwbaarheidsmarges groot zijn. Daarom is niet voor alle studentensteden het aantal weergegeven.

In principe vormen de goedkope huurwoningen en de niet-woningen de voorraad waarvan mag worden aangenomen dat het het potentiële aanbod voor studenten vormt. Hiervan staan er zo'n 1.214.000 in de 24 studentensteden. Tegelijkertijd zijn er volgens het IB-Groepbestand zo'n 491.600 studenten, die voor het merendeel in deze 24 studentensteden studeren. In principe is er dus voldoende aanbod, al moet wel bedacht worden dat het aanbod dat potentieel geschikt is voor studenten ook bij uitstek wordt aangesproken door andere doelgroepen: huishoudens met lage inkomens, starters en ouderen.

Relevante definities woonruimte en huisvestingssituatie

Woning. Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.

Niet-woning. Woonruimtes die geen woning zijn. Huishoudens in niet-woningen kunnen wonen in een wooneenheid of een BAR wonen of inwonend zijn:

- **Wooneenheid.** Een zelfstandige wooneenheid is een afzonderlijke woonruimte, die niet voldoet aan de woningdefinitie, omdat de toegang uitkomt op gang/overloop of portaal. Een zelfstandige wooneenheid heeft wel een eigen keuken en toilet. Een onzelfstandige wooneenheid heeft in afwijking van hiervoor geen eigen keuken en toilet. Voorbeelden: deel van een woning, kamerverhuurpand, hotel/pension, verpleeg/studentenhuis. HAT-eenheden, die gebouwd zijn in het kader van de subsidieregeling voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens, voldoen aan de woningdefinitie en zijn dus geen wooneenheid. In het WBO wordt van een wooneenheid gesproken indien meer dan drie huishoudens op een adres wonen.
- **BAR (Bewoonde Andere Ruimte).** Een woonverblijf dat geen woning is en geen wooneenheid (bijvoorbeeld woonschip, caravan, zomerhuis, woonkeet, barak en dergelijke).
- **Inwonend.** Een huishouden dat ruimte huurt van de hoofdbewoner, zoals bijvoorbeeld een student bij een hospita.

Prijsklassen in de huursector. De huursector is verdeeld in 4 prijsklassen, die direct afkomstig zijn uit de IHS:

Tot de kwaliteitskortingsgrens	tot en met € 299	zeer goedkoop
Tot de aftoppingsgrens	€ 300 tot en met € 458	goedkoop
Tot de liberalisatiegrens	€ 459 tot en met € 542	middelduur
Boven de liberalisatiegrens	meer dan € 542	duur

De huur waarmee in deze definitie wordt gerekend is de basishuur. De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de huursubsidie. Deze huur is gelijk aan de

bruto huur verminderd met de eventueel in dat bedrag opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

(bron: *Beter thuis in wonen. Kernpublicatie WoningBehoeft Onderzoek 2002*, VROM, september 2003)

Tabel 4.1 Bewoonde voorraad naar eigendom en prijs (bron: WBO2002)

	huur					koop				
	<kwaliteits- kortings- grens	<aftop- pingsgrens	<liberalisa- tiegrens	>liberalisa- tiegrens	niet-woning	<BWS- grens	<150.000	<214.500	>214.500	niet-woning
Amsterdam	134.900	115.200	35.000	16.800	30.700	*	9.200	20.100	36.500	4.200
Arnhem	12.500	19.500	7.500	*	3.600	*	7.400	8.800	6.300	*
Breda	10.000	15.700	6.400	3.000	*	*	4.300	13.200	17.500	*
Delft	8.700	11.300	3.900	2.800	6.200	*	2.900	5.600	7.100	*
Den Haag	42.400	54.100	15.200	13.600	14.100	15.800	27.200	18.100	28.800	*
Eindhoven	13.700	28.200	9.500	4.600	7.800	*	4.900	13.100	15.900	*
Enschede	10.900	16.500	3.800	*	7.100	*	12.800	7.200	9.400	*
Groningen	21.200	22.900	5.200	*	15.300	4.000	14.500	7.900	6.800	*
Haarlem	10.600	12.300	5.700	*	*	*	7.500	12.300	14.700	*
Leeuwarden	7.100	8.700	2.600	*	4.500	5.100	8.100	5.300	3.600	*
Leiden	10.600	12.200	3.700	2.700	8.900	*	3.500	6.100	12.000	*
Maastricht	7.600	13.400	4.700	3.200	8.000	*	5.100	8.000	9.700	*
Nijmegen	12.400	21.900	4.500	*	11.300	*	5.300	9.700	11.000	*
Rotterdam	69.200	100.300	24.700	13.200	17.000	9.400	21.500	21.600	22.600	*
Tilburg	14.100	24.300	4.800	*	6.800	*	5.500	14.000	17.100	*
Utrecht	18.600	25.500	7.500	4.200	22.900	*	10.400	18.600	25.500	*
Wageningen	*	*	*	*	5.300	*	*	*	3.500	*
Zwolle	7.500	10.900	3.300	*	3.100	*	3.600	8.300	10.500	*
Diemen	*	*	*	*	*	*	*	*	3.400	*
Den Bosch	7.400	14.100	6.400	*	*	*	*	8.100	15.900	*
Deventer	5.800	9.900	2.500	*	*	*	3.700	5.500	7.200	*
Heerlen	7.000	10.600	2.900	*	*	*	9.200	6.700	4.300	*
Alkmaar	5.300	9.100	3.100	*	*	*	3.900	8.900	7.500	*
Sittard-Geleen	3.900	8.100	3.200	*	*	*	5.300	9.400	9.100	*
overig	440.700	931.400	271.400	120.100	86.700	73.700	429.100	884.300	1.433.000	15.800
totaal	884.200	1.501.400	438.900	210.400	275.400	121.200	608.500	1.123.300	1.739.000	27.400

*) onbetrouwbaar

In Tabel 4.2 is een nadere differentiatie gegeven van de bewoonde voorraad niet-woningen. Van de 302.800 niet-woningen die in het WBO werden gemeten, is het overgrote deel een formele wooneenheid (ruim 200.000 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden). Ruim 13.000 niet-woningen zijn bewoonde andere ruimten, ofwel niet formele onzelfstandige woonruimtes. Tot slot zijn er 72.800 inwoningen, dat wil zeggen hospita-achtige situaties (kan ook bij familie zijn). Met name de laatste categorie en in mindere mate de categorie BAR is potentieel zeer vluchtig aanbod: is het er altijd, of alleen als de nood hoog is bij vragers of aanbieders?

Tabel 4.2 Bewoonde niet-woningen naar type (bron: WBO2002)

	zelfstan- dige woon- eenheden	onzelf- standige woon- eenheden	bewoonde andere ruimten (BAR)	inwonend	totaal	% tov voorraad (incl. niet- woningen)
Amsterdam	11.150	10.240	*	11.530	34.980	8,6%
Arnhem	*	*	*	*	3.870	5,6%
Breda	*	*	*	*	3.370	4,6%
Delft	*	4.270	*	*	6.330	13,0%
Den Haag	6.690	3.310	*	5.100	15.260	6,6%
Eindhoven	3.730	*	*	*	7.990	8,1%
Enschede	*	3.700	*	*	7.450	10,5%
Groningen	7.060	6.190	*	*	15.590	15,5%
Haarlem	*	*	*	*	4.060	5,7%
Leeuwarden	*	*	*	*	4.480	9,8%
Leiden	3.890	4.620	*	*	9.110	15,1%
Maastricht	3.530	*	*	*	8.540	14,1%
Nijmegen	3.360	6.250	*	*	11.540	14,6%
Rotterdam	6.130	7.220	*	4.320	17.850	5,9%
Tilburg	3.380	*	*	*	6.890	7,7%
Utrecht	8.320	11.620	*	4.420	24.440	18,0%
Wageningen	*	*	*	*	5.310	29,1%
Zwolle	*	*	*	*	3.180	6,5%
Diemen	*	*	*	*	*	12,3%
Den Bosch	*	*	*	*	*	3,7%
Deventer	*	*	*	*	*	5,1%
Heerlen	*	*	*	*	*	3,2%
Alkmaar	*	*	*	*	*	4,7%
Sittard-Geleen	*	*	*	*	*	2,6%
overig	34.240	30.830	9.240	28.230	102.530	2,2%
totaal	108.840	107.970	13.190	72.790	302.780	4,4%

*) onbetrouwbaar

De markt van niet-woningen

Zoals reeds aangegeven is de voorraad aan woonruimtes waar studenten kunnen wonen niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de voorraad waar ze thans wonen, noch aan de totale omvang van de goedkope (huur)voorraad.

Het is interessant te kijken hoeveel van de bewoonde voorraad niet-woningen wordt bewoond door studenten. Onderstaande tabel geeft de betreffende verhoudingen.

Tabel 4.3 laat zien dat ongeveer 40 procent van de niet-woningen worden bewoond door studenten. Studenten zijn oververtegenwoordigd in de wooneenheden en de BARren. Onder de inwonenden zijn juist relatief veel niet-studenten.

Tabel 4.3 Aandeel studenten in niet-woningen (bron: WBO2002)

	studenten	niet- studenten
wooneenheden en BARren	42,5%	57,5%
inwonend	30,1%	69,9%
totaal	39,5%	60,5%

Tot slot biedt Tabel 4.4 een indruk van de mate waarin de markt van niet-woningen verstopt is door niet-studenten. Voor deze tabel is de groep ex-studenten gedefinieerd als: HBO/WO-opgeleid, tot 35 jaar, volgt momenteel geen opleiding. Van deze ex-studenten is tevens aangegeven in hoeverre ze verhuisgeneigd zijn.

In totaal wordt weliswaar slechts 10,8 procent van de bewoners van niet-woningen gedefinieerd als ex-student, maar in absolute aantallen gaat het toch om zo'n 30.000 woonruimten. Van deze bewoners is bovendien bijna 80 procent verhuiscgeneigd. Dat betekent dat wanneer alle verhuiscgeneigde ex-studenten zouden weten door te stromen er een aanbod ontstaat van zo'n 24.000 woonruimten. De sector van de niet-woningen waar de meeste studenten worden aangetroffen (de (on)zelfstandige wooneenheden) kent ongeveer gelijke percentages. Met andere woorden: deze gegevens zijn strijdig met de veronderstelling dat een groot deel van de studentenhuiscvestigingsmarkt door gebrek aan doorstroming van ex-studenten op slot zit, maar tegelijkertijd is er wel degelijk een fors doorstroompotentieel aanwezig.

Tabel 4.4 Aandeel ex-studenten in niet-woningen, naar verhuiscgeneigdheid (bron: WBO2002)

	ex-studenten		totaal	overig
	niet verhuiscgeneigd	verhuiscgeneigd		
wooneenheden en BARren	22,3%	77,7%	11,3%	88,7%
inwonend	12,9%	87,1%	9,1%	90,9%
totaal	20,4%	79,6%	10,8%	89,2%

4.3 Databewerkingen op het WBO

Het WBO bevat 75.000 respondenten, die gewogen de Nederlandse bevolking (van 18 jaar en ouder) en de Nederlandse huischoudens vormen (resp. 12.336.000 personen en 6.930.000 huischoudens).

In het WBO is het mogelijk studerenden te selecteren. Met behulp van de vragen "Volgt u op dit moment een opleiding?" en "Wat voor soort opleiding is dit?" kunnen de respondenten die thans een HBO- of WO-opleiding volgen worden geselecteerd. Dit is ten behoeve Tabel 4.3 gedaan. Deze selectie wijkt op tenminste drie essentiële punten af van de registratie in het IB-Groep-bestand. Ten eerste bevat het IB-Groep-bestand de mogelijkheid te onderscheiden tussen voltijd- en deeltijdstudenten. Dat kan in het WBO niet. In de IB-Groep-analyses hebben we ervoor gekozen om alleen de voltijdstudenten mee te nemen, omdat we ervan uitgaan dat deeltijdstudenten hun woonlocatiekeuze niet (alleen) baseren op hun studielocatie. Het tweede verschil is dat in het IB-Groep-bestand alle studenten aan bekostigde instellingen zijn geregistreerd, terwijl het WBO studenten bevat die studeren aan wat zij zelf een instelling voor HBO of WO vinden (merendeels zullen dat dezelfde bekostigde instellingen zijn, maar het kan ook zijn dat een respondent zijn LOI-opleiding als een HBO-opleiding kwalificeert). Het selecteren van studenten met behulp van de vraag of men een uitkering WSF krijgt lijkt voor de hand te liggen, maar uit het WBO blijkt dat op deze vraag een forse onder-rapportage bestaat. Derde grote verschil is de leeftijd. In het WBO worden alleen respondenten van 18 jaar en ouder bevrraagd. Daarmee blijven alle (met name HBO) studenten van 17 en jonger buiten beeld (ongeveer 10.000 studenten).

Om beide bestanden koppelbaar te maken zijn de volgende keuzes gemaakt:

- uit het IB-Groep-bestand zijn **alle** studenten (voltijds **en** deeltijd) geselecteerd. Voor eerdere analyses (hoofdstuk 2 en 3) werden alleen voltijdstudenten geselecteerd, omdat de veronderstelling is dat het woongedrag van deeltijdstudenten in tegenstelling tot voltijdstudenten, niet primair door hun studie(plek) wordt bepaald. Aangezien het onderscheid tussen vol- en deeltijd in het WBO niet is te maken, moeten we het onderscheid – in formele zin, zoals later zal blijken – laten vallen;
- in het WBO zijn alle respondenten geselecteerd die aangeven dat ze thans een studie WO of HBO volgen. Dat betekent dat daaronder ook een aantal respondenten zal zijn die volgens de definitie van de IB-Groep-data (namelijk studerend aan een be-

kostige instelling) geen student HBO of WO zijn. We moeten aannemen dat dit geen verstoring effect heeft op het overall beeld;

- In het IB-Groep-bestand zijn alleen studenten van 18 jaar en ouder geselecteerd. In het WBO zijn geen respondenten ondervraagd jonger dan 18. Woonwensen van studenten onder de 18 blijven daarmee verder buiten beeld.

Het IB-Groep-bestand heeft nog een belangrijke bewerking. Om als herwegingsbestand te kunnen dienen moeten de variabelen waarop wordt herwogen in het IB-Groep-bestand volledig gevuld zijn. Het betreft de variabelen HBO/WO, leeftijd, geslacht, thuis/uitwonend en postcode woonplaats. De variabelen HBO/WO, thuis/uitwonend en postcode woonplaats zijn in het IB-Groep-bestand niet volledig gevuld, en moesten dus bijgeschat worden. Daarbij is postcode woonplaats gehercodeerd in 36 gebieden (24 studentensteden, of elders in 12 provincies).

De bewerkingen leveren een IB-Groep-bestand met 491.600 studenten (vol- en deeltijd studenten van 18 jaar en ouder). Twee procent van de bij de IB-Groep geregistreerde studenten is jonger dan 18 (10.442 studenten); deze blijven verder buiten beschouwing. Het WBO bevat 5.545 respondenten die als HBO- of WO-student gekenmerkt worden. Gewogen met de standaard wegingsvariabele van het WBO zijn dat 804.445 studenten. Dit gewogen aantal is aanmerkelijk hoger dan het werkelijk aantal studenten door de eerder genoemde reden van selectieve respons (paragraaf 4.1). De herweging van het WBO naar het IB-Groep-bestand gebeurt met vier weegranden (populatietotalen waaraan het herwogen bestand moet voldoen), die tezamen ervoor zorgen dat de essentiële relaties die bekend zijn uit het IB-Groep-bestand in het herwogen WBO worden gereproduceerd. Het gaat dan met name om de onderlinge relaties tussen huisvestingssituatie, soort opleiding, geslacht, leeftijd en studentenstad. De weegranden zijn:

- Rand 1: studenten naar thuis/uitwonend, HBO/WO en geslacht
- Rand 2: studenten naar leeftijd en thuis/uitwonend en geslacht
- Rand 3: studenten naar leeftijd en HBO/WO
- Rand 4: studenten naar gebied en HBO/WO

In Tabel 4.5 is de uitkomst van de herweging weergegeven in termen van aantallen studenten in de diverse bestanden.

Tabel 4.5 Aantallen studenten volgens diverse bronnen (gewogen en ongewogen), 2002/2003 (bron: IB-Groep; WBO; ABF)

	WBO 2002				IB-Groep-bestand				Studenten WBO (WBS)			
	respon- denten	%	gewogen aantal	%	voltijd, 18+		vol/deeltijd, 18+		respon- denten	%	gewogen aantal	%
					aantal	%	aantal	%				
thuiswonend	2.030	36,6%	252.277	31,4%	136.727	34,0%	211.098	42,9%	2.030	36,6%	210.869	42,9%
uitwonend	3.515	63,4%	552.167	68,6%	193.147	48,0%	280.502	57,1%	3.515	63,4%	280.731	57,1%
onbekend	-		-		72.636	18,0%	-		-		-	
18-19 jaar	710	12,8%	108.785	13,5%	82.731	20,6%	83.864	17,1%	710	12,8%	83.865	17,1%
20-22 jaar	1.697	30,6%	217.752	27,1%	176.881	43,9%	184.283	37,5%	1.697	30,6%	184.285	37,5%
23-25 jaar	1.018	18,4%	140.849	17,5%	98.467	24,5%	110.921	22,6%	1.018	18,4%	110.923	22,6%
26 jaar eo	2.120	38,2%	337.059	41,9%	44.431	11,0%	112.532	22,9%	2.120	38,2%	112.527	22,9%
totaal	5.545	100,0%	804.445	100,0%	402.510	100,0%	491.600	100,0%	5.545	100,0%	491.600	100,0%

Het is **cruciaal** dat men zich realiseert dat de IB-Groep-analyses tot nu toe gingen over voltijdstudenten aan reguliere HBO- en WO-instellingen vanaf 17 jaar, steeds gedifferentieerd naar waar ze studeren. De WBO-analyses in deze notitie gaan over voltijd- **en** deeltijdstudenten aan welke HBO- of WO-instelling dan ook vanaf 18 jaar gedifferentieerd naar waar ze wonen (het WBO zegt niets over waar ze studeren).

4.4 De huisvestingssituatie van studenten

Het herwogen-studenten-WBO (verder WBS te noemen) reproduceert in grote lijnen de studentenpopulatie naar persoons- en studiekenmerken zoals die in hoofdstuk 0 werd beschreven. De inbreng van woningkenmerken is ten opzichte van het IB-Groep-bestand nieuw.

Van de 491.600 vol- en deeltijdstudenten van 18 jaar en ouder is 43 procent thuiswonend en 57 procent uitwonend. Uit de analyse van de IB-Groep-bestand (alleen voltijdstudenten, alle leeftijden, Tabel 2.8) kwam ook 57 procent uitwonend. Het is verrassend te constateren dat beide deelpopulaties (voltijd- en deeltijdstudenten) in gelijke mate uitwonend zijn, waar verwacht werd dat deeltijders veel vaker uitwonend zouden zijn. Per studentenstad verschilt het percentage uitwonend aanmerkelijk (Tabel 4.6). Van alle studenten die in Wageningen wonen is slechts vijf procent thuiswonend, terwijl dat in Zwolle 59 procent is. De samenhang met het type opleiding cq type stad is evident. Zwolle is blijkbaar een lokaal georiënteerde HBO-stad, terwijl Wageningen een nationaal georiënteerde WO-stad is. Studenten die in Wageningen wonen zijn daar komen wonen vanwege de studie en zijn dus uitwonend; studenten in Zwolle zijn Zwollenaren, die vanuit het ouderlijk huis de studie volgen (in Zwolle of elders).

Tabel 4.6 Studenten (18+) naar stad en woonsituatie (bron: WBS)

	aantal	waarvan		uitwonend	
		thuiswonend			
Amsterdam	36.400	8.700	24%	27.700	76%
Arnhem	6.400	1.400	22%	5.000	78%
Breda	7.400	2.300	31%	5.100	69%
Delft	10.100	800	8%	9.300	92%
Den Haag	16.600	4.400	27%	12.200	73%
Eindhoven	11.200	3.000	27%	8.200	73%
Enschede	9.300	1.800	20%	7.500	80%
Groningen	26.600	1.700	6%	24.900	94%
Haarlem	4.600	2.400	53%	2.200	47%
Leeuwarden	6.200	400	6%	5.900	94%
Leiden	10.400	2.900	28%	7.500	72%
Maastricht	10.900	1.900	18%	9.000	82%
Nijmegen	13.600	900	7%	12.600	93%
Rotterdam	24.000	5.900	25%	18.100	75%
Tilburg	11.300	2.700	24%	8.600	76%
Utrecht	25.000	1.500	6%	23.500	94%
Wageningen	4.000	200	5%	3.800	95%
Zwolle	4.800	2.800	59%	2.000	41%
Diemen	*	*	*	*	*
Den Bosch	4.000	1.900	47%	2.100	53%
Deventer	3.000	1.600	54%	1.400	46%
Heerlen	2.200	1.100	50%	1.100	50%
Alkmaar	2.600	700	29%	1.800	71%
Sittard-Geleen	2.500	1.100	44%	1.400	56%
overig	237.300	158.500	67%	78.800	33%
totaal	491.600	210.900	43%	280.700	57%

*) onbetrouwbaar

De 280.800 uitwonende studenten bewonen 155.800 reguliere woningen en 125.000 niet-woningen (zie kader op p. 34 voor definitie). De bulk van de niet-woningen wordt in drie steden gevonden: Amsterdam, Groningen en Utrecht. Deze drie steden zijn tezamen goed voor een derde van de niet-woningbewoning door studenten. De verschillen tussen steden zijn enorm. In Wageningen wonen bijna alle uitwonende studenten in een niet-woning, terwijl in Deventer het merendeel van de uitwonende studenten in een reguliere woning woont.

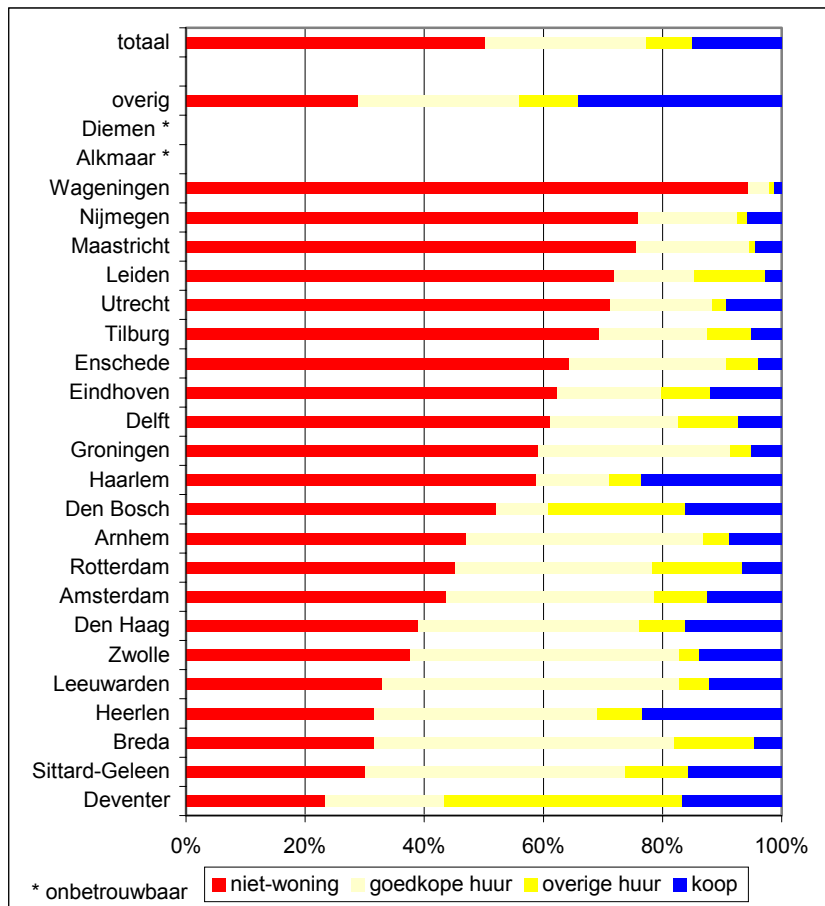
Tabel 4.7 Studenten (18+) naar stad, woon- en huisvestingssituatie (bron: WBS)

	thuis- wonen-den	uitwonenden			totaal
		woning	niet-woning	totaal	
Amsterdam	8.700	16.200	11.500	27.700	36.400
Arnhem	1.400	2.600	2.400	5.000	6.400
Breda	2.300	3.400	1.700	5.100	7.400
Delft	800	4.200	5.100	9.300	10.100
Den Haag	4.400	7.800	4.400	12.200	16.600
Eindhoven	3.000	3.600	4.600	8.200	11.200
Enschede	1.800	3.100	4.400	7.500	9.300
Groningen	1.700	11.100	13.800	24.900	26.600
Haarlem	2.400	1.100	1.100	2.200	4.600
Leeuwarden	400	4.100	1.800	5.900	6.200
Leiden	2.900	2.600	4.900	7.500	10.400
Maastricht	1.900	2.300	6.700	9.000	10.900
Nijmegen	900	3.500	9.100	12.600	13.600
Rotterdam	5.900	10.700	7.400	18.100	24.000
Tilburg	2.700	3.000	5.600	8.600	11.300
Utrecht	1.500	7.700	15.800	23.500	25.000
Wageningen	200	500	3.300	3.800	4.000
Zwolle	2.800	1.300	700	2.000	4.800
Diemen	*	*	*	*	*
Den Bosch	1.900	1.100	1.000	2.100	4.000
Deventer	1.600	1.000	400	1.400	3.000
Heerlen	1.100	*	*	1.100	2.200
Alkmaar	700	*	*	1.800	2.600
Sittard-Geleen	1.100	*	*	1.400	2.500
overig	158.500	61.100	17.700	78.800	237.300
totaal	210.900	155.800	125.000	280.800	491.700

*) onbetrouwbaar

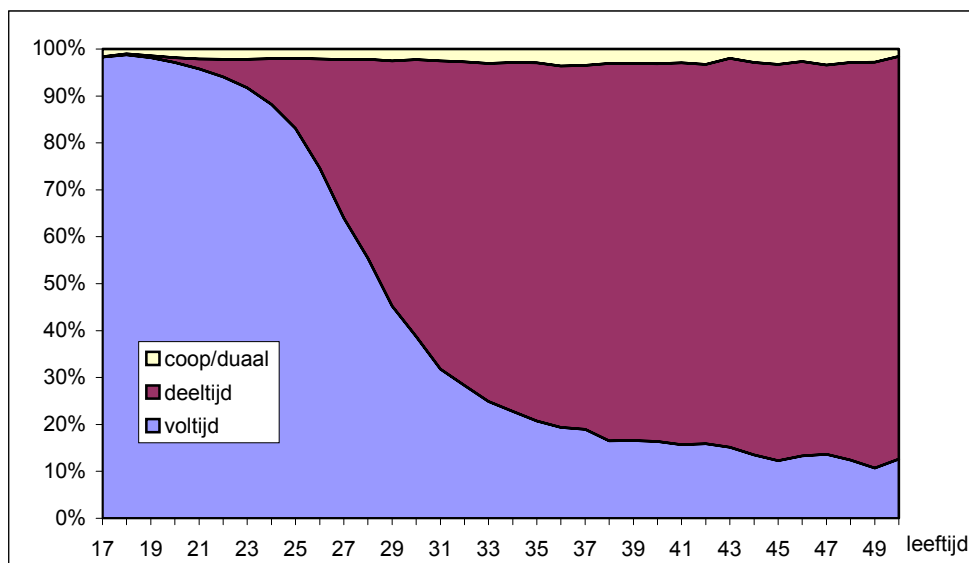
Uitwonende studenten die in een reguliere woning wonen, wonen verrassend vaak in een koopwoning (16 procent; Figuur 4.1). In Alkmaar, Sittard-Geleen, Breda, Leeuwarden en Zwolle zitten studenten veel in de goedkope huur; in Deventer in de middeldure en dure huur. Alkmaar, Heerlen en Haarlem laten een hoog aandeel studenten in de koopsector zien. Het ligt voor de hand deze stedelijke verschillen te zien als een effect van aanbod en niet als een effect van de vraag.

Figuur 4.1 Uitwonende studenten (18+) naar stad, eigendomsverhouding en prijs (bron: WBS)

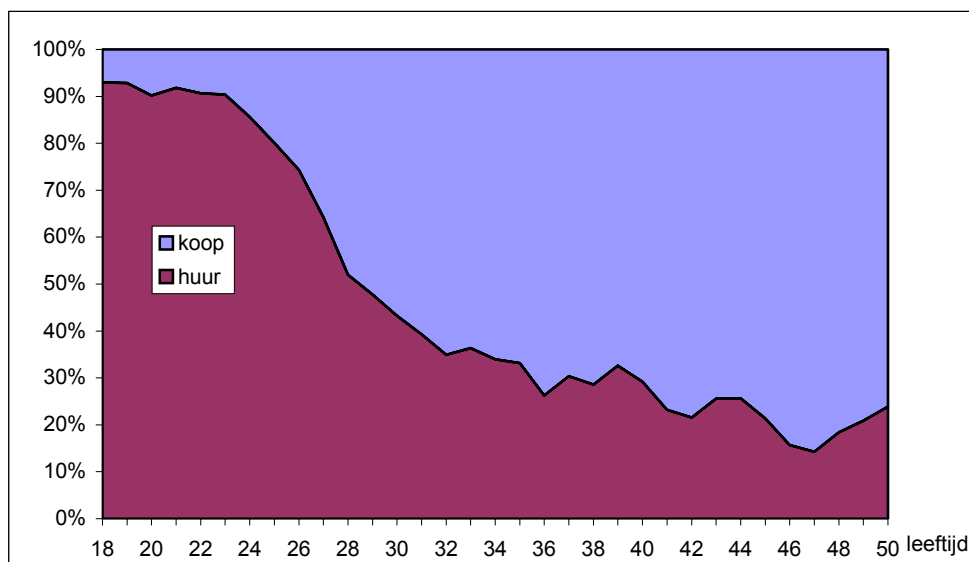


Aangenomen mag worden dat de uitwonende studenten die in een koopwoning wonen vooral deeltijdstudenten zullen zijn. In het WBS is het onderscheid tussen voltijd- en deeltijdstudenten niet te maken. Met behulp van leeftijd kan de aanname toch gestaafd worden. Figuur 4.2 toont het verband tussen leeftijd en studievorm. Het aandeel voltijdstudenten neemt sterk af bij toenemende leeftijd. Uit Figuur 4.3 blijkt dat het aandeel uitwonende studenten dat in een koopwoning woont een soortgelijk patroon vertoont. Daarom mag men aannemen dat het vooral deeltijdstudenten zijn die in een koopwoning wonen. Dat is natuurlijk ook logisch: immers, deeltijdstudenten zijn verder gevorderd in de huishoudens- en wooncarrière, en hebben vaker naast studie een arbeidscarrière. Hetzelfde geldt ten aanzien van de verhouding woningen/niet-woningen (Figuur 4.4). Ook voor inkomen geldt dezelfde sterke relatie met leeftijd (Figuur 4.5).

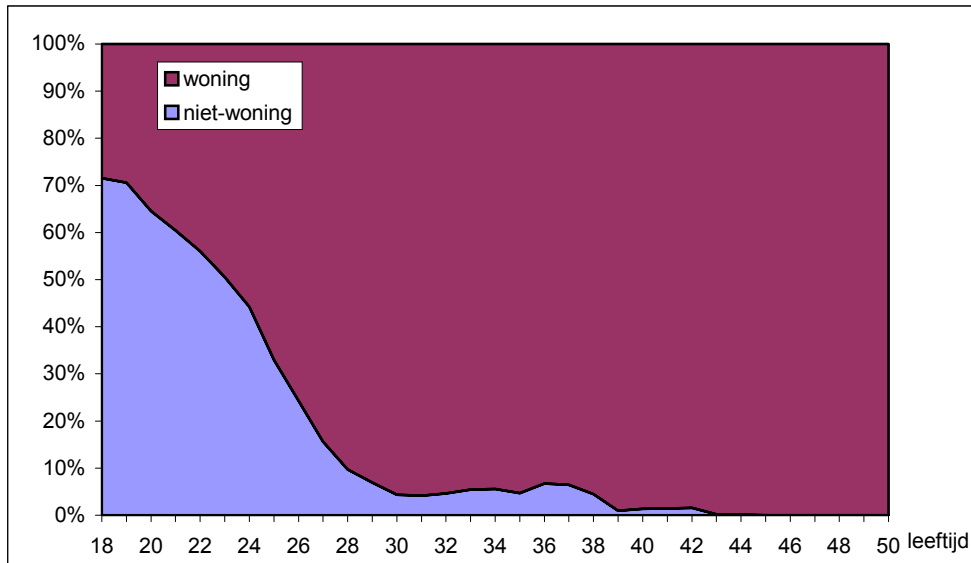
Figuur 4.2 Studenten naar studievorm en leeftijd, 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF)



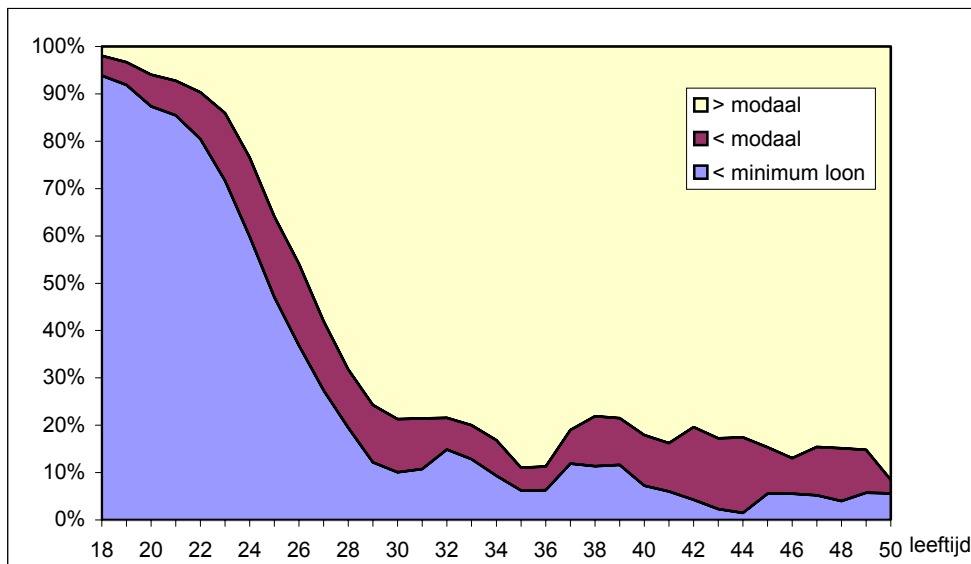
Figuur 4.3 Uitwonende studenten naar eigendomsverhouding en leeftijd, 2002/2003 (bron: WBS)



Figuur 4.4 Uitwonende studenten naar type huisvesting en leeftijd, 2002/2003 (bron: WBS)



Figuur 4.5 Uitwonende studenten naar inkomen en leeftijd, 2002/2003 (bron: WBS)



4.5 Vraag op de studentenhuishvestingsmarkt

In het kader van het huidige onderzoek is de relevante vraag naar woonruimte, de vraag die wordt uitgeoefend door voltijdstudenten. Zoals bekend kan in het WBS geen onderscheid gemaakt worden tussen voltijd- en deeltijdstudenten. Uit paragraaf 4.4 is duidelijk dat leeftijd een goede indicator is voor de verhouding deeltijd/voltijd. Daarom onderscheiden we vraag en aanbod naar drie leeftijdsklassen. Studenten in de leeftijdsklasse tot en met 22 zijn vooral voltijdstudenten, die wanneer ze uitwonend zijn voornamelijk in gehuurde woonruimte wonen (die vaak geen zelfstandige woning is) en een inkomen onder het minimum loon hebben. Boven de leeftijd van 31 zijn de meeste studenten deeltijders, ze wonen vaak in koopwoningen en zelden in niet-woningen, en ze hebben voor 90 procent een inkomen van tenminste modaal. De leeftijdsgroep daartussen is de transitieklasse: van voltijd naar deeltijd, van hu-

ren naar kopen, van niet-woningen naar woningen, en van een laag inkomen naar een moedaal of hoger inkomen.

Studenten zijn veel vaker verhuiscgeneigd⁶ dan de bevolking in totaal. In totaal is ongeveer een kwart van de bevolking verhuiscgeneigd; onder studenten is dat 58 procent. Thuiswonende studenten hebben een iets hogere verhuiscgeneigdheid dan uitwonende studenten. Van de thuiswonende studenten is de jongste groep het minst verhuiscgeneigd. Bij de uitwonenden zijn dat juist de oudsten. Deze groep heeft waarschijnlijk al voor een groot deel kunnen voorzien in hun woonwensen.

De groep studenten waaronder de meeste deeltijdstudenten zich bevinden – dat is de groep met de minste relevantie voor het huidige onderzoek – is tevens de groep met de laagste verhuiscgeneigdheid: uitwonende studenten van 31 jaar en ouder. Dit betekent dat in de totale vraag naar woonruimtes die studenten uitoefenen, de vraag door deeltijdstudenten gering is. Het is dan ook aannemelijk dat de deeltijdstudenten het vraag en aanbodpatroon van studenten nauwelijks vertekenen..

Tabel 4.8 Verhuiscgeneigdheid onder studenten (bron: WBS)

		verhuiscgeneigd		niet-verhuiscgeneigd	
thuiswonend	tot en met 22 jr	73.100	54%	62.600	46%
	23 t/m 30 jr	39.800	71%	16.000	29%
	31 jr eo	12.400	64%	6.900	36%
	totaal	125.300	59%	85.600	41%
uitwonend	tot en met 22 jr	80.200	61%	52.300	39%
	23 t/m 30 jr	67.900	62%	41.000	38%
	31 jr eo	11.000	28%	28.300	72%
	totaal	159.100	57%	121.700	43%
totaal	284.300	58%	207.300	42%	

De definitie van verhuiscgeneigdheid zoals die in Tabel 4.8 is gehanteerd is nogal vrijblijvend. Zeker voor studenten die over het algemeen 4 tot 6 jaar studeren bestrijkt de vraag ‘Wilt u binnen twee jaar verhuizen’ een relatief erg lange periode. Mede daarom – maar ook om aansluiting te behouden bij ander onderzoek naar woningbehoefte op basis van het WBO – wordt verder de krappere definitie ‘urgent verhuiscgeneigd’ gebruikt. De urgent verhuiscgeneigden geven aan binnen één jaar te willen verhuizen, ze ondernemen zoekactiviteiten en ze geven aan te zullen reageren op passend aanbod. In zekere zin is het aantal urgent verhuiscgeneigden vergelijkbaar met de wachtlijst voor studentenhuisvesting, zij het dat onder de urgent verhuisden zich ook studenten bevinden die zich niet inschrijven en dus niet op een wachtlijst staan, en dat er op wachtlijsten studenten staan die volgens de definitie niet als urgent verhuiscgeneigd gekwalificeerd kunnen worden.

Uit Tabel 4.9 blijkt dat het merendeel van de urgent verhuiscgeneigde studenten uitwonend wil worden of blijven. Dat studenten die thans uitwonend zijn, weer thuis willen gaan wonen komt nagenoeg niet voor.

⁶ Iedereen die zegt binnen twee jaar te willen of moeten verhuizen is aangeduid als verhuiscgeneigd.

Tabel 4.9 Gewenste woonsituatie van urgent verhuiscapaciteit studenten (bron: WBS)

		huidige woonsituatie				totaal	
		thuiswonend		uitwonend			
gewenste woon- situatie	thuiswonend	tot en met 22 jr	1.700	9%	*	*	1.700
		23 t/m 30 jr	1.400	9%	*	*	1.500
		31 jr eo	1.600	35%	*	*	1.600
		totaal	4.710	12%	*	*	4.800
	uitwonend	tot en met 22 jr	18.200	91%	16.300	100%	34.500
		23 t/m 30 jr	13.500	91%	16.300	99%	29.800
		31 jr eo	2.900	65%	2.800	100%	5.700
		totaal	34.600	88%	35.300	100%	69.900
totaal		39.300	100%	35.400	100%	74.700	

Het totaal van 74.700 urgent verhuiscapaciteit studenten kan niet zondermeer worden geïnterpreteerd als de vraag naar huisvesting door studenten. Thuiswonende studenten zijn namelijk ook verhuiscapaciteit als ze met hun ouders mee zullen verhuizen, maar in dat geval is er geen sprake van vraag naar studentenhuiscapaciteit. Studenten kunnen daarnaast ook samenwonen of gaan samenwonen met een andere student. Diverse combinaties leveren verschillende vraag en dus ook verschillend aanbod op.

In de rest van deze paragraaf, waar de vraag van de urgent verhuiscapaciteit studenten aan de orde komt blijkt het niet te gaan om 74.700 vragende studenten, maar om de vraag naar 54.300 woonruimten (zie Tabel 4.10).

Tabel 4.10 Huisvestingsvraag onder urgente verhuiscapaciteit studenten (bron: WBS)

		thuiswonend		uitwonend		totaal
zelfst woning	tot en met 22 jr	10.100	71%	8.500	65%	18.600
	23 t/m 30 jr	9.400	94%	11.300	93%	20.700
	31 jr eo	*	100%	1.800	96%	4.700
	totaal	22.500	83%	21.600	80%	44.100
woon- eenheid	tot en met 22 jr	3.900	27%	4.600	35%	8.500
	23 t/m 30 jr	*	4%	*	6%	1.300
	31 jr eo	*	0%	*	4%	*
	totaal	4.500	16%	5.400	20%	9.900
totaal		27.100	100%	27.200	100%	54.300

De vraag van urgent verhuiscapaciteit studenten is ongeveer gelijk verdeeld over thuiswonenden en uitwonenden. De vraag is geconcentreerd bij studenten in de leeftijdscategorieën tot en met 30. Dit betekent dat het merendeel van de vraag wordt uitgeoefend door studenten waarvan mag worden verwacht dat het voornamelijk voltijdstudenten betreft.

In Tabel 4.11 is de vraag van studenten verder uitgesplitst. Het merendeel van de vraag is gericht op reguliere woningen (bijna 80 procent). Hierbinnen ligt de nadruk vanzelfsprekend op de huursector, en dan met name op de goedkopere delen hiervan. Uitwonende studenten (voor wie de gewenste verhuizing al minimaal de tweede stap in de wooncarrière is) vragen beduidend vaker een woning buiten het goedkope huursegment. Ze vragen ook vaker een koopwoning. De vraag naar koopwoningen wordt voor het grootste deel uitgeoefend door studenten in de leeftijdscategorie vanaf 31 jaar.

Tabel 4.11 Urgente huisvestingsvraag onder studenten naar type, eigendom en prijs (bron: WBS)

	thuiswonend		uitwonend		totaal	
woning	22.500	71%	21.600	80%	44.100	81%
goedkope huur	5.900	58%	9.400	43%	15.300	48%
overige huur	3.500	35%	6.800	31%	10.300	32%
koop	700	7%	5.500	25%	6.200	19%
niet-woning	3.900	27%	5.400	20%	9.300	17%
totaal	27.100	100%	27.200	100%	54.300	100%

In totaal is er vraag naar 44.100 woningen en 9.300 niet-woningen (en vraag naar circa 600 woonruimtes in het buitenland). In Tabel 4.12 is de vraag uitgesplitst naar studentensteden. De celvulling laat slechts toe deze verdeling te maken naar een zeer beperkt aantal steden. De grootste vraag wordt uitgeoefend door studenten die in Amsterdam en Utrecht willen wonen. Alle andere studentensteden kennen een veel kleinere vraag. Er zijn een paar opvallende verschillen tussen vraag van thuis- en van uitwonenden. Onder uitwonenden is het deel dat vraagt naar woonruimte in Amsterdam nog hoger dan in het algemeen. Dit wordt waarschijnlijk vooral veroorzaakt doordat studenten die reeds in Amsterdam wonen dat ook in de toekomst willen blijven doen. Daarnaast is het wellicht zo dat juist onder uitwonenden die in Amsterdam willen wonen, een relatief groot deel daar (nog) niet in is geslaagd.

Tabel 4.12 Urgente huisvestingsvraag onder studenten naar huisvestingssituatie en gebied (bron: WBS)

	thuiswonend		uitwonend		totaal
Amsterdam	2.500	9%	3.300	12%	5.900
Den Haag	800	3%	1.200	4%	2.000
Groningen	600	2%	1.300	5%	1.900
Leiden	500	2%	300	1%	800
Nijmegen	1.200	4%	700	3%	1.900
Rotterdam	1.000	4%	2.700	10%	3.700
Utrecht	1.700	6%	4.300	16%	6.000
overig	18.800	69%	13.400	49%	32.100
totaal	27.100	100%	27.200	100%	54.300

noot: overige steden hebben te laag aantal respondenten

4.6 Potentieel vrijkomend aanbod op de studentenhuisvestingsmarkt

Het aanbod op de studentenhuisvestingsmarkt kan met het WBO worden geschat op basis van de huisvesting die verhuiscandidate studenten achter zouden laten wanneer zij er in slagen te verhuizen. Dit is potentieel aanbod omdat het aanbod pas daadwerkelijk vrijkomt als de huidige bewoner er in geslaagd is woonruimte te vinden die aansluit bij de wensen en dus daadwerkelijk verhuist. Daarbij moet ook worden bedacht dat niet alle woonruimten die worden achtergelaten beschikbaar komen voor een nieuwe bewoner. Zo is het mogelijk dat een woonruimte wordt gesloopt, wordt herbestemd, of in het geval van een kamer bij een hospita, niet opnieuw te huur wordt aangeboden. Ook een woonruimte die eerst gerenoveerd moet worden, komt niet meteen beschikbaar voor bewoning. Het aanbod in deze paragraaf is het aanbod dat daadwerkelijk beschikbaar komt voor nieuwe bewoners indien de huidige – urgent verhuiscandidate – bewoner invulling kan geven aan zijn verhuiscandidate. Verhuiscandidate studenten die nu nog thuiswonend zijn later per definitie geen (potentieel) aanbod achter.

Tabel 4.13 Potentieel urgent aanbod onder studenten van woningen naar eigendom en prijs en niet-woningen (bron: WBS)

	aantal	%
woning	9.100	40%
goedkope huur	5.600	62%
overige huur	1.500	16%
koop	2.000	22%
wooneenheden	11.400	50%
inwoning	2.200	10%
totaal	22.600	100%

Tabel 4.13 laat zien dat het potentiële aanbod op de studentenhuisvestingsmarkt 22.600 woonruimtes omvat. Hieronder zijn 9.100 reguliere woningen, en 11.400 zelfstandige en onzelfstandige woonruimtes. Ongeveer 2.200 'inwoningssituaties' (zeg maar kamers: bij hospita's en dergelijke) komen potentieel beschikbaar. Van de reguliere woningen is het merendeel een goedkope huurwoning. Toch nog ruim 20 procent van het woningaanbod is een koopwoning.

Overigens is het verhelderend te zien dat ongeveer 11 procent van de reguliere woningen die nu door studenten worden bewoond, bij verhuizing niet beschikbaar komt voor bewoning; onder de inwoningssituaties is dat maar liefst 29 procent. De corresponderende percentages voor de gehele bevolking zijn overigens respectievelijk zes procent en 43 procent. Dit betekent dat de vooronderstelling dat studenten vaak in sloop- en renovatiewoningen wonen wordt bevestigd. De inwoningssituaties waarin de reguliere bevolking zich bevindt zijn vaker van tijdelijke aard dan die waarin studenten zich bevinden. Desondanks is duidelijk dat ook bij inwoningssituaties van studenten erg vaak de woonruimte niet opnieuw wordt aangeboden.

De aantallen respondenten zijn te laag om een nadere uitsplitsing van het aanbod naar studentensteden te maken.

4.7 Tekorten op de huisvestingsmarkt

Het urgente woningtekort op de studentenhuisvestingsmarkt kan nu worden berekend door de urgente vraag af te trekken van het potentiële urgente aanbod. Dit is gebeurd in Tabel 4.14. Bij deze berekeningswijze moet de volgende kanttekening goed in het achterhoofd gehouden worden. Het urgente tekort is bepaald als urgent aanbod – urgente vraag. De urgente vraag is gedefinieerd als de vraag van urgente verhuiscapabele studenten; het aanbod is gedefinieerd als de woonruimtes die door urgente verhuiscapabele studenten worden achtergelaten wanneer ze daadwerkelijk verhuizen. Het is daarmee om drie redenen een theoretisch tekort:

1. het aanbod komt niet exclusief ter beschikking van studenten, ook andere woonruimtezoekenden kunnen er gebruik van maken;
2. voor studenten relevant aanbod komt ook beschikbaar doordat niet-studenten (willen) verhuizen, door huishoudensopheffingen (bv sterfte) en door nieuwbouw. Dit aanbod is niet meegerekend;
3. het betreft potentieel aanbod, dat pas beschikbaar komt als er daadwerkelijk verhuist wordt.

Desondanks zijn er wel degelijk conclusies te verbinden aan Tabel 4.14. De vraag richt zich op woningen, terwijl het aanbod juist in de niet-woningen vrij zal komen. Er wordt relatief veel gevraagd in de niet-goedkope huursector en ook in de koopsector. Het aanbod is echter

sterk geconcentreerd in de goedkope huursector. Studenten lijken te overvragen. Oorzaak hiervan zou kunnen liggen in het feit dat de vraag van bijna-afgestudeerden meegenomen is. Bijna-afgestudeerden hebben hun vraag en woonwensen wellicht al bijgesteld aan hun post-studie-omstandigheden. Daarnaast is het zo dat veel studenten – met name zal dit gelden voor deeltijders – tegenwoordig forse bijbanen en dito inkomsten hebben, met de bijpassende woonwensen. Ter indicatie hiervan is in Tabel 4.15 en Tabel 4.16 vraag en aanbod naar leeftijdscategorieën en naar inkomenscategorieën onderscheiden.

Eén en ander leidt dan tot de volgende tekorten en overschotten. Het totale tekort aan woonruimten voor studenten bedraagt circa 31.000 woonruimten. Dit totale tekort is de som van een tekort aan woningen van ruim 35.000 en tegelijkertijd van een overschot aan niet-woningen van bijna 4.000. Het tekort aan woningen wordt in gelijke mate veroorzaakt door thuiswonende en uitwonende studenten. In absolute zin zijn de uitwonende studenten tussen 23 en 30 jaar de grootste vragers. Deze studenten bieden – samen met de jongste studenten – vooral veel niet-woningen aan, waarnaar alleen onder de jongste leeftijdscategorie vraag bestaat. Het merendeel van de woonruimtevrage wordt uitgeoefend door studenten met een laag inkomen. Logischerwijs is een groot deel van het aanbod dan ook van studenten met een laag inkomen.

Tabel 4.14 Urgente vraag, urgent aanbod en urgent tekort op de studentenhuusvestingsmarkt naar type, eigendom en prijs (bron: WBS)

		vraag	aanbod	tekort
thuiswonenden	woningen	22.500		
	<i>goedk huur</i>	5.900		
	<i>overige huur</i>	3.500		
	<i>koop</i>	700		
	niet-woning	3.900		
uitwonenden	woningen	21.600	9.100	
	<i>goedk huur</i>	9.400	5.600	
	<i>overige huur</i>	6.800	1.500	
	<i>koop</i>	5.500	2.000	
	niet-woning	5.400	13.600	
totaal	woningen	44.100	9.100	35.000
	<i>goedk huur</i>	15.300	5.600	9.700
	<i>overige huur</i>	10.300	1.500	8.800
	<i>koop</i>	6.200	2.000	4.200
	niet-woning	9.300	13.600	4.300-
	totaal	53.400	22.700	30.700

Tabel 4.15 Urgente vraag, urgent aanbod en urgent tekort op de studentenhuisvestingsmarkt naar type woonruimte en leeftijd (bron: WBS)

	vraag	aanbod	tekort
thuiswonenden	27.100		
woningen	22.500		
<i>tot en met 22 jr</i>	10.100		
<i>23 t/m 30 jr</i>	9.400		
<i>31 jr eo</i>	*		
niet-woningen	4.500		
<i>tot en met 22 jr</i>	3.900		
<i>23 t/m 30 jr</i>	*		
<i>31 jr eo</i>	*		
uitwonenden	27.200	22.600	4.600
woningen	21.600	9.100	12.500
<i>tot en met 22 jr</i>	8.500	3.200	5.300
<i>23 t/m 30 jr</i>	11.300	4.300	7.000
<i>31 jr eo</i>	1.800	1.600	200
niet-woningen	5.400	13.500	8.100-
<i>tot en met 22 jr</i>	4.600	7.500	2.900-
<i>23 t/m 30 jr</i>	*	5.900	*
<i>31 jr eo</i>	*	*	*
totaal	54.000	22.700	31.300
woningen	44.100	9.100	35.000
<i>tot en met 22 jr</i>	18.600	3.200	15.400
<i>23 t/m 30 jr</i>	20.700	4.300	16.400
<i>31 jr eo</i>	*	1.600	*
niet-woningen	9.900	13.500	3.600-
<i>tot en met 22 jr</i>	8.500	7.500	1.000
<i>23 t/m 30 jr</i>	*	5.900	*
<i>31 jr eo</i>	*	*	*

* aantal waarnemingen te klein

Tabel 4.16 Urgente vraag, urgent aanbod en urgent tekort op de studentenhuisvestingsmarkt naar inkommen (bron: WBS)

	vraag	aanbod	tekort
<minimum loon	32.800	15.400	17.400
<modaal	9.200	3.100	6.100
>modaal	12.300	4.000	8.300
totaal	54.000	22.700	31.300

De data – het aantal respondenten – laten niet toe dat het urgente tekort naar studentenstad wordt uitgesplitst. Slechts op het niveau van de dichotomie studentenstad-overig kan gesteld worden dat ongeveer een vijfde van het aanbod zich bevindt buiten de studentensteden, terwijl de vraag zich voor maar liefst 46 procent buiten deze steden bevindt. De reden hiervoor is dat een groot deel van de vraag die door studenten wordt uitgeoefend afkomstig is van studenten die binnenkort denken af te studeren en ten behoeve van hun carrière de studentensteden verwachten te verlaten.

4.8 Conclusie

Door het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) te herwegen naar de totale studentenpopulatie volgens het IB-Groep-bestand is informatie beschikbaar gekomen over de verhuiscapaciteit en de woonwensen van studenten.

Met de standaard WBO-methode is vervolgens vraag en aanbod in kaart gebracht. Samengeteld is de totale vraag van studenten volgens het WBO 44.100 woningen en 9.900 niet-

woningen. Wanneer de studenten die in het WBO aangeven te willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen, laten ze een aanbod achter dat zo'n 9.100 woningen en 13.600 niet-woningen behelst.

Het tekort kan dan vervolgens berekend worden door vraag en aanbod van elkaar af te trekken. Dan resulteert een tekort van 35.000 woningen en een overschot van 3.600 niet-woningen. Op deze aantallen is nog wel het een en ander af te dingen:

- In de vraag kon de vraag van deeltijdstudenten niet uitgefilterd worden. Via het verband tussen leeftijd en het aandeel voltijdstudenten is echter aannemelijk gemaakt dat het effect hiervan op de vraag gering is.
- Het vrijkomend aanbod komt in theorie vrij, maar komt het ook beschikbaar voor bewoning door een student?
- Er is veel méér aanbod geschikt voor studenten dan de woningen die nu door studenten bewoond worden.

Desondanks hebben de berekeningen hun waarde. De berekende vraag geeft aan wie wat vraagt en – in beperkte mate – waar die vraag wordt uitgeoefend. De berekening van het aanbod geeft aan wat de doorstromingspotenties zijn. Samen geven ze een theoretisch tekort, dat ten minste aanduidt wat er minimaal aan aanbod bij zal moeten komen.

5 Short Stay

Naast de studenten waar de voorgaande hoofdstukken betrekking op hadden, is er nog een groep studenten aan het HBO en WO die een beroep doet op studentenhuisvesting. Het betreft de groep zogenaamde short stay studenten: buitenlandse studenten die voor een korte periode aan een Nederlandse instelling studeren⁷.

Dit hoofdstuk gaat in op de huisvestingsvraag van short stay studenten en de consequenties daarvan op de studentenhuisvestingsmarkt in het algemeen. In tegenstelling tot de reguliere studenten, bestaan er over deze groep slechts zeer beperkte statistische gegevens (er zijn geen landelijke registraties of surveys). Daarom wordt een meer kwalitatieve onderzoeks-aanpak gevolgd. Met behulp van halfgestructureerde interviews met instanties die zich bezig houden met de huisvesting van short stay studenten (woningcorporaties en bureaus buitenland van onderwijsinstellingen) wordt een beeld geschetst van de situatie en problematiek. De interviews zijn erop gericht antwoord te krijgen op de volgende globale vragen:

- hoeveel short stay studenten zijn er jaarlijks die een beroep doen op studentenhuisvesting? Wat is de verwachting ten aanzien van de ontwikkeling van dit aantal (groei, stagnatie, daling)?
- Hoe worden short stay studenten gehuisvest? Is er een afgesproken aantal woonruimtes beschikbaar? Zo ja, hoeveel? Zijn deze in het bezit van de instelling of van een corporatie? Geeft de instelling huisvestingsgaranties?
- Wat zijn de consequenties van short stay huisvesting voor de studentenhuisvestingsmarkt? Wat gebeurt er als er meer vraag door short stay is dan aanbod? Waar komt het aanbod vandaan (worden woonruimtes voor short stay studenten onttrokken aan het reguliere aanbod, worden ze apart ontwikkeld/toegevoegd aan de voorraad)?

In paragraaf 5.1 worden de weinige statistische gegevens die bekend zijn op een rijtje gezet. Paragraaf 5.2 beschrijft op basis van de gevoerde gesprekken de situatie met betrekking tot de huisvesting van short stay studenten.

5.1 Cijfers over Short Stay

Naar schatting kwamen er in het studiejaar 2002/2003 9.285 studenten in het WO en HBO naar Nederland, terwijl er 5.938 naar het buitenland gingen (BISON 2002, p. 58) met een door NUFFIC beheerde beurs (Erasmus etc).

Daarnaast zijn er veel studenten die op eigen kosten of met een andere beurs naar het buitenland gaan. BISON⁸ heeft een monitor opgezet en probeert bij de instellingen te inventariseren hoeveel studenten naar het buitenland gaan (p. 65 e.v.). Op basis van die gegevens kan een schatting gemaakt worden van het aantal studenten dat voor een periode van ten

⁷ Vooraf is het belangrijk te melden dat dit hoofdstuk alleen buitenlandse short stay studenten betreft. Nederlandse studenten die in stad X studeren en in stad Y hun Masters willen doen en dus voor een korte periode in een andere stad woonruimte zouden kunnen vragen, vallen expliciet niet onder de ons gehanteerde definitie van short stay.

⁸ Beraad Internationale Samenwerking Onderwijs Nederland (BISON) in opdracht van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen. Het BISON bestaat uit het Europees Platform voor het Nederlandse Onderwijs (EP), het Centrum voor Innovatie van Opleidingen (CINOP), en de Nederlandse organisatie voor internationale samenwerking in het hoger onderwijs (Nuffic). De coördinatie van de BISONmonitor 2002 was in handen van de Nuffic.

minste drie maanden in het buitenland gaat studeren, cq het aantal buitenlandse studenten dat langer dan drie maanden hier studeert. De grens is bij 3 maanden gelegd, omdat verwacht mag worden dat pas dan woningmarkteffecten zullen optreden.

Aan de inventarisatie hebben niet alle instellingen meegedaan. In onderstaande tabel worden de uitkomsten gegeneraliseerd over alle instellingen voor WO en HBO. Geschat⁹ wordt dan dat jaarlijks 13.200 Nederlandse studenten voor ten minste drie maanden in het buitenland studeren en dat 9.000 buitenlandse studenten hier studeren.

Tabel 5.1 Schatting in- en uitgaande mobiliteit, HBO/WO, obv BISON-monitor 2002

uitgaande mobiliteit				inkomende mobiliteit			
	HBO	WO	totaal		HBO	WO	totaal
N instellingen	11	5	16	N instellingen	11	5	16
N studenten	112.113	52.872	164.985	N studenten	112.113	52.872	164.985
N naar buitenland >= drie mnd	2.834	2.210	5.044	N uit buitenland >= drie mnd	1.308	1.958	3.266
% vd studenten naar buitenland	2,5%	4,2%	3,1%	% vd studenten uit buitenland	1,2%	3,7%	2,0%
totaal N studenten	247.400	165.300	412.700	totaal N studenten	247.400	165.300	412.700
schatting totale uitstroom	6.300	6.900	13.200	schatting totale instroom	2.900	6.100	9.000

In deze schatting weten we niet hoeveel hiervan een hele studie doen, en ook niet of ze woonruimte achterlaten of nodig hebben. Wel is duidelijk dat indien de inkomende short stay gebruik kan maken van de woonruimte die de uitgaande short stay achterlaat, er in ieder geval per saldo woonruimte te over is. Dat dat niet één op één gaat mag duidelijk zijn: veel woonruimtes worden onderhands aan anderen verhuurd en zijn dus niet beschikbaar; dat wat potentieel aangeboden zou kunnen worden bevindt zich wellicht niet op de plekken waar de vraag is; een deel van de uitgaande short stay is thuiswonend, en laat dus geen beschikbare woonruimte achter.

Aan de aanbodzijde van short stay studentenhuisvesting is al helemaal weinig bekend. Het kenniscentrum Studentenhuisvesting¹⁰ (KENCES), waarvan acht studentenhuisvesters lid zijn, heeft onder zijn leden een inventarisatie gehouden van het aantal eenheden dat men beschikbaar heeft voor short stay studenten. In Tabel 5.2 is deze inventarisatie weergegeven.

Tabel 5.2 Capaciteit short stay (bron: KENCES-inventarisatie onder aangesloten corporaties)

		capaciteit			opmerking
		dec 2000	mei 2001	okt 2003	
Acasa	Enschede	230	330	470	
DUWO	Delft	800	940	2.000	In Delft, Den Haag, Leiden en Amsterdam
HHvL	Eindhoven	125	225	400	
SLS	Leiden	350	350	600	
SSHN	Nijmegen	150	250	250	
SSHU	Utrecht	200	380	600	
SSHW	Wageningen	650	700	1.050	
WMB	Tilburg	340	390	330	mei 2001: incl tijdelijke verhuur aan bedrijven
Totaal		2.845	3.565	5.700	

⁹ Schatting door middel van proportionele ophoging.

¹⁰ "KENCES is eind 1999 opgericht. Het is een samenwerkingsverband van acht woningcorporaties, gespecialiseerd in studentenhuisvesting, met samen ongeveer 35.000 eenheden. De leden van KENCES werken aan goed en betaalbaar wonen voor studenten, jongeren en anderen die zijn aangewezen op kort verblijf." De acht leden zijn Stichting Duwo, Delft; SSHW, Wageningen; WMB, Tilburg; SSHN, Nijmegen; SSH Utrecht, Utrecht; SLS, Leiden; Acasa, Enschede; HHvL, Eindhoven. Deze 8 corporaties zijn in hun steden geen monopolist op het terrein van studentenhuisvesting. (website www.kences.nl).

De totale short stay capaciteit van 5.700 woonruimtes behelst circa een zesde van het totale bezit van deze 8 corporaties. In de periode december 2000 – oktober 2003 is deze capaciteit verdubbeld. In Amsterdam, Groningen en Rotterdam is daarnaast nog een capaciteit van tenminste 2.400 eenheden.

Het is helaas niet mogelijk om vraag een aanbod met elkaar in verband te brengen:

- de vraag (circa 9.000 short stay studenten) is een landelijke schatting;
- het aanbod ($5.700 + 2.400 = 8.100$ wooneenheden) is een schatting gebaseerd op een beperkt aantal corporaties/instellingen, die niet landsdekkend zijn en die ook binnen hun regio geen monopolist zijn.
- Verder komt het voor dat corporaties/instellingen wooneenheden in verschillende studentensteden beheren. Duwo bijvoorbeeld heeft eenheden in Delft, Den Haag, Leiden en Amsterdam. In Nijmegen zijn er 250 short stay wooneenheden, maar het is onduidelijk of die ook voor een deel in Arnhem staan. Om deze redenen is het niet mogelijk om op het niveau van studentensteden een verband te leggen tussen aantallen studenten en de omvang van de voorraad voor short stay-studenten.

5.2 Kwalitatieve gegevens over short stay huisvesting

Aangezien kwantitatieve data over short stay studenten en hun woningbehoefte en woningmarkteffecten grotendeels ontbreken is er voor gekozen om in een gesprek met een aantal woningcorporaties die zich op het gebied van de studentenwoningmarkt begeven en met een aantal Bureaus Buitenland van onderwijsinstellingen, een kwalitatieve schets te maken.

Via het al eerder genoemde KENCES bleek het mogelijk de kernvragen aan de bij KENCES aangesloten woningcorporaties voor te leggen. Daarmee ontstaat een vrij volledig beeld van de short stay huisvesting vanuit het oogpunt van de corporaties (zie ook Tabel 5.2). Een aantal studentensteden blijft echter buiten beeld. Het betreft Amsterdam, Groningen en Rotterdam. Ook is het van belang het beeld dat de corporaties schetsen aan te vullen met het beeld dat onderwijsinstellingen zelf hebben. Daarom zijn de volgende instellingen benaderd met de vraag of ze mee wilden werken aan het onderzoek (zie bijlage):

Corporaties:

- Via KENCES: Stichting Duwo, Delft; SSHW, Wageningen; WMB, Tilburg; SSHN, Nijmegen; SSH Utrecht, Utrecht; SLS, Leiden; Acasa, Enschede; HHVL, Eindhoven. Alle 8 KENCES-leden hebben de aanbodinventarisatie ingevuld; SSHU en WMB hebben geen aanvullende informatie geleverd;
- Stadswonen, Rotterdam.

Instellingen:

- Wageningen Universiteit;
- Rijksuniversiteit Groningen;
- Universiteit van Amsterdam.

Het blijkt dat in een aantal gevallen de afdeling van de onderwijsinstelling die is belast met de huisvesting van short stay studenten zeer sterk is vervlochten met de corporatie die in de studentenstad actief is. In het geval van Wageningen bijvoorbeeld wordt alle short stay capaciteit van de SSHW (lid van KENCES) gehuurd en blijkt het beeld dat door de onderwijsinstelling wordt geschetst één op één over een te komen met het beeld dat de corporatie schetst. In het geval van Groningen hebben de HO-instellingen de huisvesting van short stay

studenten in handen gelegd van een Stichting, die is ondergebracht bij een van de Groningse corporaties (Woningbouwstichting de Huismeesters) en die het merendeel van de woonruimtes huurt van de corporatie IN. De Universiteit van Amsterdam betreft alle benodigde short stay capaciteit van één woningbouwcorporatie: woningstichting De Key.

Delft

Duwo heeft circa 2.000 wooneenheden ten behoeve van short stay studenten in Delft, Den Haag, Leiden en Amsterdam. Hiervan zijn er ongeveer 600 oorspronkelijk bedoeld geweest voor reguliere studenten.

Wageningen

De groei in het aantal woonheden voor short stay studenten van 650 in december 2000 tot 1050 in oktober 2003 is volledig gerealiseerd in bestaand bezit en dus onttrokken aan het reguliere aanbod. Wanneer het aanbod voor short stay vanaf 2004 moet toenemen, dan zal dat gebeuren door aanvullende nieuwbouw (hetzij direct door short stay capaciteit te bouwen, hetzij indirect door het bezit van de corporatie te vergroten waardoor er meer ruimte in het totale bezit ontstaat).

Wageningen Universiteit heeft geen eigen woningbezit. Circa 1.000 wooneenheden van de SSHW zijn beschikbaar voor toedeling aan short stay studenten. Het gaat daarbij om een groeiende groep studenten. Aantallen zijn niet bekend. Wel is bekend dat er circa 500 Erasmus-uitwisselingsstudenten zijn. Erasmusstudenten blijven gemiddeld 6 maanden.

De universiteit krijgt jaarlijks circa 1.000 wooneenheden van SSHW toegewezen, die verdeeld kunnen worden. Als er meer vraag is dan dat, dan worden de studenten geïnformeerd dat ze wel kunnen komen studeren, maar dat er geen huisvesting beschikbaar is en dat ze daarin zelf moeten voorzien. Blijkt in een reeks van jaren dat de overvraag structureel is, dan gaat het quotum van SSHW omhoog. Dit is in het verleden een aantal malen gebeurd. Door de groei van het aantal short stay studenten is de verwachting dat het steeds moeilijker zal worden alle studenten te accommoderen. Zeker gezien de gelijktijdig toenemende aantallen reguliere studenten. De wooneenheden die aan Wageningen Universiteit ter beschikking worden gesteld ten behoeve van huisvesting van short stay studenten worden onttrokken aan het reguliere aanbod en geschikt gemaakt voor short-stay-bewoning.

Nijmegen

De SSHN stelt momenteel maximaal 250 (merendeels gemeubileerde) wooneenheden ter beschikking aan de universiteit ten behoeve van short stay studenten. De SSHN hanteert dit maximum opdat er voldoende wooneenheden kunnen worden aangeboden aan reguliere studenten. De wooneenheden die nu beschikbaar gehouden worden voor short stay studenten zijn na geringe aanpassingen (bijvoorbeeld het weghalen van het meubilair) geschikt voor reguliere studenten.

Leiden

Ongeveer 10 procent van het bezit van de SLS is bestemd voor short stay studenten. Van deze circa 600 wooneenheden is een tiende tijdelijk bezit van collega-corporaties. Het betreft voornamelijk sloopwoningen die volgens de leegstandswet niet aan reguliere huurders kunnen worden aangeboden. De eenheden van de SLS die bestemd zijn voor short stay studenten worden zowel qua prijs als qua ligging niet geschikt geacht voor reguliere studenten. Er is daarom geen sprake van concurrentie tussen reguliere en short stay studenten.

Enschede

Het aantal wooneenheden van Acasa voor short stay studenten in Enschede bedraagt 470. Dit is een verdubbeling ten opzichte van december 2000. Van de 470 wooneenheden zijn er 132 ooit onttrokken aan de voorraad wooneenheden voor reguliere studenten, en kunnen in principe nog steeds ingezet worden ten behoeve van reguliere studenten.

Eindhoven

HHvL heeft circa 1.400 eenheden voor reguliere studenten en circa 400 voor short stay studenten. Het aantal short stay eenheden is sinds december 2000 (125) enorm toegenomen. Dit is niet ten koste gegaan van het regulier aanbod, maar is gerealiseerd door uitbreiding van het bezit van HHvL. De wooneenheden voor short stay studenten zijn in principe ook inzetbaar in het reguliere studentenaanbod.

Rotterdam

Stadswonen heeft circa 1.100 eenheden ten behoeve van de huisvesting van short stay studenten (op een totaal bestand van circa 5.600 kamers en zelfstandige wooneenheden). De Erasmus Universiteit, de Hogeschool In-Holland en andere kleinere onderwijsinstellingen huren ten behoeve van hun short stay studenten wooneenheden van Stadswonen. Het aantal short stay eenheden is in de afgelopen jaren behoorlijk toegenomen. De onderwijsinstellingen hebben een meerjarig contract met Stadswonen voor de afname van een bepaald aantal short-stay wooneenheden. Ze huren ook wooneenheden van andere corporaties. Wordt een short stay student geaccepteerd door de instelling, dan gaat er een bericht aan Stadswonen, waar de student zich vervolgens meldt voor een kamer. De instellingen geven huisvestingsgaranties tot een maximum van de beschikbare wooneenheden. Heeft een instelling meer short stay faciliteiten nodig, dan kan Stadswonen dat soms wel en soms niet faciliteren. Stadswonen is niet heel happig om buiten het afgesproken contingent méér kamers voor short stay af te zonderen omdat dat dan ten koste gaat van de markt voor reguliere studenten. Een short stay student kan voor maximaal één jaar een short stay wooneenheid huren; in dat jaar moet hij een reguliere kamer vinden. Indien hij zich bij aanvang daarvoor inschrijft bij Stadswonen, dan lukt dat meestal wel.

Stadswonen heeft vorig jaar een nieuw complex (renovatie van een bestaand pand) specifiek ten behoeve van short stay huisvesting opgeleverd. Daarnaast zijn ook short stay wooneenheden onttrokken aan het aanbod voor reguliere studenten.

Groningen

De Universiteit van Groningen heeft een Bureau Internationalisering. Deze heeft het huisvesten van short stay studenten ondergebracht bij het Housing Office. Dit is een samenwerkingsinitiatief van De RUG en de Hanze Hogeschool. Het Housing Office biedt twee vormen van huisvesting aan: huisvesting in het vlottend bestand (kamers van particuliere verhuurders – kan zowel inwonend zijn als in een kamergewijs verhuurd pand) en huisvesting in de 'reguliere' short stay huisvesting. Het bemiddelen tussen short stay studenten en verhuurders in het vlottend bestand wordt door het Housing Office gedaan. De toewijzing en verhuur van de reguliere short stay huisvesting is in handen gegeven van de Stichting Huisvesting Buitenlandse Studenten Groningen (SHBSG). Met deze stichting is gesproken.

De SHBSG verhuurt jaarlijks woonruimte aan circa 1.000 short stay studenten. Dat aantal is in de loop der jaren toegenomen, en dat zal in de komende jaren ook wel zo blijven. De stichting heeft woonruimte ('bedden') voor 648 studenten in een- en tweepersoonswooneenheden. Deze wooneenheden bevinden zich in 11 panden op 10 locaties in Groningen. De

panden van de SHBSG worden door de stichting gehuurd van de woningcorporaties in Groningen. Het is dus geen eigen bezit. Er zijn elk jaar wachtlijsten (met name in september en februari), maar meestal lossen die in de loop van het jaar op. In 2002 waren de wachtlijsten dermate hoog dat extra units bij geplaatst moesten worden. In anderhalve maand werden op Campus Nijenborgh 105 wooneenheden opgeleverd. Een van de redenen dat er werd bijgebouwd was omdat de instellingen huisvestingsgaranties hadden gegeven aan short stay studenten. Deze garanties worden inmiddels niet meer gegeven.

Het merendeel van de woonruimte die SHBSG aanbiedt bevindt zich in oude bedrijfspanden, scholen, kloosters en dergelijke die speciaal herbestemd zijn ten behoeve van de huisvesting van short stay studenten. Ook verhuurt de stichting wooneenheden in een flat die op de nominatie staat binnen enkele jaren gesloopt te worden. 68 van de woonruimtes die de stichting verhuurt bevinden zich in een reguliere studentenflat. Deze woonruimtes worden door de stichting gehuurd ten behoeve van short stay studenten, en dus onttrokken aan het reguliere aanbod.

Wachtlijsten in Groningen (RIGO Research en Advies, januari 2003) besteedt een hoofdstuk aan studentenhuysvesting. Hierin wordt het volgende over short stay gezegd (p. 29-30):

“... voor de opvang van buitenlandse studenten zijn in de afgelopen periode een aantal specifieke initiatieven ontplooid. Dit betreft de volgende acties:

- | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| • Campus Nijenborgh | tijdelijk (5 jaar) | 105 plaatsen |
| • Vliegopleidingsschool Eelde | gehuurd; oplevering okt 02, tijdelijk | 60 plaatsen |
| • Martinihotel | | 90 plaatsen |
| • Ruige Hoek Haren | voor 3 jaar | 35 plaatsen |
| • Bisschop Nierman Centrum | | 75 plaatsen” |

Amsterdam

De laatste jaren heeft de UvA per jaar ongeveer 1.200 short stay studenten. In dit aantal zit een zeer lichte groei. De UvA heeft beschikking over circa 700 wooneenheden voor short stay studenten. Deze worden allen van Woningstichting De Key gehuurd. De verdeling van de wooneenheden verloopt via de faculteiten, die elk een vast quotum wooneenheden krijgen toegewezen. De faculteiten besluiten zelf of ze een huisvestingsgarantie afgeven of niet. In totaal worden er niet méér garanties afgegeven dan dat er kamers zijn.

De short stay faciliteiten betreffen zowel wooneenheden in reguliere studentenflats, als eenheden in speciaal voor short stay ontwikkelde (nieuwbouw) complexen. De Key heeft nieuwbouwprojecten ontwikkeld die speciaal bestemd zijn voor short stay. De nieuwbouwprojecten van De Key ten behoeve van short stay huisvesting zijn (door subsidievoorwaarden, vergunningen) niet toegankelijk voor andersoortige huisvesting dan short stay. Wooneenheden in deze complexen kunnen dan ook niet zondermeer worden aangeboden aan reguliere studenten. Mocht de UvA een tekort aan short stay huisvesting hebben, dan kan De Key meestal nog extra wooneenheden leveren.

In tegenstelling tot de andere beschreven steden en instellingen en corporaties is er onder de short stay faciliteiten van de UvA leegstand! Het betreft momenteel minimaal 25 eenheden. Vorig jaar was de leegstand aanmerkelijk hoger.

De leegstaande wooneenheden zijn aangeboden aan de Hogeschool van Amsterdam (HvA), aan de Rietveld Academie en andere HO-instellingen in Amsterdam. Ook zijn ze aangeboden aan kamerbemiddelingsbureau van de UvA: het ASVA-kamerbureau.

5.3 Conclusie

Het gebrek aan complete landelijke cijfers over aantallen short stay studenten en hun huisvestingssituatie maakt het moeilijk om uitspraken te doen over de vraagdruk in dit segment. Wel is duidelijk geworden dat de huisvestingsmarkt voor short stay studenten een vrij strikt afgegrensd segment in de studentenhuusvestingsmarkt is.

Huisvesting voor short stay studenten kan op drie manieren tot stand komen:

- woonruimtes die worden toegevoegd aan de voorraad met het expliciete doel ze te gebruiken voor de huisvesting van short stay studenten (nieuwbouw, herbestemde bedrijfsgebouwen en dergelijke). Een deel van deze woonruimtes zou ook gerealiseerd zijn indien er geen vraag naar short stay huisvesting was geweest;
- woonruimtes die om wat voor reden niet geschikt zijn voor reguliere studenten (bijvoorbeeld sloopwoningen en te dure eenheden);
- woonruimtes direct onttrokken aan het aanbod voor reguliere studenten.

De mate waarin short stay huisvesting wordt onttrokken aan het reguliere studentenaanbod verschilt sterk tussen steden/corporaties. In het merendeel van de steden is er sprake van een combinatie van extra toegevoegde wooneenheden en van onttrekkingen ten behoeve van short stay huisvesting. De verhouding hiertussen kan niet worden bepaald.

De druk op de studentenwoningmarkt laat zich ook voelen in het segment voor short stay huisvesting. De verzamelde informatie laat echter de indruk achter dat dat daar een minder groot probleem is.

6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

6.1 Samenvatting

Doel en opdracht

Tot enkele jaren geleden was het tekort aan kamers voor studenten een periodiek terugkerend fenomeen. Aan het begin van het studiejaar was de kamernood tijdelijk hoog, in de loop van het jaar verdween het tekort goeddeels weer vanzelf. Uit rapportages van opeenvolgende metingen blijkt dat de wachttijden in de sociale sector van de studentenhuisvesting de laatste jaren zijn toegenomen. Inmiddels zijn in bijna alle studentensteden het gehele jaar wachtlijsten, terwijl het totaal aantal studenten in het hoger onderwijs slechts licht stijgt. Voor de nabije toekomst wordt een voortzetting van deze lichte stijging voorzien. Daarnaast wordt een toename gesignaleerd van het aantal buitenlandse studenten dat tijdelijk in Nederland studeert (de zogenaamde *short stays*). Veelgehoorde oorzaken aan de aanbodzijde zijn blijkens de genoemde rapportages:

- *de stagnatie in de nieuwbouw;*
- *gebrek aan doorstroming;*
- *afname aanbod door herstructurering;*
- *afname van de particuliere markt, zowel van hospita's als van kamergewijze verhuur.*

Onderzoek naar druk op de studentenhuisvestingsmarkt in het algemeen en naar kamernood in het bijzonder wordt over het algemeen gebaseerd op wachttijden. In het onderhavige onderzoek worden vraag en aanbod in aantallen woonruimtes uitgedrukt.

ABF Research heeft van het Ministerie VROM en het Ministerie OCW opdracht gekregen de actuele toestand van vraag en aanbod en de discrepanties daartussen op de studentenhuisvestingsmarkt in kaart te brengen, daar waar mogelijk gespecificeerd naar studentenstad.

Data

Daarbij is gebruik gemaakt van twee belangrijke databronnen: de registratie data van de IB-Groep en het WoningBehoeft Onderzoek (WBO 2002) van VROM.

De IB-Groep heeft een databestand samengesteld ten behoeve van het onderzoek waarin alle ingeschreven studenten aan bekostigde HBO- en WO-instellingen. Van deze studenten is de woonplaats en de studieplaats bekend, alsmede een aantal gegevens over de studie (WO/HBO, deeltijd/voltime) en over de studiefinanciering, waarvan het al dan niet thuiswonend zijn de belangrijkste is. Over de huisvestingssituatie noch over woonwensen en verhuisplannen is verder iets bekend. Het unieke aan het bestand is, dat het geen steekproef is, maar een registratie: het bevat alle ingeschreven HBO- en WO-studenten in Nederland.

Het WBO is een steekproef onder Nederlandse huishoudens, die bevraagd zijn over hun huidige, vorige en gewenste woonsituatie. Op nationaal niveau geeft dit onderzoek een uitstekend inzicht in vraag en aanbod op de woningmarkt en de daaruit resulterende spanningen. Dit beeld kan tot op zekere hoogte worden verbijzonderd voor groepen woonconsumenten (ouderen, starters) en voor locaties (de grote steden, het landelijk wonen en dergelijke). Voor studenten in 24 studentensteden in het WBO 2002 niet meteen geschikt. Door de informatie uit het IB-Groep-bestand te koppelen aan het WBO2002 ontstaat een specifiek studenten WBO (WBS) waarmee vraag van en aanbod door studenten op de studentenhuisves-

tingsmarkt in kaart gebracht zijn. Een lokale verbijzondering blijft moeilijk. In het WBS is geen onderscheid tussen deeltijd- en voltijdstudenten te maken. Aangezien dit vanuit woningmarktgedrag een belangrijke variabele is (deeltijders hebben banen en inkomen en dus een ander woongedrag; deeltijders kiezen een woonlocatie niet in de eerste plaats op basis van hun studieplek) is nagegaan hoe voltijd/deeltijd samenhangt met leeftijd. Het blijkt dat in de groep tot en met leeftijd 22 het merendeel van de studenten voltijder is en in de groep van 31 jaar en ouder het merendeel deeltijder. De leeftijdsgroep 23-30 jaar is het meest gemixt wat betreft de verdeling voltijd/deeltijd. Slechts een zeer klein deel van de totale vraag wordt uitgeoefend door de oudste groep studenten.

Studenten in Nederland

Er zijn voor het studiejaar 2002/2003 412.800 voltijdstudenten ingeschreven aan de bekostigde instellingen voor WO en HBO. Hiervan heeft 75 procent studiefinanciering ontvangen of aangevraagd. Zestig procent van de studenten is HBO-er. Mannen en vrouwen zijn ongeveer gelijk vertegenwoordigd. In het WO zijn mannen oververtegenwoordigd, zeker bij de bètastudies. Vrouwen zijn het meest oververtegenwoordigd bij de gammastudies in het HBO.

De meeste studenten zijn te vinden in Amsterdam en Utrecht. Tussen steden zijn grote verschillen in de opbouw van de studentenpopulatie. Deze verschillen hangen samen met het onderwijsaanbod: daar waar bijvoorbeeld veel HBO-gammastudies worden aangeboden zijn meer vrouwelijke studenten te vinden.

Studenten zijn voor 57 procent uitwonend. Dit aandeel verschilt per leeftijd, tussen mannen en vrouwen, tussen HBO en WO en tussen studierichtingen. In het algemeen geldt dat oudere studenten vaker uitwonend zijn; dat vrouwen vaker uitwonend zijn dan mannen; dat HBO'ers veel vaker thuiswonend zijn (vooral ook omdat ze jonger zijn dan WO-studenten); en dat bètastudenten het minst uitwonend zijn.

Gemiddeld woont een student op 25 kilometer van zijn studieplek (24 minuten reistijd over de weg; 65 minuten reistijd per OV). HBO'ers wonen gemiddeld verder van hun studie dan WO'ers. Dit komt doordat ze minder vaak uitwonend zijn. Uitwonende studenten in het WO hebben de kortste reisafstand. De reisafstand tussen het ouderlijk huis en de studieplek – zeg maar: de relevante afstand waarop de keus tussen thuisblijven wonen en het huis uitgaan is gebaseerd – is voor WO'ers hoger dan voor HBO'ers. Daaruit blijkt dat HBO'ers vaker kiezen voor een opleiding 'dicht bij huis' dan WO'ers. Ook heeft de geografische spreiding van opleidingen hier invloed op. Opvallend is dat de reisafstand van ouderejaars studenten niet korter is dan van jongerejaars. In het algemeen is een patroon te zien van een licht afnemende reisafstand tussen het eerste en het derde jaar, en een lichte stijging daarna. Studenten laten zich naar mate ze langer studeren kennelijk steeds minder leiden door hun studieplek en steeds meer door andere woonlocatievoorkeuren.

Kernwoongebieden

Gekeken is naar de verdelingen van woonadressen van studenten over het gebied rondom hun studiestad. Op basis van deze verdelingen konden zogenaamde kernwoongebieden worden afgeleid: gebieden die de kern vormen van de woonaspiraties van studenten. Begrenzing bij maximaal acht kilometer reistijd over de weg ten opzichte van de studielocatie leidt tot kernwoongebieden waarbinnen het merendeel van de grote studentenconcentraties zich bevindt. Uitwonenden wonen aanzienlijk vaker in het kernwoongebied dan thuiswonenden, uitwonende WO-studenten zijn het vaakst woonachtig in het kernwoongebied.

Thuis-/uitwonend

Het onderscheid thuiswonend – uitwonend is van cruciaal belang. Immers, pas als de student uitwonend is maakt hij of zij gebruik van het aanbod in de studentenhuysvesting. Hierboven werd reeds vermeld dat het onderscheid thuiswonend – uitwonend te maken heeft met zaken als het onderwijsaanbod en de samenstelling van de studentenpopulatie. Als hiervoor gecorrigeerd wordt dan blijven er effecten over voor de verschillende studentensteden. Deze effecten geven aan dat bij de grotere studentensteden de kans op uitwonend zijn groter is dan bij de kleinere. Uitzondering hierop is bijvoorbeeld dat de kansen voor Leiden en Amsterdam niet bovengemiddeld zijn. Voor deze klassieke universiteitssteden is dat opvallend. Het kan te maken hebben met relatief veel spanning op de woningmarkt voor studenten aldaar.

Normatieve methoden voor bepaling druk woningmarkt

Het vergelijken van het aandeel uitwonenden tussen de verschillende studentensteden (hierboven) is een zinvolle manier om enig inzicht te krijgen in de situatie op de woningmarkt voor studenten. In het onderzoek is ook gewerkt met andere grootheden waarbij de uitkomsten in wisselende mate verheldering bieden. Geëxperimenteerd is met twee grootheden namelijk maximale reistijden tussen woonadres – studieadres en de stelling dat het gerealiseerde gedrag van de ouderejaars studenten de wensen weerspiegelt van studenten die minder lang studeren. Zoals verwacht kon worden is de mate waarin het woongedrag van studenten afwijkt van een vooraf opgestelde norm sterk afhankelijk van de constitutie van die norm.

Het hanteren van maximale reistijden per openbaar vervoer tussen woon- en studieadres is een zeer robuuste methode die geen rekening houdt met wensverschillen tussen groepen studenten. Als voor iedereen een maximale o.v.-reistijd van een uur tot norm wordt verheven dan wijkt het woongedrag van 40 procent van de studentenpopulatie hiervan af. Hierbij moet bedacht worden dat in praktijk lang niet alle studenten per openbaar vervoer (willen) pendelen tussen woon- en studieadres.

Bij het tweede experiment wordt, zij het normatief, wat meer rekening gehouden met de wensen van studenten. Als we tot norm verheffen het aandeel studenten dat na minimaal drie studiejaar binnen een uur reistijd ten opzichte van de studieplek woont, dan blijkt dat landelijk gezien 10 tot 16 duizend studenten afwijken van deze norm. Dat komt neer op twee tot vier procent van de totale studentenpopulatie. Als we tot norm verheffen het aandeel studenten dat na minimaal drie studiejaar uitwonend is binnen het kernwoongebied, dan blijkt dat landelijk gezien 17 tot 26 duizend studenten afwijken van deze norm. Hoewel deze tweede methode wat genuanceerder is dan de eerstgenoemde, draagt zij nog steeds een sterk normatief karakter. De verschillen in aandelen tussen de studentensteden kunnen worden toegeschreven aan tal van factoren. Het wordt dus niet duidelijk in hoeverre de afwijkingen veroorzaakt worden door zaken als 'aantrekkelijkheid van de studentenstad om in te wonen' of 'de mate van concurrentie met andere bevolkingsgroepen'. Dit zijn de elementen die met name van belang zijn voor het onderhavige onderzoek.

Woonwensen: vraag en aanbod

Met behulp van het WBS (het voor de studentenpopulatie herwogen WBO 2002) worden vraag en aanbod op de studentenhuysvestingsmarkt in kaart gebracht.

Het woning- en woonruimteaanbod voor studenten bestaat in principe uit alle woningen en woonruimten die door hun aard en (huur)prijs geschikt zijn voor studenten. Er is nauwelijks woonruimte die uitsluitend gereserveerd is voor studenten. Daarom kan het potentiële aanbod voor studenten gedefinieerd worden als alle goedkope meergezinshuurwoningen plus

alle niet-woningen. In totaal betreft het ruim 1,2 miljoen woonruimtes in de 24 studentensteden. Ongeveer 40 procent van de niet-woningen wordt door studenten bewoond. Dat zijn 125.000 studenten. De overige uitwonende studenten (155.800) wonen in een reguliere woning. Opvallend vaak betreft dat een koopwoning (16 procent van alle studenten woont in een koopwoning). Dit betreft naar alle waarschijnlijkheid vooral deeltijdstudenten, met naast de studie een reguliere baan en inkomen.

De verhuiscapaciteit onder studenten is groot: met 58 procent ruim twee keer zo hoog als het landelijk gemiddelde. In totaal betreft het 284.000 studenten. Hiervan zijn 74.700 studenten urgent verhuiscapaciteit; ze zoeken tezamen 54.300 woonruimten. De meeste studenten willen graag uitwonend worden, of blijven. Ruim 80 procent van de urgent verhuiscapaciteit studenten zoekt een reguliere woning, over het algemeen een goedkope huurwoning.

Indien alle urgent verhuiscapaciteit studenten erin slagen de woonruimte te vinden die ze zoeken, dan komen de woonruimtes die ze bezetten (voor zover het uitwonende studenten betreft) in principe vrij voor bewoning. Dit doorstroomaanbod heet het potentiële urgente aanbod. Het blijkt om 22.600 woonruimtes te gaan, waarvan 40 procent reguliere woningen.

In de vraag ligt de nadruk dus op woningen, terwijl in het aanbod het merendeel niet-woningen betreft. Deze discrepantie komt in het theoretische urgente tekort ook naar voren. Het urgent tekort wordt berekend door van de urgente vraag het aanbod af te trekken dat vrij komt voor de urgent verhuiscapaciteit als iedereen daadwerkelijk zou verhuizen. Wat overblijft is het huidige tekort in de markt. Dit is om een aantal redenen theoretisch: ten eerste is het vrijkomend aanbod niet uitsluitend toegankelijk voor studenten, ook andere doelgroep-huishoudens kunnen er aanspraak op maken. Ten tweede komt het alleen beschikbaar indien er verhuist wordt. En ten derde komt er nog ander aanbod op de markt, doordat niet-studenten woningen achter laten die in principe geschikt zijn voor studenten en doordat er aanbod vrijkomt dat niet in het WBO/WBS wordt voorzien (sterfte, spontane verhuizingen, nieuwbouw, enz).

De vraag van studenten omvat dus 44.100 woningen en 9.900 niet-woningen; het aanbod dat vrijkomt als de vragers vinden wat ze zoeken bedraagt 9.100 woningen en 13.600 niet-woningen. Met andere woorden er bestaat een theoretisch woningtekort van 35.000 woningen en een theoretisch niet-woningoverschot van 3.700 niet-woningen.

Short Stay

Naast de studenten die in het voorgaande zijn besproken, is er nog een groep studenten die een beroep doet op studentenhuisvesting: short stay studenten, die voor korte tijd in Nederland studeren en in die periode woonruimte nodig hebben. Omdat cijfermateriaal over de vraag naar en het aanbod van short stay accommodatie goeddeels ontbreekt is met behulp van een aantal interviews met woningcorporaties in studentensteden en met bureaus buitenland van onderwijsinstellingen, getracht een beeld te schetsen van de effecten van short stay op vraag en aanbod van studentenhuisvesting.

De belangrijkste uitkomsten van dit deel van het onderzoek zijn dat de huisvestingsmarkt voor short stay studenten een vrij strikt afgegrensd segment in de studentenhuisvestingsmarkt is en dat de mate waarin short stay huisvesting wordt onttrokken aan het reguliere studentenaanbod sterk verschilt tussen steden/corporaties. In het merendeel van de steden is er sprake van een combinatie van extra toegevoegde wooneenheden en van onttrekkingen ten behoeve van short stay huisvesting.

6.2 Conclusies

In deze concluderende paragraaf wordt de informatie uit het voorgaande tot de kern teruggebracht: vraag, aanbod, druk op de studentenhuysvestingsmarkt. Indien mogelijk wordt dat naar stad gedifferentieerd.

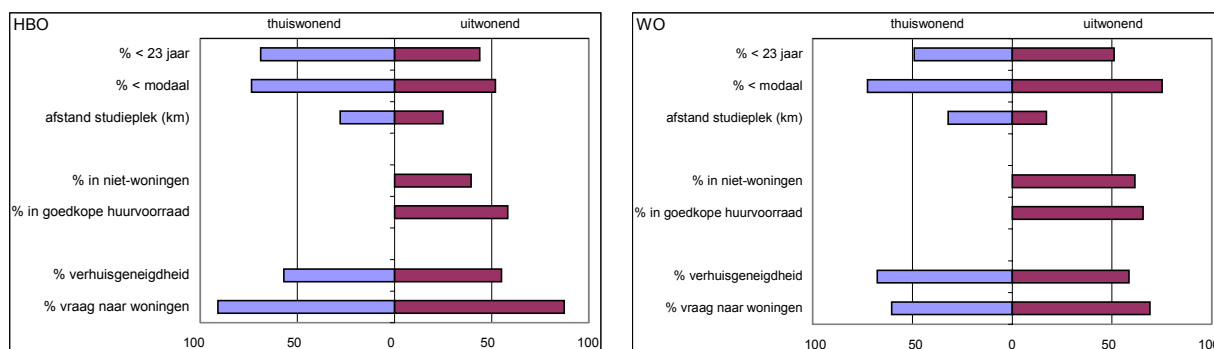
Het profiel van de student

Dé student op de woningmarkt bestaat uiteraard niet. Op zijn minst moeten studenten onderscheiden worden naar soort opleiding (HBO en WO) en naar huysvestings situatie (thuiswonend of uitwonend). In Figuur 6.1 zijn profielen van deze vier groepen studenten weergegeven.

De HBO-student is jonger dan de WO-student en hij woont dichter bij zijn studieplek. De uitwonende HBO-student woont minder vaak in een niet-woning. Vooral de thuiswonende HBO-student is relatief weinig verhuysgeneigd. Als een HBO-student verhuysgeneigd is, vraagt hij vaak een reguliere woning.

De WO-student is ouder dan de HBO-student. Hij heeft een hoger inkomen dan de HBO-student en vooral de uitwonende WO-student woont dicht bij zijn studieplek. De WO-student woont vaak in een niet-woning. De verhuysgeneigdheid van de WO-student is hoger dan die van de HBO-student. Vooral als hij nog thuis woont is zijn verhuysgeneigdheid groot. De verhuysgeneigde WO-student wil vaak een reguliere woning, maar minder vaak dan de HBO-student.

Figuur 6.1 Profielen van studenten (HBO links en WO rechts), 2002/2003 (bron: IB-Groep/ABF; WBS)



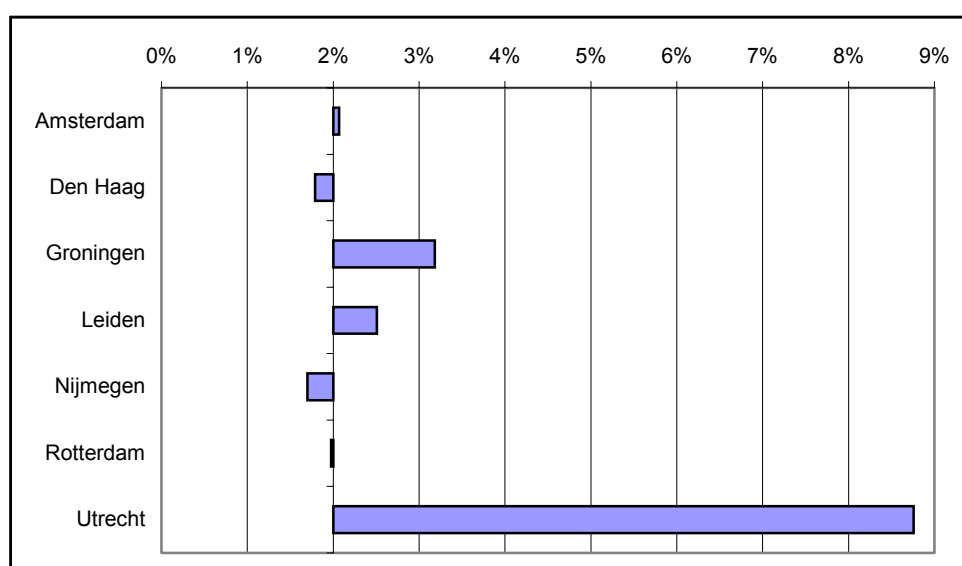
Het profiel van de studentenstad

In het eerste deel van het onderzoek zijn studentensteden op verschillende manieren met elkaar vergeleken. Doel daarbij was om een beeld te krijgen van de regionale druk op de studentenhuysvestingsmarkt. Sommige methoden bleken veelzeggender dan andere. Het aanhouden van een maximale o.v.-reistijd voor de totale studentenpopulatie is zeer robuust. Bij de resulterende grote groepen studenten met afwijkend gedrag moet bedacht worden dat in praktijk lang niet iedereen per openbaar vervoer pendelt, c.q. wil pendelen. Bij twee andere experimenten (opnieuw 'o.v.-reistijd' en 'uitwonend in het kernwoongebied') werd weliswaar een aanname gedaan over hetgeen studenten wensen maar de resulterende afwijkingen kunnen nog steeds toegeschreven worden aan een veelheid van factoren. Hierdoor blijft steeds onduidelijk hoe groot de omvang van de druk is in vergelijking met andere studentensteden. Van de bewerkingen in deze fase van het onderzoek is de meest veelzeggende de multivariate analyse naar de kans op uitwonend zijn. Het feit dat deze kans bij de typische studentensteden Leiden en Amsterdam, na correctie voor versturende invloeden, niet boven het gemiddelde uitkomt wijst in de richting van bovengemiddelde druk voor (de gebieden

rondom) deze steden. De relatief hoge druk kan toegeschreven worden aan een combinatie van de aantrekkelijkheid van de studentenstad om in te wonen en de mate van concurrentie met andere bevolkingsgroepen.

Het meten van vraag en aanbod via het herwogen WBO (WBS) is de meest verfijnde methode. Keerzijde van de methode is echter dat bij het uitsplitsen naar steden de celvulling zo klein wordt dat slechts voor enkele steden uitspraken gedaan kunnen worden. Figuur 6.2 bevat voor 7 steden – met voldoende celvulling – een indicator voor de druk op de studentenwoningmarkt. De druk is gedefinieerd als de breuk van het aantal studentvragers binnen de gemeentegrenzen uit Tabel 4.12 en de totale voorraad goedkope huurwoningen plus niet-woningen binnen de gemeentegrenzen uit Tabel 4.1. De gemiddelde druk in Nederland is 2.02 procent. In de grafiek is aangegeven in hoeverre de zeven steden van dit gemiddelde afwijken.

Figuur 6.2 Druk op de studentenwoningmarkt, geselecteerde steden, 2002/2003 (bron: WBS)



De positie van Utrecht springt natuurlijk meteen in het oog. De druk is daar met 8,8 procent ruim hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook in Groningen en Leiden is de druk ruim hoger dan landelijk. Amsterdam en Rotterdam hebben een druk die slechts marginaal afwijkt van het gemiddelde. De steden Den Haag en Nijmegen liggen ruim onder het landelijk gemiddelde. Het resulterende patroon is niet vreemd, gezien de eerdere beschrijvingen en analyses. Toch moet ook hier bedacht worden dat de scores indicatief zijn en dat niet alle factoren voor woningmarktdruk verdisconteerd konden worden. Bijvoorbeeld, de relatief lage druk in Den Haag zou in praktijk hoger kunnen zijn doordat er wellicht veel concurrenten in dit marktsegment zijn.

Vraag en aanbod: kamers tekort?

De centrale onderzoeksvraag van het onderzoek zoals die in de inleiding werd geformuleerd luidde: Hoe groot is de discrepantie tussen vraag en aanbod in de onderscheiden studentensteden?

Uit de voorgaande alinea's is duidelijk geworden dat het antwoord op deze vraag eenvoudig noch eenduidig is te geven. De vraag is weliswaar met behulp van het WBS op nationaal niveau gemeten; uitsplitsing naar het lokale niveau is niet mogelijk. Het aanbod is weliswaar op nationaal niveau goed en op lokaal niveau redelijk in kaart gebracht, maar dat is niet aan-

bod voor studenten alleen: ook andere huishoudens maken aanspraak op goedkope huurwoningen en niet-woningen. Het tekort, ten slotte, zoals dat standaard met behulp van het Woningbehoefte Onderzoek wordt vastgesteld op basis van urgente vraag en vrijkomend aanbod, kent veel haken en ogen op nationaal niveau, en dus zeker ook voor de deelpopulatie studenten op lokaal niveau.

De vraag van studenten omvat op nationaal niveau 44.100 woningen en 9.900 niet-woningen; het aanbod dat vrijkomt als de vragers vinden wat ze zoeken bedraagt 9.100 woningen en 13.600 niet-woningen. De conclusie is daarom dat er een nationaal vraagoverschot van minimaal 30.000 woningen is.

Effect van Short Stay

Steeds meer studenten komen vanuit het buitenland om voor kortere tijd te studeren aan een Nederlandse onderwijsinstelling: short stay studenten. Deze groeiende groep studenten is weliswaar ten opzichte van de totale studentenpopulatie nog steeds relatief klein (enkele procenten), maar ze doet wel in toenemende mate een beroep op (sociale) studentenhuisvesting. Ongeveer een zesde van het bezit van de KENCES-corporaties is anno 2003 gereserveerd voor short stay studenten. In een deel van deze vraag wordt voorzien door extra geormerkte studentenhuisvesting te ontwikkelen. Een ander deel wordt echter onttrokken aan de reguliere studentenhuisvestingsmarkt. Dit legt een extra druk op de studentenwoningmarkt.

6.3 Aanbevelingen

De aanbevelingen die naar aanleiding van het onderzoek 'Kamers Tekort?' kunnen worden geformuleerd hebben betrekking op twee aspecten. Ten eerste zijn dat aanbevelingen die betrekking hebben op het te voeren beleid in de studentenhuisvesting en ten tweede zijn het aanbevelingen die betrekking hebben op het onderzoek naar vraag en aanbod op de studentenhuisvestingsmarkt.

Beleid

De primaire verantwoordelijkheid van het woonbeleid ligt bij gemeenten en woningcorporaties. Dat geldt ook voor de studentenhuisvesting en voor het oplossen van eventuele tekorten op de studentenhuisvestingsmarkt – al komen daarbij ook andere verantwoordelijken kijken: stichtingen, onderwijsinstellingen, particuliere verhuurders. Het Directoraat-Generaal Wonen kiest voor een ondersteunende rol ten aanzien van studentenhuisvesting. De Minister heeft aan de Tweede Kamer een actieprogramma toegezegd met maatregelen die vallen onder verantwoordelijkheid van de rijksoverheid.

Het onderzoek 'Kamers Tekort?' biedt een aantal aanknopingspunten voor het formuleren van beleidsaanbevelingen ten behoeve van de nadere uitwerking van het actieplan.

1. Het vraagoverschot richt zich met name op de reguliere woningmarkt en niet op de markt van niet-woningen. Daarom verdient het aanbeveling beleid te richten op het vergroten van het aanbod van goedkope huurwoningen en niet op het – ad hoc – uitbreiden van de voorraad niet-woningen. Uitbreiden van de goedkope voorraad hoeft niet noodzakelijkerwijs te betekenen dat er goedkope voorraad moet worden toegevoegd:
 - a. het verbeteren van de doorstroming naar de hogere strata van de woningmarkt zorgt er als vanzelf voor dat doorstroming op gang komt en er aan de onderkant van de markt woningen vrijkomen.

- b. het beter benutten van het – tijdelijke – aanbod dat ontstaat in het voortraject van herstructurering kan een continue stroom van goedkope huurwoningen betekenen. Hiervoor kan het nuttig blijken de wettelijke mogelijkheden van de verhuur van slooppanden te vergroten.
2. Algemeen wordt aangenomen dat vanuit de studentenwoningmarkt te weinig wordt doorgestroomd. Uit het onderzoek blijkt dat in relatieve zin nogal mee te vallen. Desondanks is het aan te bevelen er voor te zorgen dat specifieke studentenhuysvesting zo kort mogelijk bezet blijft door ex-studenten, bijvoorbeeld met behulp van zgn. campuscontracten. Immers, maatregelen die de – gedwongen – doorstroming bevorderen, kunnen (bij volledige doorstroming) circa 24.000 woonruimtes opleveren.

Onderzoek

Het onderzoek naar de woningmarkt voor studenten is in ontwikkeling. Tot voor kort werd de druk op dit segment afgeleid van wachtlijstgegevens afkomstig van specifieke studentenhuysvesters (SSH's). De gemeten druk had dus uitsluitend betrekking op de sociale sector van de studentenhuysvesting. Met de uitvoering van het onderzoek 'Kamers Tekort?' wordt het voor het eerst mogelijk om de discrepantie tussen vraag en aanbod breder te benaderen en uit te drukken in aantallen wooneenheden. Met name de verrijking van het IB-Groepbestand met gegevens uit het WBO 2002 heeft tot gevolg dat de woonwensen van studenten aanzienlijk beter in beeld komen. Deze methode levert nieuwe inzichten op maar heeft – zoals iedere methode – ook onderdelen die voor verbetering vatbaar zijn. Een belangrijk punt hierbij is het statische karakter van de methode, in combinatie met het feit dat het onderzoek gericht is op een specifiek segment van de bevolking. Dit zorgt ervoor dat het berekende aanbod – en daarmee ook het tekort – het predicaat 'theoretisch' moet dragen. In de gehanteerde methodiek wordt aanbod namelijk uitsluitend vrijgemaakt door (verhuysgeneigde) studenten, en de bezetting van dit vrijkomende aanbod geschiedt ook door uitsluitend studenten. In praktijk vindt dit proces niet onder dergelijke geïsoleerde omstandigheden plaats. Concurrerende bevolkingsgroepen, zoals niet-studerende jongeren en andere huishoudens met een laag inkomen, doen ook mee als vragende en aanbod-vrijmakende partijen. Als het gaat om meer realistische ramingen van tekorten/overschotten in de woningmarkt voor studenten bevelen wij aan om in de toekomst meer recht te doen aan dit concurrentieaspect.

Een tweede onderzoeksmatig aspect waarmee nog veel winst te boeken is, zou het opzetten van een tijdreeks zijn. Indien het IB-Groepbestand jaarlijks beschikbaar komt voor verwerking, dan kan een monitoringsysteem worden opgezet om de druk op de woningmarkt in de gaten te houden. Door van jaar op jaar de aantallen thuis- en uitwonenden en hun woonlocatie in kaart te brengen kan in een tijdsdynamisch perspectief de ontwikkeling van de druk op de verschillende stedelijke woningmarkten worden bestudeerd en wellicht bijgestuurd.

Een derde interessante toevoeging aan het onderzoek naar studentenhuysvesting zou een panelonderzoek zijn. In een panelonderzoek wordt een groep studenten van jaar op jaar gevolgd. Door een en dezelfde groep studenten van het begin tot het eind van hun studie te volgen, kan inzicht worden verkregen in het verhuysproces zelf. Vragen die daarmee kunnen worden beantwoord zijn bijvoorbeeld: wanneer en waarom verlaat een student het ouderlijk huys? Hoe ziet een studentenwooncarrière eruit? Aan welke voorwaarden moet worden voldaan opdat een ex-student uit studentenhuysvesting doorstroomt?

Bronnen

Aedes (12 februari 2003) *Tumult rond campuscontracten* (artikel op www.aedesnet.nl).

CBS (2001), *Meisjes nog steeds eerder uit huis*, <http://www.cbs.nl/nl/publicaties/artikelen/algemeen/webmagazine/artikelen/2001/0872k.htm>

KENCES (2003) Inventarisatie onder instellingen die wooneenheden aanbieden ten behoeve van short stay studenten (niet gepubliceerd).

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

Laagland' advies (2002) *Kamernood 2002. Actualisering marktonderzoek 2001, inventarisatie kortetermijnoplossingen.*

OCW – Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (2002) *BISON Monitor van internationale mobiliteit in het onderwijs 2002.*

OCW – Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (2003) *Referentieraming 2003.*

RIGO Research en Advies (2003) *Wachtlijsten in Groningen.*

Utrecht, werkgroep Utrecht (april 2002) *Studeren op kamers in Utrecht. Knelpunten en oplossingen voor de kamernood in studentensteden* (pilotstudie).

VROM – Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (2003) *Studentenhuisvesting*, brief aan de Tweede Kamer van Minister Dekker

Bijlage 1. Methodiek reistijden

Reistijdenmatrix voor 4PC gebieden per spoor (alternatief vervoer)

Gebruikte data

Bij de berekening van de reistijdenmatrix per spoor voor alle 4pc gebieden, zijn de volgende bestanden gebruikt:

- ⇒ reistijdenmatrix voor alle stations in Nederland
- ⇒ postcodebestand

Reistijdenmatrix stations

De reistijdenmatrix voor alle stations is gebaseerd op een digitale weergave van de spoorkaart van Nederland. Op basis van dit bestand is een matrix berekend voor de reistijd tussen alle stations in Nederland. Kenmerken van de digitale spoorkaart:

- ⇒ alle stations met type (Stop-, Snel- of IC-station)
- ⇒ reistijd tussen stations in minuten

Stations zijn in de reistijdenmatrix opgenomen middels een ID-nummer. De matrix is gevuld met de reistijd in minuten tussen alle stations.

Postcodebestand

Inhoud van het gebruikte postcodebestand per postcode:

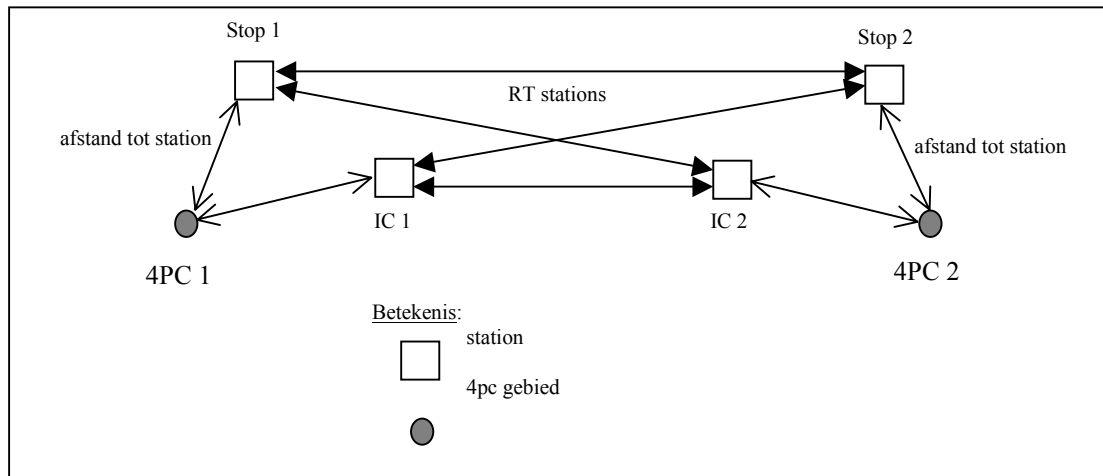
- ⇒ Postcodenummer
- ⇒ Coördinaten van het 4pc gebied
- ⇒ ID-nummer van het dichtstbijzijnde station
- ⇒ afstand tot dit station
- ⇒ ID-nummer van het dichtstbijzijnde IC-station
- ⇒ afstand tot dit IC-station

Berekening van de reistijd

De reistijd per alternatief vervoer ontstaat door vergelijking van de reistijd per langzaam verkeer en per trein. Deze reistijd is gemodelleerd als de snelste reistijd tussen twee postcodegebieden waarbij de mogelijkheden zijn gegeven door reizen per trein (via het station, inclusief voor- en natransport) of per langzaam vervoer (gebaseerd op de hemelsbrede afstand, een gemiddelde snelheid en een omrijfactor).

De reistijden van postcode naar postcode is opgebouwd uit drie componenten:

$$RT_{\text{totaal}} = RT_{\text{voortransport}} + RT_{\text{spoor}} + RT_{\text{natransport}}$$

Figuur B1.1 Schematisatie berekening reistijd per spoor

De reistijd over het spoor is de reistijd tussen de stations, uitgelezen uit de stations-reistijdenmatrix. De reistijd voor het voor- en natransport zijn berekend uit de hemelsbrede afstand tussen station en postcode. De berekende reistijd is de kleinste reistijd van alle mogelijke routes via het dichtstbijzijnde station en het dichtstbijzijnde Intercity-station voor de herkomst- en bestemmingspostcode.

Het voor- en natransport naar een station vindt plaats te voet, met de fiets of met de bus. Bij het omrekenen van de afstanden naar het station naar reistijd voor voor- en natransport zijn de volgende parameters gebruikt:

- ⇒ Gemiddelde snelheid voor- en natransport: 10 km/u
- ⇒ Omrijfactor: 1,25

Als twee postcodes dicht bij elkaar liggen is het niet waarschijnlijk dat de route tussen deze postcodes niet via het spoor gaat maar met langzaam vervoer (fiets, bus). Als voorwaarde is daarom opgenomen dat als de afstand tussen de twee postcodes kleiner is dan de afstand van de postcodes naar het station, dat de reistijd berekend wordt uit de hemelsbrede afstand tussen de twee postcodes. De hemelsbrede afstand is met behulp van de omrijfactor en de gemiddelde snelheid omgerekend naar een reistijd.

Reistijdenmatrix voor 4PC gebieden over de weg

Gebruikte data

Bij de berekening van de reistijdenmatrix over de weg voor alle 4pc gebieden, zijn de volgende bestanden gebruikt:

- ⇒ reistijdenmatrix voor alle gemeenten in Nederland
- ⇒ gemeentebestand
- ⇒ postcodebestand

Reistijdenmatrix gemeenten

Uit externe bron is de reistijdenmatrix voor de weginfrastructuur bekend. Op basis van dit bestand is een matrix berekend voor de reistijd tussen alle gemeenten in Nederland. De be-

rekende reistijden zijn de reistijden van de snelste route via het transportnetwerk. De gemeenten zijn in de tabel opgenomen via het betreffende gemeentenummer.

Gemeentebestand

Inhoud van het gebruikte gemeentebestand per gemeente:

- ⇒ Gemeentenummer
- ⇒ Coördinaten van de gemeente (als gemeentecoördinaten zijn per gemeente de coördinaten geselecteerd van het postcodegebied met de grootste som van het aantal inwoners en de werkgelegenheid).

Postcodebestand

Inhoud van het gebruikte postcodebestand per postcode:

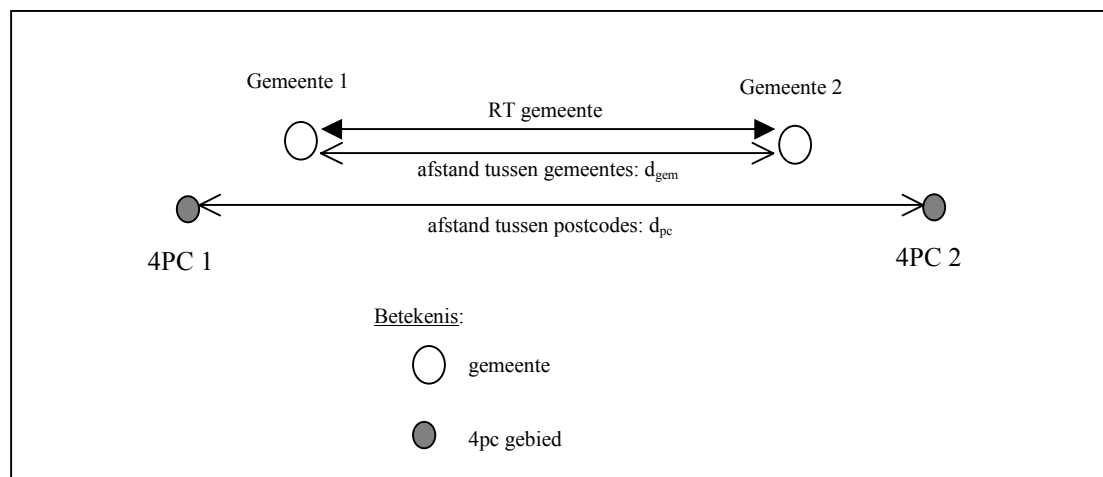
- ⇒ Postcodenummer
- ⇒ Gemeentenummer van het 4pc gebied
- ⇒ Coördinaten van het 4pc gebied

Berekening van de reistijd

De reistijd van gemeente naar gemeente is omgerekend naar een reistijd van postcode naar postcode door middel van het verschil in hemelsbrede afstand. In formulevorm:

$$RT_{pc} = RT_{gem} * \frac{d_{pc}}{d_{gem}}$$

Figuur B1.2 Schematisatie berekening reistijd over de weg



Uitzondering op deze regel is als de herkomst en bestemmingspostcode in dezelfde gemeente liggen. In dit geval is namelijk geen reistijd van gemeente naar gemeente beschikbaar. In deze situatie is de hemelsbrede afstand tussen de twee postcodegebieden omgerekend naar een reistijd door middel van een gemiddelde rijsnelheid binnen de gemeente en een omrijfactor. Voor iedere gemeente is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

- ⇒ gemiddelde rijsnelheid binnen de gemeente: 30 km/u
- ⇒ omrijfactor: 1,50

Bijlage 2. Studenten naar reistijd per stad

Tabel B2.1 Aantal HBO en WO studenten per stad naar reistijd woonadres-studieadres per OV, 2002/2003
(bron: IB-GROEP/ABF)

	HBO-studenten				WO-studenten			
	totaal	> 45 min	> 1 uur	> 1.5 uur	totaal	> 45 min	> 1 uur	> 1.5 uur
Amsterdam	20.840	15.420	11.620	4.270	32.410	16.120	10.150	3.370
Arnhem	8.870	5.280	3.780	1.550	30	30	30	20
Breda	12.210	7.950	6.500	3.230	30	20	20	10
Delft	1.160	850	570	170	12.230	3.620	2.590	1.070
Den Haag	15.320	7.690	4.740	1.630	80	60	50	20
Eindhoven	14.180	9.310	7.230	3.870	6.550	2.690	2.260	1.270
Enschede	9.180	6.210	4.620	2.400	6.410	1.920	1.440	990
Groningen	15.800	6.420	5.700	3.730	19.970	3.880	3.600	2.610
Haarlem	5.600	3.160	2.100	630	10	10	10	10
Leeuwarden	13.040	7.120	5.860	3.800	180	170	170	100
Leiden	3.260	2.010	1.240	260	12.210	4.600	2.400	690
Maastricht	3.070	1.140	870	560	8.940	2.560	2.150	1.360
Nijmegen	6.200	3.330	2.520	1.240	13.860	4.850	4.030	2.450
Rotterdam	24.260	12.140	8.010	3.390	13.920	6.450	4.820	1.950
Tilburg	7.560	4.760	4.050	2.290	9.500	4.570	3.730	1.910
Utrecht	22.860	14.580	9.850	3.280	21.730	11.410	8.040	4.190
Wageningen	890	500	490	380	3.840	790	780	670
Zwolle	12.690	9.340	7.510	3.900	30	30	30	20
Diemen	8.090	7.320	5.840	2.250	20	10	10	10
Den Bosch	6.760	5.480	4.470	2.160	20	20	20	20
Deventer	4.820	3.000	2.340	970	10	10	10	10
Heerlen	4.350	2.640	1.800	540	10	10	10	10
Alkmaar	4.350	3.130	2.060	610	10	10	10	10
Sittard-Geleen	3.850	3.380	2.620	730	10	10	10	10
overig	21.390	14.720	12.190	7.260	140	130	120	110
Nederland	250.590	156.870	118.550	55.080	162.150	63.980	46.450	22.840

Bijlage 3. Methode 2: Het gedrag van ouderejaars

**Tabel B3.1 Methode 2: afwijkingen bij norm = maximaal drie kwartier reistijd openbaar vervoer na vol-
doende zoektijd (= HBO: 3 jaar, WO: 4 jaar), 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)**

a) aantallen

stad	HBO		WO		totaal aantal stud. dat afwijkt van de norm bij HBO & WO (dzd)
	aandeel stud. met > 45 min. ov-reistijd in 3e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e en 2e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd)	aandeel stud. met > 45 min. ov-reistijd in 4e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e tm 3e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd)	
		A		B	A + B
Amsterdam	27%	0,3	51%	1,4	1,8
Arnhem	42%	0,1	0%	0,0	0,1
Breda	36%	0,2	0%	0,0	0,2
Delft	30%	0,0	72%	0,4	0,4
Den Haag	52%	0,2	0%	0,0	0,2
Eindhoven	34%	0,2	62%	0,3	0,5
Enschede	31%	0,0	77%	0,2	0,2
Groningen	59%	0,4	87%	0,8	1,2
Haarlem	43%	0,0	0%	0,0	0,0
Leeuwarden	50%	0,4	0%	0,0	0,4
Leiden	37%	0,0	65%	0,6	0,6
Maastricht	69%	0,2	75%	0,2	0,4
Nijmegen	48%	0,1	70%	0,9	1,1
Rotterdam	51%	0,3	55%	0,5	0,9
Tilburg	40%	0,2	57%	0,5	0,8
Utrecht	36%	0,4	47%	0,7	1,1
Wageningen	56%	0,1	84%	0,1	0,2
Zwolle	28%	0,3	0%	0,0	0,3
Diemen	9%	0,0	0%	0,0	0,0
Den Bosch	21%	0,1	0%	0,0	0,1
Deventer	43%	0,2	0%	0,0	0,2
Heerlen	41%	0,0	0%	0,0	0,0
Alkmaar	29%	0,0	0%	0,0	0,0
Sittard-Geleen	13%	0,0	0%	0,0	0,0
overig	33%	0,3	0%	0,0	0,3
totaal		4,3		6,8	11,2

b) aandelen

stad	Totaal aantal ingeschreven studenten	aantal stud. dat afwijkt van de norm	aandeel stud. dat afwijkt van de norm
	(dzd)	(dzd)	(dzd)
Amsterdam	53,3	1,8	3%
Arnhem	8,9	0,1	1%
Breda	12,2	0,2	2%
Delft	13,4	0,4	3%
Den Haag	15,4	0,2	1%
Eindhoven	20,7	0,5	3%
Enschede	15,6	0,2	2%
Groningen	35,8	1,2	3%
Haarlem	5,6	0,0	1%
Leeuwarden	13,2	0,4	3%
Leiden	15,5	0,6	4%
Maastricht	12,0	0,4	4%
Nijmegen	20,1	1,1	5%
Rotterdam	38,2	0,9	2%
Tilburg	17,1	0,8	5%
Utrecht	44,6	1,1	2%
Wageningen	4,7	0,2	4%
Zwolle	12,7	0,3	2%
Diemen	8,1	0,0	0%
Den Bosch	6,8	0,1	2%
Deventer	4,8	0,2	3%
Heerlen	4,4	0,0	0%
Alkmaar	4,4	0,0	1%
Sittard-Geleen	3,9	0,0	0%
overig	21,5	0,3	1%
Nederland	412,7	11,2	3%

**Tabel B3.2 Methode 2: afwijkingen bij norm = maximaal drie kwartier reistijd openbaar vervoer na vol-
doende zoektijd (= HBO: 4 jaar, WO: 5 jaar/6 jaar), 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)**

a) aantallen

stad	HBO		WO variant 1		WO variant 2		totaal bij	totaal bij
	aandeel stud. met > 45 min. ov-reistijd in 4e studiejaar (= norm)	aantal stud. in 1e tm 3e studiejaar dat afwijkt van de norm (dzd)	aandeel stud. met > 45 min. ov-reistijd in 5e studiejaar (= norm)	aantal stud. in 1e tm 4e studiejaar dat afwijkt van de norm (dzd)	aandeel stud. met > 45 min. ov-reistijd in 6e studiejaar (= norm)	aantal stud. in 1e tm 5e studiejaar dat afwijkt van de norm (dzd)	WO variant 1	WO variant 2
		A		B		C	(dzd) A + B	(dzd) A + C
Amsterdam	27%	0,4	52%	1,6	58%	2,9	2,1	3,4
Arnhem	42%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0,2	0,2
Breda	36%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0,2	0,2
Delft	30%	0,0	75%	0,6	76%	0,6	0,6	0,7
Den Haag	52%	0,3	0%	0,0	0%	0,0	0,3	0,3
Eindhoven	36%	0,4	63%	0,4	72%	0,8	0,7	1,2
Enschede	32%	0,1	77%	0,3	77%	0,3	0,3	0,4
Groningen	62%	0,7	87%	0,8	87%	1,0	1,5	1,6
Haarlem	46%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0,2	0,2
Leeuwarden	50%	0,4	0%	0,0	0%	0,0	0,4	0,4
Leiden	42%	0,1	67%	0,7	67%	0,7	0,9	0,9
Maastricht	69%	0,2	75%	0,3	75%	0,3	0,5	0,5
Nijmegen	48%	0,1	74%	1,3	76%	1,5	1,5	1,7
Rotterdam	51%	0,3	56%	0,6	60%	1,0	1,0	1,4
Tilburg	40%	0,2	57%	0,6	64%	1,1	0,8	1,4
Utrecht	39%	0,8	51%	1,2	55%	1,9	2,0	2,7
Wageningen	56%	0,1	85%	0,2	85%	0,2	0,2	0,3
Zwolle	28%	0,3	0%	0,0	0%	0,0	0,3	0,3
Diemen	9%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0,0	0,0
Den Bosch	21%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0,2	0,2
Deventer	43%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0,2	0,2
Heerlen	41%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0,1	0,1
Alkmaar	29%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0,1	0,1
Sittard-Geleen	13%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0,0	0,0
overig	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3
totaal		5,8		8,5		12,4	14,3	18,2

b) aandelen

stad	Totaal	aantal stud.	aandeel stud.	aantal stud.	aandeel stud.
	aantal	dat afwijkt	dat afwijkt	dat afwijkt	dat afwijkt
	ingeschreven studenten (dzd)	van de norm bij HBO & WO variant 1 (dzd)	van de norm bij HBO & WO variant 1	van de norm bij HBO & WO variant 2 (dzd)	van de norm bij HBO & WO variant 2
Amsterdam	53,3	2,1	4%	3,4	6%
Arnhem	8,9	0,2	2%	0,2	2%
Breda	12,2	0,2	2%	0,2	2%
Delft	13,4	0,6	5%	0,7	5%
Den Haag	15,4	0,3	2%	0,3	2%
Eindhoven	20,7	0,7	4%	1,2	6%
Enschede	15,6	0,3	2%	0,4	3%
Groningen	35,8	1,5	4%	1,6	5%
Haarlem	5,6	0,2	3%	0,2	3%
Leeuwarden	13,2	0,4	3%	0,4	3%
Leiden	15,5	0,9	6%	0,9	6%
Maastricht	12,0	0,5	4%	0,5	4%
Nijmegen	20,1	1,5	7%	1,7	8%
Rotterdam	38,2	1,0	3%	1,4	4%
Tilburg	17,1	0,8	5%	1,4	8%
Utrecht	44,6	2,0	5%	2,7	6%
Wageningen	4,7	0,2	5%	0,3	6%
Zwolle	12,7	0,3	2%	0,3	2%
Diemen	8,1	0,0	0%	0,0	0%
Den Bosch	6,8	0,2	3%	0,2	3%
Deventer	4,8	0,2	4%	0,2	4%
Heerlen	4,4	0,1	1%	0,1	1%
Alkmaar	4,4	0,1	1%	0,1	1%
Sittard-Geleen	3,9	0,0	0%	0,0	0%
overig	21,5	0,3	1%	0,3	1%
Nederland	412,7	14,3	3%	18,2	4%

De voorgaande twee tabellen waren opgesplitst in een a) en b) gedeelte. Omdat de rekenmethode op basis van een uur dezelfde is als die op basis van 45 minuten is van de onderstaande twee tabellen het meest relevante gedeelte opgenomen, zijnde het b) gedeelte.

Tabel B3.3 Methode 2: afwijkingen bij norm = maximaal een uur reistijd openbaar vervoer na voldoende zoektijd (= HBO: 3 jaar, WO: 4 jaar), 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)

stad	Totaal	aantal stud.	aandeel stud.
	aantal	dat afwijkt	dat afwijkt
	ingeschreven	van de norm	van de norm
	studenten		
	(dzd)	(dzd)	
Amsterdam	53,3	1,5	3%
Arnhem	8,9	0,0	0%
Breda	12,2	0,2	2%
Delft	13,4	0,3	2%
Den Haag	15,4	0,1	1%
Eindhoven	20,7	0,5	3%
Enschede	15,6	0,2	1%
Groningen	35,8	1,1	3%
Haarlem	5,6	0,0	1%
Leeuwarden	13,2	0,4	3%
Leiden	15,5	0,4	2%
Maastricht	12,0	0,4	3%
Nijmegen	20,1	1,0	5%
Rotterdam	38,2	0,7	2%
Tilburg	17,1	0,7	4%
Utrecht	44,6	1,4	3%
Wageningen	4,7	0,2	4%
Zwolle	12,7	0,2	2%
Diemen	8,1	0,1	1%
Den Bosch	6,8	0,1	2%
Deventer	4,8	0,2	4%
Heerlen	4,4	0,0	1%
Alkmaar	4,4	0,1	2%
Sittard-Geleen	3,9	0,0	1%
overig	21,5	0,3	1%
Nederland	412,7	10,1	2%

Tabel B3.4 Methode 2: afwijkingen bij norm = maximaal een uur reistijd openbaar vervoer na voldoende zoektijd (= HBO: 4 jaar, WO: 5 jaar/6 jaar), 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)

stad	Totaal	aantal stud.	aandeel stud.	aantal stud.	aandeel stud.
	ingeschreven	dat afwijkt	dat afwijkt	dat afwijkt	dat afwijkt
	studenten	van de norm	van de norm	van de norm	van de norm
		bij HBO &	bij HBO &	bij HBO &	bij HBO &
		WO variant 1	WO variant 1	WO variant 2	WO variant 2
	(dzd)	(dzd)	(dzd)	(dzd)	(dzd)
Amsterdam	53,3	2,0	4%	2,9	5%
Arnhem	8,9	0,1	1%	0,1	1%
Breda	12,2	0,2	2%	0,2	2%
Delft	13,4	0,5	4%	0,5	4%
Den Haag	15,4	0,2	1%	0,2	1%
Eindhoven	20,7	0,6	3%	0,9	4%
Enschede	15,6	0,2	2%	0,3	2%
Groningen	35,8	1,3	4%	1,4	4%
Haarlem	5,6	0,1	1%	0,1	1%
Leeuwarden	13,2	0,4	3%	0,4	3%
Leiden	15,5	0,6	4%	0,7	4%
Maastricht	12,0	0,5	4%	0,5	4%
Nijmegen	20,1	1,3	7%	1,5	7%
Rotterdam	38,2	0,9	2%	1,0	3%
Tilburg	17,1	0,8	5%	1,3	7%
Utrecht	44,6	1,9	4%	2,3	5%
Wageningen	4,7	0,2	5%	0,3	6%
Zwolle	12,7	0,2	2%	0,2	2%
Diemen	8,1	0,1	1%	0,1	1%
Den Bosch	6,8	0,1	2%	0,1	2%
Deventer	4,8	0,2	4%	0,2	4%
Heerlen	4,4	0,1	2%	0,1	2%
Alkmaar	4,4	0,1	3%	0,1	3%
Sittard-Geleen	3,9	0,1	2%	0,1	2%
overig	21,5	0,3	1%	0,3	1%
Nederland	412,7	13,0	3%	15,7	4%

Tabel B3.5 Methode 2: afwijkingen bij norm = uitwonend zijn in het kernwoongebied na voldoende zoek-tijd (= HBO: 3 jaar, WO: 4 jaar, 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)

a) aantallen

stad	HBO		WO		totaal aantal stud. dat afwijkt van de norm bij HBO & WO (dzd)
	aandeel stud uitwonend in kernwoongeb in 3e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e en 2e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd) A	aandeel stud uitwonend in kernwoongeb in 4e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e tm 3e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd) B	
1 Amsterdam	22%	0,5	40%	1,7	2,2
2 Arnhem	23%	0,1	0%	0,0	0,1
3 Breda	30%	0,3	0%	0,0	0,3
4 Delft	11%	0,0	62%	0,6	0,6
5 Den Haag	31%	0,4	0%	0,0	0,4
6 Eindhoven	20%	0,3	55%	0,4	0,7
7 Enschede	28%	0,2	79%	0,3	0,5
8 Groningen	50%	0,6	84%	1,2	1,8
9 Haarlem	19%	0,1	0%	0,0	0,1
10 Leeuwarden	41%	0,5	0%	0,0	0,5
11 Leiden	19%	0,1	53%	0,9	1,0
12 Maastricht	58%	0,2	70%	0,4	0,6
13 Nijmegen	32%	0,2	65%	1,6	1,8
14 Rotterdam	23%	0,5	45%	0,8	1,3
15 Tilburg	34%	0,4	53%	0,8	1,2
16 Utrecht	27%	0,9	55%	1,5	2,5
17 Wageningen	51%	0,1	83%	0,2	0,2
18 Zwolle	20%	0,4	0%	0,0	0,4
19 Diemen	7%	0,0	0%	0,0	0,0
20 Den Bosch	13%	0,1	0%	0,0	0,1
21 Deventer	23%	0,1	0%	0,0	0,1
22 Heerlen	14%	0,0	0%	0,0	0,0
23 Alkmaar	9%	0,1	0%	0,0	0,1
24 Sittard-Geleen	6%	0,0	0%	0,0	0,0
totaal 24 steden		6,2		10,4	16,7

b) aandelen

stad	Totaal aantal ingeschreven studenten (dzd)	aantal stud. dat afwijkt van de norm (dzd)	aandeel stud. dat afwijkt van de norm
	Amsterdam	53,3	2,2
Arnhem	8,9	0,1	1%
Breda	12,2	0,3	3%
Delft	13,4	0,6	4%
Den Haag	15,4	0,4	3%
Eindhoven	20,7	0,7	4%
Enschede	15,6	0,5	3%
Groningen	35,8	1,8	5%
Haarlem	5,6	0,1	2%
Leeuwarden	13,2	0,5	4%
Leiden	15,5	1,0	6%
Maastricht	12,0	0,6	5%
Nijmegen	20,1	1,8	9%
Rotterdam	38,2	1,3	3%
Tilburg	17,1	1,2	7%
Utrecht	44,6	2,5	6%
Wageningen	4,7	0,2	5%
Zwolle	12,7	0,4	3%
Diemen	8,1	0,0	0%
Den Bosch	6,8	0,1	2%
Deventer	4,8	0,1	2%
Heerlen	4,4	0,0	1%
Alkmaar	4,4	0,1	1%
Sittard-Geleen	3,9	0,0	1%
totaal 24 steden	391,2	16,7	4%

Tabel B3.5 Methode 2: afwijkingen bij norm = uitwonend zijn in het kernwoongebied na voldoende zoek-tijd (= HBO: 4 jaar, WO: 5 jaar/6 jaar), 2002/2003 (bron: IB-GROEP/ABF)

a) aantallen

studentenstad	HBO		WO variant 1		WO variant 2		totaal bij	totaal bij
	aandeel stud uitwonend in kernwoongeb in 4e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e tm 3e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd)	aandeel stud uitwonend in kernwoongeb in 5e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e tm 4e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd)	aandeel stud uitwonend in kernwoongeb in 6e studiejr (= norm)	aantal stud. in 1e tm 5e studiejr dat afwijkt van de norm (dzd)	WO variant 1	WO variant 2
		A		B		C	(dzd) A + B	(dzd) A + C
1 Amsterdam	24%	0,7	43%	2,2	49%	3,5	3,0	4,3
2 Arnhem	23%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0,1	0,1
3 Breda	30%	0,4	0%	0,0	0%	0,0	0,4	0,4
4 Delft	12%	0,0	67%	0,9	68%	1,0	0,9	1,0
5 Den Haag	31%	0,4	0%	0,0	0%	0,0	0,4	0,4
6 Eindhoven	24%	0,7	58%	0,5	68%	1,0	1,2	1,7
7 Enschede	30%	0,3	79%	0,3	79%	0,4	0,6	0,7
8 Groningen	57%	1,2	84%	1,2	84%	1,4	2,4	2,5
9 Haarlem	24%	0,3	0%	0,0	0%	0,0	0,3	0,3
10 Leeuwarden	42%	0,6	0%	0,0	0%	0,0	0,6	0,6
11 Leiden	22%	0,2	57%	1,2	58%	1,2	1,3	1,4
12 Maastricht	58%	0,2	70%	0,4	70%	0,4	0,6	0,6
13 Nijmegen	32%	0,2	68%	1,9	71%	2,2	2,1	2,5
14 Rotterdam	25%	0,8	47%	1,0	52%	1,5	1,8	2,3
15 Tilburg	34%	0,4	53%	0,8	59%	1,3	1,2	1,7
16 Utrecht	29%	1,2	59%	2,1	64%	2,8	3,3	4,0
17 Wageningen	51%	0,1	85%	0,2	85%	0,2	0,3	0,3
18 Zwolle	20%	0,4	0%	0,0	0%	0,0	0,4	0,4
19 Diemen	7%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0,0	0,0
20 Den Bosch	13%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0,1	0,1
21 Deventer	25%	0,2	0%	0,0	0%	0,0	0,2	0,2
22 Heerlen	14%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0,1	0,1
23 Alkmaar	10%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0,1	0,1
24 Sittard-Geleen	6%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0,0	0,0
totaal 24 steden		8,7		12,8		17,1	21,5	25,8

b) aandelen

stad	Totaal aantal ingeschreven studenten (dzd)	aantal stud. dat afwijkt van de norm bij HBO & WO variant 1 (dzd)	aandeel stud. dat afwijkt van de norm bij HBO & WO variant 1	aantal stud. dat afwijkt van de norm bij HBO & WO variant 2 (dzd)	aandeel stud. dat afwijkt van de norm bij HBO & WO variant 2
Amsterdam	53,3	3,0	6%	4,3	8%
Arnhem	8,9	0,1	2%	0,1	2%
Breda	12,2	0,4	3%	0,4	3%
Delft	13,4	0,9	7%	1,0	7%
Den Haag	15,4	0,4	3%	0,4	3%
Eindhoven	20,7	1,2	6%	1,7	8%
Enschede	15,6	0,6	4%	0,7	4%
Groningen	35,8	2,4	7%	2,5	7%
Haarlem	5,6	0,3	5%	0,3	5%
Leeuwarden	13,2	0,6	4%	0,6	4%
Leiden	15,5	1,3	9%	1,4	9%
Maastricht	12,0	0,6	5%	0,6	5%
Nijmegen	20,1	2,1	11%	2,5	12%
Rotterdam	38,2	1,8	5%	2,3	6%
Tilburg	17,1	1,2	7%	1,7	10%
Utrecht	44,6	3,3	7%	4,0	9%
Wageningen	4,7	0,3	6%	0,3	7%
Zwolle	12,7	0,4	3%	0,4	3%
Diemen	8,1	0,0	0%	0,0	0%
Den Bosch	6,8	0,1	2%	0,1	2%
Deventer	4,8	0,2	3%	0,2	3%
Heerlen	4,4	0,1	1%	0,1	1%
Alkmaar	4,4	0,1	2%	0,1	2%
Sittard-Geleen	3,9	0,0	1%	0,0	1%
totaal 24 steden	391,2	21,5	5%	25,8	7%

Bijlage 4. Benaderde instellingen / personen ten behoeve van inventarisatie Short Stay

Delft

Stichting Duwo, Dhr. P. van Hemmen, benaderd via KENCES

Wageningen

SSHW, Dhr. W van Alphen, benaderd via KENCES

Wageningen Universiteit, Dhr. G van der Weerd, coördinator huisvesting buitenlandse studenten bij het Bureau voor Internationale Studenten

Nijmegen

SSHN, Dhr. P. Wirtz, benaderd via KENCES

Leiden

SLS, Mevr. D. Elfers, benaderd via KENCES

Enschede

Acasa, Mevr. A. Stein, benaderd via KENCES

Eindhoven

HHVL, Dhr. Reusken, benaderd via KENCES

Rotterdam

Stadswonen (voorheen Stichting Studentenhuisvesting Rotterdam), Mevr. Koole, klantbeheerder Short Stay

Groningen

SHBSG, Mevr. H. Bergsma

Amsterdam

Universiteit van Amsterdam, Mevr. T. Greuter, foreign student advisor, Bureau Internationalisering