

NOTITIE

[van]	Lies Hoofd van Huijsduijnen	[voor]	Dhr. P. Sperber en Mw. I. de Graaff
[kenmerk]	n2019-0114LH	[plaats]	Delft
[project]	18178-OEA	[datum]	22 juli 2019
[onderwerp]	Aanbod studentenhuisvesting		

Als onderdeel van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting dat tot en met 2016 doorliep zijn tussen 2011 en 2016 vele extra wooneenheden ontwikkeld. Desondanks is gebleken dat studenten nog steeds grote moeite hebben met het vinden van geschikte huisvesting. In 2018 heeft het Landelijk Studenten Platform (bestaande uit Kences, G4, Netwerk Kennissteden Nederland, VSNU, Vereniging Hogescholen, Vastgoed Belang, Landelijke studentenvakbond, Nuffic en de Ministeries van OCW en BZK) daarom een nieuw Actieplan Studentenhuisvesting opgesteld.

Goede informatie en monitoring is cruciaal voor het succesvol uitvoeren van een actieplan. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) vormt hiervoor een belangrijke basis. Deze monitor brengt per studiegemeente de ontwikkeling van het aantal studenten in het verleden, maar ook de verwachtingen voor de toekomst in beeld. Hierbij is onder andere aandacht voor de trends rondom het verlaten van het ouderlijk huis, betaalbaarheid van huisvesting, woonwensen en internationale studenten. Bij de verwachte ontwikkelingen voor de komende jaren ligt de focus in de monitor op de vraag naar studentenhuisvesting. Ontwikkelingen van het aanbod zijn onderbelicht, omdat een goede bron voor het aanbod van studentenhuisvesting ontbreekt. In deze notitie wordt de aanbodzijde van studentenhuisvesting voor het verleden, het heden en de toekomst uitgewerkt.

Voor studenten wordt dezelfde definitie als in de LMS gehanteerd. Dit betekent dat uitsluitend voltijdstudenten en studenten die een duaal traject volgen aan het hoger onderwijs mee worden genomen (deeltijdstudenten en studiepuntmobiele studenten worden dus niet meegenomen). Ook niet-bekostigd onderwijs wordt buiten beschouwing gelaten. Als definitie van studentenhuisvesting wordt een zo breed mogelijk begrip gehanteerd, namelijk woningen en wooneenheden waarin studentenhuishoudens (zelfstandig) wonen. Dit heeft dus niet alleen betrekking op woningen of wooneenheden die speciaal bestemd zijn voor verhuur aan studenten – zoals bijvoorbeeld aangeboden door specifieke studentenhuisvesters (toegelaten instellingen). Aanbod van studentenhuisvesting wordt in de volgende groepen verdeeld:

- Structureel aanbod: huisvesting waar in de afgelopen negen jaar (afhankelijk van hoe lang een wooneenheid al bestaat) minimaal 75% van de tijd studenten woonachtig zijn geweest op een adres.
- Bewoond flexibel aanbod: huisvesting waar in de afgelopen negen jaar tussen de 25% en 75% van de tijd studenten woonachtig zijn geweest op een adres.
- Potentieel flexibel aanbod: geeft de bovengrens van het mogelijke flexibele studentenaanbod weer. Deze is afhankelijk van de vraag naar studentenhuisvesting. Diverse andere groepen zoals starters en

alleenstaanden zijn ook vaak in het flexibele aanbod gehuisvest. Het bewoond flexibel aanbod is een onderdeel van het potentieel flexibel aanbod.

Een woning staat in deze notitie gelijk aan een woonruimte waarbinnen één huishouden wordt gevoerd. Twee studenten die als stel samenwonen wonen in één woning, terwijl vijf studenten die op kamers wonen en met elkaar voorzieningen delen als vijf woningen wordt geteld. Een wooneenheid staat gelijk aan één plek voor een student waarvoor huisvesting beschikbaar is. Dit betekent dat als twee studenten samenwonen in een woonruimte dit wordt geteld als twee wooneenheden.

Onderzoeksopzet

In deze notitie wordt een beeld geschetst van het totale potentiële studentenaanbod per studiegemeente en in heel Nederland. Uit dit onderzoek blijkt dat hoe krappere de studentenwoningmarkt is, hoe creatiever studenten worden in het zoeken naar huisvesting. Studenten, die een woonruimte zoeken in een gemeente met hoge druk en relatief weinig structureel studentenaanbod, zullen vaker kiezen voor een woonruimte die in eerste instantie niet als studentenhuysvesting bestempeld is. In deze gemeenten wordt dan ook een groter beroep gedaan op het flexibele aanbod. Dit leidt ertoe dat het aandeel van het potentieel flexibel aanbod dat bewoond is in deze gemeenten relatief hoog is.

Wanneer de drukindicator uit de LMS aan het aandeel van het potentieel flexibel aanbod dat bewoond is wordt gekoppeld, blijkt dat totdat ongeveer 30% van het potentieel flexibel aanbod in een gemeente bewoond is door studenten, de zoektijd voor het vinden van een kamer over het algemeen beperkt is en de druk laag. Bij dit aandeel kan gesproken worden over een evenwichtige markt. Als de vraag naar studentenhuysvesting er toe leidt dat studenten een groter aandeel van het flexibele aanbod betrekken dan neemt de druk op de woningmarkt toe en wordt het 'in concurrentie' met de andere doelgroepen steeds lastiger een woonruimte te vinden. In gemeenten waar een groter aandeel van het totale flexibele aanbod bewoond is door studenten, is sprake van een markt met druk.

Resultaten¹

Ontwikkeling vraag en aanbod studentenhuysvesting

In collegejaar '17-'18 waren 225.000 structurele wooneenheden voor studenten beschikbaar. Het potentieel flexibel aanbod was in dat collegejaar goed voor 410.000 studentenwooneenheden. Dit betekent dat 35% van het totale aanbod van studentenwooneenheden structureel is. Het totale potentiële aanbod, inclusief wooneenheden waar ook vaak andere groepen zoals starters gehuisvest zijn, komt daarmee neer op 635.000 wooneenheden voor studenten. Als wordt gekeken naar woningen, hierbij worden studenten die als stel samenwonen als twee wooneenheden en één woning geteld, dan is het structurele aanbod gelijk aan 216.000 en het potentieel flexibel aanbod gelijk aan 382.000 woningen.

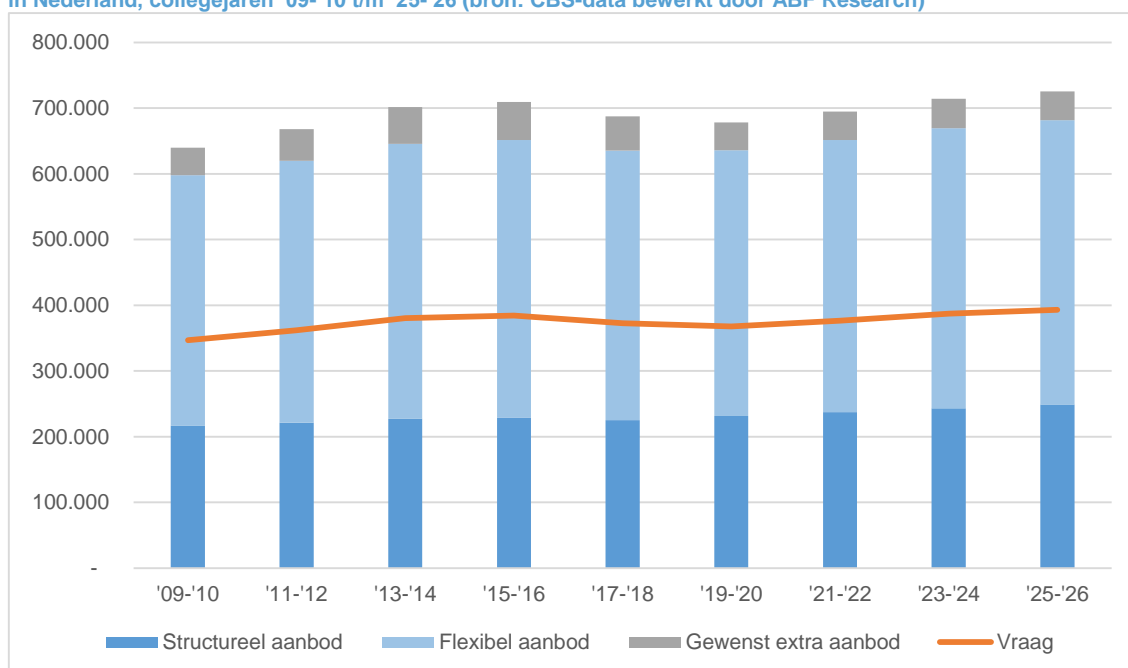
¹ Cijfers uit de analyses zijn afgerond op duizendtallen. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

In de 20 grootste studiegemeenten is in de afgelopen negen jaar 58% van het potentieel flexibel aanbod gedeeltelijk bewoond (geweest) door studenten. In collegejaar '17-'18 was 30% van het potentieel flexibel aanbod bewoond door studenten. Echter zijn de verschillen tussen gemeenten groot. Het aandeel in gemeenten met een lage druk lag rond de 24% en in gemeenten met een hoge druk op 40%. In de gemeenten buiten de 20 grootste studiegemeenten lag het aandeel met 68% hoog. In deze gemeenten zijn over het algemeen geen studentenhuisvesters actief die voor een belangrijk deel voor het structurele studentenaanbod zorgen.

Het structurele aanbod is tussen collegejaar '09-'10 en '17-'18 met gemiddeld 0,5% per jaar gestegen. De verwachting is dat het structurele aanbod tot en met collegejaar '25-'26 met 1,3% per jaar groeit. Deze verwachting is voornamelijk gebaseerd op de opgegeven bouwplannen voor studentenhuisvesting van de gemeenten. Opvallend is dat het structurele aanbod de komende jaren naar verwachting duidelijk harder gaat stijgen dan in de voorgaande jaren. De achterliggende oorzaak hiervan is niet onderzocht, maar hangt mogelijk samen met een zekere terughoudendheid als gevolg van de invoering van het studievoorschot en de crisis die in een deel van de afgelopen jaren heeft gespeeld. Mogelijk speelt ook planningsoptimisme een rol, bij provinciale inventarisaties van plancapaciteit wordt vaak aangenomen dat er rekening moet worden gehouden met een planuitval als gevolg van vertraging en aanpassingen binnen projecten. Het flexibele aanbod is de afgelopen acht jaar met 0,9% gestegen en zal naar verwachting de komende acht jaar 0,7% stijgen.

De vraag is gebaseerd op het aantal uitwonende studenten (vervulde vraag) plus de studenten die nog geen woonruimte hebben kunnen vinden en minus uitwonende studenten die in een andere gemeente willen wonen (worden wel meegeteld in de andere gemeente), maar waar dit nog niet is gelukt. De vervulde vraag bestaat uit 350.000 uitwonende studenten. Samen met de 23.000 studenten die nog geen woonruimte hebben kunnen vinden, komt de totale vraag uit op 373.000 wooneenheden.

Figuur 1: Ontwikkeling van de vraag, het aanbod en het wenselijk totale potentiële aanbod van wooneenheden in Nederland, collegejaren '09-'10 t/m '25-'26 (bron: CBS-data bewerkt door ABF Research)



Figuur 1 laat de ontwikkeling van de vraag (oranje lijn) en aanbod in collegejaren '09-'10 tot en met '25-'26 zien. Het structurele aanbod ligt lager dan de vraag van studenten naar wooneenheden. Het potentieel flexibele aanbod bestaat uit een groot aantal wooneenheden waarin studenten, maar ook andere doelgroepen kunnen wonen. Het totale aanbod, structureel en potentieel flexibel aanbod samen, ligt hoger dan de totale vraag. Om aan de vraag naar woonruimte te kunnen voldoen én een evenwichtige markt te behouden, is het wenselijk dat maximaal 30% van het flexibele aanbod bewoond is door studenten. Het figuur laat zien dat op nationaal niveau extra aanbod gewenst is om hieraan te voldoen. Daarnaast wensen studenten in de buurt van hun opleiding te wonen en zal een overschot aan wooneenheden in de ene gemeente geen oplossing zijn voor het tekort aan wooneenheden in de andere gemeente. Daarom is het interessant om het aanbod verder uit te splitsen naar het niveau van de 20 grootste studiegemeenten.

Tabel 1 geeft de vraag en het studentenaanbod per studiegemeente weer in collegejaar '17-'18. Tussen haakjes staat het aandeel van de uitwonende studenten dat in collegejaar '17-'18 in structureel en in flexibel aanbod woont beschreven. Uit de landelijke monitor studentenhuisvesting blijkt dat de studiegemeenten Den Haag, Rotterdam, Haarlem, 's-Hertogenbosch, Amsterdam en Utrecht een hoge druk op de studentenmarkt kennen. Met uitzondering van Utrecht kennen deze gemeenten een relatief laag aandeel van de uitwonende studenten dat in structureel aanbod woont. In Nijmegen, Tilburg, Maastricht en Wageningen is het bewoonde structurele aanbod ten opzichte van de vraag met minimaal 75% het hoogst.

Tabel 1: Aanbod van en vraag naar wooneenheden per gemeente met tussen haakjes het aandeel van de uitwonende studenten dat in het aanbod woont. (++) gemeenten met hoge druk op studentenwoningmarkt volgens LMS), collegejaar '17-'18 (bron: CBS-data bewerkt door ABF Research)

Studiegemeente	Vraag	Structureel	Flexibel	Totaal
Amsterdam (incl. Diemen/Amstelveen) ++	54.000	28.000 (47%)	59.000 (53%)	87.000
Arnhem (incl. Rheden/Velp)	6.000	4.000 (52%)	7.000 (48%)	10.000
Breda	7.000	6.000 (71%)	8.000 (29%)	14.000
Delft	17.000	12.000 (62%)	18.000 (38%)	30.000
Den Haag ++	19.000	8.000 (36%)	21.000 (64%)	29.000
Ede	2.000	1.000 (58%)	2.000 (42%)	4.000
Eindhoven	13.000	8.000 (53%)	15.000 (47%)	23.000
Enschede	12.000	8.000 (60%)	13.000 (40%)	21.000
Groningen	36.000	29.000 (71%)	40.000 (29%)	68.000
Haarlem ++	3.000	1.000 (36%)	4.000 (64%)	5.000
Leeuwarden	6.000	5.000 (73%)	7.000 (27%)	12.000
Leiden (incl. Oegstgeest)	15.000	10.000 (61%)	17.000 (39%)	27.000
Maastricht	16.000	14.000 (77%)	17.000 (23%)	31.000
Nijmegen	19.000	16.000 (75%)	21.000 (25%)	37.000
Rotterdam ++	29.000	13.000 (39%)	32.000 (61%)	45.000
's-Hertogenbosch ++	4.000	1.000 (34%)	4.000 (66%)	6.000
Tilburg	12.000	10.000 (78%)	13.000 (22%)	23.000
Utrecht ++	35.000	22.000 (57%)	38.000 (43%)	61.000
Wageningen	6.000	6.000 (90%)	6.000 (10%)	13.000
Zwolle	4.000	2.000 (61%)	4.000 (39%)	7.000
Nederland	373.000	225.000 (54%)	410.000 (46%)	635.000

In studiegemeenten met een hoge druk is een groter aandeel van het potentieel flexibel aanbod de afgelopen jaren daadwerkelijk door studenten bewoond geweest dan in studiegemeenten met minder druk. In de 20

grootste studiegemeenten is de afgelopen negen jaar gemiddeld 58% van het flexibele aanbod daadwerkelijk bewoond geweest door studenten. In studiegemeenten met hoge druk ligt dit met een gemiddelde van 71% hoger.

Tabel 2 geeft het aantal wooneenheden weer waarmee het structurele aanbod zou moeten toenemen om aan de vraag te voldoen én tot een evenwichtige markt te komen. Hierbij wordt aangenomen dat het potentieel flexibel aanbod gelijk blijft en dat gemiddeld 90% van het structurele aanbod bewoond is door studenten. Om aan de totale vraag (vervulde vraag plus tekort) van studentenhuysvesting te kunnen voldoen én een evenwichtige markt te creëren (waar 30% van het potentieel flexibel aanbod bewoond is door studenten), zal in gemeenten met druk meer structureel aanbod moeten komen. Door het structurele aanbod te verhogen, zullen studenten minder snel een beroep doen op het potentieel flexibele aanbod en zal de druk op de woningmarkt afnemen. Voor gemeenten met een hoge druk geldt een gewenste toename van het structurele aanbod met 6.000 in Den Haag, 9.000 in Rotterdam, 1.000 in Haarlem, 1.000 in 's-Hertogenbosch, 4.000 in Utrecht en 12.000 in Amsterdam. Het tekort in Haarlem zal deels veroorzaakt worden door de tekorten in Amsterdam.

Tabel 2: Gewenst extra structureel aanbod om aan de vraag te voldoen én een evenwichtige markt te creëren, (++) gemeenten met hoge druk op studentenwoningmarkt volgens LMS), collegejaar '17-'18 (bron: CBS-data bewerkt door ABF Research)

Studiegemeente		90% structureel aanbod	30% flexibel aanbod	Totaal reëel aanbod	Vraag	Gewenst extra structureel aanbod
Amsterdam (incl. Diemen/Amstelveen)	++	25.000	18.000	43.000	54.000	12.000
Arnhem (incl. Rheden/Velp)		3.000	2.000	5.000	6.000	1.000
Breda		5.000	2.000	7.000	7.000	-
Delft		10.000	6.000	16.000	17.000	1.000
Den Haag	++	7.000	6.000	13.000	19.000	6.000
Ede		1.000	1.000	2.000	2.000	-
Eindhoven		7.000	4.000	12.000	13.000	2.000
Enschede		7.000	4.000	11.000	12.000	1.000
Groningen		26.000	12.000	38.000	36.000	-
Haarlem	++	1.000	1.000	2.000	3.000	1.000
Leeuwarden		4.000	2.000	6.000	6.000	-
Leiden (incl. Oegstgeest)		9.000	5.000	14.000	15.000	1.000
Maastricht		12.000	5.000	17.000	16.000	-
Nijmegen		14.000	6.000	20.000	19.000	-
Rotterdam	++	11.000	10.000	21.000	29.000	9.000
's-Hertogenbosch	++	1.000	1.000	3.000	4.000	1.000
Tilburg		9.000	4.000	13.000	12.000	-
Utrecht	++	20.000	12.000	31.000	35.000	4.000
Wageningen		5.000	2.000	7.000	6.000	-
Zwolle		2.000	1.000	3.000	4.000	-
Nederland		203.000	123.000	326.000	373.000	52.000

Via een enquête hebben gemeenten hun bouwplannen omtrent studentenhuysvesting doorgegeven. Tabel 3 geeft een overzicht van de bouwplannen van structurele studentenhuysvesting naar opleverjaar. Tenzij anders vermeld betreffen het concrete bouwplannen. Een deel van deze plannen is echter nog niet 'hard', met andere woorden het juridisch kader om een bouwvergunning af te kunnen geven is nog niet voor alle

plannen vastgesteld. Eventuele plannen voor tijdelijke huisvesting zijn niet in deze tabel opgenomen. In acht gemeenten zijn er plannen voor de realisatie van dit soort projecten in de komende vijf jaar voor in totaal ruim 1.550 eenheden.

De meeste studiegemeenten hebben hun beleid erop gericht om het aanbod voor studentenhuisvesting uit te breiden. Alleen Ede wijkt af, omdat hier wordt verwacht dat de vraag naar studentenhuisvesting zal afnemen. Ede gaat wel onderzoeken of het een rol kan spelen bij het opvangen van de uitbreidende behoefte in de buurgemeente Wageningen. Daarnaast is de behoefte aan studentenhuisvesting in een aantal gemeenten, zoals Enschede en Nijmegen, op termijn nog onduidelijk. Daarom worden in deze studiegemeenten op de lange termijn nog geen concrete studentenhuisvestingsplannen gemaakt.

Niet alleen in Wageningen wordt naar omliggende plaatsen als Ede en Renkum gekeken om een deel van het aanbod voor studentenhuisvesting te realiseren. Zo zijn ook Leiden, Amsterdam en Rotterdam in gesprek met gemeenten in hun regio's.

In veel studiegemeenten ligt de focus op de bouw van zelfstandige eenheden in het centrum of op of in de buurt van de campus. Groningen wijkt hiervan af in de zin dat Groningen van plan is grotendeels onzelfstandige wooneenheden buiten het centrum te bouwen. Daarnaast richten Utrecht en Amsterdam zich voornamelijk op wooneenheden buiten het centrum.

Tabel 3: Concrete bouwplannen van studentenhuisvesting van de 20 studiegemeenten naar opleverjaar (bron: enquête mei 2019)

Studiegemeente	19-'20	'20-'21	'21-'22	'22-'23	'23-'24	Totaal Taakstelling
Amsterdam (incl. Diemen/Amstelveen)	0	1.030	830	1.130	290	3.290 2019-2022: 10.500
Arnhem (incl. Rheden/Velp)	0	140	0	0	0	140
Breda	0	240	50	50	0	340
Delft	0	240	140	140	0	520 2016-2023: 2.000
Den Haag*	560	210	0	440	440	1.660 2019-2026: 3.300
Ede	-20	-20	-20	-20	-20	-80
Eindhoven	0	60	60	60	60	250
Enschede	210	20	0	0	0	230
Groningen	890	920	930	0	0	2.740
Haarlem	0	0	250	0	0	250
Leeuwarden	520	100	200	50	20	890
Leiden (incl. Oegstgeest)	470	200	600	0	390	1.660
Maastricht**	470	120	120	120	120	950 2019-2024: 2.900
Nijmegen	0	230	230	0	230	680 2019-2024: 900
Rotterdam	0	280	810	0	360	1.450 2019-2023: 2.000
's-Hertogenbosch	0	0	40	40	100	180
Tilburg	0	110	110	110	110	460
Utrecht	10	780	200	840	700	2.530
Wageningen	0	20	420	350	660	1.460 2019-2024: 1.725
Zwolle	0	120	0	0	0	120

*Bouwplannen Den Haag uit raadsinformatie. **Maastricht Health Campus leidt mogelijk ook al in de periode tot/met 2024 tot opleveringen

In sommige gemeenten zijn taakstellingen rondom het aanbod van studentenhuisvesting geformuleerd. Dit betreffen taakstellingen rondom het aantal nieuwe studentenwoningen en het type woonruimte. In het geval van Amsterdam gaat het daarbij om een gezamenlijke taakstelling voor studenten- en jongerenhuisvesting.

In de meeste gemeenten sluiten de bouwplannen nog niet aan bij de geformuleerde taakstellingen. In Den Haag, Delft en Maastricht zijn er wel al locaties bekend waar (een deel van) deze taakstellingen gerealiseerd zullen worden, maar zijn de voorbereidingen nog in een vroeg stadium.

In tabel 4 is het verwachte aanbod in collegejaar '25-'26 zichtbaar. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, is in deze notitie gekozen om acht jaar vooruit te kijken. Bij de bepaling van het verwachte aanbod wordt rekening gehouden met de verwachte bouwplannen van de gemeenten (zie tabel 3), sloop, verkamering en ontkamering van woningen. Het nieuwe Actieplan Studentenhuisvesting dat in 2018 is opgesteld kan zorgen voor een impuls in de bouwplannen voor studentenhuisvesting. In de prognose is hier geen rekening mee gehouden.

Naar verwachting zal het aantal structurele wooneenheden ten opzichte van de vraag in 17 van de 20 gemeenten toenemen. Dit laat zien dat de gemeenten inspelen op de groeiende behoefte naar studentenhuisvesting en de huidige tekorten. De verwachting is dat het structurele aanbod in Nederland de komende acht jaar met 11% stijgt. Het structurele aanbod zal naar verwachting in Leeuwarden, Wageningen, Haarlem, Den Haag en Leiden met minimaal 20% relatief het hardst stijgen. Met een toename van 36% zal het structurele aanbod in Wageningen het meeste groeien.

Tabel 4: Aanbod van en vraag naar wooneenheden per gemeente met tussen haakjes het aandeel van de uitwonende studenten dat in het aanbod woont, collegejaar '25-'26 (bron: CBS-data bewerkt door ABF Research)

Studiegemeente	Vraag	Structureel	Flexibel	Totaal
Amsterdam (incl. Diemen/Amstelveen)	60.000	32.000 (48%)	66.000 (52%)	98.000
Arnhem (incl. Rheden/Velp)	6.000	4.000 (55%)	7.000 (45%)	10.000
Breda	6.000	6.000 (87%)	7.000 (13%)	13.000
Delft	20.000	12.000 (53%)	22.000 (47%)	34.000
Den Haag	21.000	10.000 (43%)	23.000 (57%)	33.000
Ede	2.000	1.000 (50%)	2.000 (50%)	3.000
Eindhoven	15.000	8.000 (48%)	16.000 (52%)	24.000
Enschede	13.000	8.000 (57%)	14.000 (43%)	22.000
Groningen	36.000	32.000 (79%)	40.000 (21%)	72.000
Haarlem	3.000	2.000 (48%)	3.000 (52%)	5.000
Leeuwarden	6.000	6.000 (89%)	7.000 (11%)	13.000
Leiden (incl. Oegstgeest)	16.000	13.000 (70%)	18.000 (30%)	30.000
Maastricht	17.000	15.000 (78%)	18.000 (22%)	33.000
Nijmegen	19.000	16.000 (77%)	21.000 (23%)	37.000
Rotterdam	31.000	15.000 (42%)	34.000 (58%)	49.000
's-Hertogenbosch	4.000	2.000 (41%)	4.000 (59%)	6.000
Tilburg	12.000	11.000 (81%)	13.000 (19%)	23.000
Utrecht	36.000	25.000 (63%)	40.000 (37%)	65.000
Wageningen	8.000	8.000 (90%)	9.000 (10%)	17.000
Zwolle	3.000	3.000 (72%)	3.000 (28%)	6.000
Nederland	393.000	249.000 (57%)	432.000 (43%)	682.000

Om aan de gehele vraag in collegejaar '25-'26 te voldoen, zal in de 20 studiegemeenten naar verwachting 36% van het flexibele aanbod door studenten bewoond zijn. Echter neemt vanaf 30% de druk op de studentenmarkt toe en kan hierboven van een tekort worden gesproken. Het verwachte tekort aan structureel aanbod zal in collegejaar '25-'26 in de 20 studiegemeenten en op nationaal niveau respectievelijk 23.000 en 43.000 wooneenheden betreffen.

Voor de studiegemeenten met hoge druk in collegejaar '17-'18 is de verwachting dat het absolute tekort aan aantal structurele wooneenheden dat nodig is om te voldoen aan de vraag én het bereiken van een evenwichtige markt in collegejaar '25-'26 niet zal dalen, zie tabel 5. Een uitzondering hierop is Utrecht. Hier wordt een afname van het tekort verwacht van 4.000 wooneenheden in collegejaar '17-'18 naar een tekort van 2.000 wooneenheden in collegejaar '25-'26.

Tabel 5: Gewenst extra structureel aanbod om aan de vraag te voldoen én een evenwichtige markt te creëren, collegejaar '25-'26 (bron: CBS-data bewerkt door ABF Research)

Studiegemeente	90% structureel aanbod	30% flexibel aanbod	Totaal reëel aanbod	Vraag	Gewenst extra structureel aanbod
Amsterdam (incl. Diemen/Amstelveen)	29.000	20.000	49.000	60.000	13.000
Arnhem (incl. Rheden/Velp)	3.000	2.000	5.000	6.000	1.000
Breda	5.000	2.000	7.000	6.000	-
Delft	11.000	7.000	17.000	20.000	3.000
Den Haag	9.000	7.000	16.000	21.000	6.000
Ede	1.000	1.000	2.000	2.000	-
Eindhoven	7.000	5.000	12.000	15.000	3.000
Enschede	7.000	4.000	11.000	13.000	1.000
Groningen	29.000	12.000	41.000	36.000	-
Haarlem	2.000	1.000	3.000	3.000	1.000
Leeuwarden	6.000	2.000	8.000	6.000	-
Leiden (incl. Oegstgeest)	11.000	5.000	17.000	16.000	-
Maastricht	13.000	6.000	19.000	17.000	-
Nijmegen	15.000	6.000	21.000	19.000	-
Rotterdam	13.000	10.000	23.000	31.000	9.000
's-Hertogenbosch	1.000	1.000	3.000	4.000	1.000
Tilburg	9.000	4.000	13.000	12.000	-
Utrecht	23.000	12.000	35.000	36.000	2.000
Wageningen	7.000	3.000	10.000	8.000	-
Zwolle	2.000	1.000	3.000	3.000	-
Nederland	224.000	130.000	354.000	393.000	43.000

Verkamering en ontkamering

Jaarlijks worden in Nederland 8.000 extra wooneenheden voor studenten gevormd door verkamering. Hier tegenover staan 5.000 wooneenheden die verdwijnen door ontkamering. In Amsterdam vindt verkamering veruit het meeste plaats. Jaarlijks komen hiermee 2.000 extra wooneenheden voor studenten beschikbaar in Amsterdam. Het aantal wooneenheden voor studenten dat in Amsterdam verdwijnt door ontkamering ligt met 600 wooneenheden een stuk lager.

Verkamering is in aantal eenheden de afgelopen jaren sterk uitgebreid. Vaak is er bij gemeenten al beleid om dit proces in goede banen te leiden, zie tabel 6. Gemeenten zijn op zich niet tegen particuliere verhuur aan studenten, maar omwille van de leefbaarheid is vaak beleid ontwikkeld om te hoge concentraties van verkamering tegen te gaan. Regelgeving hierover is opgenomen in verordeningen of bestemmingsplannen. Handhaving van deze regels is lastig. Dit leidt ertoe dat de regels eens in de zoveel tijd veranderen en strenger worden. Echter blijft de rode draad om in concentratiegebieden de mogelijkheden tot verkamering te beperken.

Tabel 6: Beleid rondom studentenhuisvesting per gemeente (bron: raadsinformatie en enquête mei 2019).

Studiegemeente	Uitbreiding studentenhuisvesting	Focus huisvesting internationale studenten	Beleid verkamering
Amsterdam (incl. Diemen/Amstelveen)	Ja	Wel	Beperken
Arnhem (incl. Rheden/Velp)	Ja	Wel	Beperken
Breda	Ja	Wel	Beperken
Delft	Ja	Wel	Beperken
Den Haag	Ja	Wel	Beperken
Ede	Geen focus	Geen	?
Eindhoven	Ja	Wel	Geen focus
Enschede	Ja	Wel	Beperken
Groningen	Ja	Wel	Beperken
Haarlem	Geen focus	Geen	Geen focus
Leeuwarden	Ja	Wel	Beperken
Leiden (incl. Oegstgeest)	Ja	Wel	Beperken
Maastricht	Ja	Wel	Stimuleren
Nijmegen	Ja	Wel	Beperken
Rotterdam	Ja	Wel	Beperken
's-Hertogenbosch	Ja	Wel	Beperken
Tilburg	Ja	Wel	Beperken
Utrecht	Ja	Wel	Beperken
Wageningen	Ja	Wel	Beperken
Zwolle	Ja	Wel	Geen focus

Piekbelasting vraag naar studentenhuisvesting

Vrijwel alle studiegemeenten hebben te maken met de piekbelasting van studenten die op zoek zijn naar een kamer aan het begin van het collegejaar. Deze piek wordt groter doordat het aantal internationale diplomastudenten toeneemt en deze groep vaker een beroep doet op studentenhuisvesters. Daarnaast zorgen de studiepuntmobiele studenten, die in deze notitie verder niet zijn meegenomen, voor een piek van de vraag naar studentenhuisvesting in het eerste semester. Dit leidt ertoe dat de groei van het aantal internationale diplomastudenten en studiepuntmobiele studenten in vrijwel alle studiegemeenten een punt van aandacht zijn.

In veel studiegemeenten worden geen extra inspanningen vanuit de gemeente verricht omtrent de piekbelasting. Gemeenten laten dit vaak over aan de onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters. Vaak wordt informatie met onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters uitgewisseld over leegkomende en/of leegstaande panden die mogelijk kunnen worden ingezet om de piekbelasting op te vangen. Ook houden studentenhuisvesters een deel van de voorraad specifiek vrij om de piek (van internationale studenten) op te vangen.

Naast het vrijhouden van voorraad worden ook andere oplossingen bedacht om de piekbelasting aan het begin van het collegejaar op te vangen. Zo heeft Leiden in het verleden vakantiehuisjes afgehuurd en worden in Groningen containers neergezet om extra huisvesting te creëren. Ook wordt veel gebruik gemaakt van tijdelijke huisvesting, vaak in vrijkomende gebouwen. Tijdelijke huisvesting speelt in een aantal gemeenten. Zo hebben Maastricht, Delft, Amsterdam, 's-Hertogenbosch en Tilburg plannen voor tijdelijke huisvesting. Wageningen springt met heel veel tijdelijke huisvesting boven de andere gemeenten uit.

Bijlage A: Bronnen

Om de aanbodzijde van de studentenwoningmarkt beter in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van zowel bestaande registratiebestanden van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) als veldwerk in de vorm van het afnemen van telefonische enquêtes bij gemeenten.

Registratiebestanden

Voor de bepaling van wie een student is, wordt gebruik gemaakt van registratiegegevens van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Deze instantie registreert alle deelnemers van onderwijs aan onderwijsinstellingen die door de overheid worden bekostigd. Deze registratie bevat het aantal diplomastudenten per onderwijsinstelling naar leeftijd, geslacht, woonplaats en opleiding.

Om te bepalen of studenten thuis- of uitwonend zijn wordt de Basisregistratie Personen (BRP) gebruikt. Studenten worden in de BRP geselecteerd door op persoonsniveau een koppeling te maken tussen de DUO-registraties en de BRP. In de BRP is per persoon geregistreerd wie de ouders zijn en op welk adres de student en de ouders wonen. Zodoende is afgeleid of de student op hetzelfde adres woonachtig is als tenminste één van de ouders.

Daarnaast worden bestanden over het type huishouden op een adres en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gebruikt voor analyses over verandering van type bewoning en toevoegingen en onttrekkingen van studentenhuisvesting.

Bovenstaande registratiebestanden zijn beschikbaar bij het CBS. Het CBS stelt deze onder strikte voorwaarden beschikbaar voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek. De bestanden bevatten vertrouwelijke gegevens. Om deze reden zijn de bestanden alleen binnen een streng beveiligde omgeving van het CBS toegankelijk. De gegevens in deze notitie zijn niet terug te leiden tot individuen en zijn altijd gebaseerd op ten minste 10 personen.

Veldwerk

Naast registratiebestanden zijn beleidsplannen van gemeenten relevant. Door middel van een telefonische enquête zijn de 20 gemeenten met minimaal 2.000 uitwonende studenten benaderd. Tabel 7 laat zien dat 18 van de 20 gemeenten hebben meegewerkt aan de enquête.

Tabel 7: Medewerking aan de telefonische enquête van gemeenten met minimaal 2.000 uitwonende studenten*

Studiegemeente	Meegewerkt
Amsterdam (incl. Diemen/ Amstelveen)	Ja
Arnhem (incl. Rheden/ Velp)	Ja
Breda	Ja
Delft	Ja
Den Haag	Nee
Ede	Ja*
Eindhoven	Ja
Enschede	Ja
Groningen	Ja
Haarlem	Ja
Leeuwarden	Ja
Leiden (incl. Oegstgeest)	Ja
Maastricht	Ja
Nijmegen	Ja
Rotterdam	Ja
's-Hertogenbosch	Ja
Tilburg	Ja
Utrecht	Ja
Wageningen	Ja
Zwolle	Ja

* Informatie Ede via Wageningen

De enquête geeft inzicht in beleid en plannen van gemeenten rondom studentenhuysvesting. De volgende vragen zijn in ieder geval aan de orde gekomen:

1. Is er beleid geformuleerd ten aanzien van de behoefte aan studentenhuysvesting?
2. Welke planvoorraad (concrete projecten) heeft de gemeente met betrekking tot studentenhuysvesting?
 - a. Om hoeveel woningen/wooneenheden gaat dit?
 - b. Op welke termijn worden de plannen gerealiseerd?
 - c. Op welke locatie (centrum, rand centrum) worden de woningen gerealiseerd?
 - d. Zijn er eventuele sloopplannen?
 - e. Zijn er eventuele plannen voor tijdelijke huysvesting?
 - f. Voorzien de plannen (hard en zacht) in de verwachte huysvesting de komende jaren?
3. Welke afspraken heeft de gemeente gemaakt met corporaties?
4. Zijn er initiatieven bekend van particuliere/commerciële verhuurders om studentenhuysvesting te ontwikkelen?
5. Hoe wil de gemeente de ruimte bieden aan een groei van (internationale) studenten?
6. Hoe gaat de gemeente om met piekbelasting aan het begin aan het collegejaar (met name internationale studenten die niet op en neer kunnen reizen)?
7. Overlegt de gemeente met omliggende gemeenten over studentenhuysvesting?
8. Wat is het beleid rondom verkamering en ontkamering van wooneenheden in de huidige voorraad?
 - a. Is dit beleid in een verordening vastgelegd?

Bijlage B: Werkwijze

De aanbodzijde van studentenhuisvesting wordt in beeld gebracht voor Nederland totaal en voor de 20 studiegemeenten met ten minste 2.000 uitwonende studenten². Het huidige aanbod van studentenhuisvesting (collegejaar '17-'18) is met behulp van de woonsituatie van studenten gedurende de collegejaren '09-'10 tot en met '17-'18 in beeld gebracht. Met het huidige aanbod als startpunt is de toekomstige ontwikkeling in beeld gebracht. De werkwijze om tot het huidige aanbod en de ontwikkeling door de tijd te komen staat hieronder verder uitgewerkt.

Ontwikkeling door de tijd

Het huidige aanbod is het startpunt voor de toekomstige ontwikkelingen. Uit de registratiebestanden kan jaarlijks het aantal verkameringen (van gezinswoning naar studentenwoning) en ontkameringen (van studentenwoning naar gezinswoning) worden bepaald. Daarnaast worden onttrekkingen en toevoegingen gebruikt om het verwachte aanbod van studentenhuisvesting in beeld te brengen.

Verkamering en ontkamering

In de registratiebestanden van het CBS is het type huishouden van ieder persoon bekend. De huishoudtypes zijn over drie groepen verdeeld:

- Studentenhuishoudens: eenpersoonshuishoudens, niet-gehuwde paren zonder kinderen met gemiddelde leeftijd van minder dan 30 jaar, overige huishoudens en institutionele huishoudens waar minimaal één uitwonende student onderdeel van uitmaakt.
- Gezinshuishoudens: gehuwd paar zonder kinderen, niet-gehuwde paren zonder kinderen met gemiddelde leeftijd van 40 jaar of ouder, niet-gehuwd paar met kinderen, gehuwd paar met kinderen en eenouderhuishoudens waar geen uitwonende studenten wonen.
- Overig: deze groep bevat de overige huishoudens.

Uitwonende studenten behoren voor 73% tot de eenpersoonshuishoudens of overig huishoudens. 21% betreft een niet-gehuwd paar zonder kinderen. De laatste 6% van de uitwonende studenten betreft een overig huishoudtype zoals gehuwd paar zonder kinderen of (on)gehuwd paar met kinderen.

Voor ieder adres is onderzocht of en wanneer het type huishouden verandert. Op het moment dat in jaar t een gezinshuishouden zonder uitwonende studenten op een adres woonachtig is en in jaar t+1 een niet-gezinshuishouden met minimaal 1 uitwonende student, wordt dit gezien als verkamering. Andersom wordt gesproken over ontkamering.

De verkamering en ontkamering van studentenhuisvesting is voor de historische jaren in beeld gebracht. Onrealistische uitschieters in de data zijn verwijderd. Het gemiddeld aantal verkameringen en ontkameringen per gemeente over de collegejaren '13-'14 tot en met '17-'18 is meegenomen in de prognose.

² Het gaat hierbij om de gemeenten: Amsterdam (incl. Amstelveen en Diemen), Arnhem (incl. Rheden), Breda, Delft, Den Haag, Ede, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Leeuwarden, Leiden (incl. Oegstgeest), Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Tilburg, Utrecht, Wageningen en Zwolle.

Verschillende gemeenten zijn bezig met beleidsvorming rondom verkamering en ontkamering. Via de telefonische enquête is het beleid rondom verkamering en ontkamering bij gemeenten nagegaan. Voor gemeenten die sinds dit jaar een actief beleid omtrent ontkamering en/of verkamering voeren, wordt een correctiefactor op de prognose toegepast.

Toevoegingen en onttrekkingen

Via de BAG is het bouw- en sloopjaar van ieder adres bekend. Echter zijn de afgelopen jaren wijzigingen in de BAG doorgevoerd specifiek voor studenten- en zorgcomplexen. Dit leidt ertoe dat toevoegingen en onttrekkingen niet zuiver voor ieder jaar uit de BAG gehaald kunnen worden. Voor de prognose van het aanbod wordt voor de onttrekkingen het landelijke gemiddelde gebruikt.

Via de telefonische enquête zijn de bouwplannen per opleverjaar voor studentenhuisvesting bij gemeenten nagegaan. Deze bouwplannen zijn voor de prognose van het aanbod gebruikt.

Structureel aanbod

Het uitgangspunt voor de prognose van het structurele aanbod is het huidige aanbod. Om het structurele aanbod in de toekomst te bepalen, wordt rekening gehouden met de verkamering en ontkamering van woningen en het bijbehorende beleid van de gemeenten. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bouwplannen uit de telefonische enquête en het aantal onttrekkingen op basis van het landelijke slooopercentage.

Potentieel flexibel aanbod

Het flexibele aanbod stijgt naarmate de druk op de studentenmarkt toeneemt. Studenten met een uitwonende woonwens in een gemeente met veel druk worden creatiever bij het zoeken naar een geschikte woonruimte. Om ervoor te zorgen dat ook nog niet door studenten bewoond flexibel aanbod meegenomen wordt in het potentieel flexibel aanbod, is gebruik gemaakt van een bovengrens. Deze bovengrens is afhankelijk van de jaarlijkse vraag naar studentenhuisvesting.

Vraagzijde studentenhuisvesting

De huidige vraag naar studentenhuisvesting is gelijk aan het aantal uitwonende studenten plus het tekort aan studentenhuisvesting. Met behulp van de apollo prognose en de drukindicator wordt de verwachte vraag in beeld gebracht. De prognose van de vervulde vraag is afhankelijk van de vraag- en aanbodprognose. Op het moment dat een groot deel van het potentieel flexibel aanbod nodig is om aan de vraag te voldoen, wordt de vervulde vraag omlaag gedrukt.

Bijlage C: Verdieping

In deze notitie is voor het eerst de aanbodzijde van studentenhuysvesting in beeld gebracht. Dit onderzoek heeft geleid tot een basis van het studentenaanbod in Nederland. Bij een vervolgonderzoek kunnen onderstaande verdiepingen verder worden onderzocht:

- Differentiatie naar type aanbod: het aanbod voor studentenhuysvesting is nu in twee groepen onderverdeeld: structureel en flexibel aanbod. Binnen deze groepen kan een verder onderscheid gemaakt worden door naar type verhuurder en huishouden te differentiëren. Met behulp van registratiebestanden van het CBS kan type verhuurder aan adressen gekoppeld worden. Opmerking hierbij is dat eerst een kwaliteitscontrole op de bruikbaarheid van het bestand zal moeten plaatsvinden.
- Studenten middels een enquête nader bevragen over dit onderwerp: jaarlijks wordt in het kader van de landelijke monitor studentenhuysvesting de enquête 'Wonen als Student' uitgezet. In deze enquête kan een vraag met betrekking tot het type aanbod worden opgenomen. Informatie over of het aandeel studenten dat hun woning als structurele studentenwoning ziet, kan in de analyses worden verwerkt.
- Verhuisstromen: informatie over het beschikbare aanbod voor studentenhuysvesting kan meer in de context geplaatst worden door de leeftijd waarop studenten uitwonend worden, het aantal jaar dat een student op een adres woont en het gemiddeld aantal verhuizingen als student in beeld te brengen. Daarnaast kan de gemiddelde duur dat een student na het afstuderen opnieuw verhuist berekend worden. De tijd tussen afstuderen en opnieuw verhuizen kan voor zowel het structurele als het flexibele aanbod in beeld worden gebracht. Deze informatie geeft inzicht in hoe lang starters potentiële studentenwoningen bezet houden.