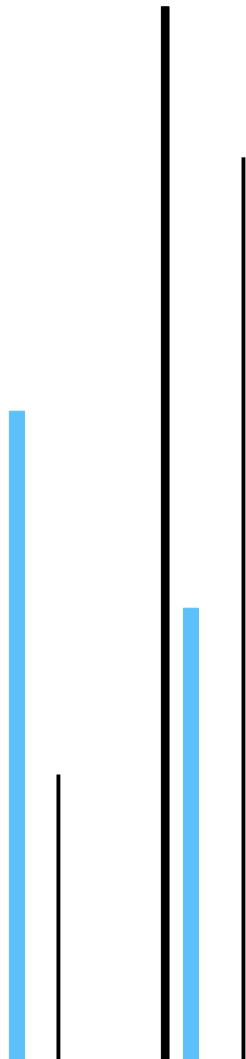


VERKENNING STUDENTENHUISVESTING

ZUID-HOLLAND 2022 - 2030





Verkenning studentenhuysvesting Zuid-Holland 2022-2030

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Zuid-Holland

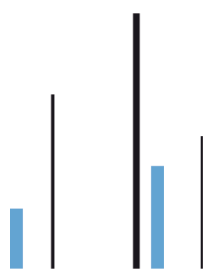
Astrid Elfferich, Lies Hooft en Michael Stuart-Fox

12 mei 2023 | r2023-0010MSF | 22289 Kwalitatieve woningbehoefteverkenning
2022

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

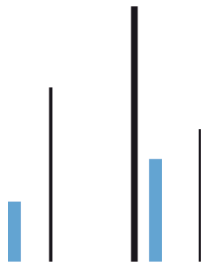
Copyright ABF Research 2023

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding en leeswijzer.....	5
1.1 Introductie.....	5
1.2 Samenhang met andere onderzoeken	6
1.3 Leeswijzer	7
2 Huidige studentenpopulatie	9
2.1 Studenten studerend in Zuid-Holland	9
2.2 Studenten wonend in Zuid-Holland	10
3 Huidige woonsituatie	11
3.1 Type woonruimte	11
3.2 Type verhuurder	11
3.3 Ontwikkeling woonsituatie	12
3.4 Uitwonende studenten per stad.....	13
4 Woonlasten studenten	15
4.1 Woonlasten per type woonruimte	15
4.2 Ontwikkeling woonlasten	17
4.3 Woonlasten per stad.....	18
5 Verhuisde studenten	21
5.1 Woonsituatie verhuisde studenten	21
5.2 Verhuisde studenten per stad.....	21
5.3 Studenten met verhuisplannen die niet verhuisd zijn.....	22
6 Verhuisgeneigdheid en woonwensen.....	25
6.1 Verhuisgeneigdheid.....	25
6.2 Woonwensen.....	26
6.3 Actieve zoektijd	28
6.4 Thuiswonenden zonder verhuishwens	29
7 Vraag, aanbod en tekort.....	31
7.1 Vraag naar studentenhuysvesting	31
7.2 Aanbod aan studentenhuysvesting	33
7.3 Huidige en toekomstige huysvestingstekorten	35
Begrippenlijst.....	39
Bijlage: Tabellen met achterliggende cijfers	43



Samenvatting

Inleiding en samenhang met andere onderzoeken (H1)

Studentenhuisvesting staat de laatste jaren volop in de aandacht. Het aantal studenten, met name afkomstig uit het buitenland, is sterk gegroeid en daarmee in veel steden ook het tekort aan woonruimten. De verwachting is dat in veel studiesteden, ook in Zuid-Holland, het aantal studenten de komende jaren zal blijven toenemen. Het is daarom belangrijk dat er voldoende studentenwoningen bijkomen. Goed inzicht in de belangrijkste cijfers rondom studentenhuisvesting is daarbij essentieel. Dit rapport geeft die cijfers voor de vier grote studiesteden van Zuid-Holland: Delft, Den Haag, Leiden en Rotterdam. Deze samenvatting geeft de belangrijkste bevindingen weer. Het gaat daarbij om zowel Nederlandse als internationale studenten in het *hogere onderwijs* (hbo en wo)¹. De cijfers zijn afkomstig uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022 en de bijbehorende lokale monitoren per studiestad.²

Dit rapport over de behoefte aan studentenhuisvesting is een deelonderzoek binnen de bredere *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022* die ABF Research in opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. De andere drie deelonderzoeken gaan over WoON 2021, de algemene kwalitatieve woningbehoefte (woningmarktverkenning) en de behoefte aan wonen met zorg. Deze onderzoeken zijn online te vinden op de Staat van Zuid-Holland³.

Ruim een op de vijf studenten is internationaal (H2)

- In de vier grote studiesteden Delft, Den Haag, Leiden en Rotterdam studeren in collegejaar '21-'22 in totaal ruim 175.000 studenten in het hogere onderwijs, waarvan de helft aan een hbo-instelling.
- In deze vier steden wonen in totaal ruim 111.000 uit- en thuiswonende studenten. Ruim een op de vijf (22%) van deze studenten in Zuid-Holland is een internationale student. Dat is een aanzienlijk hoger aandeel dan het Nederlandse gemiddelde (15%). Het aandeel internationale studenten is de afgelopen acht jaar sterk gegroeid.

¹ De cijfers zijn dus exclusief de aantallen mbo-studenten. Ook deeltijdstudenten en studiepuntmobiele studenten blijven buiten beschouwing.

² De Landelijke monitor studentenhuisvesting en bijbehorende lokale monitoren (op stadsniveau) stelt ABF Research jaarlijks op in opdracht van Kences, BZK en individuele studentenhuisvesters.

³ <https://staatvan.zuid-holland.nl/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/>

Ruim helft uitwonenden woont in kamer met gedeelde voorzieningen (H3)

- Ruim de helft (53%) van de studenten in Zuid-Holland is uitwonend. In de vier grote studentensteden in Zuid-Holland wonen in totaal 86.700 uitwonende studenten⁴. Rotterdam is met afstand de stad met de meeste uitwonende studenten (ca. 32.000) en in Leiden wonen de minste uitwonenden.
- Ruim de helft (55%) van de uitwonenden in een van de vier grote studentensteden woont in een kamer met gedeelde voorzieningen, 22% heeft een eenkamerwoning (studio) en nog eens 22% woont in een meerkamerwoning.
- Ruim vier op de tien (44%) uitwonenden wonen in een woonruimte⁵ van een commerciële verhuurder⁶ en eveneens ruim vier op de tien (44%) huren bij een woningcorporatie.

Gemiddelde woonlasten hoogst in Den Haag en Rotterdam (H4)

- Vóór aftrek van de huurtoeslag zijn uitwonende studenten in Zuid-Holland in collegejaar '21-'22 gemiddeld € 590 per maand aan huur inclusief bijkomende woonlasten⁷ kwijt. Na aftrek van de huurtoeslag zijn de gemiddelde woonlasten € 540 per maand.
- De woonlasten (na aftrek van de huurtoeslag) zijn bij alle typen woonruimten het laagst bij Kences-studentenhuisvesters⁸. Ook bij informele verhuur zijn de woonlasten relatief laag. Bij overige corporaties (niet-Kences) en particuliere verhuurders zijn de woonlasten het hoogst.
- Den Haag (€ 580)⁹ en Rotterdam (€ 575) staan landelijk gezien op nummer een en twee als het gaat om de hoogste gemiddelde woonlasten (na aftrek huurtoeslag) per maand. In Delft (€ 460) zijn de woonlasten juist relatief laag.

Eenkamerwoningen meest in trek (H6)

- Vier op de tien studenten in Zuid-Holland (thuis- en uitwonend) hebben plannen om binnen één jaar te verhuizen. Nog eens een kwart wil over een jaar verhuizen. Bijna vier op de tien (37%) hebben helemaal geen verhuisplannen in de nabije toekomst.
- Wanneer studenten gevraagd wordt naar hun woonwensen maar daarbij rekening te houden met woonlasten dan blijken eenkamerwoningen het meest populaire type woonruimte: bijna de helft (47%) heeft een voorkeur voor een dergelijke woning. Een op de drie heeft een voorkeur voor een kamer met gedeelde voorzieningen (31%) en 22% woont het liefst in een meerkamerwoning.

⁴ 90% van deze studenten studeert ook aan een hbo- of wo-instelling in Zuid-Holland. De overige 10% woont weliswaar in een van de vier grote studentensteden in Zuid-Holland maar studeert aan een instelling buiten Zuid-Holland.

⁵ De term "woonruimte" wordt dus gebruikt als overkoepelde term voor het totaal van kamers met gedeelde voorzieningen, eenkamerwoningen en meerkamerwoningen.

⁶ Oftewel particuliere verhuurders. Hieronder wordt in deze rapportage verstaan: commerciële verhuurorganisaties, particulieren (natuurlijke personen) en hospita's.

⁷ Bijkomende woonlasten zijn de energielasten, gemeentelijke heffingen, servicekosten en internet.

⁸ Het gaat om de woningcorporaties DUWO in Delft, Den Haag en Leiden en Stadswonen Rotterdam (onderdeel van Woonstad Rotterdam) en SSH in Rotterdam.

⁹ Den Haag staat samen met Amsterdam op nummer een.

- Voor de helft van de thuiswonende studenten zonder verhuiscens is de gebrekkige betaalbaarheid van woonruimten de belangrijkste reden om niet uit huis te gaan. “Geen beschikbare woonruimte” en geen behoefte om het huis uit te gaan volgen beide met 19% als meest voorkomende redenen.

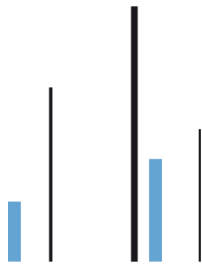
7.800 woonruimten voor studenten te weinig, verdere toename van tekort verwacht (H7)

- In collegejaar ‘21-’22 (peilmoment april 2022) bedraagt het totale studentenhuysvestingstekort in de vier grote steden in Zuid-Holland circa 7.800 woonruimten. De verwachting is dat in ‘29-’30 dit tekort zal oplopen tot circa 9.000 woonruimten.
- Van de vier grote Zuid-Hollandse studiesteden is in ‘21-’22 het grootste tekort (absoluut gezien) in Leiden (2.900), gevolgd door Rotterdam (2.100). Delft en Den Haag hebben beide een tekort van 1.100 woonruimten.
- Naar verwachting neemt de vraag (het gewenst aantal uitwonenden) in alle vier de grote studiesteden toe in de periode tot ‘29-’30. In elke stad gaat het om een toename van enkele duizenden studenten. De toename is voor een groot deel afkomstig van internationale studenten.
- Ondanks een verwachte groei van het aanbod (reeds geplande nieuwbouw¹⁰ en groei flexibel aanbod) wordt in Delft en Leiden in de periode tot ‘29-’30 toch een duidelijke toename van het huysvestingstekort verwacht¹¹. In alle vier de grote studiesteden is de komende acht jaar de verwachte vraag groter dan het verwachte beschikbare aanbod. In alle steden is er om die reden een opgave om – bovenop bestaande (harde) plannen – extra woonruimten voor studenten te ontwikkelen.
- Er is geen schatting over de tekorten per type woonruimte beschikbaar. Uit de woonwensenonderzoeken blijkt dat studenten, rekening houdend met (verschillen in) woonlasten, het vaakst een voorkeur hebben voor éénkamerwoningen (47%). Er is echter ook behoefte aan extra kamers met gedeelde voorzieningen. De opgave om extra woonruimten voor studenten toe te voegen bestaat dus uit een mix van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten.

¹⁰ Planologisch-juridisch harde bouwplannen.

¹¹ In Rotterdam en Den Haag wordt door het prognosemodel Apollo (ABF) een afname van het tekort verwacht. Voor Den Haag moet wel de kanttekening geplaatst worden dat studentenhuysvester DUWO verwacht dat het tekort in deze stad de komende 8 jaar juist extra zal groeien in plaats van afnemen. Dit komt voort uit de verwachting dat het onderwijsaanbod van de Universiteit Leiden en TU Delft verder zullen uitbreiden in Den Haag en daardoor het studentenaantal in deze stad sterk zal groeien, terwijl het structurele aanbod van studentenhuysvesting niet meegroeit. Dergelijke uitbreidingen van instellingen worden niet in het Apollo-model verwerkt omdat de prognoses van dit model trendprognoses betreffen.

1



Inleiding en leeswijzer

1.1 Introductie

Studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting staat de laatste jaren volop in de aandacht. Het aantal studenten, met name afkomstig uit het buitenland, is sterk gegroeid en daarmee in veel steden ook het tekort aan woonruimten. De verwachting is dat in veel steden het aantal studenten de komende jaren zal blijven toenemen. Het is daarom belangrijk dat er voldoende studentenwoningen bijkomen. Om die reden is in 2022 het *Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (2022-2030)* gelanceerd. Ook in de studentensteden van de provincie Zuid-Holland is de opgave om extra woonruimten te realiseren groot. Goed inzicht in de belangrijkste cijfers rondom studentenhuisvesting is daarbij essentieel.

In dit rapport besteden we aandacht aan verschillende thema's rondom studentenhuisvesting. We gaan onder andere in op de omvang en samenstelling van de studentenpopulatie, de woonlasten en woonsituatie van studenten, de verhuis- en woonwensen en de huidige en toekomstige tekorten aan studentenhuisvesting.

Doelgroep en bronnen

De doelgroep die wordt besproken in dit rapport betreft studenten bij door de overheid gefinancierde opleidingen binnen het hoger onderwijs (hbo en wo, inclusief associate degree) die een voltijdstudie of dual traject volgen in collegejaar '21-'22. Het gaat om zowel Nederlandse als internationale studenten. Buiten beschouwing blijven deeltijdstudenten, studiepuntmobile studenten (internationale studenten die een gedeeltelijke opleiding volgen binnen het hoger onderwijs) en mbo-studenten.¹

De cijfers in dit rapport zijn afkomstig uit de Landelijke monitor studentenhuisvesting (LMS)² en de bijbehorende lokale monitoren (op stadsniveau) die ABF Research jaarlijks opstelt in opdracht van Kences, BZK en individuele studentenhuisvesters. De cijfers in de LMS zijn gebaseerd op microdata van CBS en DUO en twee grootschalige enquêtes die onder studenten zijn afgenomen. De cijfers gaan over collegejaar '21-'22. De enquêtes zijn afgenomen in de periode half maart tot eind mei 2022³. Het gaat om de algemene enquête *'Wonen Als Student'* die tal van vragen bevat over de huidige en gewenste woonsituatie en om de verdiepende enquête over betaalbaarheid en welzijn. Andere belangrijke bronnen zijn verder de

¹ Deeltijdstudenten zijn buiten beschouwing gelaten omdat zij over het algemeen niet op zoek zijn naar studentenhuisvesting (zij zijn vaak ouder en zitten in een andere levensfase waarbij ze bijvoorbeeld werken en een studie ernaast doen). Studiepuntmobile studenten worden niet meegenomen omdat deze niet eenduidig worden geregistreerd en mbo-studenten worden tot slot niet integraal opgenomen omdat zij niet tot de doelgroep van de enquête horen en er daardoor weinig informatie over hen is.

² De Landelijke monitor studentenhuisvesting is voor iedereen te lezen via <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/voorwoord>. In de Landelijke monitor zijn slechts enkele van de belangrijkste uitkomsten op stadsniveau opgenomen. De lokale monitoren bevatten veel meer cijfers op stadsniveau maar zijn niet openbaar toegankelijk. In dit rapport zijn wel cijfers uit de lokale monitoren opgenomen. Studentenhuisvester DUWO is hierover ingelicht en akkoord met de gegevens die in dit rapport beschreven en weergegeven zijn.

³ In najaar 2023 zal de nieuwste editie van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting verschijnen.

referentieraming van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en het Apollo-model van ABF Research. Meer informatie over de vragenlijsten en de methodologie van de Landelijke monitor studentenhuisvesting is [online](#) te vinden.

1.2 Samenhang met andere onderzoeken

Dit onderzoek naar studentenhuisvesting is een van de deelonderzoeken die ABF Research voor de Provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. De deelonderzoeken samen vormen de *Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2022*. De andere deelonderzoeken zijn:

- Rapport “**De Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld: uitkomsten van het WoON 2021**”
Uitgebreide rapportage van de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 voor Zuid-Holland, met de belangrijkste uitkomsten per woonregio. Bij dit rapport horen ook factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland⁴.
- Rapport “**Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040**”
Verkenning van de *kwalitatieve* woningbehoefte in Zuid-Holland in de periode tot en met 2030, met een doorkijk naar 2040. De verkenning laat in drie verschillende (inkomens)scenario's zien wat de meest optimale kwalitatieve invulling van het bouwprogramma is, zowel op provinciaal niveau als per regio (vijf regio's). De verkenning is op basis van het prognosemodel Socrates 2022 van ABF. Bij dit rapport horen factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland.
- Rapport “**Verkenning wonen met zorg Zuid-Holland 2022-2040**”
Verkenning van de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en de behoefte aan intramurale huisvesting en zorgplaatsen. De verkenning is op basis van de prognosemodellen Fortuna Extramuraal 2022 en Fortuna Intramuraal 2022 van ABF. Ook bij dit rapport horen factsheets en online dashboards op de Staat van Zuid-Holland.

Overlap in opgaven tussen de deelonderzoeken

Dit onderzoek naar studentenhuisvesting kent een overlap met de bovengenoemde *Woningmarktverkenning 2022-2040* (Socrates-model). Die verkenning laat zien hoeveel zelfstandige woningen er per segment bij zouden moeten komen om zo goed mogelijk aan de (kwalitatieve) woningvraag te voldoen. Zelfstandige woningen voor studenten (zoals studio's en appartementen) behoren daar ook toe. Het gaat in de woningmarktverkenning namelijk om alle zelfstandige woningen, ongeacht doelgroep. De opgave voor studentenhuisvesting die in het voorliggende rapport wordt beschreven betreft een mix van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Deze opgave komt dus niet in zijn geheel bovenop de opgave die in de woningmarktverkenning staat. In dit rapport over studentenhuisvesting wordt de opgave – vanwege gebrek aan gegevens – echter niet uitgesplitst in zelfstandig en onzelfstandig (zie hoofdstuk 7). De precieze overlap

⁴ Zie <https://staatvan.zuid-holland.nl/kwalitatieve-woningbehoefteverkenning/>

(in kwantitatieve zin) tussen dit rapport en de woningmarktverkenning valt dus niet precies cijfermatig aan te geven.

1.3 Leeswijzer

De rapportage start in hoofdstuk 2 met een overzicht van de huidige studentenpopulatie in Zuid-Holland. Het volgende hoofdstuk (3) gaat in op de huidige woonsituatie van studenten. Daarna is er aandacht voor de woonlasten van uitwonenden (4) en de gerealiseerde verhuizingen van studenten (5). In hoofdstuk 6 beschrijven we de verhuis- en woonwensen. In het laatste hoofdstuk (7) staan de huidige en toekomstige vraag, aanbod en tekorten aan studentenhuisvesting centraal.

De begrippenlijst en de achterliggende cijfers van de figuren en tabellen zijn te vinden achter in de publicatie.

Bij de figuren is het mogelijk om de achterliggende cijfers te bekijken door op dit pictogram te klikken:

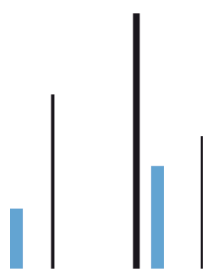


Vanuit de bijlage kan vervolgens weer teruggegaan worden naar het figuur door op dit pictogram te klikken:



Ook is het mogelijk snel door de publicatie te navigeren. Vanuit de inhoudsopgave aan het begin van het rapport kan naar de verschillende hoofdstukken worden genavigeerd.

2



Huidige studentenpopulatie

2.1 Studenten studerend in Zuid-Holland

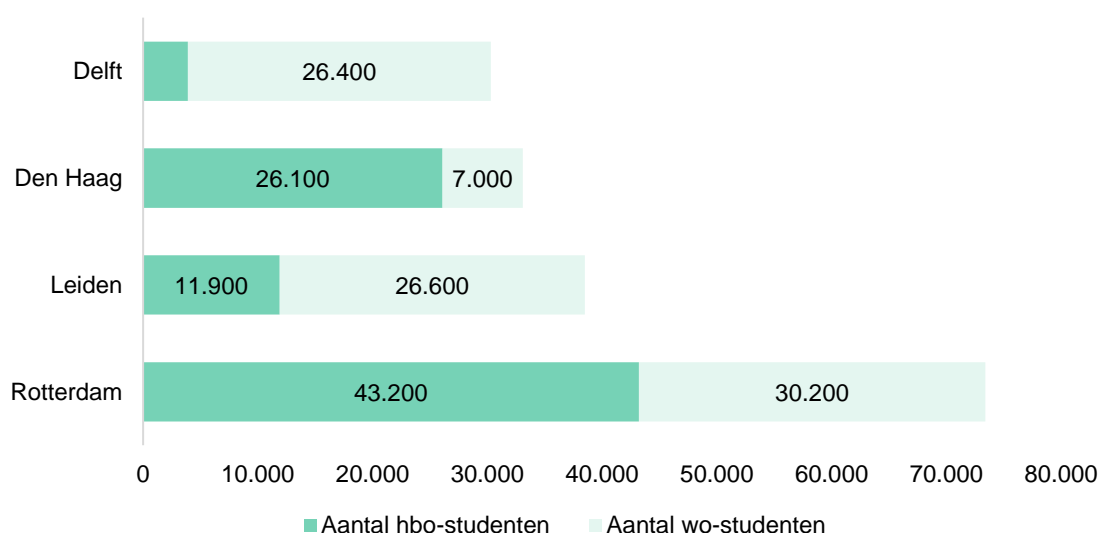
We geven in deze paragraaf eerst een overzicht van de studenten die studeren aan één van de hogeronderwijsinstellingen in Zuid-Holland. Dit betekent niet dat zij altijd ook in Zuid-Holland wonen.

- Nederland telt in collegejaar '21-'22 (peildatum 1 oktober) 768.300 studenten.
- Het aantal studenten dat in Zuid-Holland studeert, is 177.200. Dit zijn studenten die in Delft, Den Haag, Leiden (inclusief Oegstgeest), Rotterdam, Gouda, Dordrecht en Zoetermeer studeren.
- Daarvan studeren bijna alle studenten in Delft, Den Haag, Leiden of Rotterdam (99%, 175.300).
- In deze vier steden studeert iets minder dan de helft (49%) aan een hbo-instelling. De overige 51% studeert aan een wo-instelling (zie Tabel 2.1). Op landelijk niveau studeren er juist meer studenten aan een hbo- instelling (56%).
- In Delft en Leiden zijn de wo-studenten in de meerderheid. In Den Haag en Rotterdam studeren juist meer hbo-studenten.

Tabel 2.1: Aantallen studenten studerend in Nederland en Zuid-Holland (alleen de vier grote studiesteden), uitgesplitst naar opleidingsniveau; collegejaar '21-'22, bron: DUO, CBS

	Hbo	Wo	Totaal
Zuid-Holland	85.100 (49%)	90.200 (51%)	175.300 (100%)
Nederland	431.000 (56%)	337.300 (44%)	768.300 (100%)

Figuur 2.1: Zuid-Holland: Aantal hbo- en wo-studenten per studiestad in 2022; bron: DUO, CBS



2.2 Studenten wonend in Zuid-Holland

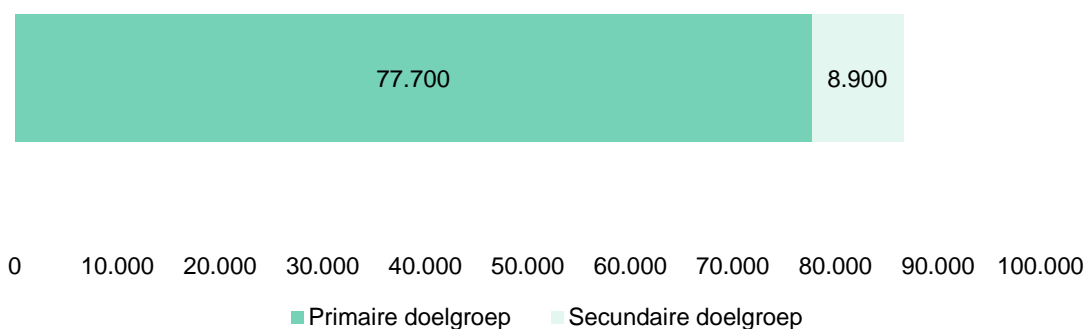
In tegenstelling tot de vorige paragraaf geven we hier een overzicht van het aantal studenten die wonen (maar niet per definitie studeren) in Zuid-Holland. Dit zal ook de focus zijn van de rest van dit onderzoek.

- Er wonen in Zuid-Holland 170.300 studenten. Daarvan woont ongeveer twee derde (65%) in een van de vier grote studiesteden in Zuid-Holland (111.200). Het gaat hierbij zowel om thuiswonende als uitwonende studenten.
- 86.600 studenten die in de vier grote studiesteden wonen, hebben de Nederlandse nationaliteit óf een Nederlandse vooropleiding gevolgd. Deze studenten worden tot de 'Nederlandse studenten' gerekend.
- De overige 24.600 studenten die in de vier grote studiesteden wonen, hebben niet de Nederlandse nationaliteit én geen Nederlandse vooropleiding gevolgd en vallen hiermee onder de definitie 'internationale studenten'. Dit komt neer op 22% van alle studenten die in een van de vier grote studiesteden in Zuid-Holland wonen.
- In vergelijking: in heel Nederland is 15% van de studenten internationaal.

Uitwonende studenten in Zuid-Holland (vier grote studiesteden)

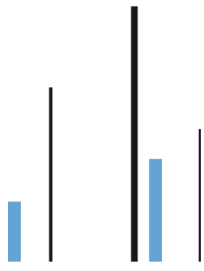
- In totaal zijn er 86.700 uitwonende studenten die in de vier grote studiesteden van Zuid-Holland wonen, waarvan het grote merendeel (90%; 77.700) onder de primaire doelgroep valt. De primaire doelgroep bestaat (in deze context) uit uitwonende studenten die zowel wonen als studeren in een van de grote vier studiesteden van Zuid-Holland.
- Daarnaast zijn er nog 8.900 uitwonende studenten die weliswaar wonen in een van de vier grote studiesteden van Zuid-Holland maar studeren aan een instelling in een andere provincie (de secundaire doelgroep).

Figuur 2.2: Uitwonende studenten wonend in de vier grote studiesteden van Zuid-Holland naar doelgroep (primair of secundair), 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



NB: Primaire doelgroep: uitwonende studenten die wonen in Zuid-Holland waar ook de opleiding wordt gevolgd. Secundaire doelgroep: uitwonende studenten die wonen in Zuid-Holland maar in een andere provincie de opleiding volgen.

3



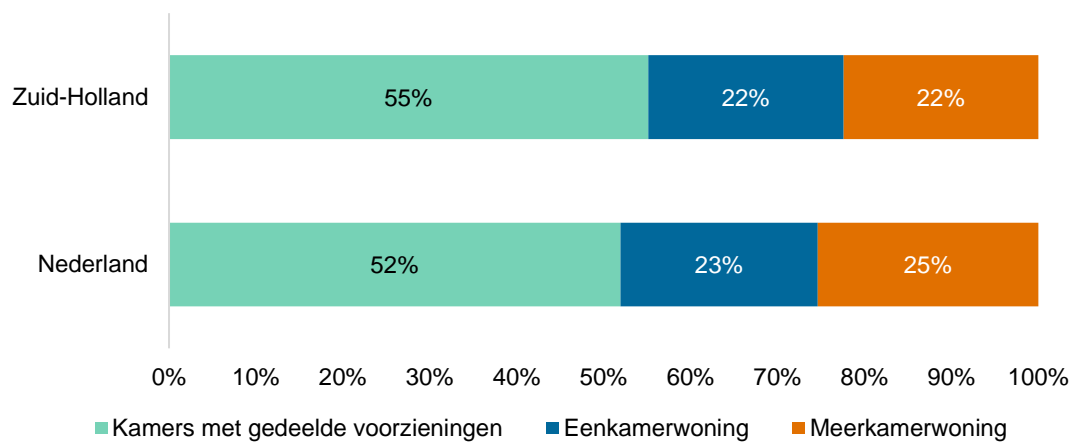
Huidige woonsituatie

Vanaf dit hoofdstuk gaat de rapportage uitsluitend over de vier grote studentensteden in Zuid-Holland: Delft, Den Haag, Leiden en Rotterdam¹. Daar waar wordt gesproken over 'Zuid-Holland' gaat het, tenzij anders aangegeven, om het totaal van deze vier steden samen². De cijfers zijn overal op het niveau van studenten (personen).

3.1 Type woonruimte

- 55% van de uitwonende studenten in Zuid-Holland woont in een kamer met gedeelde voorzieningen. Het aandeel uitwonende studenten in een eenkamerwoning is 22%. De resterende 22% woont in een meerkamerwoning.
- Deze percentages komen in grote lijnen overeen met de landelijke cijfers (respectievelijk: 52%, 23% en 25%).

Figuur 3.1: Zuid-Holland: Type woonruimte waar uitwonende studenten woonachtig zijn, 2022
bron: enquête 'Wonen Als Student'



3.2 Type verhuurder

- Ruim vier op de tien (44%) uitwonenden in Zuid-Holland wonen in een woonruimte van een particuliere verhuurder. Hiertoe behoren commerciële verhuurorganisaties, particulieren (natuurlijke personen) en hospita's. Met die 44% vertegenwoordigen de particuliere verhuurders

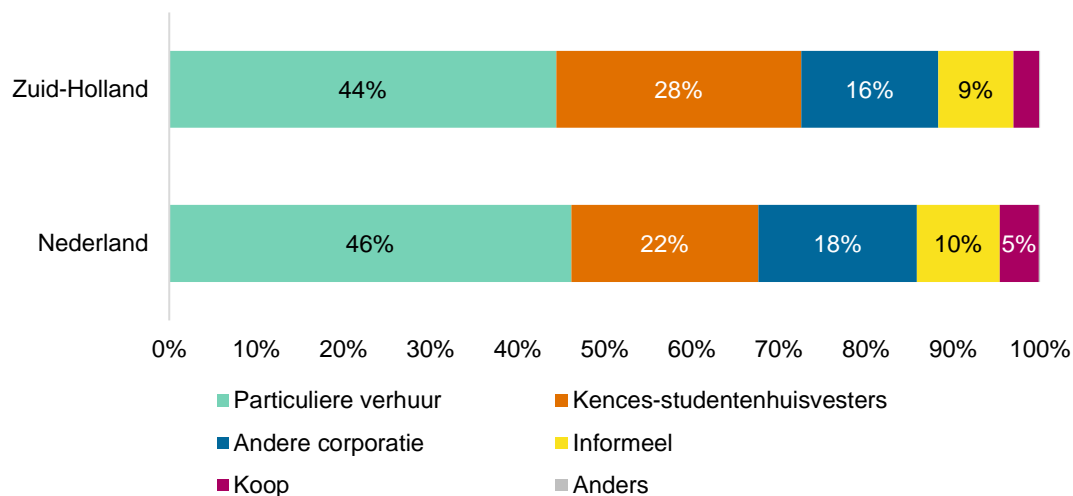
¹ Studenten die wonen in een van de kleinere studentensteden in Zuid-Holland (zoals Gouda) zijn buiten beschouwing gelaten. De reden is dat er in deze steden (vanwege de lage studentaantallen) te weinig respondenten zijn om betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

² Het gaat daarbij om alle studenten die wonen in een van deze steden (thuis- en uitwonenden), ongeacht waar ze de opleiding volgen.

het grootste deel van de markt in Zuid-Holland. Op landelijk niveau ligt dit aandeel op ongeveer een gelijk niveau (46%).

- Woningcorporaties verzorgen samen eveneens 44% van de studentenhuisvesting in Zuid-Holland, waarvan het merendeel via bij Kences aangesloten corporaties (DUWO in Delft, Den Haag en Leiden en Stadswonen Rotterdam en SSH in Rotterdam). 9% van de uitwonende studenten huurt de woonruimte in Zuid-Holland op een informele manier, bijvoorbeeld van de eigen ouders of familieleden. 3% van de uitwonende studenten bewoont tot slot een koopwoning.

Figuur 3.2: Zuid-Holland: Type verhuurder waar uitwonende studenten hun woonruimte huren, 2022
bron: enquête 'Wonen Als Student'

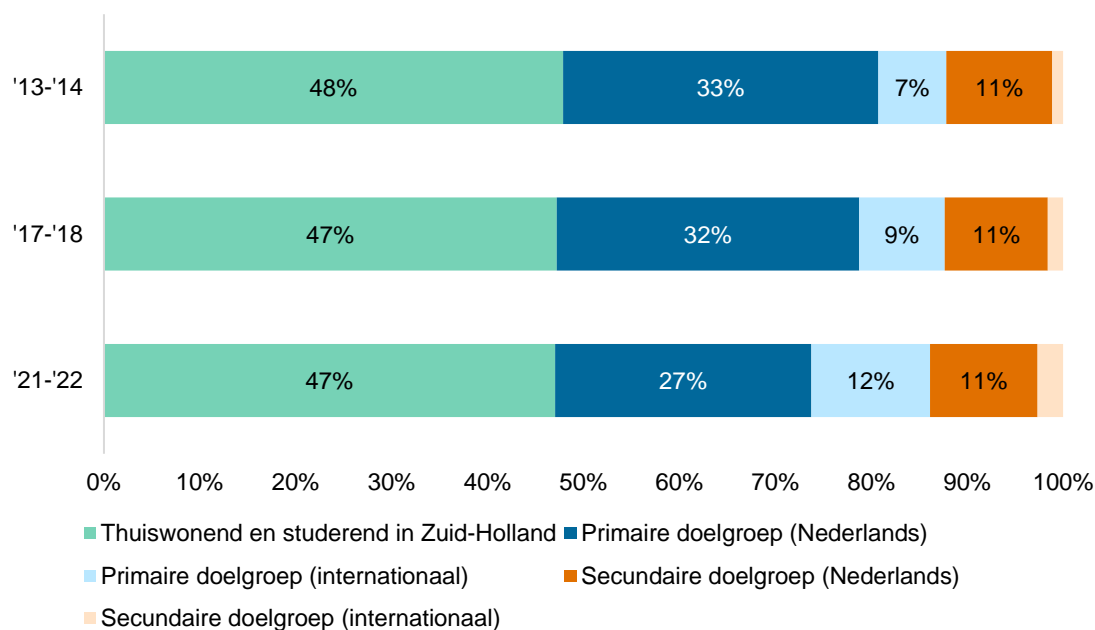


3.3 Ontwikkeling woonsituatie

- Ongeveer de helft van de studenten uitwonend of studierend in Zuid-Holland is thuiswonend (47%)³. Dit aandeel is de afgelopen acht jaar ongeveer gelijk gebleven en is gelijk aan het nationale aandeel.
- Uitwonenden die zowel wonen als studeren in Zuid-Holland noemen we de 'primaire doelgroep'. Van alle studenten uitwonend of studierend in Zuid-Holland is 27% een Nederlandse student die tot de primaire doelgroep behoort en 12% een internationale student die tot deze doelgroep behoort. Dit laatste aandeel is sterk toegenomen: acht jaar geleden was het nog 7%. Dit komt door de sterke groei van het aantal internationale studenten.
- Uitwonenden die wonen in Zuid-Holland maar studeren aan een instelling in een andere provincie noemen we de 'secundaire doelgroep'. Ruim een op de tien (11%) studenten in Zuid-Holland is een Nederlandse student die tot deze doelgroep behoort.

³ Deze thuiswonenden studeren aan een instelling in Zuid-Holland. Een groot deel is thuiswonend in Zuid-Holland.

Figuur 3.3: Zuid-Holland: Woonsituatie van studenten uitwonend of studierend in Zuid-Holland, collegejaar '21-'22 en eerdere jaren; bron: DUO, CBS



NB: Thuiswonend betekent hier: studenten wonend bij de ouders of verzorgers en studierend in Zuid-Holland

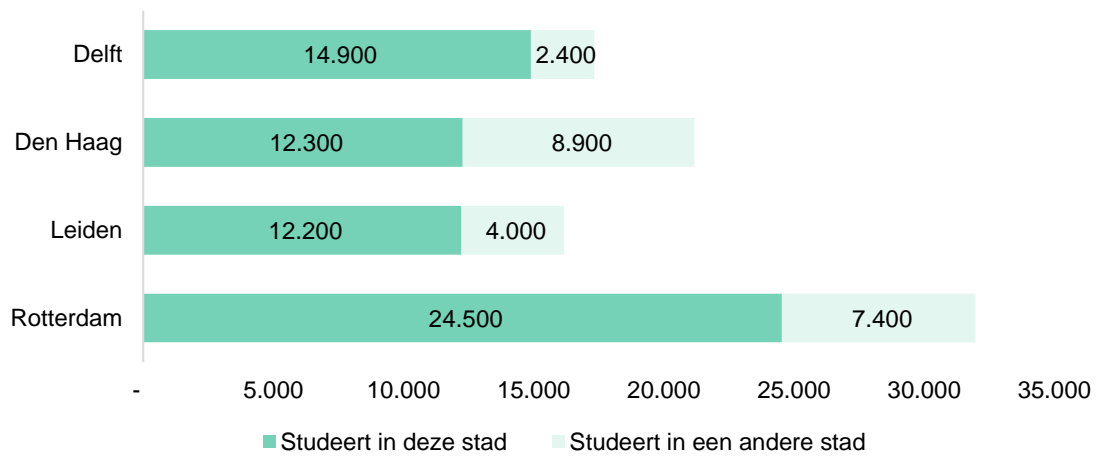
3.4 Uitwonende studenten per stad

Figuur 3.4 geeft het aantal uitwonende studenten per woonstad (gemeente waar men woont⁴) weer. De meeste uitwonenden studeren ook in de stad waar ze wonen maar dat geldt lang niet voor iedereen. Een aanzienlijk deel van de uitwonenden woont in een andere stad dan waar men studeert. Een voorbeeld is een student die woont in Den Haag maar studeert in Delft.

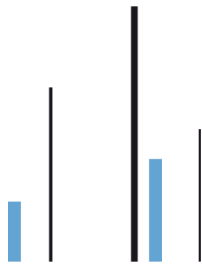
- Van de vier grote studiesteden in Zuid-Holland telt Rotterdam het grootste aantal uitwonende studenten: zo'n 32.000. Het grootste deel daarvan studeert ook in die stad.
- Rotterdam wordt gevolgd door Den Haag als tweede studentenstad van Zuid-Holland qua totaal aantal uitwonende studenten dat daar woont. In Den Haag wonen relatief veel studenten die in een andere stad studeren.
- In Delft wonen juist relatief weinig uitwonenden die in een andere stad studeren.
- Van de vier grote steden telt Leiden het kleinste aantal uitwonenden.

⁴ Het gaat daarbij (met uitzondering van Leiden) altijd om de gemeente zelf. Bijvoorbeeld: "Delft" betekent gemeente Delft en niet ook nog de omliggende gemeenten. Dat geldt ook voor Den Haag en Rotterdam. Bij Leiden gaat het om de gemeente Leiden inclusief de gemeente Oegstgeest. Dit geldt voor alle uitkomsten in dit rapport.

Figuur 3.4: Zuid-Holland: Aantal uitwonende studenten naar woonstad (stad waar men woont), 2022
bron: enquête 'Wonen Als Student'



4



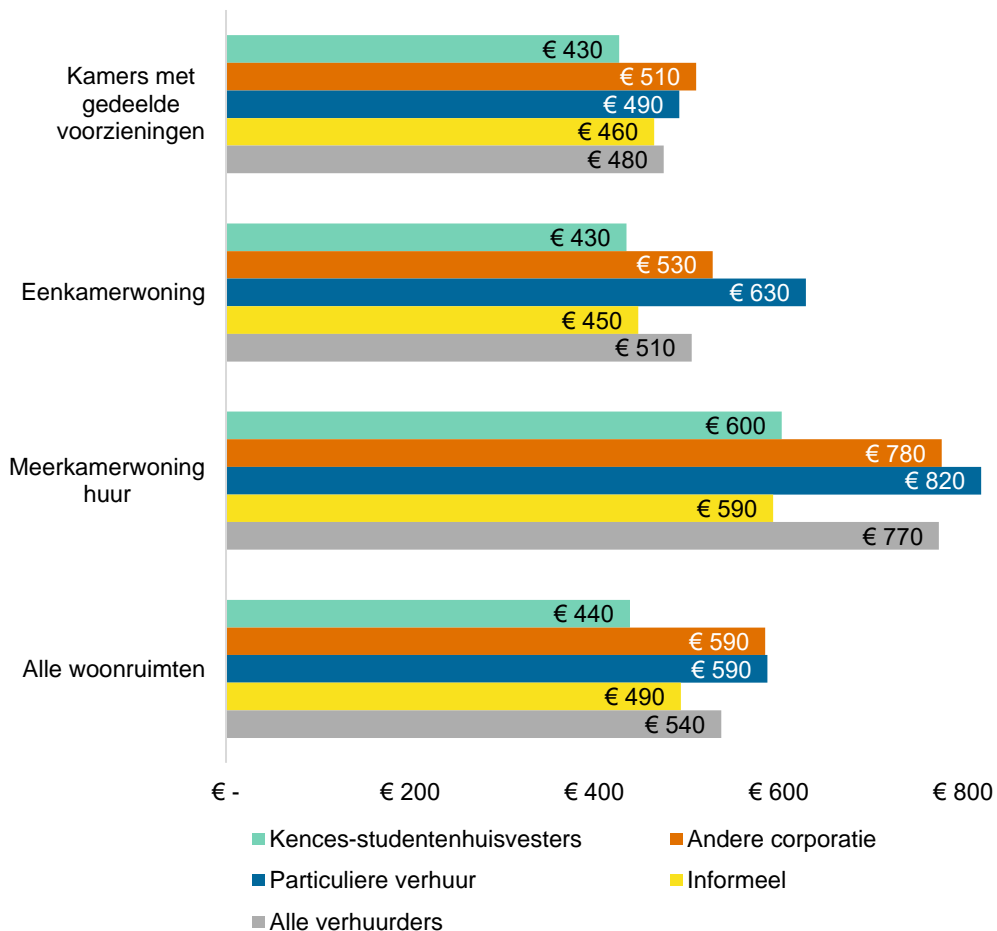
Woonlasten studenten

4.1 Woonlasten per type woonruimte

- Vóór aftrek van de huurtoeslag zijn uitwonende studenten in Zuid-Holland in collegejaar '21-'22 gemiddeld € 590 per maand aan huur inclusief bijkomende woonlasten kwijt. Bijkomende woonlasten zijn de energielasten, gemeentelijke heffingen, servicekosten en internet.
- Na aftrek van huurtoeslag zijn de gemiddelde woonlasten € 540 per maand.
- De woonlasten worden bij één- en meerkamerwoningen sterker gedrukt door de huurtoeslag dan bij kamers met gedeelde voorzieningen, omdat studenten die op kamers wonen minder vaak recht hebben op huurtoeslag.¹
- De gemiddelde woonlasten van kamers met gedeelde voorzieningen zijn logischerwijs lager dan bij één- en meerkamerwoningen. Het verschil met eenkamerwoningen is wel vrij klein.
- De woonlasten (na aftrek van de huurtoeslag) zijn bij alle typen woonruimten het laagst bij Kences-studentenhuisvesters. Ook bij informele verhuur zijn de woonlasten relatief laag. Bij overige corporaties (niet-Kences) en particuliere verhuurders zijn de woonlasten het hoogst.

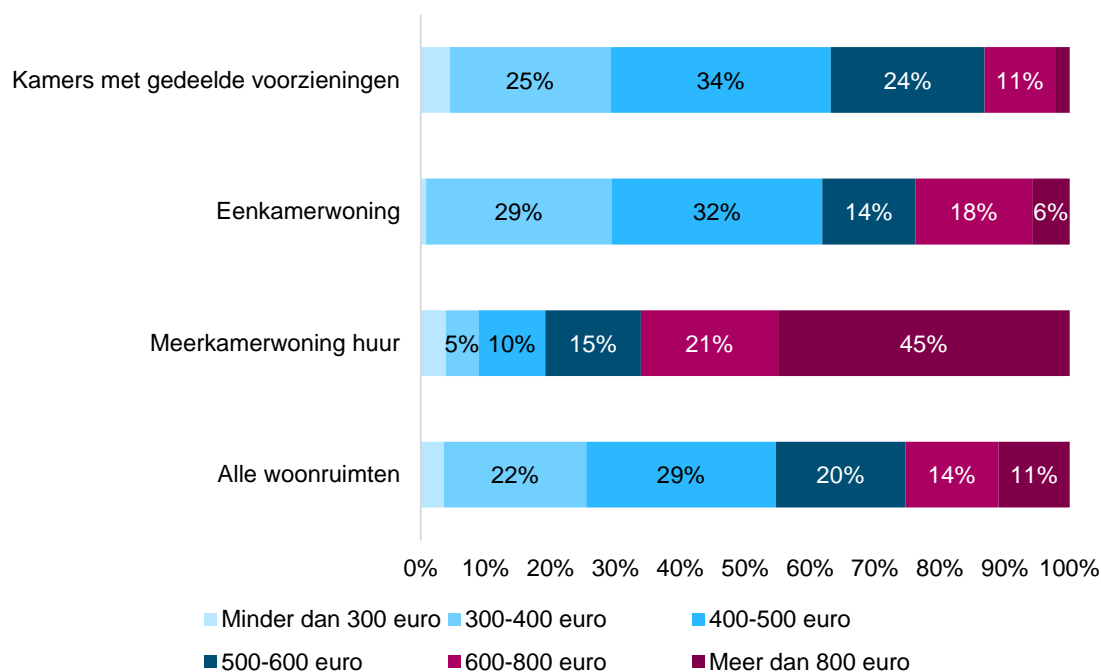
¹ Men kan alleen huurtoeslag krijgen in zelfstandige woonruimten. Een woonruimte is zelfstandig als er een eigen toegangsdeur is die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en als er een eigen keuken en eigen wc aanwezig is. Er is ook huurtoeslag voor 'aangewezen' studentenwoningen (woonruimten die vóór 1 juli 1997 zijn aangewezen voor de huurtoeslag) en in het geval dat meerdere studenten samen een zelfstandige woning huren. Voor meer informatie, zie deze [webpagina van de Belastingdienst](#).

Figuur 4.1: Zuid-Holland: Gemiddelde woonlasten naar type woonruimte (na aftrek van de huurtoeslag en gecorrigeerd voor inflatie), 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



- Met 51% betaalt het merendeel van de studenten woonachtig in Zuid-Holland tussen de € 300 en € 500 aan woonlasten. 7% geeft aan minder dan € 300 uit te geven en 11% geeft juist € 800 of meer uit aan woonlasten.
- De hoogte van de woonlasten verschilt logischerwijs per type woonruimte. 63% van de studenten die in een kamer met gedeelde voorzieningen wonen, betaalt minder dan € 500 aan woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag. Bij éénkamerwoningen en meerkamerwoningen ligt dit aandeel op respectievelijk 62% en 19%. Aan de andere kant geeft vrijwel geen enkele student die in een kamer met gedeelde voorzieningen woont € 800 of meer aan woonlasten uit. Ter vergelijking, dit aandeel ligt op 6% en 45% bij respectievelijk éénkamer- en meerkamerwoningen.

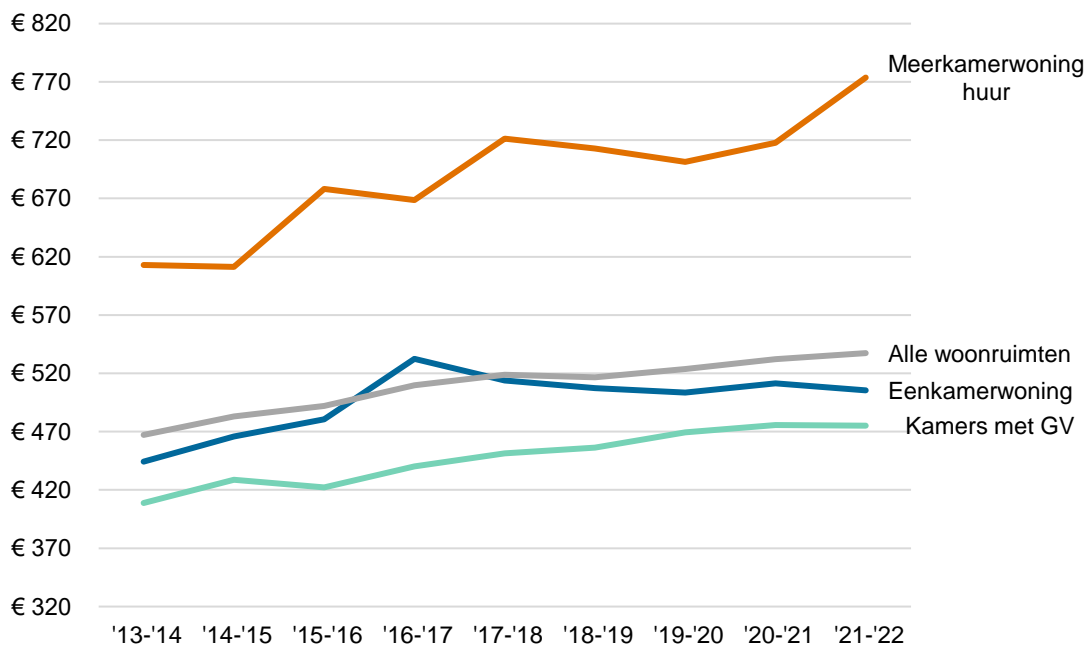
Figuur 4.2: Zuid-Holland: Woonlasten na aftrek van huurtoeslag in prijsklassen, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



4.2 Ontwikkeling woonlasten

- Gecorrigeerd voor inflatie zijn de woonlasten per woonruimte in Zuid-Holland sinds collegejaar '13-'14 gemiddeld met 1,9% per jaar gestegen. Tussen collegejaren '20-'21 en '21-'22 zijn de woonlasten met gemiddeld 1,0% gestegen. De woonlasten zijn in collegejaar '21-'22 (peilmoment mei) harder gestegen dan de inflatie.
- In alle jaren liggen de woonuitgaven van studenten met een meerkamerwoning beduidend hoger dan het gemiddelde van alle uitwonende studenten.
- Hoewel de woonlasten van alle types woonruimten zijn gestegen sinds '13-'14, zijn de woonlasten van meerkamerwoningen (huur) absoluut en relatief gezien het meest gestegen in deze periode (+€160; +26%).
- Bij de toename van de woonlasten spelen niet alleen huurverhogingen een rol maar ook veranderingen in de (samenstelling van de) voorraad woonruimten, zoals de nieuwbouw van duurdere woonruimten.

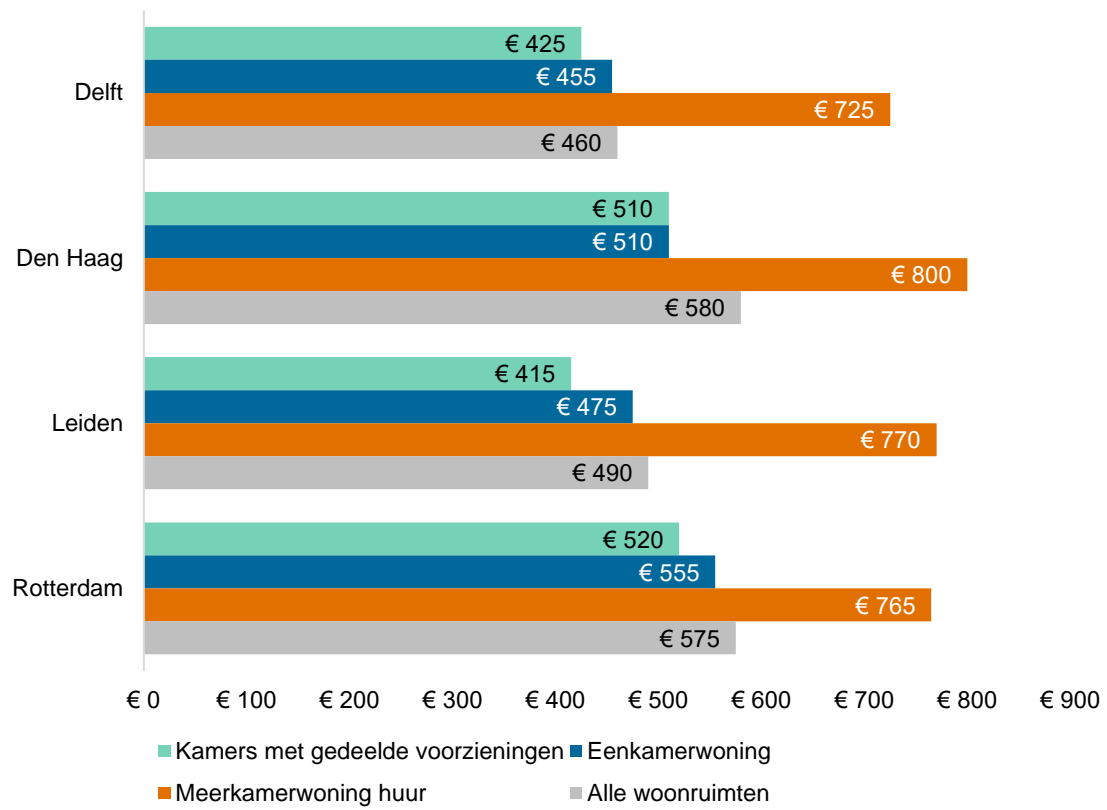
Figuur 4.3: Zuid-Holland: Gemiddelde woonlasten gecorrigeerd voor inflatie, naar type woonruimte; bron: enquête 'Wonen Als Student'



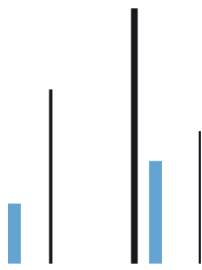
4.3 Woonlasten per stad

- Kijkend naar de gemiddelde woonlasten per stad in Zuid-Holland blijken de woonlasten in Den Haag (gemiddeld €580) en Rotterdam (€575) relatief hoog te zijn en zijn die in Delft het laagst (€460).
- Ook in vergelijking met de studiesteden in de rest van Nederland zijn de woonlasten in Den Haag en Rotterdam relatief hoog te noemen. Den Haag en Amsterdam (beiden €580) voeren samen de lijst aan qua gemiddelde woonlasten, met Rotterdam op plek nummer twee.

Figuur 4.4: Zuid-Holland: Gemiddelde woonlasten naar woonstad en type woonruimte, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



5

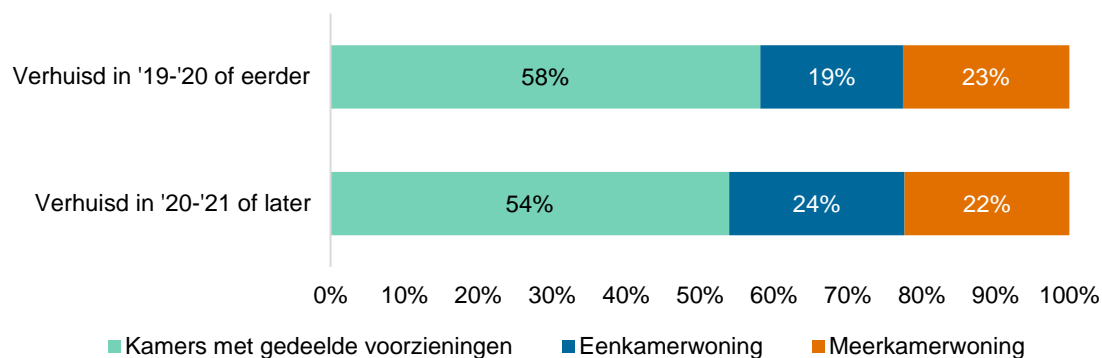


Verhuisde studenten

5.1 Woonsituatie verhuisde studenten

- Zuid-Holland telt in 2022 in totaal 86.700 uitwonende studenten. Bijna driekwart (72%) is in collegejaar '20-'21 of in collegejaar '21-'22 in hun huidige woonruimte komen wonen¹. Dit staat gelijk aan 62.400 studenten die in deze periode binnen of naar Zuid-Holland zijn verhuisd².
- De overige kwart (28%) van de uitwonenden is in collegejaar '19-'20 of eerder verhuisd naar hun huidige woonruimte.
- Studenten die recent zijn verhuisd ('20-'21 of later) wonen wat vaker in een eenkamerwoning en iets minder vaak in een kamer met gedeelde voorzieningen vergeleken met studenten die eerder verhuisd zijn.

Figuur 5.1: Zuid-Holland: Type woonruimte waar uitwonende student woonachtig is, uitgesplitst naar moment van verhuizing naar huidige woning, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



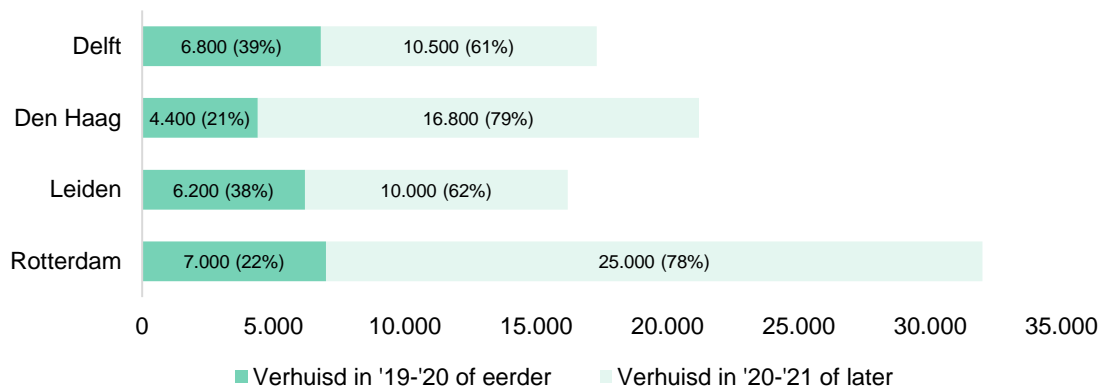
5.2 Verhuisde studenten per stad

- Er zijn hierbij verschillen zichtbaar tussen de vier grote studiesteden in de provincie. In Den Haag (79%) en Rotterdam (78%) wonen relatief veel studenten die recent naar hun huidige woning zijn verhuisd terwijl de uitwonenden in Delft (61%) en Leiden (62%) minder vaak recent zijn verhuisd.

¹ Een nader onderscheid tussen deze twee collegejaren is niet mogelijk op basis van de beschikbare data.

² De vorige woonlocatie van deze studenten is onbekend, dus we weten niet of de verhuizing binnen of naar Zuid-Holland was.

Figuur 5.2: Zuid-Holland: Aantal uitwonende studenten naar woonstad en naar jaar van verhuizing, 2022
bron: enquête 'Wonen Als Student'

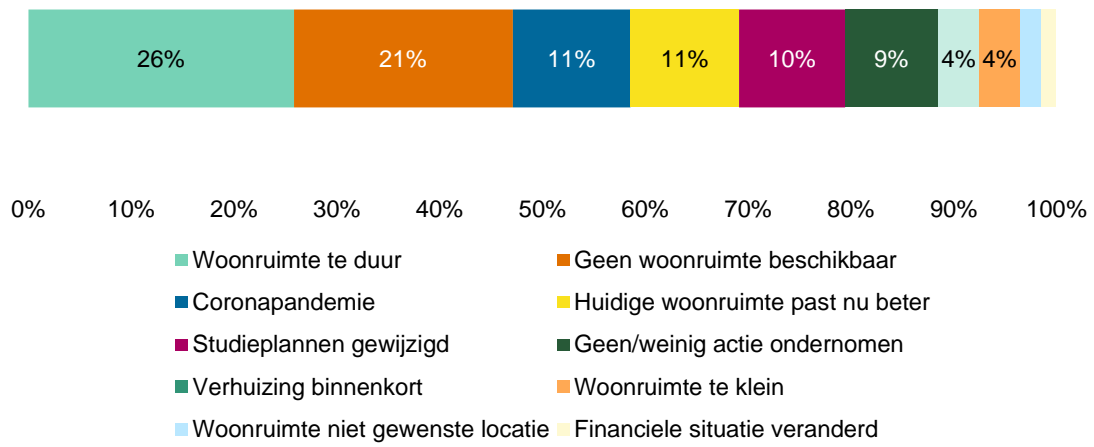


5.3 Studenten met verhuisplannen die niet verhuisd zijn

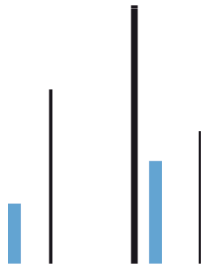
- Van alle studenten die woonachtig zijn in Zuid-Holland en die in 2021 de wens uitten om binnen één jaar te verhuizen³ is 32% een jaar later niet verhuisd. Van deze groep geeft de helft (53%) als reden dat er geen woonruimte of niet de gewenste woonruimte beschikbaar is (te klein, te duur, niet de gewenste locatie). Op landelijk niveau is dit aandeel met 53% ongeveer gelijk.
- Voor een op de tien (11%) is de coronapandemie de belangrijkste reden waarom zij niet verhuisd zijn.
- Bij 31% van de niet verhuisde studenten kan gesteld worden dat het geen reële verhuiscens betref. Zij hebben geen actie ondernomen of zijn door verschillende omstandigheden niet meer op zoek (gegaan) naar een woonruimte (huidige woonruimte past nu beter, studieplannen gewijzigd, financiële situatie veranderd).

³ Te verhuizen vanuit het ouderlijk huis naar een eigen woonruimte (zelfstandig of onzelfstandig, dus wens om uitwonend te worden) of als uitwonende te verhuizen van de ene naar de andere woonruimte (zelfstandig of onzelfstandig).

Figuur 5.3: Zuid-Holland: Belangrijkste reden van studenten die in 2021 hebben aangegeven een verhuiscens binnen een jaar te hebben en 1 jaar later niet zijn verhuisd; bron: enquête 'Wonen Als Student'



6

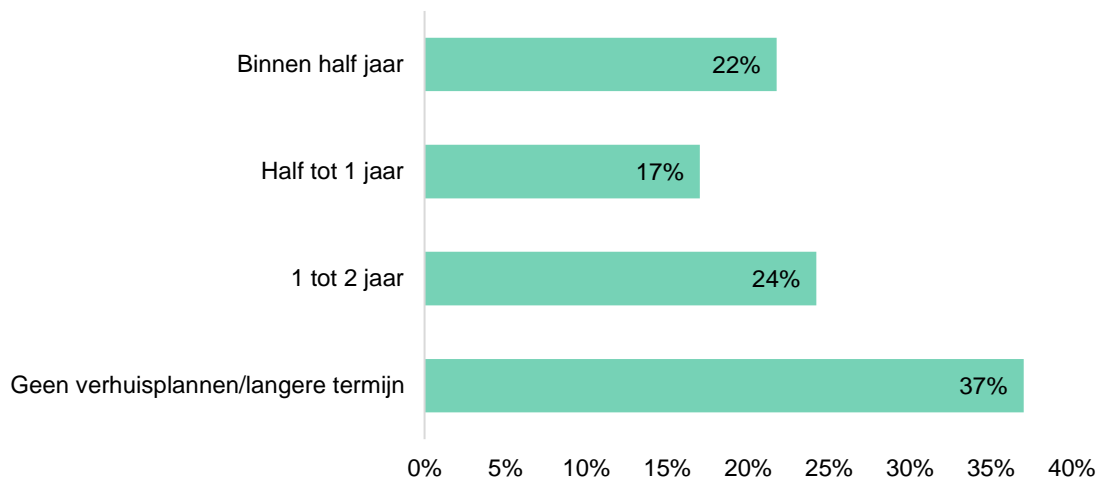


Verhuisceneigtheid en woonwensen

6.1 Verhuisceneigtheid

- Van alle studenten wonend in Zuid-Holland heeft 63% verhuiscplannen voor het komende jaar of het jaar erna.
- Vier op de tien studenten (39%) hebben plannen om binnen één jaar te verhuizen. Dat komt neer op 43.100 studenten.

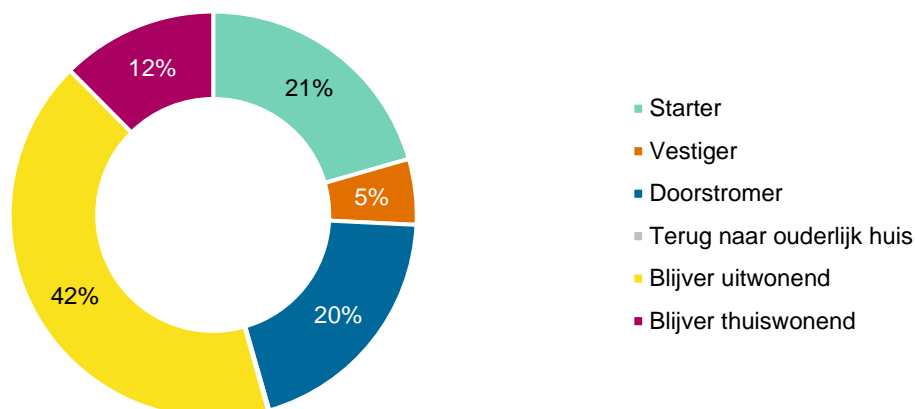
Figuur 6.1: Zuid-Holland: Verhuiscplannen naar verhuisctermijn, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



NB: De antwoordcategorieën 'Ik heb het huur-/koopcontract al (bijna) getekend' en 'binnen half jaar' zijn samengevoegd in de categorie 'binnen half jaar'. 'Ik ben niet van plan te verhuizen' en 'weet ik (nog) niet' zijn samengevoegd in de categorie 'geen verhuiscplannen/langere termijn'.

- Figuur 6.2 geeft de gewenste verhuiscbewegingen weer van studenten die in Zuid-Holland wonen of willen wonen. Ruim de helft heeft geen wens om binnen één jaar te verhuizen: dit zijn de blijvers. Het grootste deel van de blijvers is al uitwonend.
- Een op de vijf van alle studenten wil binnen één jaar het ouderlijk huis verlaten en in Zuid-Holland wonen. Dit zijn de starters op de markt van studentenhuisvesting.
- Eveneens een op de vijf (20%) studenten is een uitwonende die binnen Zuid-Holland wil verhuizen (doorstromers).
- Een kleine categorie (5%) binnen de totale groep studenten betreft studenten die al elders (een gemeente buiten Zuid-Holland) uitwonend zijn maar naar Zuid-Holland willen verhuizen: dit zijn de vestigers.

Figuur 6.2: Zuid-Holland: Gewenste verhuisbeweging binnen één jaar (totale populatie: studenten die in Zuid-Holland wonen of willen wonen binnen één jaar), 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



6.2 Woonwensen

Onderzoeksmethodiek woonwensen studenten

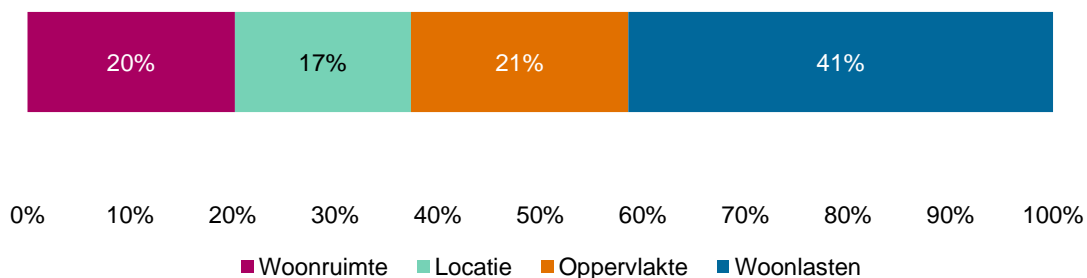
- Om een beeld te schetsen van de woonwensen van studenten die binnen één jaar wensen te verhuizen binnen of naar Nederland, wordt gebruik gemaakt van de onderzoeksmethodiek *conjunct meten*. Hierbij moet een respondent gelijktijdig meerdere kenmerken (zoals woonlasten en locatie) tegen elkaar afwegen. Op deze manier wordt een realistischere afspiegeling van de voorkeuren van studenten verkregen dan bij het apart bevragen en analyseren van alle losse kenmerken.

Deze cijfers zijn niet op het niveau van Zuid-Holland beschikbaar. De studenten die (willen) wonen in Zuid-Holland zijn dus in deze paragraaf niet apart uitgelicht. De lokale monitoren van de vier grote studiesteden van Zuid-Holland laten overigens wel in grote lijnen dezelfde woonwensen zien als de woonwensen op nationaal niveau.

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

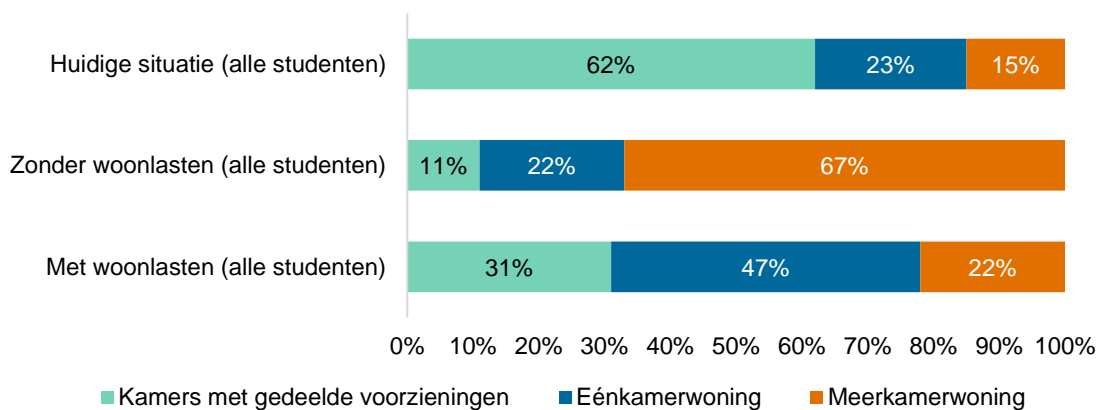
- Uit de enquête blijkt dat het kenmerk woonlasten het zwaarst weegt bij het kiezen van een woonruimte. Na woonlasten spelen type woonruimte en woonoppervlakte de belangrijkste rol bij het maken van de keuze. Locatie speelt een relevante rol in het keuzeprocess, maar van de meegenomen kenmerken is deze het minst van invloed bij het kiezen van een woonruimte.

Figuur 6.3: Nederland: Invloed per kenmerk op woningkeuze, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



- Vraag je studenten simpelweg welke voorkeur zij hebben qua type woonruimte, woonoppervlakte en locatie dan komt er een duidelijke voorkeur naar voren voor een meerkamerwoning met een grote oppervlakte en gelegen in het centrum of op de campus. Door rekening te houden met de hogere woonlasten die komen kijken bij een meerkamerwoning, betere locatie of groter oppervlak verschuift dat beeld. In onderstaande figuren wordt per woonruimtekenmerk inzichtelijk gemaakt wat de woonwensen zijn met en zonder rekening te houden met de bijhorende woonlasten. Ook laten de figuren de huidige situatie van alle uitwonende studenten zien.
- Wanneer niet naar de woonlasten wordt gekeken hebben de studenten een duidelijke voorkeur voor meerkamerwoningen. Wanneer echter rekening wordt gehouden met de woonlasten daalt dit aandeel flink en vormen de studenten met de wens om in een eenkamerwoning te wonen de grootste groep (47%), gevolgd door kamers met gedeelde voorzieningen (31%).

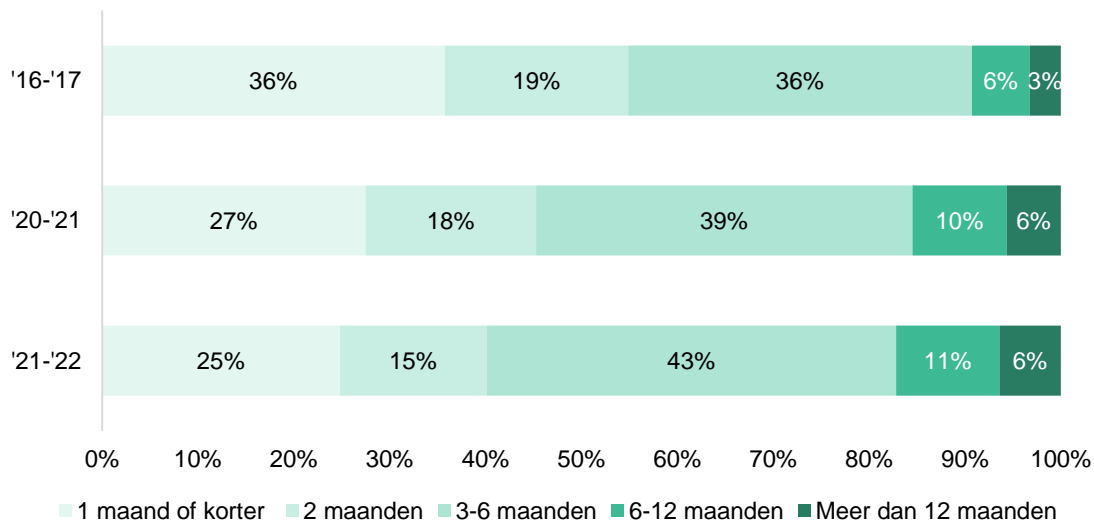
Figuur 6.4: Nederland: Huidige en gewenste type woonruimte, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



6.3 Actieve zoektijd

- Uitwonende studenten die woonachtig zijn in Zuid-Holland, geven aan 4,6 maanden actief gezocht te hebben naar hun huidige woonruimte¹. Dit is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde.
- In dit cijfer is geen rekening gehouden met thuiswonende studenten die actief op zoek zijn naar een woonruimte maar deze nog niet hebben gevonden. Studenten hebben in veel gevallen (veel) langer op wachtlijsten gestaan, maar zolang studenten niet gelijktijdig actief op zoek zijn naar een woonruimte valt die periode niet onder de actieve zoektijd.
- Net als in de rest van Nederland is de ervaren zoektijd van uitwonende studenten in Zuid-Holland de afgelopen jaren aan het toenemen: van gemiddeld 3,3 maanden in '16-'17 naar 4,6 maanden in '21-'22.
- Waar in '16-'17 nog 36% van de studenten in Zuid-Holland een woning binnen een maand actief zoeken had gevonden is dit aandeel in '21-'22 gedaald naar 25%. Ook het aandeel studenten dat langer dan een half jaar gezocht heeft, is in deze periode gestegen: van 9% naar 17%.

Figuur 6.5: Zuid-Holland: Ervaren actieve zoektijd (tijd dat een uitwonende student gezocht heeft naar zijn/haar huidige woonruimte); bron: enquête 'Wonen Als Student'



NB: Thuiswonende studenten die actief op zoek zijn naar een woonruimte, maar deze nog niet hebben gevonden, worden hier niet in meegenomen.

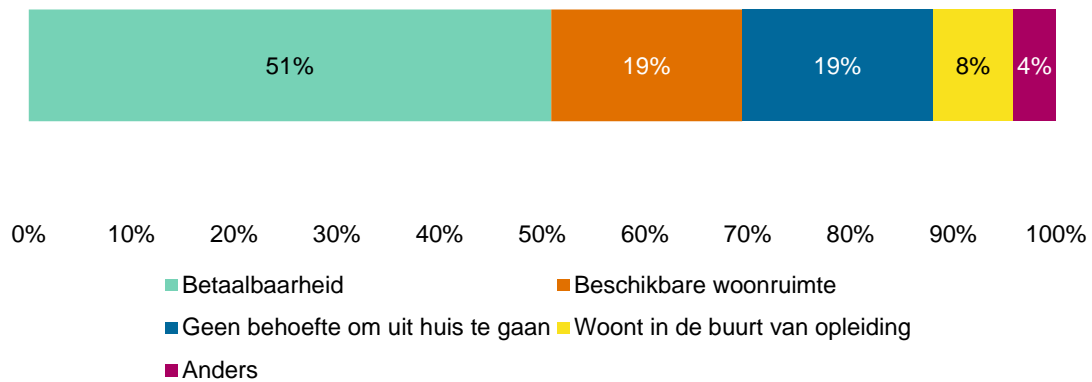
- Verder zijn ook de meeste studenten die wensen om binnen een half jaar te verhuizen binnen of naar een van de vier grote studiesteden in Zuid-Holland (zeer) actief bezig met het vinden van een woonruimte. Slechts 19% wacht op aanbod of moet nog beginnen. 81% van de studenten zoekt (zeer) frequent.

¹ Deze ervaren actieve zoektijd heeft betrekking op alle uitwonende studenten in het betreffende collegejaar en niet enkel op de uitwonende studenten die in dat jaar zijn verhuisd.

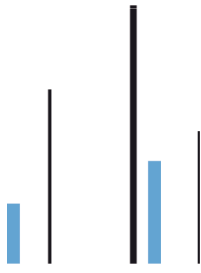
6.4 Thuiswonenden zonder verhuismwens

- Figuur 6.6 geeft de belangrijkste redenen om thuis te blijven wonen weer voor thuiswonende studenten zonder verhuisplannen op korte termijn.
- Voor de helft van de thuiswonende studenten in Zuid-Holland (51%) is de betaalbaarheid van een woonruimte de belangrijkste reden om niet uit huis te gaan. Geen beschikbare woonruimte en geen behoefte om het huis uit te gaan volgen beide met 19%.

Figuur 6.6: Zuid-Holland: Belangrijkste redenen voor student om thuis te blijven wonen (betreft alleen thuiswonende studenten die over meer dan een jaar willen verhuizen of helemaal niet verhuisgeneigd zijn), 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student'



7



Vraag, aanbod en tekort

Door de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting tegen elkaar af te zetten kan de druk op de studentenwoningmarkt inzichtelijk worden gemaakt. Om een zo realistisch mogelijk beeld van vraag en aanbod te geven worden correcties uitgevoerd. Meer informatie over de werkwijze is in de [bijlage van de Landelijke monitor studentenhuisvesting](#) te vinden.

7.1 Vraag naar studentenhuisvesting

De vraag naar studentenhuisvesting is gebaseerd op het huidige aantal uitwonende studenten dat in de studiestad woont en de verhuiscriteria van studenten die binnen een half jaar willen verhuizen uit of naar de studiestad. Daarbovenop zijn correcties op de vraag toegepast voor niet reële verhuiscriteria en verhuizingen die studenten vooraf niet verwachten.

Voor de vraagprognose wordt gebruik gemaakt van het Apollo-model van ABF met als input:

- Referentieraming van OCW: raming van aantal studenten op nationaal niveau naar verschillende persoons- en opleidingskenmerken.
- Trend van aantal studenten: trend van aantal studenten per studiestad in de afgelopen vijf jaar om de referentieraming te vertalen naar de verschillende studiesteden. Verwachte uitbreidingen van instellingen zijn niet in het model verwerkt.
- Trend van gewenst aantal uitwonende studenten: trend van gewenst aantal uitwonende studenten (de vraag) in de afgelopen vijf jaar om het kenmerk “gewenst in- of uitwonend” aan de prognose toe te voegen.

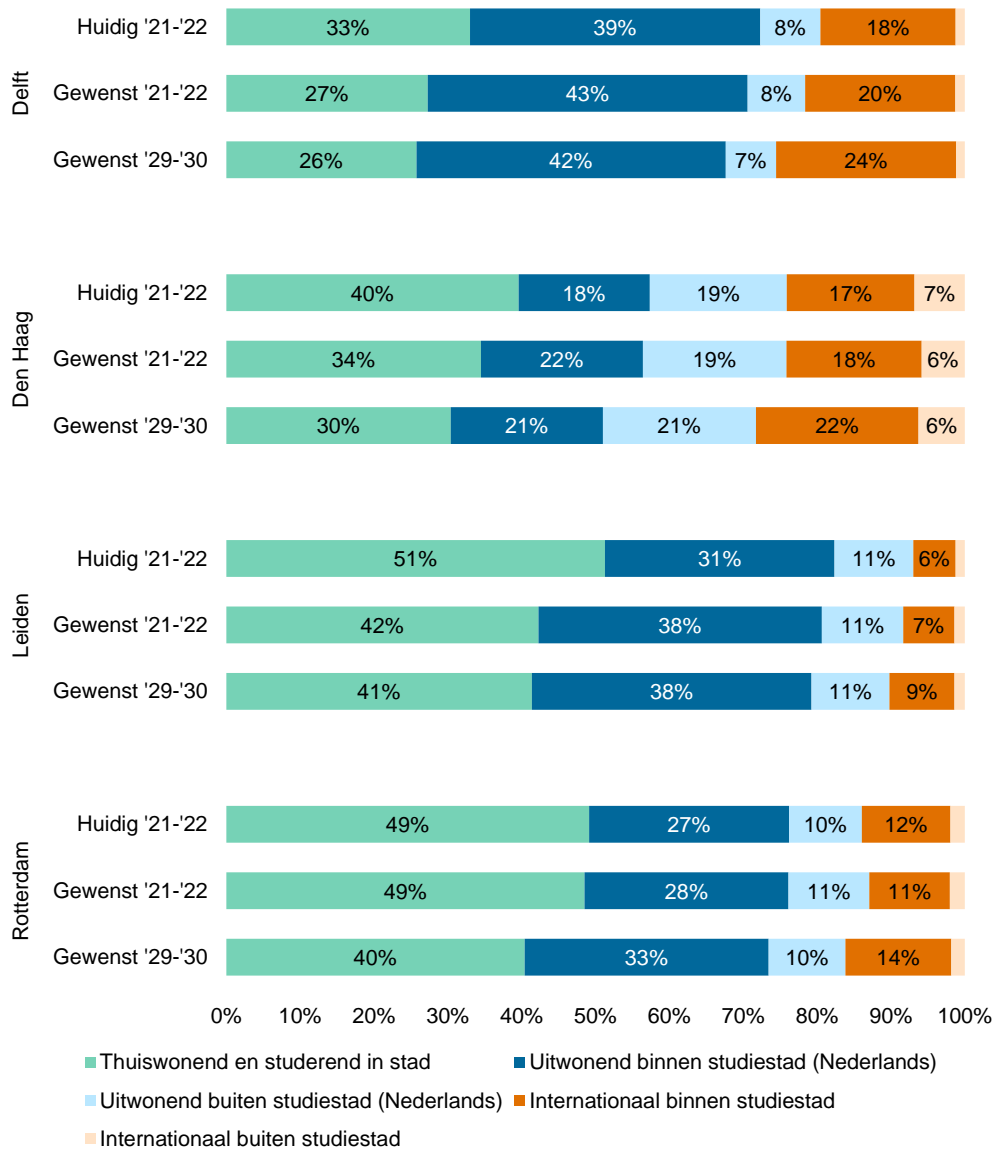
- Zoals figuur 7.1 laat zien, wenst in elk van de vier grote studiesteden in Zuid-Holland een groter aandeel studenten uitwonend te zijn in de stad waar zij studeren in vergelijking met de huidige situatie.
- In Leiden is het verschil het grootst. Hier wenst 45% uitwonend te zijn in de stad waar ze studeren, terwijl het huidige aandeel uitwonend en studierend in Leiden 37% is.
- De verwachting voor de komende acht jaar is dat het aandeel internationale studenten dat in de Zuid-Hollandse studiesteden woont, zal stijgen.¹ Hierdoor wordt ook een stijging verwacht van het gewenste aandeel uitwonenden.

¹ Dit komt overeen met de verwachting dat het aantal internationale diplomastudenten de komende 8 jaar in Nederland een stuk harder zal stijgen (4,5% per jaar) dan het aantal Nederlandse diplomastudenten (-0,3% per jaar) (zie [paragraaf 6.1 in de Landelijke monitor studentenhuisvesting](#)).

- In deze prognose is geen rekening gehouden met de recent aangekondigde plannen² van minister Dijkgraaf van OCW om het aantal internationale studenten dat naar Nederland komt beter te kunnen beheersen en sturen. Wanneer deze maatregelen worden uitgevoerd, zou dit kunnen zorgen voor een dempend effect op de groei van het aantal internationale studenten.



Figuur 7.1: Zuid-Holland: Huidige en gewenste woonsituatie in '21-'22 en gewenste woonsituatie in '29-'30 per studiestad; bron: DUO/CBS (huidige situatie) en Apollo (gewenste situatie)



² Voor meer informatie over deze plannen, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/04/21/maatregelen-om-komst-internationale-studenten-beter-te-beheersen-en-sturen>

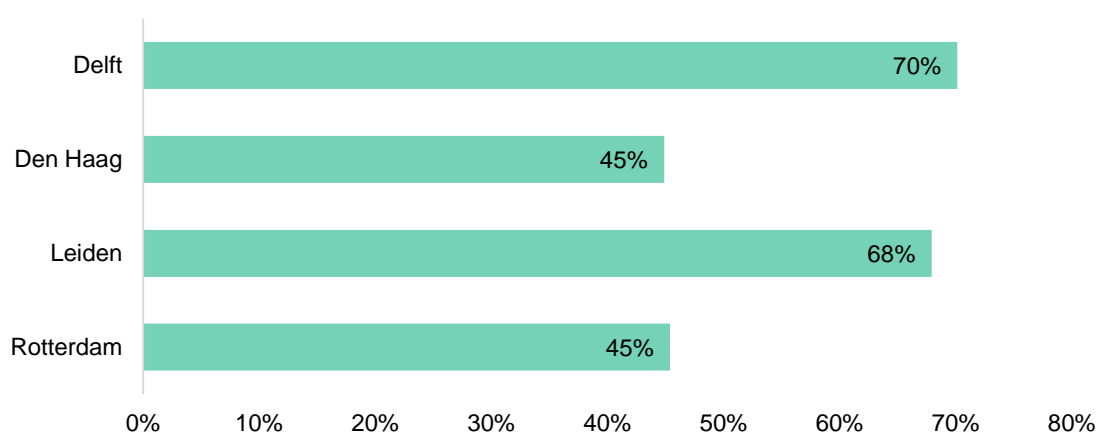
7.2 Aanbod aan studentenhuisvesting

Structureel en flexibel aanbod

Op de studentenwoningmarkt is het aanbod van woonruimten divers. Zo is een deel van het aanbod specifiek voor studenten bedoeld. Dit structurele aanbod wordt enkel aan studenten verhuurd of is jaar in jaar uit bewoond door studenten. In dit rapport wordt het huidige structurele aanbod gedefinieerd als woonruimten die de afgelopen acht jaar (of korter als de woonruimte nog niet zo lang bestaat) in minimaal 75 procent van de maanden bewoond is geweest door uitwonende mbo- en/of ho studenten en waar op dit moment een ho-student woont. De grens van 75 procent is nodig om rekening te houden met leegstand, tussenjaren van studenten en schoolverlaters die nog een geruime tijd in hun woonruimte blijven wonen. Daarnaast zijn studenten in flexibel aanbod woonachtig. Het huidige flexibele aanbod bestaat uit het aanbod waar de afgelopen acht jaar tot 75 procent van de tijd een mbo- en/of ho-student heeft gewoond en waar op dit moment een ho-student woont. Op het moment dat een student uit dit type aanbod vertrekt, is de kans groot dat de plek door een andere student wordt opgevuld. In het flexibele aanbod wonen voor een deel van de tijd studenten, maar wonen ook deels andere doelgroepen, zoals alleenstaanden en starters. Bij vertrek van een student uit het flexibel aanbod is het niet vanzelfsprekend dat er opnieuw een student komt wonen. Een concreet voorbeeld van flexibel aanbod is een ‘gewoon’ appartement, bijvoorbeeld gekocht door de ouders, waarin een of meerdere studenten wonen (informele verhuur) maar waar na verloop van tijd weer niet-studenten (kunnen) gaan wonen.

- 53% van de uitwonende studenten woont in collegejaar '21-'22 in structureel aanbod (heel Nederland gezien).
- Binnen Zuid-Holland verschilt de verhouding tussen het structureel en flexibel aanbod per studiestad. In Delft en Leiden wonen relatief veel studenten in structureel aanbod (respectievelijk 70% en 68%). In Den Haag en Rotterdam woont 45% van de studenten in structureel aanbod. In deze steden wonen studenten dus naar verhouding vaker in woonruimten die niet structureel voor studenten beschikbaar zijn (oftewel in flexibel aanbod).

Figuur 7.2: Zuid-Holland: Aandeel structureel aanbod in 2021-2022; bron: enquête ‘Wonen Als Student’

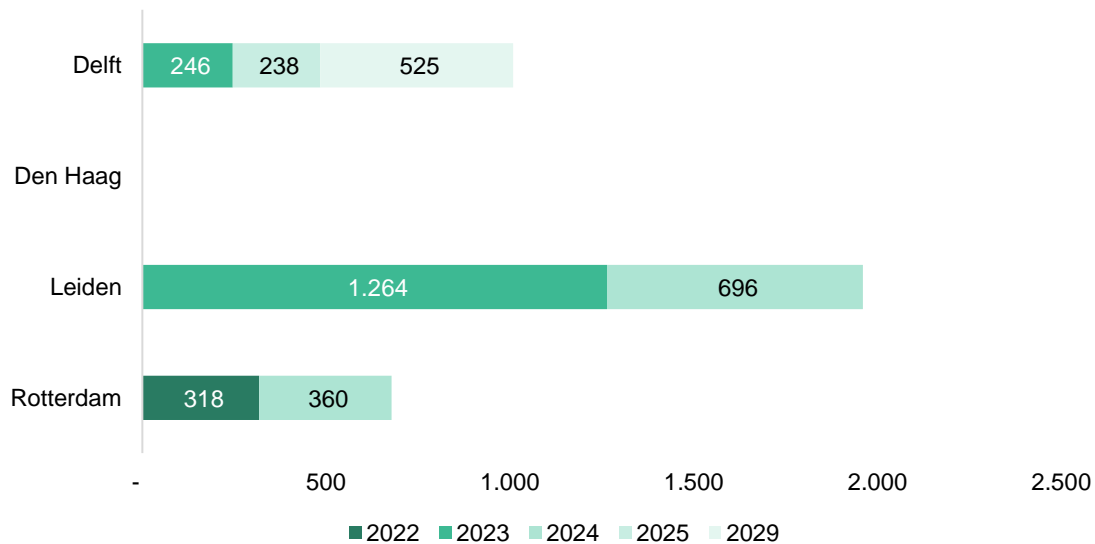


NB: definitie structureel aanbod: alle woonruimten die de afgelopen 8 jaar voor minstens 75% van de tijd dat ze beschikbaar waren, zijn bewoond door mbo- of ho-studenten en op het peilmoment nog bestaan.

Bouwplannen studentenhuysvesting

- Veel (studie)steden kennen druk op de studentenwoningmarkt. Om in de toekomst aan de groeiende vraag naar studentenhuysvesting te kunnen voldoen en het tekort aan woonruimten terug te dringen, is het bouwen van nieuwe studentenhuysvesting essentieel. In mei 2022 zijn de harde bouwplannen voor structurele studentenhuysvesting bij de gemeenten van de grootste studiesteden opgevraagd.
- Een bouwplan is hard op het moment dat het óf een onherroepelijk inpassingsplan of bestemmingsplan (met uitwerkingsplicht) óf een vastgesteld inpassingsplan of bestemmingsplan (met uitwerkingsplicht) is.
- Overige plannen worden beschouwd als zachte plannen en worden niet meegenomen in de aanbodprognose voor studentenhuysvesting.
- De verwachting is dat in de periode 2022 tot en met 2030 circa 3.600 woonruimten specifiek bestemd voor studenten in de vier grote studiesteden in Zuid-Holland worden opgeleverd.
- Binnen Zuid-Holland zijn de bouwplannen voor structurele studentenhuysvesting tussen 2022 en 2030 met 1.960 woonruimten in Leiden het meest omvangrijk. Voor Den Haag zijn anno mei 2022 geen harde bouwplannen bekend in de komende jaren.
- Aan de andere kant zal een deel van de structurele woonruimten de komende jaren niet meer (structureel) beschikbaar zijn voor studenten (vanwege sloop of het krijgen van een andere bestemming). Ook moet er rekening mee worden gehouden dat niet 100% van de opgeleverde woonruimten door ho-studenten bewoond zal worden. De woonruimten kunnen ook bewoond worden door bijvoorbeeld mbo-studenten en recent afgestudeerden³.

Figuur 7.3: Zuid-Holland: Harde bouwplannen voor studentenhuysvesting naar studiestad en opleverjaar; bron: uitvraag onder gemeenten (mei 2022)



NB: er zijn in deze steden geen harde bouwplannen bekend voor de jaren 2026 t/m 2028.

³ Onderaan de streep zullen in Zuid-Holland in collegejaar '29-'30 naar verwachting 2.600 van de nieuwe woonruimten daadwerkelijk bewoond worden door studenten uit het hoger onderwijs (1.600 in Leiden, 500 in Rotterdam en Delft en 0 in Den Haag).

7.3 Huidige en toekomstige huisvestingstekorten

Aan de hand van de huidige en toekomstige vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting kan een inschatting van het studentenhuisvestingstekort worden gegeven. Het huisvestingstekort is gelijk aan het verschil tussen de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting in een bepaald jaar. De vraag betreft zowel nu als in de toekomst het gewenste aantal uitwonende studenten. Het huidige aanbod is ongeveer gelijk aan het huidige aantal uitwonende studenten. In de berekening van het verwachte aanbod in de toekomst worden zowel de harde bouwplannen als de verwachte groei in het flexibele aanbod meegenomen. Hierdoor ligt de verwachte groei in het totale aanbod (figuur 7.4 en tabel 7.1) hoger dan de bouwplannen voor studentenhuisvesting (figuur 7.3)⁴.

Op het moment dat de vraag hoger ligt dan het aanbod is er sprake van een tekort. Ligt het aanbod hoger dan de vraag, dan is er geen tekort aan studentenhuisvesting in de studiestad.⁵ In onderstaande figuur en tabel zijn vraag, aanbod en tekorten per stad weergegeven. De tabel en het figuur bevatten dezelfde cijfers.

- In '21-'22 (peilmoment april 2022) is het totale studentenhuisvestingstekort in de vier grote studiesteden in Zuid-Holland circa 7.800. De verwachting is dat in '29-'30 dit tekort zal oplopen tot circa 9.000 woonruimten.
- Aangezien de meeste studenten in hun studiestad willen wonen, is het relevanter om op stadsniveau de vraag en het aanbod te bekijken. Van de vier grote Zuid-Hollandse studiesteden is in '21-'22 het grootste tekort (absoluut gezien) in Leiden (2.900), gevolgd door Rotterdam (2.100). Delft en Den Haag hebben beide een tekort van 1.100 woonruimten (zie Tabel 7.1 onder de figuur).
- Er is geen schatting over de tekorten per type woonruimte beschikbaar. Uit de paragraaf over de woonwensen (6.2) komt wel naar voren dat, rekening houdend met de huidige woonlasten, studenten het vaakst wensen in een éénkamerwoning te wonen. Er is echter ook behoefte aan extra kamers met gedeelde voorzieningen. De opgave om extra woonruimten voor studenten toe te voegen bestaat dus uit een mix van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten.
- Uit de prognose volgt dat tussen '21-'22 en '29-'30 de studentenhuisvestingstekorten groter zullen worden in Delft en Leiden en dat in dezelfde periode de tekorten in Den Haag en Rotterdam juist kleiner worden.
- Voor Den Haag moet wel de kanttekening geplaatst worden dat studentenhuisvester DUWO verwacht dat het tekort in deze stad de komende 8 jaar juist extra zal groeien in plaats van afnemen. Dit komt voort uit de verwachting dat het onderwijsaanbod van de Universiteit Leiden en TU Delft verder zullen uitbreiden in Den Haag en daardoor het studentenaantal in deze stad sterk zal groeien, terwijl het structurele aanbod van studentenhuisvesting niet meegroeit.⁶ Zoals eerder

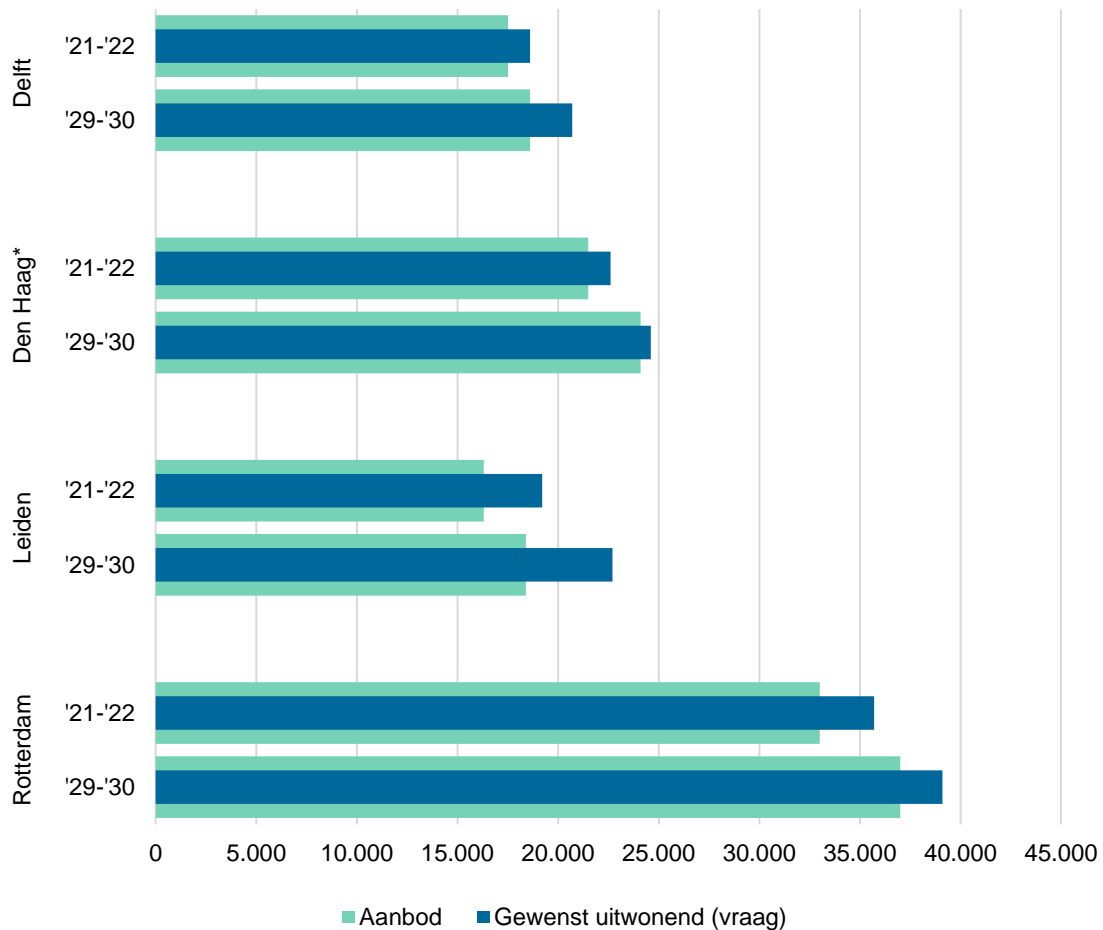
⁴ Voorbeeld: de harde bouwplannen voor Rotterdam tellen op tot ca. 680 woonruimten (figuur 7.3). De verwachte groei in het totale aanbod bedraagt echter 4.000 woonruimten (tabel 7.1). In het laatstgenoemde aantal zit ook de verwachte groei van het flexibel aanbod verwerkt en daarom valt dit aantal hoger uit.

⁵ Bij de inschatting wordt er geen rekening gehouden met frictieleegstand. Dit is de leegstand die voortvloeit uit de dynamiek van de woningmarkt en wordt als noodzakelijk gezien om de woningmarkt goed te laten functioneren.

⁶ Er zijn momenteel geen harde bouwplannen voor studentenhuisvesting in deze stad (zie Figuur 7.3). Er zijn wel zachte bouwplannen voor studentenhuisvesting. Mochten deze plannen hard worden, dan zou het structurele aanbod wel stijgen.

genoemd, worden dergelijke uitbreidingen van instellingen niet in het Apollo-model verwerkt, omdat de prognoses van dit model trendprognoses betreffen.

Figuur 7.4: Zuid-Holland: Studentenhuisvestingstekort in collegejaar '21-'22 en '29-'30; bron: Apollo 2022 (ABF)



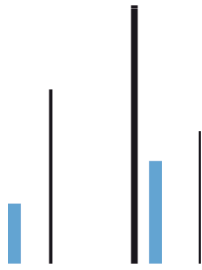
* Studentenhuisvester DUWO verwacht dat de vraag naar studentenhuisvesting in Den Haag sneller zal groeien dan voor '29-'30 gemodelleerd is. Voor meer informatie, zie de bulletpoint direct boven de figuur.

Tabel 7.1: Studentenhuisvestingstekort in collegejaar '21-'22 en '29-'30; bron: Apollo 2022 (ABF)

		Aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)	Aanbod	Gewenst uitwonend (vraag)	Verschil aanbod-vraag (tekort)
Delft	'21-'22	17.300	17.500	18.600	-1.100
	'29-'30	18.600	18.600	20.700	-2.100
Den Haag	'21-'22	21.200	21.500	22.600	-1.100
	'29-'30	24.100	24.100	24.600	-500
Leiden	'21-'22	16.200	16.300	19.200	-2.900
	'29-'30	18.400	18.400	22.700	-4.300
Rotterdam	'21-'22	32.000	33.000	35.700	-2.700
	'29-'30	37.000	37.000	39.100	-2.100

Verwacht aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)

- Het aantal studenten dat de komende jaren uitwonend in de vier grote studiesteden van Zuid-Holland wenst te worden, is niet gelijk aan het verwachte aantal studenten dat uitwonend zal zijn in deze provincie. Het verwacht aantal uitwonende studenten, ook wel de vervulde vraag genoemd, is gelijk aan het minimum van de verwachte vraag- en aanbodprognose. Immers kan het aantal studenten dat daadwerkelijk uitwonend zal zijn, nooit hoger zijn dan het beschikbare aanbod. Aan de andere kant zal bij voldoende aanbod iedere student die uitwonend wenst te worden, ook uitwonend kunnen worden.
- Naar verwachting wensen in collegejaar '29-'30 107.100 studenten uitwonend in een van de vier grote studiesteden in Zuid-Holland te zijn (vraag) en is het beschikbare aanbod naar verwachting gelijk aan 98.100 woonruimten. In alle vier de grote studiesteden is de vraag groter dan het aanbod en dit betekent dat bij elke stad het aanbod de bepalende factor is voor het verwacht aantal uitwonende studenten. Het verwacht aantal uitwonende studenten in collegejaar '29-'30 komt daarmee uit op 98.100 studenten.



Begrippenlijst

Actieve zoektijd

Tijd dat een uitwonende student actief gezocht heeft naar zijn of haar huidige woonruimte. Thuiswonende studenten die actief op zoek zijn naar een woonruimte maar deze nog niet hebben gevonden worden hier niet in meegenomen.

Bouwplannen

Dit betreffen harde plannen voor het bouwen van woonruimten specifiek voor studenten naar gepland opleverjaar. Een bouwplan is hard op het moment dat het óf een onherroepelijk inpassingsplan of bestemmingsplan (met uitwerkingsplicht) óf een vastgesteld inpassingsplan of bestemmingsplan (met uitwerkingsplicht) is. Bouwplannen specifiek voor short-stay studenten worden niet meegenomen.

Diplomastudenten

Nederlandse en internationale studenten die, in tegenstelling tot studiepuntmobiele studenten, een volledig bachelor- of mastertraject volgen.

Doorstromers

Uitwonende studenten van binnen de studiestad die woonruimte zoeken in die stad.

Eénkamerwoning

Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit één kamer.

Flexibel aanbod (huidig)

Alle woonruimten die de afgelopen acht jaar tot 75% van de tijd zijn bewoond door studenten, op het peilmoment nog bestaan en waar op dit moment een ho-student woont.

Internationale diplomastudenten

Studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding. Het gaat hierbij alleen om studenten die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor of master).

Kamer met gedeelde voorzieningen

Onzelfstandige woonruimte met gedeeld gebruik van sanitair en/of keuken.

Mbo-student

Bol- of bbl-studenten binnen het door de overheid bekostigde middelbaar beroepsonderwijs in Nederland. Hieronder vallen niet extranei.

Meerkamerwoning

Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit twee of meer kamers.

Primaire doelgroep

Bij cijfers op provinciaal niveau: de groep uitwonende studenten die woont in de provincie waar ook de studie wordt gevolgd.

Secundaire doelgroep

Bij cijfers op provinciaal niveau: uitwonende studenten die wonen in de provincie (in dit geval Zuid-Holland) en in een andere provincie de opleiding volgen.

Starters

Thuiswonende studenten die woonruimte zoeken in de studiestad.

Structureel aanbod (huidig)

Alle woonruimten die de afgelopen acht jaar voor minstens 75% van de tijd dat ze beschikbaar waren, zijn bewoond door studenten, op het peilmoment nog bestaan en waar op dit moment een ho-student woont.

Student

Voltijd of duale studenten binnen het door de overheid bekostigde hoger onderwijs in Nederland. Hieronder vallen dus niet deeltijdstudenten en studiepuntmobiele studenten.

Stad

Gemeente waar een hogeschool of universiteit is gevestigd. En voor een student de gemeente waar de studie wordt gevolgd.

Thuiswonend

Student wonend bij de ouders of verzorgers.

Type woonruimte

Onderscheid naar kamers met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en meerkamerwoning.

Uitwonend

Student niet wonend bij de ouders of verzorgers.

Verhuiscapaciteit

Wens om binnen één jaar te verhuizen.

Verlaters

Uitwonende studenten van binnen de studiestad die woonruimte zoeken buiten die stad.

Vestigers

Uitwonende studenten van buiten de studiestad die woonruimte zoeken in die stad.

Woonlasten

Huurprijs inclusief bijkomende lasten, zoals gas, water, licht, servicekosten, internet en gemeentelijke heffingen, en na aftrek van de huurtoeslag.

Woonsituatie

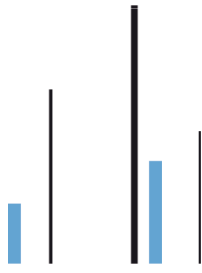
De woonsituatie van een student geeft aan of deze uitwonend, thuiswonend of internationaal is (en of de woonruimte zich binnen of buiten de studiestad bevindt).

Woonstad

Gemeente waar de student woont.

Zelfstandige woonruimte

Eén- of meerkamerwoning.



Bijlage: Tabellen met achterliggende cijfers

Tabel B - 1: Zuid-Holland: Aantal hbo- en wo-studenten per studiestad in 2022; bron: DUO, CBS (zie Figuur 2.2)

	Aantal hbo-studenten	Aantal wo-studenten	Totaal
Delft	3.900	26.400	30.400
Den Haag	26.100	7.000	33.100
Leiden	11.900	26.600	38.400
Rotterdam	43.200	30.200	73.400



Tabel B - 2: Zuid-Holland: Type verhuurder waar uitwonende studenten hun woonruimte huren; bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 3.2)

Type verhuurder	Zuid-Holland	Nederland
Particuliere verhuur	44%	46%
Kences-studentenhuisvesters	28%	22%
Andere corporatie	16%	18%
Informeel	9%	10%
Koop	3%	5%
Anders	0%	0%
Totaal	100%	100%



Tabel B - 3: Zuid-Holland: Woonsituatie van studenten uitwonend of studerend in Zuid-Holland; bron: DUO, CBS (zie Figuur 3.3)

Woonsituatie	'13-'14	'17-'18	'21-'22
Thuiswonend	48%	47%	47%
Primaire doelgroep (Nederlands)	33%	32%	27%
Primaire doelgroep (internationaal)	7%	9%	12%
Secundaire doelgroep (Nederlands)	11%	11%	11%
Secundaire doelgroep (internationaal)	1%	2%	3%
Totaal	100%	100%	100%





Tabel B - 4: Zuid-Holland: Gemiddelde woonlasten naar type woonruimte (na aftrek van de huurtoeslag en gecorrigeerd voor inflatie), 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 4.1)

	Kences- studentenhuise- ters	Andere corporatie	Particuliere verhuur	Informeel	Alle verhuurders
Kamers GV	€ 430	€ 510	€ 490	€ 460	€ 480
Eenkamerwoning	€ 430	€ 530	€ 630	€ 450	€ 510
Meerkamerwoning huur	€ 600	€ 780	€ 820	€ 590	€ 770
Alle woonruimten	€ 440	€ 590	€ 590	€ 490	€ 540



Tabel B - 5: Zuid-Holland: Woonlasten na aftrek van huurtoeslag in prijsklassen, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 4.2)

	Kamers GV	Eenkamerwoning	Meerkamerwoning huur	Alle woonruimten
Minder dan 300 euro	5%	1%	4%	4%
300-400 euro	25%	29%	5%	22%
400-500 euro	34%	32%	10%	29%
500-600 euro	24%	14%	15%	20%
600-800 euro	11%	18%	21%	14%
Meer dan 800 euro	2%	6%	45%	11%



Tabel B - 6: Zuid-Holland: Gemiddelde woonlasten gecorrigeerd voor inflatie, naar type woonruimte (zie Figuur 4.3)

	Kamers GV	Eenkamerwoning	Meerkamerwoning huur	Alle woonruimten
'13-'14	€ 410	€ 440	€ 610	€ 470
'14-'15	€ 430	€ 470	€ 610	€ 480
'15-'16	€ 420	€ 480	€ 680	€ 490
'16-'17	€ 440	€ 530	€ 670	€ 510
'17-'18	€ 450	€ 510	€ 720	€ 520
'18-'19	€ 460	€ 510	€ 710	€ 520
'19-'20	€ 470	€ 500	€ 700	€ 520
'20-'21	€ 480	€ 510	€ 720	€ 530
'21-'22	€ 480	€ 510	€ 770	€ 540
Totaal	€ 450	€ 500	€ 690	€ 510



Tabel B - 7: Zuid-Holland: Gemiddelde woonlasten naar woonstad en type woonruimte, 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 4.4)

	Kamers GV	Eenkamerwoning	Meerkamerwoning huur	Alle woonruimten
Delft	€ 425	€ 455	€ 725	€ 460
Den Haag	€ 510	€ 510	€ 800	€ 580
Leiden	€ 415	€ 475	€ 770	€ 490
Rotterdam	€ 520	€ 555	€ 765	€ 575

Tabel B - 8: Zuid-Holland: Aantal uitwonende studenten naar woonstad en naar jaar van verhuizing, 2022
bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 5.1)

	Delft	Den Haag	Leiden	Rotterdam	Totaal
Verhuisd in '19-'20 of eerder	6.800	4.400	6.200	7.000	24.300
Verhuisd in '20-'21 of later	10.500	16.800	10.000	25.000	62.400
Totaal	17.300	21.200	16.200	32.000	86.700



Tabel B - 9: Zuid-Holland: Belangrijkste reden van studenten die in 2021 hebben aangegeven een verhuisswens binnen een jaar te hebben en 1 jaar later niet zijn verhuisd; bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 5.3)

Reden niet verhuisd	%
Woonruimte te duur	26%
Geen woonruimte beschikbaar	21%
Coronapandemie	11%
Huidige woonruimte past nu beter	11%
Studieplannen gewijzigd	10%
Geen/weinig actie ondernomen	9%
Verhuizing binnenkort	4%
Woonruimte te klein	4%
Woonruimte niet gewenste locatie	2%
Financiële situatie veranderd	1%
Totaal	100%



Tabel B - 10: Zuid-Holland: Belangrijkste reden voor student om thuis te blijven wonen (betreft alleen thuiswonende studenten die over meer dan een jaar willen verhuizen of helemaal niet verhuiscapabel zijn), 2022; bron: enquête 'Wonen Als Student' (zie Figuur 6.6)

Reden thuiswonend	%
Betaalbaarheid	51%
Beschikbare woonruimte	19%
Geen behoefte om uit huis te gaan	19%
Woont in de buurt van opleiding	8%
Anders	4%
Totaal	100%



Tabel B - 11: Zuid-Holland: Huidige en gewenste woonsituatie in '21-'22 en gewenste woonsituatie in '29-'30 per studiestad; bron: DUO/CBS (huidige situatie) en Apollo (gewenste situatie) (zie Figuur 7.1)

		Thuiswonende studenten die studeren in stad	Uitwonend binnen studiestad (Nederlands)	Uitwonend buiten studiestad (Nederlands)	Internationaal binnen studiestad	Internationaal buiten studiestad	Totaal
Delft	Huidig 21-'22	33%	39%	8%	18%	1%	100%
	Gewenst '21-'22	27%	43%	8%	20%	1%	100%
	Gewenst '29-'30	26%	42%	7%	24%	1%	100%
Den Haag	Huidig 21-'22	40%	18%	19%	17%	7%	100%
	Gewenst '21-'22	34%	22%	19%	18%	6%	100%
	Gewenst '29-'30	30%	21%	21%	22%	6%	100%
Leiden	Huidig 21-'22	51%	31%	11%	6%	1%	100%
	Gewenst '21-'22	42%	38%	11%	7%	1%	100%
	Gewenst '29-'30	41%	38%	11%	9%	1%	100%
Rotterdam	Huidig 21-'22	49%	27%	10%	12%	2%	100%
	Gewenst '21-'22	49%	28%	11%	11%	2%	100%
	Gewenst '29-'30	40%	33%	10%	14%	2%	100%

