

Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU)

Juni 2012

Utrechtse ambitie

In het Landelijke actieplan studentenhuisvesting (LAS) is de Utrechtse ambitie uit het collegeprogramma aangescherpt.

- In het collegeprogramma (2010 t/m 2014) staat: 500 eenheden op de Uithof, oplopend tot 2.200 eenheden voor studenten en starters in de periode daarna.
- In het LAS is verder geconcretiseerd:
 - 650 eenheden op de Uithof
 - 850 tijdelijke eenheden
 - Wellicht 400–800 tijdelijke eenheden extra
 - 1500 plankwoningen (maar dit aantal neemt af als gevolg van meer renovatie in plaats van sloop)

De behoefte aan studentenhuisvesting in Utrecht is nog groter. Uit de studentenmonitor 2011 blijkt dat er een tekort is van ruim 9000 studentenwoningen, ongeveer evenveel kamers als woningen. Het aanbod van studentenwoningen kan dus nog verder worden opgevoerd. De marktsituatie biedt ook meer mogelijkheden voor ontwikkelende partijen. De verslechterde afzet van koopproducten daagt de markt uit te investeren in andere segmenten. Daarnaast biedt de verruiming van het puntensysteem in de huursector (Donnerpunten) verhuur in het goedkope- en middeldure huursegment voor meer partijen aantrekkelijk.

De ambitie van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht is erop gericht om 4000 woningen voor studenten- en starters te realiseren.

Acties

Onderstaande tien punten vormen de kapstop van het ASU. De acties zijn gericht op het vinden van voldoende geschikte locaties, het koppelen aan investerende partijen en het vinden van oplossingen voor eventuele knelpunten.

Aanbod van locaties

1. Nieuwbouw

In de bijlage is een lijst opgenomen van de lopende projecten. Het gaat om een flexibele, steeds aan de ontwikkelingen aan te passen stand van zaken m.b.t. projecten voor studenten- en startershuisvesting. In de categorie nieuwbouw vallen de studentenwoningen op de Uithof.

Naast deze lijst aan kansrijke projecten zijn er ook nog allerlei locaties, die in onderzoek zijn of pas op de langere termijn tot uitvoering kunnen komen. Mogelijk zijn er bij deze locaties door slimme oplossingen of samenwerkingsverbanden versnellingen te organiseren. Wellicht is op een aantal locaties ook tijdelijke huisvesting van studenten mogelijk, vooruitlopend op een langere termijn ontwikkeling.

2. Transformatie leegstaand vastgoed

Vanuit het programma 'Transformatie van Leegstaand Vastgoed' zijn er 7 projecten die op korte of middellange termijn geschikt zijn voor de verbouw naar studentenhuisvesting. Het gaat om ongeveer 2400 woningen. Ook hier gaat het om een flexibele lijst, waarbij de hardheid van de planning met kleuren is aangeduid in de bijlage. Daarnaast zijn er nog ongeveer 10–15 locaties in onderzoek.

3. Tijdelijke verhuur sloopwoningen (plankwoningen)

Als gevolg van het herstructureringsproces, komen woningen tijdelijk leeg te staan, voordat ze worden gesloopt of gerenoveerd. Deze zogenaamde plankwoningen worden tijdelijk verhuurd via de SSH aan studenten. Het gaat om ongeveer 1500 woningen. Aangezien er minder wordt gesloopt en meer gerenoveerd, is de verwachting dat dit aantal afneemt. Er wordt jaarlijks gemonitord.

Kansrijke coalities

4. Stuurgroep en bestuurlijk overleg met SSH

De SSH is de belangrijkste investeerder en beheerder van studentenwoningen in Utrecht. Twee keer per jaar is er bestuurlijk overleg en vier keer per jaar een ambtelijke stuurgroep. Hierin worden projecten, kansen en knelpunten besproken.

5. Serie Rondetafelgesprekken met Utrechtse stakeholders

Om in gesprek te komen met belangrijke stakeholders is een serie Rondetafelgesprekken gestart. Deelnemers zijn o.a. Stichting Tijdelijk Wonen, Universiteit, Hoge School, landelijk Transformatieteam, Vastgoedbelang, studentenunie, huurderskoepel, corporaties, beleggers en ontwikkelaars. Het eerste rondetafelgesprek is gevoerd op 25 januari jl. Het doel van de rondetafelgesprekken is om samen met partijen die in Utrecht actief zijn, meer en sneller studentenhuisvesting te realiseren. De inzet van dit eerste rondetafelgesprek was in de eerste plaats inventariserend bedoeld. Partijen hebben interesse en besloten is om een tweede rondetafelgesprek te houden. Deze wordt gehouden op 25 juni. Er worden o.a. businesscases gepresenteerd van verschillende vormen van studentenhuisvesting. De bedoeling is om hier concreter te worden en een doorbraak te krijgen op een samenwerking of een locatie.

6. 500 woningen door Jebber en Syntrus Achmea

Op de Provada hebben Syntrus Achmea en Jebber een intentieovereenkomst getekend voor de bouw van ruim 500 starterswoningen in Utrecht. De woningen zijn bedoeld voor netafgestudeerden en zorgen voor doorstroming uit de studentenkamers.

Ondersteunende maatregelen

7. Aanpassen wet- en regelgeving

In het kader van het Landelijk Actieplan vindt er overleg met het Rijk plaats over o.a. aanpassingen aan de bouwregelgeving, verlengen van tijdelijke ontheffing van bestemmingsplannen en regelgeving rondom energie in het woningwaarderingssysteem. Er is vier keer per jaar een ambtelijk platformoverleg en één of twee keer per jaar een bestuurlijk overleg op landelijk niveau.

8. Stedelijk afwegingskader

Er wordt gezocht naar de aantrekkelijkheid van locaties gerelateerd aan de stedelijke ambitie van 'Utrecht stad van kennis en cultuur', OV-bereikbaarheid en ligging in de stad en buurt.

9. Parkeernorm

Er vindt herijking van de parkeernormen plaats. De SSH heeft een voorstel gedaan voor een experiment met Studentcar (deelaautosysteem). Onderzocht wordt of dit invloed kan hebben op de norm.

10. Keurmerk kamerverhuur

Vastgoedbelang en Vidijs maken een voorstel over toepassing van het keurmerk voor bonafide verhuurders in Utrecht. Dit hebben zij toegezegd in het eerste rondetafelgesprek.

Stand van zaken projecten studentenhuysvesting

Projecten gerealiseerd vanaf 2010

| Project | locatie | aantal | doelgroep | nieuw of transform | permanent of tijdelijk | realisatie |
|----------------------------|---------|------------|-----------|--------------------|------------------------|------------|
| Archimedeslaan fase 2 | Oost | 200 | studenten | transformatie | tijdelijk | 2012 |
| totaal gerealiseerd | | 200 | | | | |

Projecten in voorbereiding (minimaal een startdocument vastgesteld)

| Project | locatie | aantal | doelgroep | transfo of nieuwb | type | realisatie | Opmerkingen |
|----------------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------------|-----------|------------|---|
| Provinciehuis | Oost | 600 | studenten | transformatie | tijdelijk | 2013 | februari 2011 aangekocht; tijdelijkheid voor minimaal 15 jr. Nu in fase projectbesluitproc. (nog geen B&W besluit). |
| Aurora | Oost | 68 | studenten, starters | transformatie | permanent | 2013 | Nu in fase bestemmingsplanprocedure |
| De Uithof (Johanna, kavel 34) | Oost | 570 | studenten | nieuwbouw | permanent | 2015 | selectie architect, past binnen BP |
| Belastingkantoor | Noordoost | 240 | studenten, starters | transformatie | permanent | 2014/2015 | SPvE in voorbereiding, daarna verkoop (ws tender begin 2013), dan transformatie. |
| Ziekenhuis Oudenrijn- zusterflat | Zuidwest | 60 | studenten | transformatie | tijdelijk | 2012 | Er ligt een concreet voorstel. Kan op korte termijn gerealiseerd worden. Kruiemelpcedure bijna afgerond |
| Ziekenhuis Oudenrijn | Zuidwest | 650 | studenten, starters | transformatie | permanent | 2016 | herijking programma tgv afzet en voorbereiding BP loopt |
| Campus/KPN gebouw | Oost | 800 | studenten | transformatie | permanent | 2017/2018 | Pand nog in gebruik door KPN. SSH heeft verplichting tot start bouw in 2016 |
| Totaal in voorbereiding | | 2.988 | | | | | |

| | |
|-------------------------|--------------|
| Totaal v.a. 2010 | 3.188 |
| Waarvan transformatie | 2.618 |
| Waarvan nieuwbouw | 570 |

| |
|---|
| Legenda |
|  zeker |
|  nog een aantal risico's |

G.P. Isabella

Wethouder voor Ruimtelijke Ordening, Wonen, Leidsche Rijn,
Krachtwijken, Grondzaken en Vastgoed en 'Utrecht Vernieuwt'
Wijken Vleuten-De Meern en West

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 11 12 **Fax** 030 – 286 10 33

www.utrecht.nl

Aan de leden van de commissie stad en ruimte

| | | | |
|-----------------------|--|--------------------|--|
| Behandeld door | Sandra Beenen | Datum | 14 november 2013 |
| Doorkiesnummer | 030-2864329 | Ons kenmerk | 13.064748 |
| E-mail | s.beenen@utrecht.nl | Onderwerp | Actualisatie Actieplan |
| Bijlage(n) | Actieplan studentenhuysvesting Utrecht met projectenlijsten, kaarten en onderzoek campuscontracten | | studentenhuysvesting Utrecht |
| Uw kenmerk | | Verzonden | |
| Uw brief van | | | Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden |

Geachte commissieleden,

Graag informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuysvesting in Utrecht. Bijgevoegd is een geactualiseerde versie van het Actieplan Studentenhuysvesting Utrecht, waarin de voortgang in beeld wordt gebracht.

Er is op dit moment grote belangstelling vanuit de markt om te investeren in studentenhuysvesting. De SSH is nog steeds een belangrijke speler, maar ook particuliere investeerders en beleggers treden toe op de markt. Zowel op het gebied van nieuwbouw als transformatie van leegstaand vastgoed worden op vele locaties initiatieven ontplooid (zie kaartje in de bijlage bij het Actieplan). Tijdelijke of semipermanente studentenhuysvesting biedt hierbij een nieuwe kans, doordat door de crisis locaties niet tot ontwikkeling komen met reguliere woningbouw of pas later wordt gestart. Het inzichtelijk maken van het aanbod en de kansen die wij als gemeente zien en het uitwisselen van kennis met partijen tijdens de rondetafelgesprekken, heeft duidelijk gewerkt als smeerolie.

Door het tekort aan studentenhuysvesting in Utrecht, is de afzet nog steeds zeker. Maar ook aanpassingen in regelgeving hebben er toe geleid dat investeren in studentenhuysvesting aantrekkelijk is. Zo is het minimumoppervlak in het bouwbesluit verkleind, wat het gunstiger maakt om te investeren. En gelden bij transformaties niet meer de nieuwbouweisen. Bij de verhuurderheffing zijn studentenkamers ontzien. Ook wordt met de Crisis- en herstelwet de mogelijkheden voor tijdelijke projecten verruimd.

In de Utrechtse regels hebben we het parkeerbeleid aangepast, waardoor er nu een lagere parkeernorm is voor studentenhuysvesting. Ook is de uitstroom voor starters verbeterd, door de invoering van loting binnen de woonruimteverdeling. Verder heb ik aan u toegezegd dat er bij alle studentenhuysvestingsprojecten een zorgvuldig traject wordt doorlopen, waarbij participatie voldoende aandacht krijgt en u van de uitkomsten van participatie op de hoogte wordt gebracht. Dit zorgt ervoor dat studentenhuysvesting op de juiste plekken in de stad terecht komt. Het creëren van voldoende draagvlak in de bestaande buurten vraagt wel onze aandacht.

(H)AL16 aan de Archimeslaan van STW is het eerste grote project dat binnen de collegeperiode is opgeleverd. En op dit moment komen de kamers in De Sterren, het voormalig provinciehuis, gefaseerd op de markt. Voor de spaceboxen van de Uithof zoeken we de juiste plek in de stad. Verder start de bouw op de Cartesiusdriehoek in 2014. Voor een aantal kansrijke locaties wordt op dit moment een

G.P. Isabella

Wethouder voor Ruimtelijke Ordening, Wonen, Leidsche Rijn,
Krachtwijken, Grondzaken en Vastgoed en 'Utrecht Vernieuwt'
Wijken Vleuten-De Meern en West

Datum Error! Reference source not found.

Ons kenmerk

initiatiefnemer gezocht. Zo zijn er tenders voor Overtuin en Leidsche Rijn Centrum uitgeschreven. En binnenkort starten de tenders voor het belastingkantoor en Ravellaan 96.

Alle projecten bij elkaar leiden ertoe dat de doelstelling om 4000 eenheden te realiseren, haalbaar is binnen de collegeperiode 2010 t/m 2014. Er worden 1700 eenheden gerealiseerd en er zijn 2200 in voorbereiding. Bij elkaar gaat het om 3900 eenheden. Ook is er nog een grote voorraad aan kansrijke locaties, waarvan er wellicht ook nog een aantal op korte termijn wordt gerealiseerd. Doordat het aantal tijdelijke eenheden in sloopcomplexen op dit moment erg hoog is (2650 eenheden), is het tekort op korte termijn verminderd. Dit aantal tijdelijke eenheden is op dit moment zo hoog, omdat projecten van de corporaties voor sloop/nieuwbouw zijn uitgesteld, en langer tijdelijk worden verhuurd.

Campuscontracten

Naast het toevoegen van de aantallen zorgt de invoering van de campuscontracten van de SSH ervoor dat de spanning op de markt afneemt. Als bijlage bij het Actieplan is het onderzoek naar het effect van de campuscontracten meegestuurd. Uit het onderzoek blijkt dat er, zoals verwacht, meer instroom mogelijk is, doordat de uitstroom uit studentenkamers wordt versneld. Ook is er begrip over het campuscontract onder de doelgroep. Het veronderstelde neveneffect dat uitstromers nu moeilijker aan een kamer komen valt mee: driekwart van de uitstromers wil in Utrecht blijven wonen en tweederde slaagt daarin. Het gaat weliswaar niet altijd om de woonruimte van hun voorkeur, maar ze blijven wel voor de stad behouden. En met de geplande starterswoningen van o.a. Jebber en initiatiefnemers in het middeldure huursegment in het vooruitzicht wordt de situatie van de starters ook verbeterd. Een goed voorbeeld is De Kaap in Overvecht. Door de lotingsystematiek in de woonruimteverdeling hebben starters meer kans om aan een woning te komen. Wel lijken de kleine zelfstandige woningen van de SSH een belangrijke tussenstap voor de starters, die nu eerder op de markt komen door het campuscontract. De SSH onderzoekt of het uitrollen en handhaven van nieuwe campuscontracten voor deze zelfstandige woningen moet worden herzien.

Uit de laatste behoeftcijfers uit de landelijke monitor studentenhuysvesting (Apollo 2013) blijkt dat de druk op de markt iets vermindert als gevolg van de afname van de groei van het aantal studenten. Het effect van alle maatregelen is zichtbaar in de wachttijden bij de SSH. Deze neemt af en is op dit moment 14 maanden, ten opzichte van 18 maanden vorig jaar.

Onze inzet blijft onverminderd gericht op de zoektocht naar nieuwe projecten en het faciliteren van initiatiefnemers, omdat de vraag nog steeds het aanbod overtreft. Studentenhuisvesting speelt op dit moment een zeer belangrijke rol in het op peil te houden van de woningbouwproductie. En de positieve bijdrage die studenten leveren aan de stad, zowel aan het economisch als aan het sociaal en cultureel klimaat, blijft van grote toegevoegde waarde voor Utrecht als stad van Kennis en Cultuur.

Met vriendelijke groet,

De heer G.P. Isabella

STUDENTENEENHEDEN

(definitie: < 30m2)

versie okt 2013

| Projecten gerealiseerd vanaf 2010 | | | | | | | | | | Realisatie | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------|------|------|------|------|------|---------|------------|-------------|----------|--------------------------------------|--|--|
| Project | Initiatiefnemer | Nieuwb of transf | Termijn | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | na 2014 | Totaal | zelfstandig | onzelfst | opmerkingen/stand van zaken | | |
| Amsterdamsestraatweg 15/17 | SSH | Nieuwbouw | permanent | 54 | | | | | | | | 54 | | | |
| Archimedeslaan fase 1 | Stichitng tijdelijk wonen | Tansformatie | tijdelijk | | 192 | | | | | | | 192 | | | |
| Mon.van de Weteringstr.83/85/87 | SSH | Nieuwbouw | permanent | | 28 | | | | | | 6 | 22 | | | |
| Archimedeslaan fase 2 | Stichitng tijdelijk wonen | Transformatie | tijdelijk | | | 203 | | | | | | 203 | | | |
| Biltstraat 447/451 | SSH | Nieuwbouw | permanent | | | 29 | | | | | 17 | 12 | | | |
| Ziekenhuis Oudenrijn- zusterflat | Ontwikkelcombinatie Oudenrijn BV | transformatie | tijdelijk | | | | 80 | | | | | 80 | | | |
| Provinciehuis | De Waal/SSH | transformatie | semi permanent | | | | 659 | | | | | 659 | exploitatietermijn minimaal 15 jaar. | | |
| Totaal gerealiseerd | | | | 54 | 220 | 232 | 739 | 0 | 0 | 1245 | 23 | 1222 | | | |

| Projecten in planvoorraad (minimaal een startdocument vastgesteld en een initiatiefnemer) | | | | | | | | | | Realisatie | | | | | |
|---|----------------------------------|-----------------|----------------|------|------|------|------|------|---------|------------|-------------|----------|--|--|--|
| Project | initiatiefnemer | Nieuwbouw of tr | Termijn | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | na 2014 | Totaal | zelfstandig | onzelfst | opmerkingen/stand van zaken | | |
| Archimedeslaan spaceboxen | SSH | nieuwbouw | tijdelijk | | | | | 234 | | | | 234 | spaceboxen van de SSH (voorheen op Uithof) | | |
| Zamenhofdreef 77 | Van Hooijdonk | transformatie | permanent | | | | 95 | | | | | 95 | vergunning verleend op 20 juni 2013 | | |
| Aurora | SSH | transformatie | permanent | | | | 62 | | | | | 62 | Bouw gestart | | |
| Zevenwouden 260-270 | De Waal | transformatie | permanent | | | | | 56 | | | | 56 | Passend binnen BP | | |
| Cartesiusdriehoek | V.d. Wiel | nieuwbouw | semi permanent | | | | | | 580 | | 190 | 390 | exploitatietermijn minimaal 15 jaar. Startbouw in 2014; oplevering in 2015 | | |
| De Uithof (Johanna, kavel 34) | SSH | nieuwbouw | permanent | | | | | | 650 | | 275 | 375 | Verwachte oplevering in 2016 | | |
| Ziekenhuis Oudenrijn | Ontwikkelcombinatie Oudenrijn BV | transformatie | permanent | | | | | | 420 | | 140 | 280 | 420 studenten en 235 starters (indicatief).Verwachte oplevering in 2016 | | |
| Campus/KPN gebouw | SSH | transformatie | permanent | | | | | | 540 | | 320 | 220 | 540 studenten en 260 starters. Verplichting tot start bouw in 2016. | | |
| Totaal aantal woningen in projecten (per jaar) | | | | 0 | 0 | 0 | 157 | 290 | 2190 | 2637 | 925 | 1712 | | | |
| cumulatief aantal woningen in projecten v.a. 2010* | | | | 54 | 274 | 506 | 1402 | 1692 | 3882 | | 948 | 2934 | | | |

* toelichting: bv binnen de collegeperiode (2010 t/m 2014) worden waarschijnlijk ongeveer 1700 (1692) eenheden gerealiseerd

In totaal zijn er ongeveer 3900 (3882) eenheden in deze collegeperiode gerealiseerd of daadwerkelijk in voorbereiding.

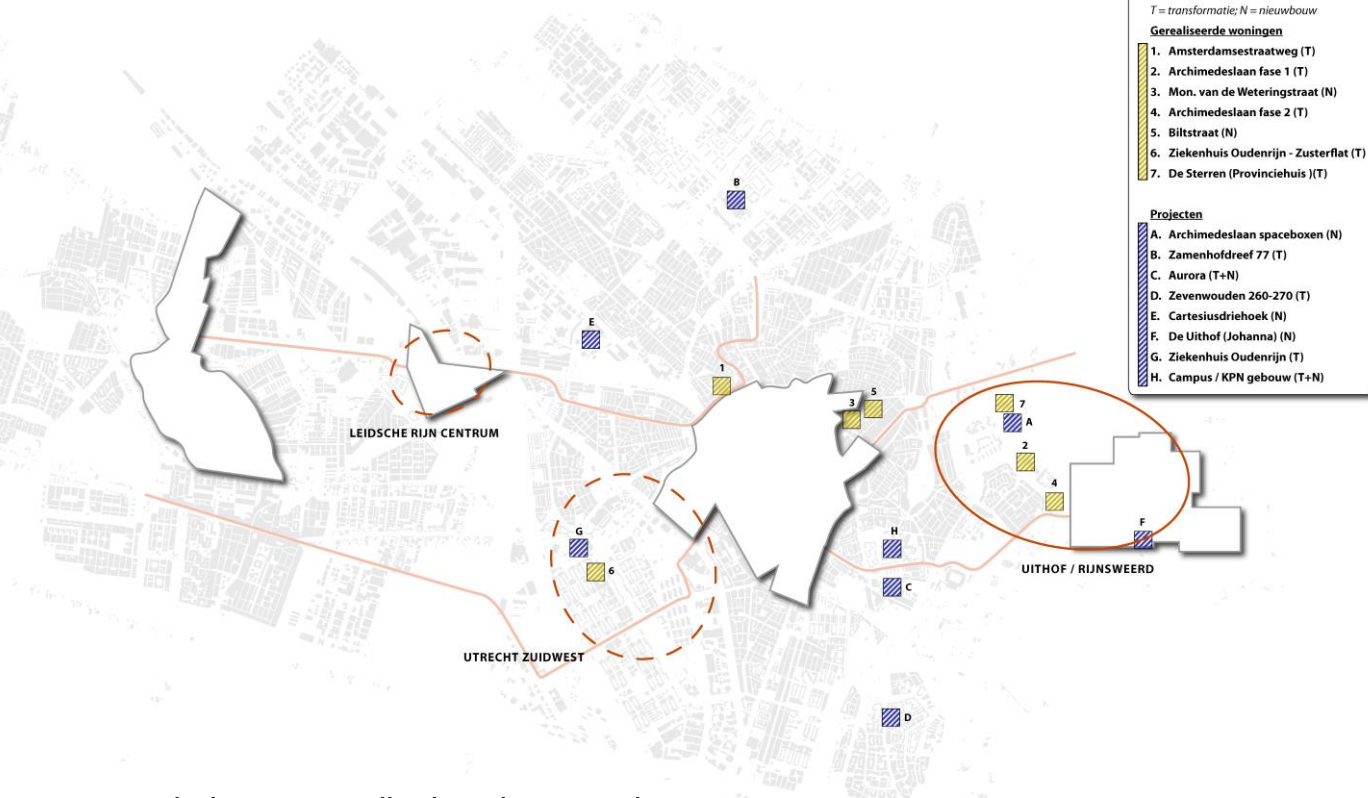
Bijlage Ib bij ASU najaar 2013

| Tijdelijke eenheden in sloopcomplexen (stand per jaar) | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--|--|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------------|----------|---------------------|
| Project | Verhuurder | | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | na 2014 | Totaal | zelfstandig | onzelfst | verwachte einddatum |
| Hart van Hoograven | SSH | | | 183 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Abrikoosstraat | SSH | | | 131 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Ondiep/ln v. Chartroise | SSH | | | 47 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Hof 2 en 3 Zuilen | SSH | | | 77 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Maria van Hongarijreedreef | SSH | | | 617 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Reitdiepstraat | SSH | | | 0 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Geuzenwijk binnenring | SSH | | | 116 | 143 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Huis te Zuylenlaan | SSH | | | 9 | 102 | 136 | n.v.t. | n.v.t. | | | | x | |
| Albert v Koningsbrugge St. Continu | SSH | | | 18 | 11 | 10 | 94 | 94 | | | | x | 2015 |
| Boerhaavelaan e.o. Mitros (renovatie) | SSH | | | 8 | 30 | 14 | 14 | 14 | | | | x | nntb |
| Thomas a Kempis Mitros | SSH | | | 102 | 157 | 177 | 222 | 226 | | | | x | 2020 |
| Lauwerecht 2+4 Mitros | SSH | | | 229 | 259 | 261 | 272 | 272 | | | | x | 2021 |
| Lauwerecht 7 Mitros | SSH | | | 20 | 70 | 105 | 116 | 116 | | | | x | 2014 |
| Queeckhovenplein e.o. Mitros | SSH | | | 26 | 101 | 180 | 358 | 400 | | | | x | 2019 |
| IBB SSH | SSH | | | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | | | | x | 2019 |
| As Kanaleneiland deelgebied 4+5 | SSH | | | 113 | 166 | 200 | 214 | 214 | | | | x | nntb |
| As Kanaleneiland deelgebied 4+5 | Wolf Huisvestingsgroep | | | 99 | 210 | 330 | 351 | 380 | | | x* | | nntb |
| Omloop/Ln v Chartroise fase 2 Mitros | SSH | | | n.v.t. | 134 | 204 | 287 | 287 | | | | x | nntb |
| Camera Obscuradreef Mitros | SSH | | | n.v.t. | 4 | 249 | 609 | 700 | | | | x | 2015 |
| De Rode Driehoek (renovatie) | SSH | | | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 6 | 6 | | | | x | 2014 |
| Fruitbuurt Noord | SSH | | | n.v.t. | n.v.t. | 4 | 71 | 71 | | | | x | 2015 |
| Totaal | | | | 1835 | 1427 | 1910 | 2654 | 2820 | | | | | |

* het gaat hier om zelfstandige woningen, die aan maximaal 3 bewoners worden verhuurd. Er wonen veel studenten.

Tussen 2010 en 2014 is er een toename van ongeveer 1000 eenheden in tijdelijke sloopcomplexen.

'Foto' van het moment: gerealiseerd of planvoorraad



Kansrijke locaties aanvullend op planvoorraad



Uitstroom campuscontracten



Het effect van campuscontracten op
de huisvesting van (ex-)studenten

Colofon

uitgave

Afdeling Onderzoek
Gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
030 286 1350
onderzoek@utrecht.nl

in opdracht van

SSH

Wonen en Programma's
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gemeente Utrecht

internet

www.utrecht.nl/onderzoek

rapportage

Robert Nordeman
Hans van Hastenberg

informatie

Hans van Hastenberg
030 – 286 1336

bronvermelding

Het overnemen van gegevens uit deze publicatie is toegestaan met de bronvermelding:
afdeling Onderzoek, gemeente Utrecht

juni 2013

Samenvatting

Utrecht is een echte studentenstad en trekt jaarlijks vele nieuwe studenten. De beschikbare woonruimte is echter beperkt. Of nieuwe studenten huisvesting kunnen vinden hangt onder andere af van de doorstroom van oud-studenten. Een belangrijk instrument om deze doorstroom te bevorderen zijn de campuscontracten die verhuurder SSH met haar huurders afsluit. Deze zijn vanaf 2006 gefaseerd ingevoerd en gehandhaafd. Op dit moment geldt de campusclausule voor ongeveer 8.000 eenheden.

De uitkomsten uit dit onderzoek zijn gebaseerd op een enquête onder 1.100 (voormalige) SSH-huurders.

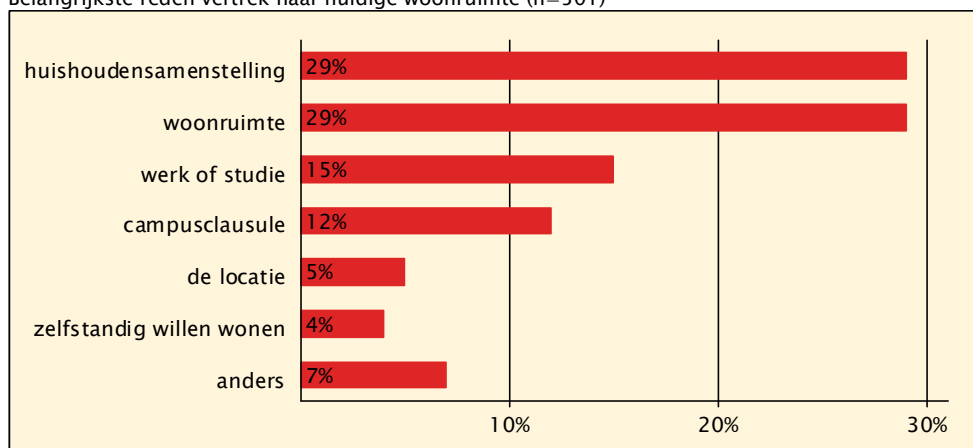
Hoofdstuk 2: Wie zijn de uitstromers?

- Uitstromers die geen campuscontract hadden woonden gemiddeld langer in hun laatste SSH-woonruimte dan uitstromers die wel een campuscontract hadden.
- Zeven van de tien uitstromers is op dit moment afgestudeerd, ruim een vijfde volgt momenteel een opleiding.
- Ruim de helft van de uitstromers startte zijn of haar opleiding voor 2007.

Hoofdstuk 3: Waarheen na de studie?

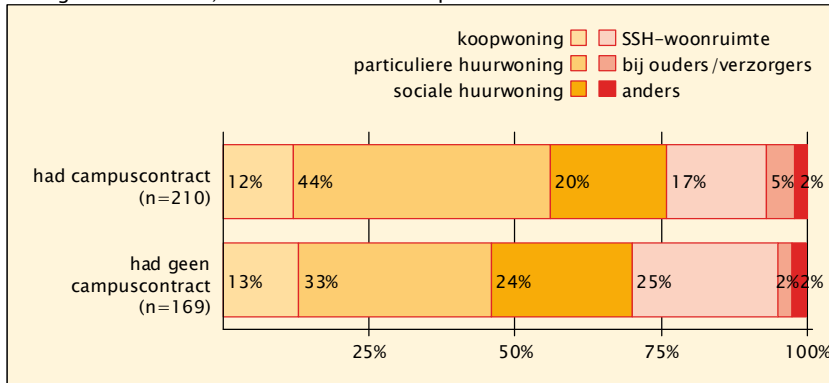
- Studenten met een campuscontract verhuizen na de studie vaker naar een woning buiten Utrecht (45%) dan studenten zonder campuscontract (30%).
- Drie vijfde van de huidige studenten heeft voorkeur voor vestiging in een sociale huurwoning op het moment dat ze weg moeten uit de huidige woning. Zo'n 73% zou graag in de gemeente Utrecht willen blijven wonen.
- Van de afgestudeerden woont twee vijfde momenteel in een particuliere huurwoning, een vijfde in een sociale huurwoning en een vijfde in een woning van SSH. Bijna twee derde woont nog in de gemeente Utrecht.
- De belangrijkste redenen om naar de huidige woonruimte te verhuizen waren de woonruimte (wens voor grotere woning, tuin etc.) en een veranderde huishoudensamenstelling (beide voor 30% van de afgestudeerden). De campusclausule wordt door 12% genoemd.

Belangrijkste reden vertrek naar huidige woonruimte (n=501)



- Twee vijfde van de afgestudeerden ziet zijn huidige woning als tussenoplossing. Een even groot deel wil er langer blijven wonen (waarvan de helft maximaal vier jaar).
- Gezien de woonwensen van huidige studenten wat betreft locatie en woningtype (voorkeur voor SSH of sociale huurwoning) lijkt het erop dat de groep afgestudeerden die een campuscontract had er minder in geslaagd is deze voorkeur te realiseren.

Huidige woonsituatie, onderscheid naar campuscontract

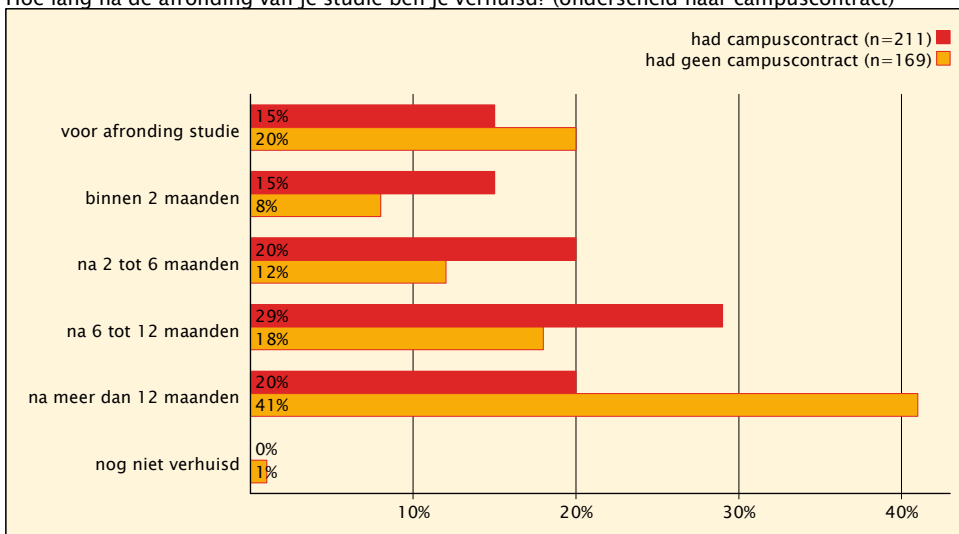


- Ruim driekwart van de afgestudeerden die een campuscontract hadden zocht korter dan 6 maanden. Van de groep die geen campuscontract had is dit nog geen 60%.

Hoofdstuk 4: Rol campuscontracten in uitstroomsnelheid

- Bijna twee derde van de afgestudeerden met een campuscontract (64%) verhuisde binnen een jaar. Van de groep zonder campuscontract was dit 38%.
- Uit een indicatieve berekening blijkt dat studenten met een campuscontract gemiddeld 4,8 maanden eerder verhuizen uit een studentenkamer dan studenten zonder campuscontract. In 2012 zijn 1.700 studenten met een campuscontract uitgestroomd. Dit levert voor 680 studenten een jaar lang woonruimte op.

Hoe lang na de afronding van je studie ben je verhuisd? (onderscheid naar campuscontract)



- Drie van de tien afgestudeerden zou zonder campuscontract niet binnen een jaar verhuisd zijn.
- Studenten die geen campuscontract hadden woonden gemiddeld langer in een woonruimte van SSH dan studenten die wel een campuscontract hadden.

Hoofdstuk 5: Mening over campuscontracten

- Afgestudeerden die een campuscontract hadden zijn positiever over deze maatregel dan afgestudeerden die geen campuscontract hadden.
- De termijn van 1 jaar na afronding/beëindiging van de studie wordt door de meerderheid van de (ex-)studenten als redelijk gezien.

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Samenvatting | 3 |
| 1 Inleiding | 8 |
| 2 Wie zijn de uitstromers? | 12 |
| 3 Waarheen na de studie? | 14 |
| 4 Rol campuscontracten in uitstroombelasting | 23 |
| 5 Mening over campuscontracten | 27 |
| Bijlagen | 31 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Utrecht is een echte studentenstad en trekt jaarlijks vele nieuwe studenten. Dit jaar waren er in mei al ruim 6.000 aanmeldingen (zie artikel RTV Utrecht¹). Een groot deel van de nieuwe studenten wil ook graag in Utrecht komen wonen. Het is daarom van belang dat deze groep huisvesting kan vinden. Dit geldt met name voor studenten die niet uit de regio komen en voor wie Utrecht te ver is om dagelijks heen te reizen.

Of nieuwe studenten huisvesting kunnen vinden hangt onder andere af van de doorstroom van oud-studenten. Een belangrijk instrument om deze doorstroom te bevorderen zijn de campuscontracten die verhuurder SSH met haar huurders afsluit. Hierin wordt vastgelegd dat studenten die huren van de SSH maar beperkte tijd na de afronding of beëindiging van de studie in hun studentenkamer kunnen blijven wonen.

Campuscontracten

Vanaf 2006 is het campuscontract gefaseerd ingevoerd door SSH (zie tabel 1). Omdat het campuscontract gefaseerd is ingevoerd is de handhaving ook gefaseerd. Studenten worden elk jaar gevraagd een bewijs van inschrijving aan een WO, HBO of MBO instelling te zenden. Kunnen zij dit niet doen dan krijgen ze een aanschrijving dat zij moeten verhuizen. Hiervoor hebben de studenten een jaar na het verzoek om bewijs van inschrijving de tijd. Doordat de controle eenmaal per jaar plaatsvindt kunnen de studenten ook net na het controlemoment afstuderen en dus een jaar extra na afstuderen blijven zitten. Overigens kunnen ook AIO's gedurende hun aanstelling blijven wonen in woonruimtes waarop een campusclausule van toepassing is.

Tabel 1 – Invoering campuscontracten SSH Utrecht

| jaar | invoer | eenheden (cumulatief) | eerste handhaving |
|------|--|--------------------------|---------------------------------------|
| 2006 | Cambriggelaan / Bisschoppen (Uithof) | 1.554 | |
| 2007 | Stadspanden1 | 2.529 | |
| 2008 | Casa Confetti (Uithof) | 2.902 | |
| 2009 | | | Uithof, Stadspanden1 |
| 2010 | IBB, TWC | 5.363 | |
| 2011 | | | |
| 2012 | Enny Vredelaan, Stadspanden2, Warande | 6.439 | IBB, TWC |
| 2013 | Tijdelijke kamers (variabel aantal eenheden) | 8.000 | |
| 2014 | | | Enny Vredelaan, Stadspanden2, Warande |
| 2015 | Kleine woningen | 9.200 | Alle overige studenteneenheden |

Bron: SSH
Deze tabel toont het aantal eenheden waarop de campusclausule van toepassing is. Dat wil zeggen; na mutatie tekent bij 8.000 eenheden de nieuwe bewoner een campuscontract.

¹ <http://www.rtvutrecht.nl/nieuws/968413/uu-overspoeld-door-nieuwe-studenten.html>; bezocht op 3-5-'13

Op dit moment geldt de campusclausule voor ongeveer 8.000 eenheden. Dit houdt in dat na mutatie de nieuwe bewoner een campuscontract tekent. Eind maart 2013 hadden 5.000 bewoners een campuscontract. Er zijn dus 3.000 huurders die nog geen campuscontract hebben. Deze huurders wonen op de complexen IBB, TWC, Enny Vredelaan en Warande of in de Stadspanen2 en tijdelijke kamers. Huurders van de complexen op De Uithof en van de Stadspanen1 hebben allemaal een campuscontract.

Handhaving vindt ook met terugwerkende kracht plaats. Dat wil zeggen dat de huur opgezegd kan worden van bewoners die, hoewel ze geen campuscontract hebben ondertekend, niet aan de voorwaarden voldoen (ingeschreven staan bij een WO, HBO of MBO instelling). Op dit moment gaat het om de complexen met onzelfstandige woonruimte aan de IBB-laan en op het TWC. Vanaf 1 januari 2015 wordt ook bij de kleine zelfstandige woningen de campusclausule ingevoerd, alleen in nieuwe gevallen (na mutatie). Bewoners die een contract hebben van voor 1 januari 2015, mogen dus blijven wonen zolang ze willen.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Het doel van dit onderzoek is om een goed zicht te krijgen op de werking van campuscontracten en hoe de doorstroming op de woningmarkt hierdoor op de Utrechtse woningmarkt beïnvloed wordt. Het eerste is met name van belang voor de SSH. Het laatste voor de gemeente Utrecht.

Om de doelstelling te bereiken zijn een aantal onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wie zijn de uitstromers (leeftijd, studie, huurperiode etc.)?
2. Waarheen verhuizen studenten na afronding of beëindiging van hun studie, (kamer zonder campuscontract, overige woonruimte in Utrecht, woonruimte buiten Utrecht) hoe hebben zij de nieuwe woning gevonden, en gaat dit om een gedwongen tussenoplossing danwel stap in de wooncarrière?
3. Hoe veel tijd zit er tussen afronding/beëindiging van de studie en verhuizing?
4. Wat is de rol van de campuscontracten hierin (ofwel, leiden campuscontracten tot een versnelde uitstroom)?
5. Wat is de houding van huidige en ex-studenten ten aanzien van de campuscontracten?

1.3 Onderzoekopzet

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een online enquête onder (ex-)studenten in maart 2013. Voor de enquête zijn drie doelgroepen (ex-)studenten aangeschreven:

1. (ex-)studenten die **geen** campuscontract hadden en in de afgelopen 3 jaar (vanaf 2010) verhuisd zijn naar een niet-SSH-pand of een SSH-pand waarop geen campusclausule van toepassing was op dat moment);
2. (ex-)studenten die **wel** een campuscontract hadden en in de afgelopen 3 jaar verhuisd zijn naar een niet-SSH-pand of een SSH-pand (waarop geen campusclausule van toepassing was op dat moment);
3. studenten die op dit moment in een SSH-pand wonen waarvoor een campuscontract geldt.

De doelgroepen 1 en 2 zijn benaderd om een beeld te krijgen van de huidige huisvesting van (ex-)studenten. Deze doelgroepen kregen vragen over de laatste/vorige SSH-woonruimte, de

huidige woonsituatie, het zoekproces naar deze woonruimte, de doorstroomsnelheid en hun mening over het campuscontract. Een deel van deze doelgroepen had in de vorige/laatste SSH-woonruimte een campuscontract. Dat maakt het mogelijk te onderzoeken in hoeverre dit van invloed is op onder andere de doorstroomsnelheid.

Doelgroep 3 is voornamelijk benaderd om een beeld te krijgen van de mening van huidige studenten over campuscontracten. In een apart deel van de vragenlijst is deze doelgroep gevraagd naar hun mening over het campuscontract, hoe ze hiermee omgaan en wat hun woonwensen zijn.

1.4 Onderzoeksverantwoording

Respons per aangeschreven groep

Op basis van de registratie van SSH zijn groepen studenten aangeschreven. Tabel 2 geeft een overzicht van de steekproef en de respons binnen de aangeschreven groepen. De behaalde respons is in totaal 28% en de aantallen per groep zijn voldoende voor een representatief beeld.

Tabel 2 – Respons per aangeschreven groep*

| | benaderd | respons | respons % |
|---|--------------|--------------|------------|
| Vertrokken, had geen campuscontract (doelgroep 1) | 1.240 | 275 | 22% |
| Vertrokken, had een campuscontract (doelgroep 2) | 1.422 | 358 | 25% |
| Huidige huurder met campuscontract (doelgroep 3) | 1.063 | 365 | 34% |
| Gebleven bij SSH (doelgroepen 1, 2 en 3) | 473 | 178 | 38% |
| Totaal | 4.198 | 1.176 | 28% |

Bron: Onderzoek, 2013

* volgens registratie SSH

De huisvesting van (ex-)studenten kent een grote dynamiek. Een aantal voormalig SSH-huurders heeft enige tijd na hun verhuizing opnieuw woonruimte via SSH gevonden. Ook zijn er studenten die in eerste instantie bij SSH bleven en inmiddels elders woonruimte gevonden hebben. In de enquête is daarom gevraagd naar de huidige woonsituatie. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 3. In totaal zijn er 755 respondenten die momenteel in een woonruimte van SSH zonder campuscontract wonen of in een woonruimte van SSH hebben gewoond (doelgroepen 1 en 2, in het vervolg aangeduid als uitstromers). Het overige deel (n=421) woont momenteel in een woonruimte van SSH met campuscontract (doelgroep 3).

Tabel 3 – Woon je momenteel in woonruimte van SSH?

| | aantal |
|--|--------------|
| Nee, maar ik heb wel in een woonruimte van de SSH gewoond | 592 |
| Ja, ik woon in een woonruimte van de SSH zonder campuscontract | 163 |
| Ja, ik woon in een woonruimte van de SSH met campuscontract | 421 |
| Totaal | 1.176 |

Bron: Onderzoek, enquête

Wel of geen campuscontract?

In de enquête is de (ex-)studenten gevraagd of ze in de vorige/laatste SSH-woonruimte een campuscontract hadden (zie tabel 4). Ruim de helft van de respondenten (53%) had hiermee te maken. Opvallend is dat een relatief groot deel (9%) niet weet of ze in hun vorige/laatste SSH-woonruimte een campuscontract hadden.

| Tabel 4 – Had je in je laatste/vorige SSH-woonruimte een campuscontract? | | |
|--|------------|-------------|
| | aantal | % |
| Ja | 403 | 53% |
| Nee | 287 | 38% |
| Weet ik niet | 65 | 9% |
| Totaal | 755 | 100% |
| Bron: Onderzoek, enquête | | |

Wanneer het antwoord uit de enquête naast de registratie van SSH wordt gelegd blijkt dat er een verschil is tussen de beleving van de studenten en de feitelijke situatie (tabel 5). Een vijfde van de respondenten die aangaven een campuscontract te hebben in de vorige/laatste woonruimte, had dit volgens de SSH niet. Omgekeerd heeft 16% van de respondenten die aangaven dat ze geen campuscontract hadden volgens de registratie van de SSH wel een campuscontract gehad. Van de totale groep uitstromers heeft 17% een foute voorstelling van de inhoud van het contract met SSH. Met de 9% die niet weet of ze een campuscontract hadden is er een groep van 26% die niet goed op de hoogte is van de campuscontracten in hun eigen situatie.

In de analyse wordt op meerdere plaatsen onderscheid gemaakt tussen uitstromers met en zonder campuscontract. Om zekerheid te hebben over de juiste interpretatie van de resultaten is besloten om bij deze analyses alleen te werken met de resultaten van groepen waarbij het antwoord uit de enquête overeenkomt met de registratie van SSH. Deze groepen bestaan uiteindelijk uit 321 respondenten (hadden wel een campuscontract) en 239 respondenten (hadden geen campuscontract). De omvang van deze groepen is voldoende om betrouwbare uitspraken te doen over de invloed van campuscontracten. Bij de analyses waarbij geen onderscheid is gemaakt tussen uitstromers met en zonder campuscontract is de totale groep (n=755) als basis genomen.

| Tabel 5 – Campuscontracten, verschil tussen enquête en registratie | | | | |
|--|--------------------|------------|--------------|------------|
| volgens registratie SSH | volgens respondent | | | totaal |
| | ja | nee | weet ik niet | |
| ja | 321 | 48 | 20 | 389 |
| nee | 82 | 239 | 45 | 366 |
| totaal | 403 | 287 | 65 | 755 |
| Bron: Onderzoek, enquête en SSH | | | | |

2 Wie zijn de uitstromers?

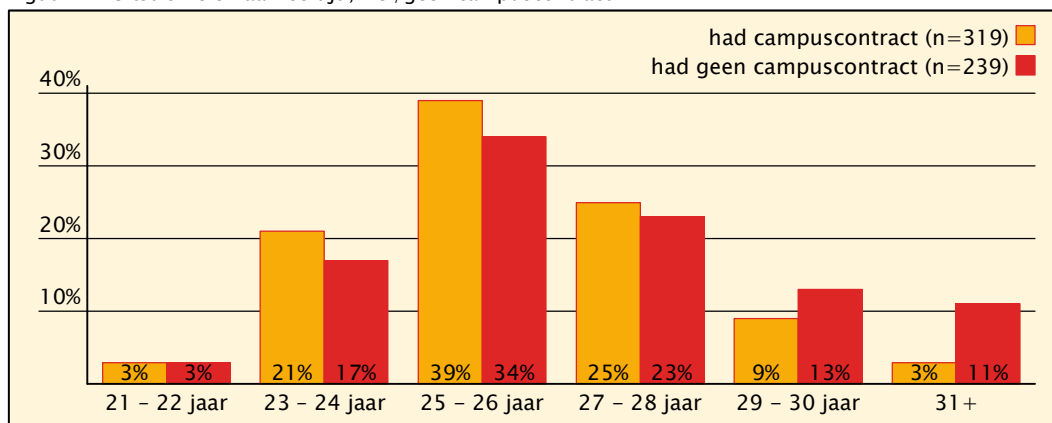
In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de achtergronden van studenten die een woonruimte van SSH verlieten in de afgelopen drie jaar. Gekeken wordt naar persoonlijke kenmerken (geslacht en leeftijd) en opleiding (richting, fase, start en duur). In een aantal gevallen wordt ook onderscheid gemaakt naar het hebben van een campuscontract in de vorige SSH-woonruimte.

2.1 Persoonlijke kenmerken

Het grootste deel (34% tot 39%) van de totale groep uitstromers is op dit moment 25 of 26 jaar. De groepen 23–24 jaar en 27–28 jaar zijn beide ongeveer 22%. Als onderscheid wordt gemaakt op basis van campuscontract blijkt dat de groep die in de laatste/vorige SSH-woonruimte geen campuscontract had gemiddeld ouder is (figuur 1).

Van de totale groep uitstromers is 64% vrouw en 36% man. Deze verhouding komt ongeveer overeen met de samenstelling van de studentenpopulatie in Utrecht. Van de studenten die hun vorige woonruimte met een campuscontract verlieten is 65% vrouw. Van de uitstromers zonder campuscontract is 60% vrouw.

Figuur 1 – Uitstromers naar leeftijd, wel/geen campuscontract



Bron: Onderzoek, enquête

2.2 Opleiding

Het grootste deel van de uitstromers (bijna 80%) volgt of volgde een studie aan de Universiteit Utrecht. De richtingen Sociale Wetenschappen en Bètawetenschappen zijn het grootst met beide 15%. Daarna volgen Geesteswetenschappen (12%), Geowetenschappen (8%) en Recht, Economie, Bestuur en organisatie (8%). Het overige deel volgt of volgde een opleiding aan een HBO (16%), MBO (1%) of gaf een ander antwoord (volgde geen opleiding, doet een tussenjaar, enz.). Opvallend is dat het aantal (ex-)studenten Diergeneeskunde in de groep die een campuscontract had (10%) veel groter is dan in de groep die geen campuscontract had (2%). Het omgekeerde geldt voor HBO-studenten (11% vs. 23%).

Zeven van de tien uitstromers is op dit moment afgestudeerd (inclusief 4% die bezig is met promoveren; tabel 6). Bij de groep die in de laatste/vorige SSH-woonruimte geen campuscontract had is dit aandeel hoger (75%) en is het aandeel studenten in de afstudeerfase lager (11%).

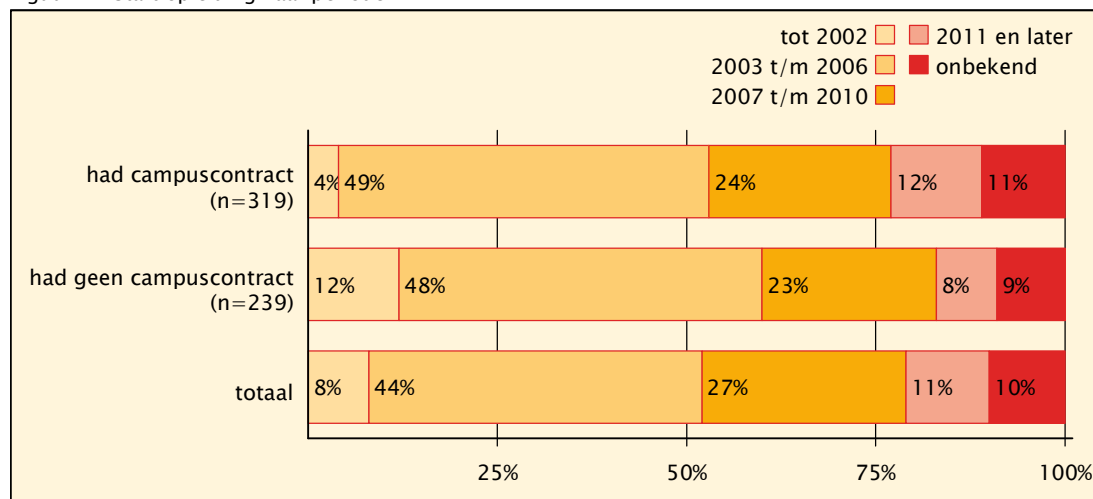
Tabel 6 – Volg je op dit moment een opleiding?

| | had campuscontract (n=319) | had geen campuscontract (n=239) | totaal |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|
| begin/hoofdfase | 6% | 7% | 7% |
| afstudeerfase | 16% | 11% | 15% |
| afgestudeerd | 66% | 71% | 66% |
| aan het promoveren | 5% | 4% | 4% |
| anders | 7% | 8% | 7% |

Bron: Onderzoek, enquête

Het grootste deel van alle studenten die in de afgelopen drie jaar uitstroomden is met zijn opleiding gestart in de periode 2003 t/m 2006 (45%). Bijna twee op de vijf studenten (38%) startte na de invoering van de campuscontracten in 2006. Het ligt voor de hand dat studenten die geen campuscontract hadden in hun laatste/vorige SSH-woonruimte eerder begonnen zijn met hun studie. Dat blijkt ook uit figuur 2: 12% van de studenten die geen campuscontract had startte vóór 2003 met de studie tegen 4% van de studenten die wel een campuscontract had.

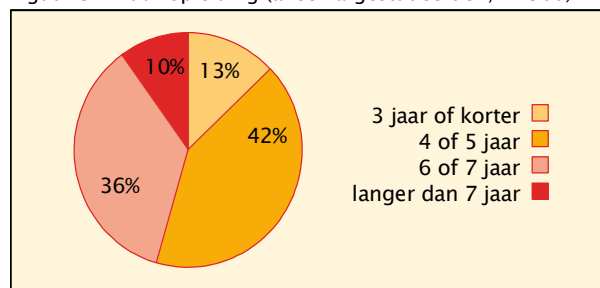
Figuur 2 – Start opleiding naar periode



Bron: Onderzoek, enquête

Het grootste deel van de afgestudeerden (42%) heeft 4 of 5 jaar over de opleiding gedaan. Van 13% was de duur van de opleiding 3 jaar of korter. 10% studeerde 7 jaar of langer (figuur 3).

Figuur 3 – Duur opleiding (alleen afgestudeerden, n=500)



Bron: Onderzoek, enquête

3 Waarheen na de studie?

In dit hoofdstuk wordt gekeken waar studenten naar toe verhuizen als ze klaar zijn met hun opleiding². Het gaat hierbij om de groep die eerder een SSH-woonruimte had en op dit moment in een woonruimte zonder campuscontract woont. In de enquête bestaat deze groep uit 101 afgestudeerden die nu in een woonruimte van SSH zonder campuscontract wonen en 400 afgestudeerden die elders wonen. Voor een deel van de studenten geldt dat ze al verhuisden voordat ze afgestudeerd waren. Om een vergelijking te maken tussen de gerealiseerde verhuizingen van afgestudeerden en de voorkeuren van studenten wordt eerst gekeken wat de woonwensen zijn van huidige SSH-bewoners met een campuscontract. Tot slot worden een aantal effecten van het campuscontract beschreven.

3.1 Woonwensen huidige SSH-bewoners met campuscontract

Aan de huidige SSH-bewoners met campuscontract (n=421) is een aantal vragen voorgelegd over hun toekomstige huisvesting. Het gaat hier voornamelijk om studenten (n=365), een ander deel is (recent) afgestudeerd (n=46).

Het feit dat ze een campuscontract hebben zorgt er bij de meeste bewoners (84%) niet voor dat ze al actief op zoek zijn naar een nieuwe woonruimte. Voor verreweg de meesten (ruim 70% van het totaal) geldt dat de urgentie niet hoog is omdat ze nog niet afgestudeerd zijn. Ook zijn er studenten die willen wachten met verhuizen tot ze ergens een baan gevonden hebben. Sommige studenten zien niet veel alternatieven:

Het is toch hopeloos om iets te vinden in Utrecht.

Enkele anderen hebben al toekomstige woonruimte in het vooruitzicht:

Mijn studie duurt nog minimaal 1 jaar en mijn lief heeft een eigen huis. Als ik afgestudeerd ben gaan we samenwonen dus hoef ik me geen zorgen te maken.

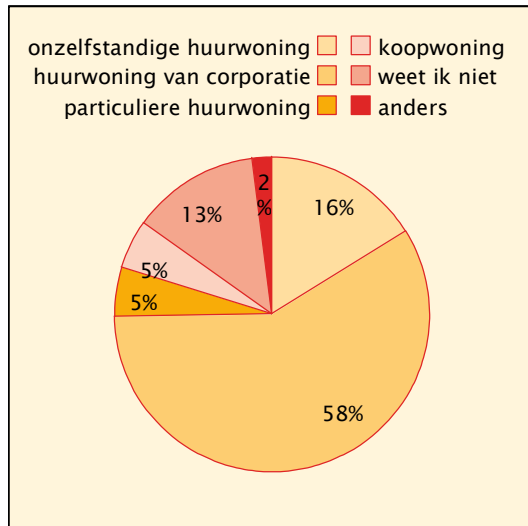
De SSH-bewoners die wel actief nieuwe woonruimte zoeken hebben hiervoor diverse redenen. Ongeveer een derde deel geeft aan op korte termijn de woonruimte te moeten verlaten omdat het campuscontract afloopt. Anderen willen verhuizen omdat ze elders werk hebben gevonden of omdat ze ruimer willen wonen. Er zijn ook studenten die voorlopig nog niet weg hoeven, maar zich alvast oriënteren op de woningmarkt.

Als toekomstige woonruimte willen de meeste SSH-bewoners met campuscontract naar een huurwoning van een woningcorporatie (zoals Mitros, Portaal, Bo-Ex, enz.) verhuizen (58%; figuur 4). Eén op de zes zou graag een onzelfstandige woonruimte willen huren. Koopwoningen en particuliere huurwoningen zijn bij de meeste SSH-bewoners niet in beeld (beide bij 5%). Een deel heeft (nog) geen voorkeur (13%).

² Exclusief degenen die promotieonderzoek doen. Ook ex-studenten die voortijdig gestopt zijn met hun opleiding zijn buiten beschouwing gelaten.

Het grootste deel heeft voorkeur voor een woonruimte in de gemeente Utrecht (73%). Woonruimte elders in de regio Utrecht (5%) en buiten de regio Utrecht (7%) zijn minder in trek. Ook hier geldt dat een deel (nog) geen voorkeur heeft (16%).

Figuur 4 – Naar wat voor soort woonruimte zou je willen verhuizen als je weg moest uit je huidige woonruimte? (huidige SSH-bewoners met een campuscontract, n=421)



Bron: Onderzoek, enquête

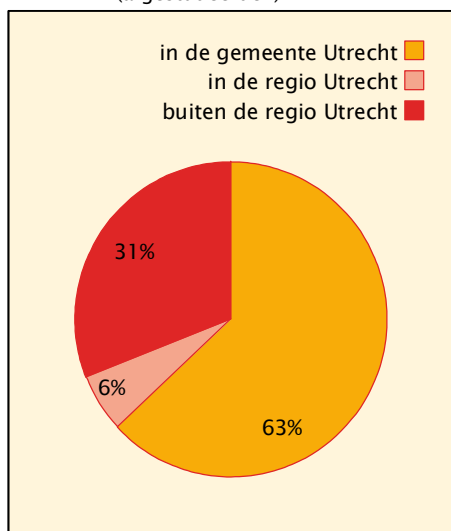
3.2 Huidige woonsituatie

De meeste afgestudeerden (de totale groep, met en zonder campuscontract) hebben woonruimte gevonden in de gemeente Utrecht (63%). Een klein deel (6%) vond elders in de regio Utrecht woonruimte en het overige deel (bijna een derde) buiten de regio Utrecht (figuur 5).

Tweevijfde van de afgestudeerden huurt op dit moment woonruimte van een particuliere verhuurder (belegger, pensioenfonds, hospita; figuur 6). Ruim een vijfde woont in een sociale huurwoning van een corporatie en een ongeveer even groot deel huurt een SSH-woonruimte (zonder campuscontract). De overige afgestudeerden wonen in een koopwoning (13%), bij ouders of verzorgers (4%) of hebben een andere woonsituatie (anti-kraak woning, tijdelijk ingetrokken bij vriend/vriendin).

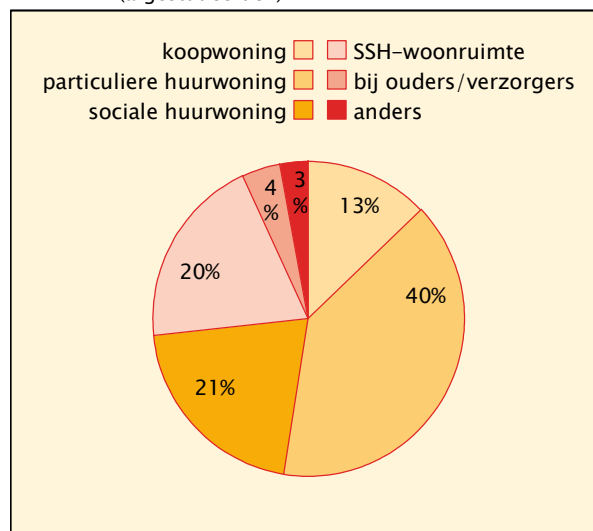
De helft van de afgestudeerden is in 2012 naar de huidige woonruimte verhuisd. Ruim een kwart (28%) woonde hier vanaf 2011 en 15% al vanaf 2009 of 2010. Eén op de twaalf afgestudeerden (8%) woont pas sinds begin 2013 in zijn/haar nieuwe woonruimte.

Figuur 5 – Locatie huidige woonruimte (n=501)
(afgestudeerden)



Bron: Onderzoek, enquête

Figuur 6 – Huidige woonsituatie (n=501)
(afgestudeerden)

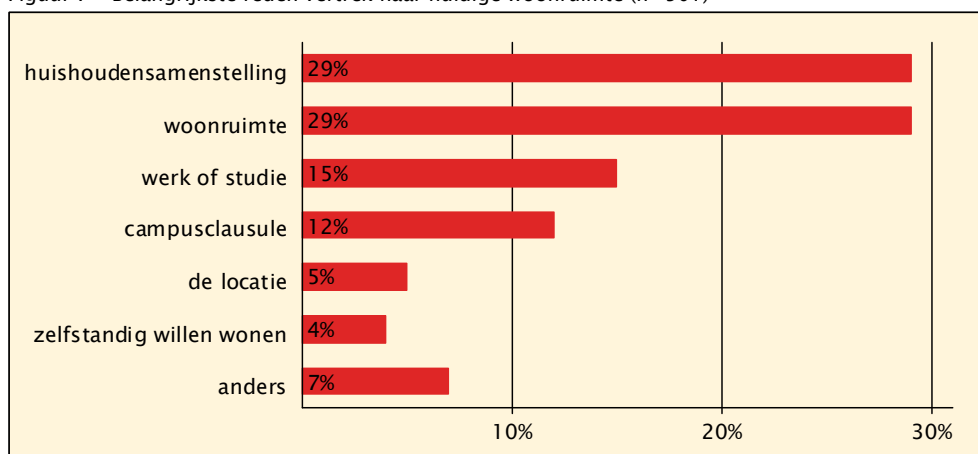


Bron: Onderzoek, enquête

Als belangrijkste reden om naar de huidige woonruimte te verhuizen noemt drie op de tien afgestudeerden (29%) verandering van de huishoudensamenstelling (samenwonen, kinderen, etc.; figuur 7). Voor een even groot deel is de woonruimte (wens voor grotere woning, tuin etc.) de belangrijkste reden om te verhuizen geweest. Werk of studie is voor 15% de belangrijkste reden geweest om te verhuizen. Van deze groep verliet het merendeel de regio Utrecht (ruim 80%). Eén van de acht afgestudeerden noemt de campusclausule als belangrijkste verhuisreden³. In deze groep zijn relatief veel afgestudeerden (40%) die nu een SSH-woonruimte zonder campuscontract huren (in de totale groep afgestudeerden is dit 20%).

Voor een klein deel van de ex-studenten (4%) was de wens om zelfstandig te wonen de belangrijkste reden om te verhuizen uit hun SSH-woonruimte³. Het gaat dan vooral om overlast van huisgenoten en het niet meer willen delen van voorzieningen als keuken, douche en WC.

Figuur 7 – Belangrijkste reden vertrek naar huidige woonruimte (n=501)



Bron: Onderzoek, enquête

³ Deze reden was geen antwoordoptie in de vragenlijst maar werd door respondenten aangegeven bij de optie 'anders'.

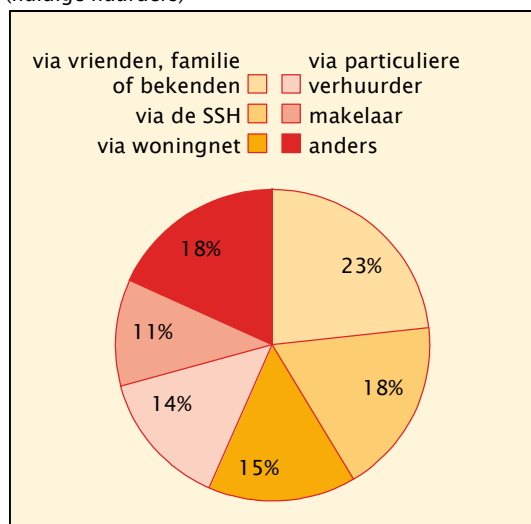
3.3 Zoekproces

In deze paragraaf wordt beschreven op welke manier de afgestudeerden aan hun huidige woonruimte zijn gekomen: hoe lang hebben ze gezocht, welke voorkeuren hadden ze, gaat het om een 'tusseloplossing'?

De huidige woonruimte is voor het grootste deel van de afgestudeerden de eerste woonruimte die ze betrokken nadat ze hun laatste/vorige SSH-woonruimte verlieten. Ruim een vijfde (21%) woonde tussendoor nog in een andere woonruimte.

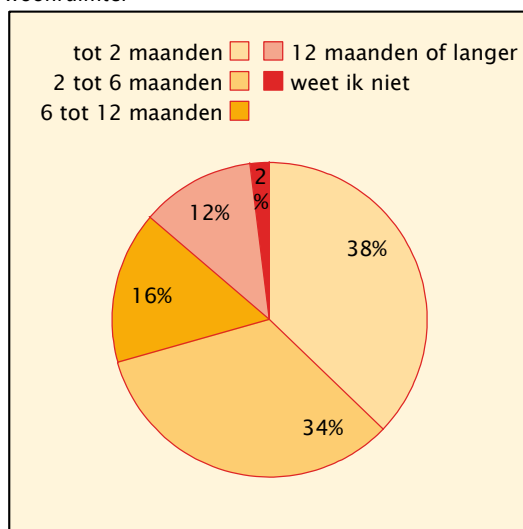
Het grootste deel van de afgestudeerden vond de huidige woonruimte via vrienden, familie of bekenden (23%; figuur 8). De meesten (60%) kwamen op deze manier aan een particuliere huurwoning. Een derde vond de woning via SSH of Woningnet (SSH-woonruimte of een corporatiewoning). En 11% vond via een makelaar een koopwoning of particuliere huurwoning. Bijna een vijfde vond de huidige woning via een andere route (meest particuliere huurwoningen en koopwoningen).

Figuur 8 – Hoe heb je deze woonruimte gevonden?
(huidige huurders)



Bron: Onderzoek, enquête

Figuur 9 – Hoe lang heb je gezocht naar je huidige woonruimte?



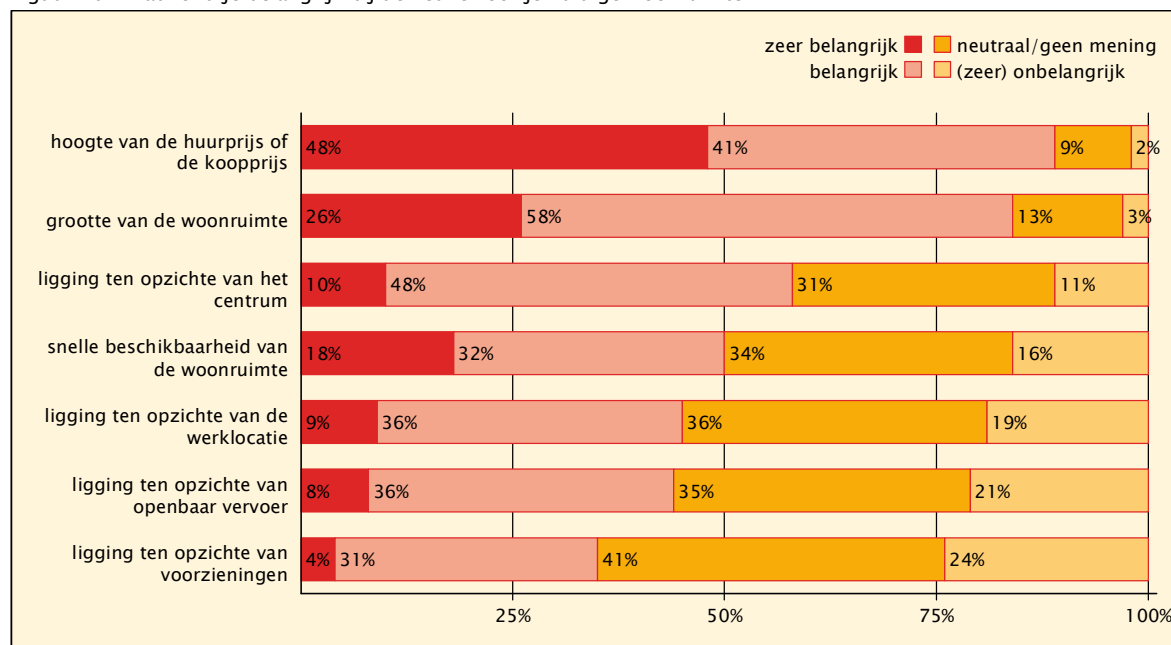
Bron: Onderzoek, enquête

Zeven van de tien afgestudeerden zocht korter dan een half jaar naar de huidige woonruimte. Voor 38% was de zoektijd korter dan 2 maanden. Eén op de acht afgestudeerden zocht langer dan een jaar naar de huidige woonruimte. Degenen die via vrienden, familie of bekenden aan woonruimte kwamen hadden de kortste zoektijd: 86% zocht minder dan een half jaar. Woonruimte vinden via Woningnet duurt het langst: bijna de helft (48%) zocht langer dan een half jaar.

In de enquête is gevraagd wat de afgestudeerden belangrijk vonden bij de keuze voor de huidige woonruimte (figuur 10). Duidelijk blijkt dat de hoogte van de huurprijs (of koopprijs) het belangrijkste was. Negen van de tien afgestudeerden vond dit aspect belangrijk (bijna de helft vond dit zelfs zeer belangrijk). Ook de grootte van de woonruimte was voor een groot deel (85%) belangrijk of zeer belangrijk. Verder waren de ligging ten opzichte van het centrum en een snelle beschikbaarheid van de woonruimte voor meer dan de helft van de afgestudeerden van belang.

De ligging van de woonruimte ten opzichte van voorzieningen was voor het grootste deel van de afgestudeerden niet van belang: een kwart vond dit onbelangrijk en ruim 40% was hierover neutraal.

Figuur 10 – Wat vond je belangrijk bij de keuze voor je huidige woonruimte?

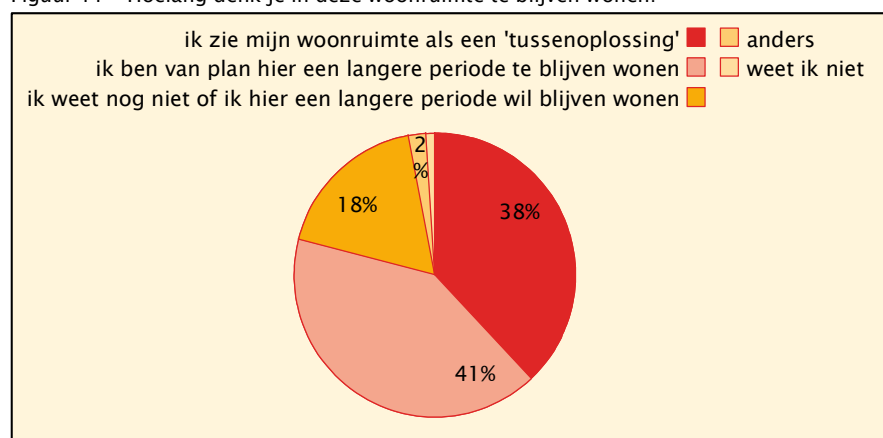


Bron: Onderzoek, enquête

Bijna een kwart van de afgestudeerden heeft twee of meer mogelijke woonruimten niet geaccepteerd voordat hij/zij de huidige woonruimte koos. Ruim een kwart wees één mogelijke woonruimte af tijdens het zoekproces. Bijna de helft (47%) wees geen mogelijke woonruimte af.

De huidige woonruimte is voor het grootste deel van de afgestudeerden een tijdelijke huisvesting. Twee vijfde van hen (38%) geeft aan de huidige woonsituatie te zien als een 'tussenoplossing' (figuur 11). Dit geldt voor alle afgestudeerden die op dit moment bij hun ouders/verzorgers wonen en voor een groot deel van degenen die een SSH-woonruimte hebben. Een ongeveer even groot deel (41%) is van plan een langere periode te blijven wonen in de huidige woonruimte. Dit blijkt echter relatief: bij de vervolgvraag ("Hoelang denk je in deze woonruimte te blijven wonen?") geeft ruim de helft van hen aan maximaal vier jaar in de woonruimte te blijven wonen. Het overige deel weet nog niet hoe lang ze op het huidige adres blijven wonen.

Figuur 11 – Hoelang denk je in deze woonruimte te blijven wonen?



Bron: Onderzoek, enquête

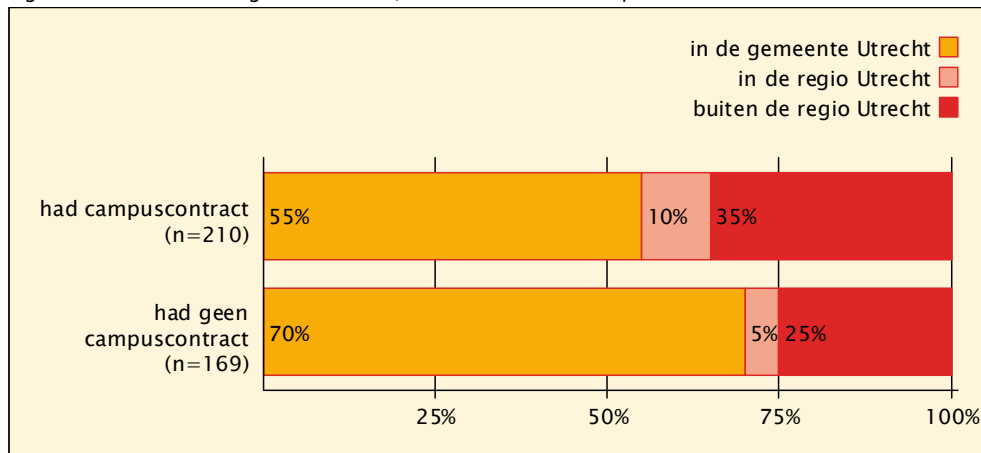
In de vervolgvraag is gevraagd naar een aantal jaren dat de afgestudeerden in de huidige woonruimte willen blijven wonen. Driekwart van hen wil maximaal vier jaar in de huidige woonruimte blijven wonen. Bijna een derde (31%) wil hier één tot twee jaar blijven en 12% wil binnen een jaar een andere woonruimte hebben.

3.4 Effecten campuscontract

In deze paragraaf worden de verschillen tussen afgestudeerden met en zonder campuscontract beschreven (zie paragraaf 1.4 voor een toelichting op de selectie van deze groepen).

De locatie van de huidige woonruimte is een eerste opvallend verschil tussen de afgestudeerden die wél, en de afgestudeerden die geen campuscontract hadden in hun laatste/vorige SSH-woonruimte. Van de groep die geen campuscontract had woont 70% op dit moment in de gemeente Utrecht. Van de groep die wel een campuscontract had is dit 55%. Gezien de voorkeur van de meeste studenten voor een woonruimte in de gemeente Utrecht (paragraaf 3.3) lijkt het erop dat de groep die een campuscontract had er minder in geslaagd is deze voorkeur te realiseren.

Figuur 12 – Locatie huidige woonruimte, onderscheid naar campuscontract

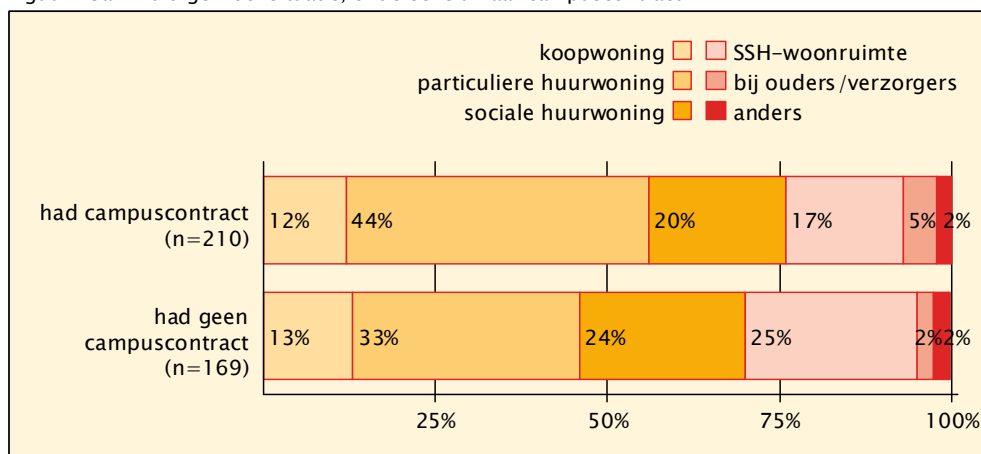


Bron: Onderzoek, enquête

Ook bij de huidige woonsituatie is een verschil zichtbaar. Afgestudeerden die een campuscontract hadden wonen vaker in een particuliere huurwoning (44%) dan afgestudeerden die geen campuscontract hadden (33%) (figuur 13a). Particuliere huurwoningen genieten niet veel voorkeur: van de huidige studenten geeft slechts 5% aan hiervoor voorkeur te hebben (figuur 4). Afgestudeerden die een campuscontract hadden slagen er blijkbaar minder vaak in woonruimte te vinden die aan deze wens voldoet.

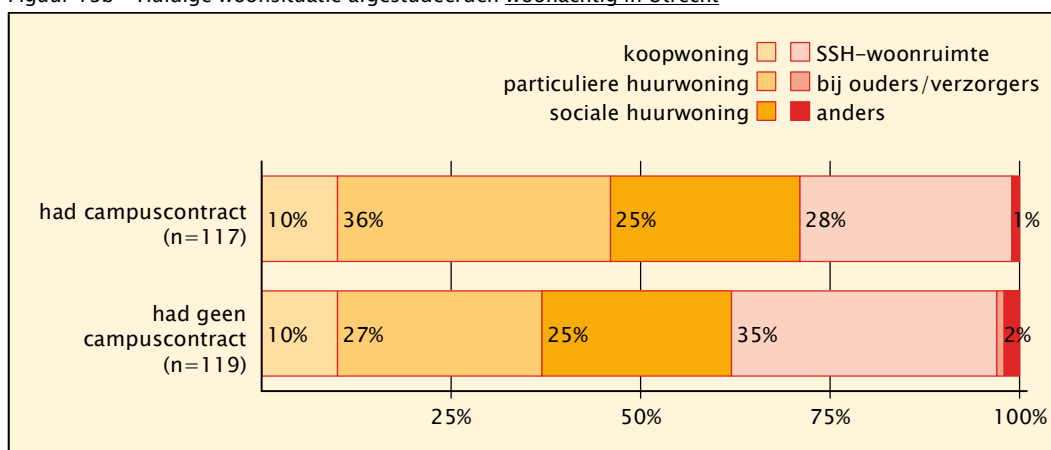
Dit geldt ook specifiek voor de afgestudeerden die nu nog in Utrecht wonen. Daarvan woont 36% van de mensen met een campuscontract in een particuliere huurwoning (figuur 13b). Van de mensen zonder campuscontract is dit 27%.

Figuur 13a – Huidige woonsituatie, onderscheid naar campuscontract



Bron: Onderzoek, enquête

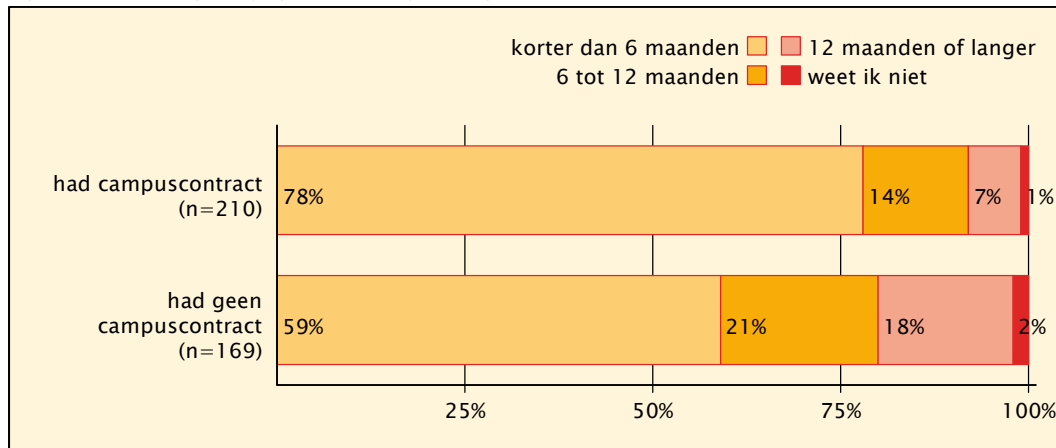
Figuur 13b – Huidige woonsituatie afgestudeerden woonachtig in Utrecht



Bron: Onderzoek, enquête

Een opvallend verschil tussen de groep afgestudeerden met en zonder campuscontract is de tijd die ze hebben gezocht naar de huidige woonruimte. Ruim driekwart van de afgestudeerden die een campuscontract hadden zocht korter dan zes maanden. Van de groep die geen campuscontract had is dit nog geen 60%. Zo'n 18% zocht zelfs langer dan een jaar naar de huidige woonruimte. Aan de ene kant kan een korte zoektijd positief worden opgevat omdat er blijkbaar snel andere woonruimte beschikbaar was. Tegelijk kan het betekenen dat er door het campuscontract meer druk op het zoekproces staat en de afgestudeerden zich gedwongen zien woonruimte te accepteren die op korte termijn beschikbaar is (maar die (zie figuur 12 en 13) minder aan de voorkeuren voldoet).

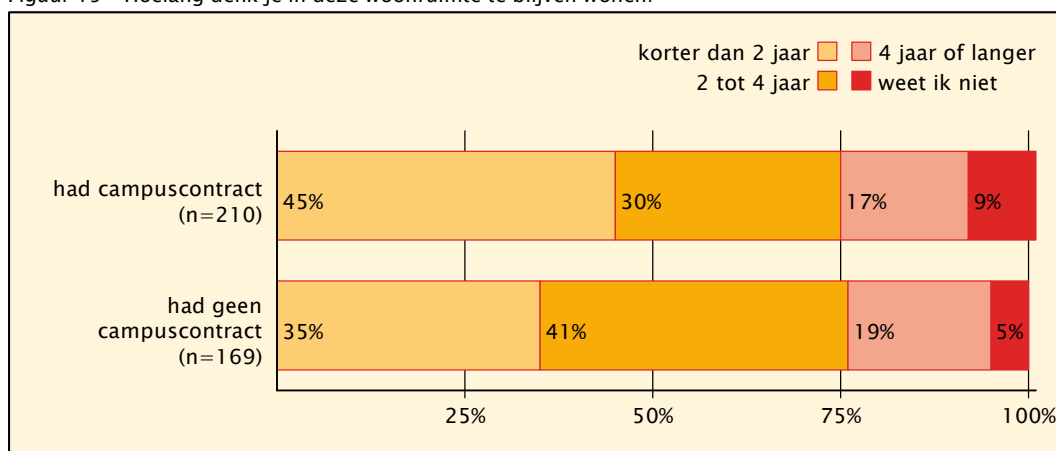
Figuur 14 – Hoelang heb je gezocht naar je huidige woonruimte?



Bron: Onderzoek, enquête

De verwachte woontijd kan (tot op zekere hoogte) gezien worden als een indicator van de mate waarin een woonruimte voldoet aan de wensen van de bewoner. Ook hier is een verschil te zien tussen afgestudeerden die een campuscontract hadden en de groep die dat niet had. Het aandeel dat maximaal twee jaar in de huidige woning wil blijven is groter onder de groep die een campuscontract had (45%) dan onder de afgestudeerden die dat niet had (35%). Van de groep die een campuscontract had wil 47% twee jaar of langer in de huidige woonruimte blijven. Van de afgestudeerden die geen campuscontract hadden is dit aandeel 60%.

Figuur 15 – Hoelang denk je in deze woonruimte te blijven wonen?



Bron: Onderzoek, enquête

3.5 Conclusie

Meer ruimte voor studenten

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat afgestudeerden eerder vertrekken door de invoering van het campuscontract. Er komt daardoor eerder ruimte vrij voor de doelgroep van SSH, studenten aan een WO, HBO of MBO instelling. Dit wordt door de meeste respondenten als positief ervaren:

Toen ik in Tuindorp woonde waren er ook complete huizen waar mensen in woonden die al 15 jaar niet meer studeerden, of ex-gedetineerden, of gewoon mensen met een laag inkomen. Het was ons daarom onduidelijk of het nu een studentencomplex was, of een voor mensen met een laag inkomen, en er bestond ook onvrede over (...).

Afgestudeerden met campuscontract verhuizen vaker naar buiten Utrecht

Afgestudeerden met een campuscontract verhuizen vaker naar een woning buiten Utrecht, terwijl hun voorkeur uitgaat naar woonruimte in de stad Utrecht.

Afgestudeerden met campuscontract verhuizen vaker naar een niet-gewenst woningtype

De positie van net afgestudeerden komt door het verplichte vertrek wel onder druk te staan. Zij studeren af op een moment waarop het moeilijk is geschikt werk te vinden. Veel van hen hebben daarom (in ieder geval in de eerste paar jaren) geen vast inkomen wat ook nog relatief laag is. Daarbij komt dat het aanbod van betaalbare woonruimte op de Utrechtse woningmarkt beperkt is. Voor sociale huurwoningen gelden lange wachttijden (hoewel er duidelijke verschillen zijn per wijk) en een koopwoning is voor de meeste afgestudeerden niet binnen bereik. Hierdoor komen veel afgestudeerden in de relatief dure particuliere huursector terecht met een hoge huurquote als gevolg:

Dit probleem [de kamernood] wordt door een campusclausule niet aangepakt bij de kern maar voornamelijk verschoven. Om een voorbeeld te geven: ik ben op dit moment (afgestudeerd MSc) meer dan 60% van mijn netto salaris kwijt aan huur (onzelfstandige woonruimte)!

4 Rol campuscontracten in uitstroomsnelheid

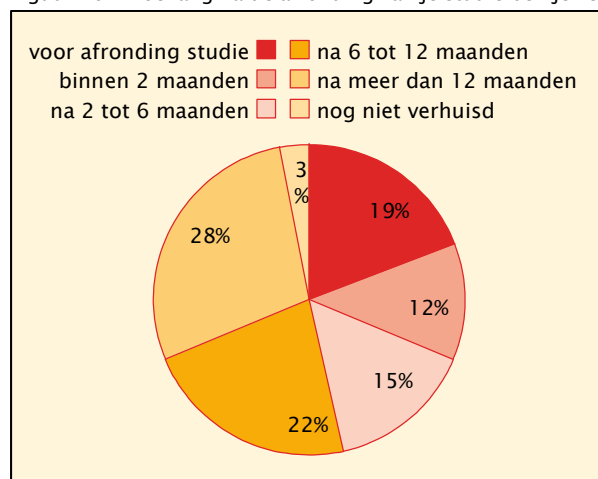
In dit hoofdstuk staat de vraag centraal hoe veel tijd er zit tussen afronding/beëindiging van de studie en verhuizing en wat de rol van de campuscontracten hierin is. Anders geformuleerd: leiden campuscontracten tot een versnelde uitstroom? Het gaat in dit hoofdstuk om studenten die afgestudeerd zijn, exclusief degenen die promotieonderzoek doen. Ook ex-studenten die voortijdig gestopt zijn met hun opleiding zijn buiten beschouwing gelaten

4.1 Uitstroomsnelheid afgestudeerden

In de enquête is aan de groep afgestudeerden die in de afgelopen drie jaar verhuisd zijn vanuit een SSH-woonruimte gevraagd hoe lang na de afronding van hun studie ze verhuisd zijn. Bijna een vijfde (19%) geeft aan al voor de afronding van de studie verhuisd te zijn. Bijna 30% van deze groep woont nu in een andere SSH-woonruimte, meestal zonder campuscontract.

Ruim een kwart van de afgestudeerden (27%) vertrok binnen een half jaar na afronding van de studie. Voor bijna drie van de tien afgestudeerden duurde het echter meer dan een jaar voordat ze naar een nieuwe woonruimte verhuisden. Een klein deel (3%) is al wel afgestudeerd maar op dit moment nog niet verhuisd.

Figuur 16 – Hoe lang na de afronding van je studie ben je verhuisd? (n=543)



Bron: Onderzoek, enquête

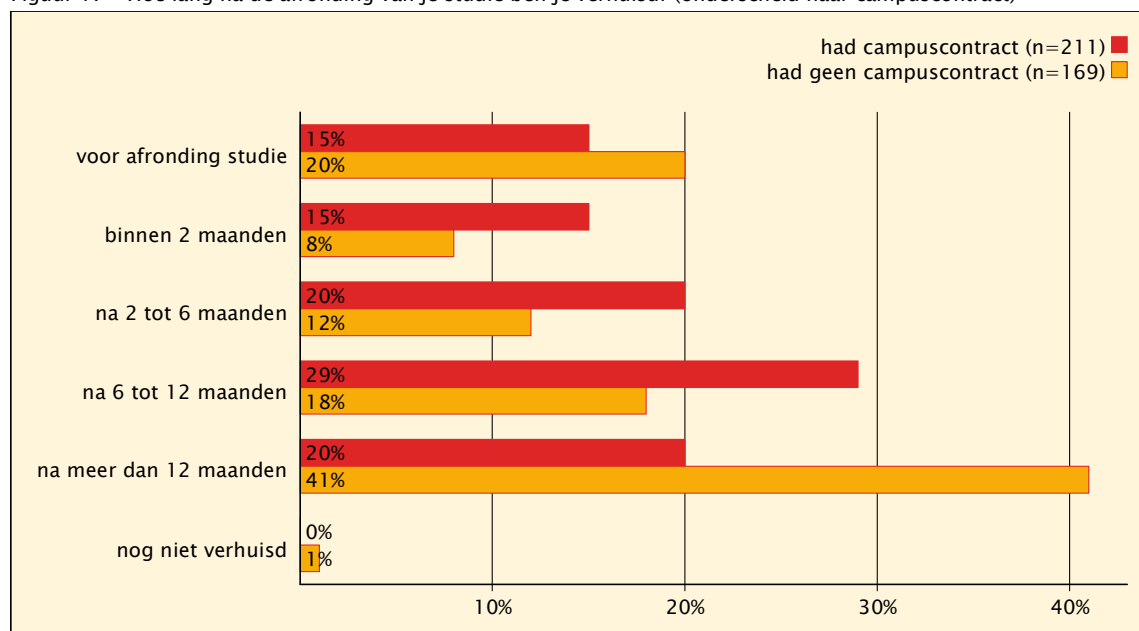
4.2 Effect campuscontract op uitstroomsnelheid

Om het effect van campuscontracten op de uitstroomsnelheid te onderzoeken is onderscheid gemaakt tussen de afgestudeerden die in hun laatste/vorige SSH-woonruimte een campuscontract hadden (n=211) en de groep die dit niet had (n=169; zie paragraaf 1.4 voor een toelichting op de selectie van deze groepen).

Het deel van de afgestudeerden dat al voor de afronding van de studie verhuisde is groter onder de groep zonder campuscontract, al is het verschil niet significant. Bij de afgestudeerden die na de afronding van hun studie verhuisden is er wel een significant verschil te zien tussen de groep die een

campuscontract had en de groep die dit niet had. Bijna twee derde van de afgestudeerden met een campuscontract (64%) verhuisde binnen een jaar. Van de groep zonder campuscontract was dit 38%. Het aandeel dat meer dan 12 maanden na het afstuderen verhuisde is onder de groep die geen campuscontract had twee keer zo groot als onder de groep die wel een campuscontract had (41% vs. 20%).

Figuur 17 – Hoe lang na de afronding van je studie ben je verhuisd? (onderscheid naar campuscontract)



Bron: Onderzoek, enquête

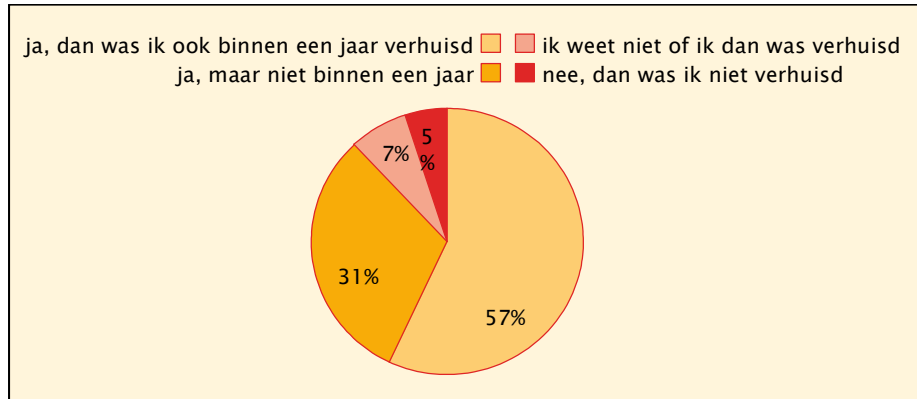
De verschillen in verhuissnelheid tussen beide groepen zijn zo groot dat het niet waarschijnlijk is dat ze veroorzaakt worden door de achtergrondkenmerken van beide groepen (bijvoorbeeld het feit dat de groep afgestudeerden zonder campuscontract gemiddeld ouder is). Dit wordt bevestigd door wat de respondenten zelf aangeven als reden van de verhuizing (zie figuur 7). Van de afgestudeerden die een campuscontract hadden geeft 26% aan dat de campusclausule reden was om te verhuizen. Van de groep die geen campuscontract had is dit aandeel slechts 4% (zij verhuisden omdat ook voor hen de campusclausule ingevoerd zou worden):

Ik ben (...) een jaar eerder verhuisd voordat mijn contract onbepaalde tijd omgezet werd in een campuscontract die in oktober 2013 af zou lopen.

In de enquête is de afgestudeerden ook letterlijk gevraagd of ze eerder verhuisd zijn omdat ze een campuscontract hadden. Ruim een derde (36%) geeft aan dat het campuscontract voor hen inderdaad reden was om eerder te verhuizen. Voor zes van de tien afgestudeerden (59%) was het hebben van een campuscontract niet een reden om eerder te verhuizen en 5% kan het niet goed aangeven.

Negen van de tien afgestudeerden geven aan dat ze ongeacht het campuscontract van plan waren om te verhuizen. Een groot deel (31%) stelt echter dat ze niet binnen een jaar na hun afstuderen verhuisd zouden zijn als ze geen campuscontract hadden. Vijf procent van de afgestudeerden gaat er vanuit dat ze zonder campuscontract niet verhuisd zouden zijn.

Figuur 18 – Was je ook verhuisd als je geen campuscontract had gehad? (n=211)



Bron: Onderzoek, enquête

Effect campuscontracten 2012: een jaar lang woonruimte voor 680 studenten

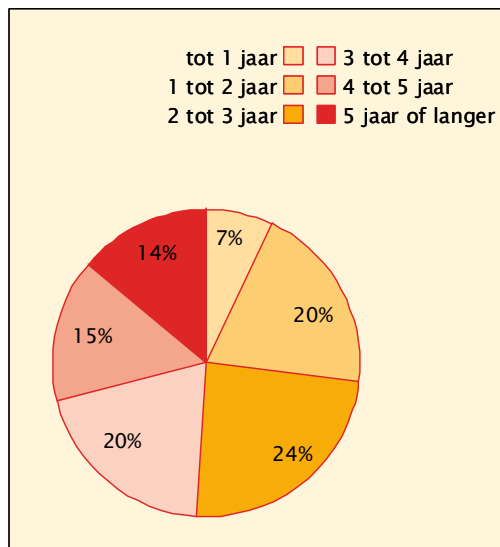
Het is mogelijk een indicatie te geven van de woonruimte die vrijkomt als gevolg van de invoering van het campuscontract. De gegevens uit figuur 17 zijn hiervoor omgerekend naar een gemiddeld aantal maanden tussen afstuderen en verhuizen. De uitkomst van deze berekening is dat de huurders met campuscontract gemiddeld 7,5 maanden na hun afstuderen verhuisden. De huurders zonder campuscontract verhuisden na gemiddeld 12,3 maanden. Dit betekent een verschil van 4,8 maanden. In 2012 zijn 1.700 studenten met een campuscontract verhuisd. Het is aannemelijk dat als deze studenten geen campuscontract hadden, ze gemiddeld 4,8 maanden langer in hun woonruimte waren gebleven. Het aantal maanden dat deze studenten eerder verhuisden bij elkaar opgeteld (8.160) is voldoende om 680 studenten een jaar lang woonruimte te bieden (of 170 studenten vier jaar lang).

4.3 Woonduur uitstromers

De uitstromers (zowel afgestudeerden als niet afgestudeerden) is gevraagd hoe lang ze gewoond hebben in hun laatste SSH-woonruimte (of vorige als ze nu opnieuw in een SSH-woonruimte wonen). Voor deze groep als geheel geldt dat ruim een kwart (27%) hier maximaal twee jaar woonde en bijna een kwart (24%) twee tot drie jaar (figuur 19). Bijna de helft van de uitstromers woonde drie jaar of langer in hun laatste/vorige SSH-woonruimte.

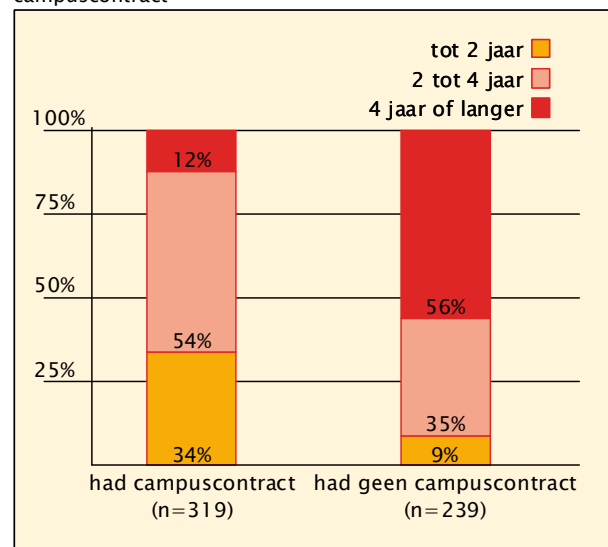
Als onderscheid gemaakt wordt tussen de groep die een campuscontract had in de laatste/vorige SSH-woonruimte en de groep die dit niet had zijn grote verschillen te zien (figuur 20). Voor een deel heeft dit te maken met het feit dat de campuscontracten vanaf 2006 gefaseerd zijn ingevoerd. De groep studenten die een campuscontract had bestaat daardoor voor een groter deel uit studenten die op een later moment (langer na 2006) begonnen zijn met hun opleiding, en dus een minder lange woonduur kunnen hebben. Nadere analyse laat echter zien dat dit niet het gehele verschil verklaart.

Figuur 19 – Uitstromers naar woonduur, totaal



Bron: Onderzoek, enquête

Figuur 20 – Uitstromers naar woonduur, wel/geen campuscontract

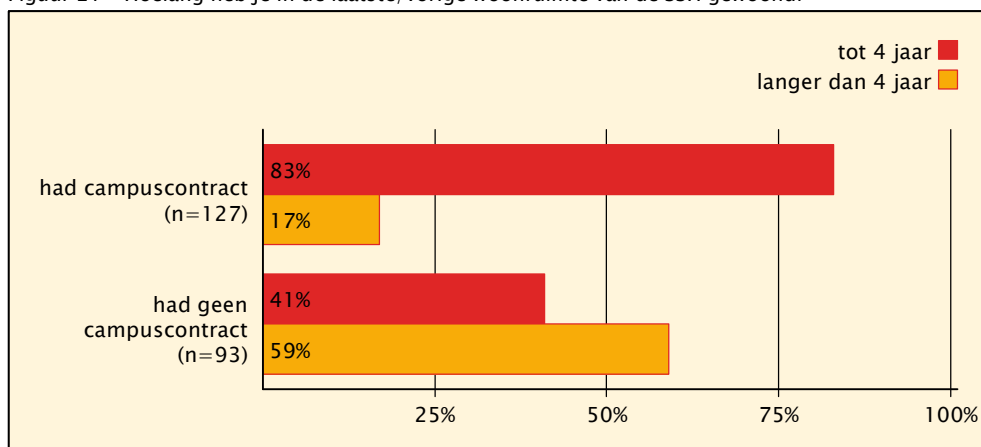


Bron: Onderzoek, enquête

Met campuscontract kortere woonduur

Om het verschil in leeftijd tussen de groepen studenten met en zonder campuscontract uit te sluiten is een analyse gemaakt van de studenten die in de periode van 2004 tot 2006 begonnen zijn aan hun opleiding. Hieruit blijkt dat van de groep die een campuscontract had de meerderheid (ruim 83%) een woonduur had van maximaal vier jaar in de laatste/vorige SSH-woonruimte. Van de groep zonder campuscontract woonde bijna 60% langer dan vier jaar in de laatste/vorige SSH-woonruimte (figuur 21).

Figuur 21 – Hoelang heb je in de laatste/vorige woonruimte van de SSH gewoond?



Bron: Onderzoek, enquête

5 Mening over campuscontracten

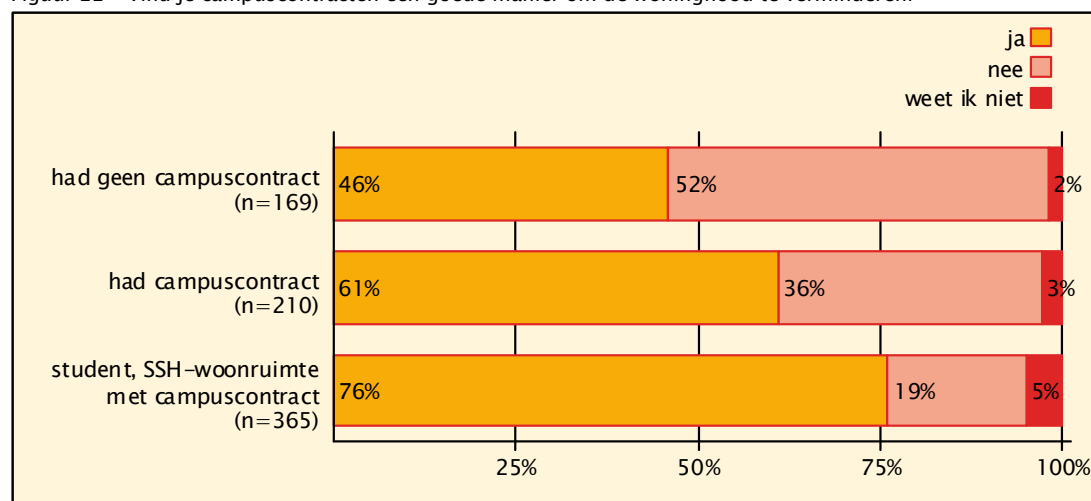
In dit laatste hoofdstuk wordt de houding van studenten en afgestudeerden ten aanzien van het campuscontract beschreven. Voor de afgestudeerden is alleen de groep geselecteerd die afgestudeerd is en op dit moment niet in een SSH-woonruimte met campuscontract woont. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de groep die geen campuscontract had en de groep die wel een campuscontract had in de laatste/vorige SSH-woonruimte. Van de huidige studenten is alleen de groep geselecteerd die op dit moment in een SSH-woonruimte woont en een campuscontract heeft.

5.1 Afgestudeerden negatief, studenten positief over campuscontract

Ruim de helft van de afgestudeerden die geen campuscontract hadden vindt de campuscontracten geen goede manier om de woningnood te verminderen. Het is opmerkelijk dat dit aandeel onder de groep die wel een campuscontract had lager is (36%). Van deze groep vindt een meerderheid de campuscontracten juist wel een goede oplossing (61%). Mogelijk speelt hierbij mee dat de studenten die een campuscontract hadden en redelijk vlot een andere woonruimte konden vinden geen problemen hebben ervaren door het campuscontract.

Huidige studenten die zelf een campuscontract hebben zijn het meest positief: ruim driekwart van deze groep vindt het campuscontract een goed middel tegen woningnood. Voor deze groep geldt dat ze mede door de invoering van campuscontracten sneller een SSH-woonruimte konden krijgen. De moeite die afgestudeerden hebben om woonruimte te vinden is bij een groot deel van de huidige studenten nog niet in beeld. Ten slotte geldt voor de huidige studenten dat ze van tevoren wisten dat er sprake was van een campusclausule, terwijl deze bij een deel van de afgestudeerden tijdens de huurperiode is ingevoerd.

Figuur 22 – Vind je campuscontracten een goede manier om de woningnood te verminderen?



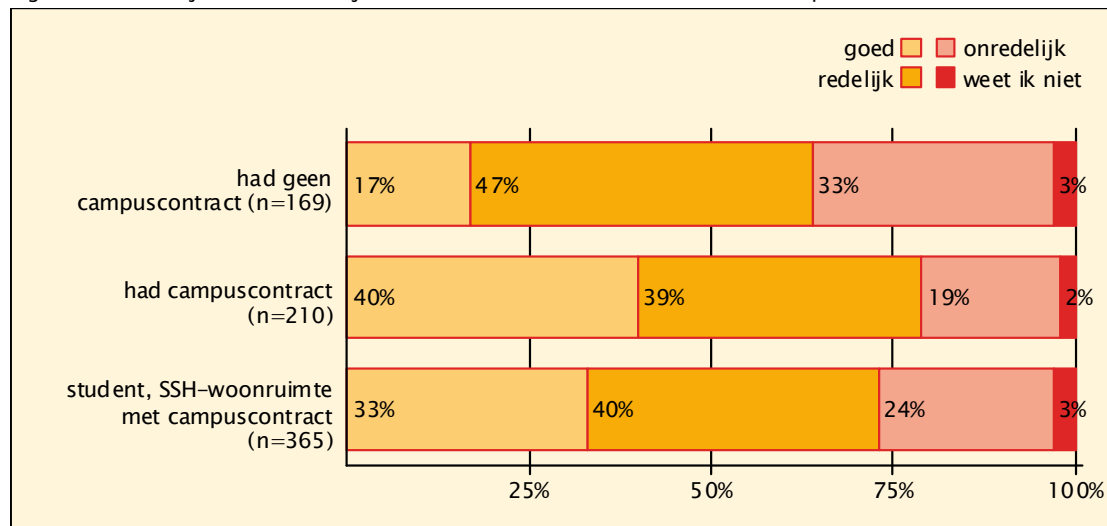
Bron: Onderzoek, enquête

Termijn van 1 jaar is redelijk

Studenten hebben een jaar om na het beëindigen of afronden van hun studie te verhuizen. In de enquête is gevraagd of dit voldoende tijd is om een andere woonruimte te vinden. De meerderheid van

alle (ex-)studenten vindt deze termijn goed of redelijk. De groep die hier zelf mee te maken heeft gehad is het meest positief: 40% vindt deze termijn goed en een vrijwel even groot deel vindt deze termijn redelijk. Van de afgestudeerden die geen campuscontract hadden vindt een derde de termijn van één jaar onredelijk. Dit is opmerkelijk aangezien deze groep zelf niet te maken heeft gehad met het campuscontract. Van de groep die nog met de maatregel te maken zal krijgen, de huidige studenten, vindt bijna driekwart de termijn van één jaar goed of redelijk.

Figuur 23 – Is een jaar voldoende tijd om een andere woonruimte te vinden? Deze periode is...

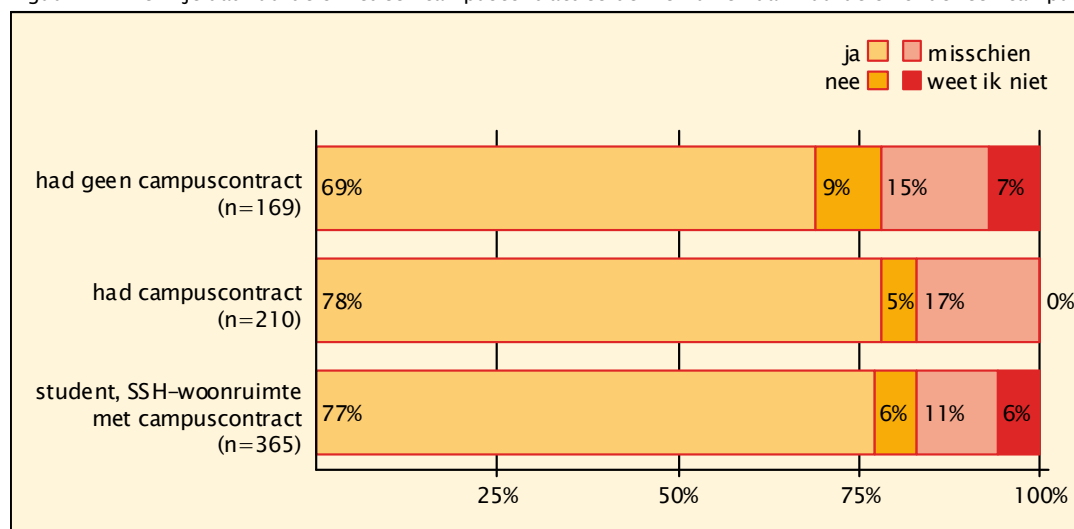


Bron: Onderzoek, enquête

Meerderheid verwacht effect

Over het algemeen verwachten de (ex-)studenten dat huurders met een campuscontract eerder zullen verhuizen dan huurders zonder een campuscontract. Slechts 5% tot 9% verwacht dat het campuscontract geen effect zal hebben op de uitstroomsnelheid van huurders. Ongeveer een vijfde deel denkt dat huurders misschien eerder verhuizen of weet het niet.

Figuur 24 – Denk je dat huurders met een campuscontract eerder verhuizen dan huurders zonder een campuscontract?



Bron: Onderzoek, enquête

5.2 Citaten

Veel afgestudeerden maakten gebruik van de mogelijkheid opmerkingen te maken naar aanleiding van de vragenlijst. Hierin komen twee punten duidelijk naar voren: 1) de termijn van 1 jaar geeft afgestudeerden op dit moment te weinig ruimte en zou (tijdelijk) verlengd moeten worden; 2) de gemeente en SSH moeten inzetten op vergroting van het aanbod van betaalbare starterswoningen. Hieronder volgen enkele citaten.

Langere verhuistermijn gewenst

Campuscontracten zijn een goede start, maar er moet wel geschikte woonruimte zijn waar je als starter heen kan. In tijden van crisis duurt het vaak lang om een baan te vinden, iets langer de goedkope kamer is dan een uitkomst. Ook moet je heel veel wachttijd opbouwen bij de woningbouw voor je iets kunt huren. Iets kopen kan vaak ook nog niet en particulier huren is vaak te duur. Het is dus van belang dat er voor starters prettige betaalbare woonruimte beschikbaar komt.

Ik ben niet volledig tegen een campus contract en snap waarom het ingevoerd is, ik zou graag opperen voor soepelere regels, zeg 2 jaar na afstuderen je kamer uit. Zeker in het huidige tijdperk is het lastig n baan te vinden en zonder baan geen nieuwe woonruimte, geef de afgestudeerden ruimte om te ademen, te besluiten wat ze willen, leg ze geen nieuwe snelle/strakke deadline op. Ik vind 1 jaar gewoon echt te kort om alles wat na de studie komt te regelen.

Zoals ik eerder al aan gaf zadel je de mensen die verplicht moeten verhuizen op met een probleem. Woonruimte is schaars en bij Woningnet heb je minimaal 5 jaar inschrijftijd nodig om überhaupt in aanmerking te komen voor (betaalbare) woningen. Dus behalve als je direct een baan hebt en vrije sector kan huren zorgt dit voor een probleem. Daarentegen ben ik er wel helemaal voor om excessen aan te pakken, zoals mensen die al jarenlang werken en nog steeds in een SSH huis wonen.

Een strikte handhaving van het campuscontract heeft overigens niet alleen voor afgestudeerden consequenties. Het kan ook op andere manieren huurders in problemen brengen:

Op zich vind ik het campuscontract ok, maar er zouden wat meer mogelijkheden mogen zijn voor mensen die door omstandigheden hun studie afbreken of onderbreken.

Ook voor een tussenjaar zouden sommige studenten graag wat meer ruimte zien:

Campuscontract: Ik zou graag zien dat niet alleen mijn huidige studie binnen het campuscontract valt zoals het geval is, maar ook al een bewijs van inschrijving voor een vervolgstudie. Dit heeft tot gevolg dat mensen die al voor het eind van het studiejaar klaar zijn een tussenjaar kunnen nemen en dan alsnog in hun kamer kunnen blijven wonen en het jaar erop aan hun vervolgstudie beginnen.

Doorstroom naar zelfstandige eenheden

Voor de zelfstandige eenheden die SSH verhuurt geldt (op dit moment) geen campusclausule. Als studenten doorverhuizen naar deze eenheden, behouden ze hun inschrijving voor WoningNet. Het aantal zelfstandige eenheden dat SSH verhuurt is echter beperkt en biedt daarom niet voor iedereen een oplossing:

Zodra je niet meer studeert moet je je huis uit. Je hebt dan nog geen geld, geen baan, particulier is te duur en SSH biedt geen alternatieven. SSH heeft stadspanen zonder campuscontract, en dat zou een mooie vervolglocatie zijn. Maar daar kom je nooit op nummer 1, of zelfs in de top 20, aangezien studenten van 10 (of meer) jaar geleden daar op reageren en hoog op de lijst komen. Om het eerlijk te houden: doe daar ook een campuscontract op ofzo!

Zou de SSH (wellicht samen met andere wooncorporaties) bij de doorstroom van studentenkamers ook aandacht kunnen besteden aan de woningnood onder pas afgestudeerden? Vanwege de crisis kunnen veel afgestudeerden niet aan een baan komen en hebben geen geld om duur te huren bij particulieren (indien men te weinig inschrijftijd heeft)

Ik vind het goed dat studenten de kans krijgen om bij de SSH te wonen. Ik heb er zelf altijd erg prettig gewoond en dat gun ik alle studenten. Het is echter lastig om als net afgestudeerde een baan te krijgen. De gemeente Utrecht heeft geen tussenoplossing voor deze groep die vak met een laag startsalaris beginnen. Bij woningnet maak je geen kans omdat je te kort staat ingeschreven. De particuliere huurprijzen in de stad zijn ontzettend hoog en bij de zelfstandige woonruimte van de SSH is het moeilijk tussen te komen. De oplossing (daar zit ik nu zelf ook in) is weer terug een studentenhuus huis via een particuliere huisbaas terwijl je fulltime werkt. Mijn advies: Huisvesting voor starters.

Jebber, de in 2010 opgerichte dochteronderneming van SSH, biedt mogelijkheden voor starters. Zij bieden goedkopere huurwoningen aan waarnaar afgestudeerden kunnen doorstromen. De huidige plannen voorzien in een aanbod van 900 woningen over drie jaar.

goed plan voor studentendoorstroming maar geen passende oplossing voor starters op de woningmarkt. Ik volg de projecten van Jebber en hoop dat dit een oplossing gaat vormen in de toekomst voor afgestudeerden zonder hoog salaris (of zelfs zonder baan) die toch een behoorlijke woonruimte voor een redelijk prijs kunnen huren.

Bijlagen

Tabel B1 – Hoe zijn afgestudeerden aan hun huidige woonruimte gekomen? (n=501)

| Hoe heb je deze woonruimte gevonden? | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|------------|---------------------------------|------------------|------------|-------------|
| Huidige woonsituatie | via vrienden, familie of bekenden | via de SSH | WoningNet | via een particuliere verhuurder | via een makelaar | anders | totaal |
| koopwoning | 2% | 0% | 0% | 0% | 5% | 6% | 13% |
| particuliere huurwoning | 14% | 0% | 0% | 14% | 5% | 7% | 40% |
| sociale huurwoning | 3% | 1% | 12% | 1% | 1% | 3% | 21% |
| SSH-woonruimte | 1% | 17% | 3% | 0% | 0% | 0% | 20% |
| bij ouders / verzorgers | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% | 4% |
| anders | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% | 3% |
| totaal | 23% | 18% | 15% | 14% | 11% | 18% | 100% |
| Bron: Onderzoek, enquête | | | | | | | |

Vragenlijst

1. Woon je momenteel in een woonruimte van de SSH?

–ja, ik woon in een woonruimte van de SSH met campuscontract → *ga door naar vragendeel A:*

Vragenlijst huurders met campuscontract

–ja, ik woon in een woonruimte van de SSH zonder campuscontract

–ja, ik woon in een woonruimte van de SSH maar ik weet niet of ik een campuscontract heb

–nee, maar ik heb wel in een woonruimte van de SSH gewoond

–weet ik niet

2. Kruis aan wat je laatste/vorige woonruimte bij de SSH was. Als je nu nog steeds bij de SSH huurt, gaat het om je vorige SSH-woonruimte.

–Casa Confetti

–City Campus Max

–IBB

–Clophaemer

–Tuindorp-west

–Keizerstraat

–Cambridgelaan

–Kloksteeg

–De Bisschoppen

–Korte Jufferstraat

–Enny Vredelaan

–Vletweide

–Warande

–Gruttershof

–Amsterdamsestraatweg

–stadspand

–anders, namelijk...

3. Had je in je laatste/vorige SSH woonruimte een campuscontract?

–ja

–nee

–weet ik niet

4. Hoelang heb je in de laatste/vorige woonruimte van de SSH gewoond?

–0 tot 6 maanden

–6 tot 12 maanden

–1 tot 2 jaar

–2 tot 3 jaar

–3 tot 4 jaar

–4 tot 5 jaar

–5 jaar of langer

5. Wat was de oppervlakte van je laatste/vorige SSH woonruimte?

–tot 10m²

–10m²–20m²

–20m²–30m²

–30m²–50m²

–groter dan 50m²

–weet ik niet

6. Hoeveel kamers had je laatste/vorige woonruimte van de SSH? Een keuken of gedeelde woonkamer tellen niet mee als een aparte kamer.

–1

–2

–3

–meer dan 3

7. Had je laatste/vorige SSH woonruimte gedeelde voorzieningen? Met gedeelde voorzieningen bedoelen we bijvoorbeeld een gezamenlijke badkamer, keuken, berging of wasruimte.

- ja
- nee
- weet ik niet

Huidige woonsituatie

De volgende vragen gaan over je huidige woonruimte.

8. Bevindt je huidige woonruimte zich in de gemeente Utrecht?

- ja
- nee, niet in Utrecht, maar wel in de regio Utrecht
- nee, mijn woonruimte bevindt zich buiten de regio Utrecht
- weet ik niet

9. Hoe is je huidige woonsituatie?

- ik huur een woonruimte van de SSH
- ik huur een woning van een corporatie (zoals Mitros, Portaal, Bo-Ex, GroenWest)
- ik huur woonruimte van een particuliere verhuurder (belegger, pensioenfonds, hospita)
- ik woon in een koopwoning
- ik woon bij mijn ouders of verzorgers
- anders, namelijk....

10. Wanneer ben je naar deze woonruimte verhuisd? Vul het jaar in waarin je verhuisde naar je woonruimte.

.....

11. Wat was de belangrijkste reden om naar deze woonruimte te verhuizen?

- werk of studie
- de huishoudensamenstelling (samenwonen, kinderen etc.)
- de woonruimte (wens voor grotere woning, tuin etc.)
- de locatie (dichter bij het centrum, dichterbij vrienden/familie etc.)
- anders, namelijk...
- weet ik niet

12. Is dit de eerste woonruimte die je betreft nadat je de laatste/vorige SSH woonruimte verlaten hebt?

- ja
- nee

13. Hoelang heb je gezocht naar je huidige woonruimte?

- korter dan 2 maanden
- 2 tot 6 maanden
- 6 tot 12 maanden
- 12 maanden of langer
- weet ik niet

14. Hoe heb je deze woonruimte gevonden?

- via de SSH
- via een particuliere verhuurder
- via WoningNet
- via een makelaar
- gekocht via een particulier
- via vrienden, familie of bekenden
- anders
- weet ik niet

15. Wat vond je belangrijk bij de keuze voor je huidige woonruimte?

Zeer belangrijk–belangrijk–neutraal–onbelangrijk–zeer onbelangrijk–weetniet/geen mening

- hoogte van de huurprijs of de koopprijs
- grootte van de woonruimte
- ligging ten opzichte van het centrum
- ligging ten opzichte van de werklocatie
- ligging ten opzichte van openbaar vervoer
- ligging ten opzichte van voorzieningen (horeca, musea, onderwijslocaties etc.)
- snelle beschikbaarheid van de woonruimte

17. Hoeveel mogelijke woonruimten heb je niet geaccepteerd voordat je deze woonruimte gekozen hebt?

- geen
- minder dan twee
- twee of meer
- weet ik niet

18. Zie je je huidige woonsituatie als een 'tussenoplossing' of ben je van plan hier een langere periode te blijven wonen?

- ik zie mijn woonruimte als een 'tussenoplossing'
- ik ben van plan hier een langere periode te blijven wonen
- ik weet nog niet of ik hier een langere periode wil blijven wonen
- anders
- weet ik niet

19. Hoelang denk je in deze woonruimte te blijven wonen?

- minder dan één jaar
- 1 tot 2 jaar
- 2 tot 4 jaar
- 4 jaar of langer
- weet ik niet

Campuscontracten

Campuscontracten zijn ingevoerd om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood onder studenten. Huurders van SSH woonruimten hebben een jaar om na beëindiging of afronding van hun studie te verhuizen. Op deze manier komt er woonruimte vrij voor studenten.

20. Vind je campuscontracten een goede manier om de woningnood te verminderen?

- ja
- nee, omdat....
- weet ik niet

21. Studenten hebben een jaar om na het beëindigen of afronden van hun studie te verhuizen. Vind je dat huurders hiermee voldoende tijd hebben om een andere woonruimte te vinden?

Deze periode is...

- goed
- redelijk
- onredelijk
- weet ik niet

22. Denk je dat huurders met een campuscontract eerder verhuizen dan huurders zonder een campuscontract?

- ja
- nee
- misschien
- weet ik niet

(alleen voor respondenten die bij vraag 3 'ja' hebben ingevuld)

23. Ben je door het campuscontract eerder verhuisd?

- ja
- nee
- weet ik niet

24. Denk je dat je ook was verhuisd als je geen campuscontract had gehad?

- ja, dan was ik ook binnen een jaar verhuisd
- ja, maar niet binnen een jaar
- ik weet niet of ik dan was verhuisd
- nee, dan was ik niet verhuisd

Vragen over jezelf

25. Volg je op dit moment een opleiding aan een MBO, hogeschool of universiteit?

- MBO > naar 26
- hogeschool → naar 27
- universiteit → naar 28
- nee, ik ben afgestudeerd → ga naar vraag 31
- neem ik ben afgestudeerd en nu aan het promoveren >> naar vraag 33
- anders → ga door naar vraag 33

26. In welk vakgebied volg je deze opleiding? → ga door naar vraag 29

- vormgeving/media
- horeca toerisme
- samenleving/onderwijs
- gezondheid/sport
- recht/administratie
- dieren/planten
- economie/bedrijf
- bouw/techniek
- anders

27. In welke vakgebied volg je deze opleiding? → ga door naar vraag 29

- Bouw en Omgeving
- Communicatie en Journalistiek
- Economie en Management
- Gezondheidszorg
- Informatie- en Communicatietechnologie
- Life Sciences and Chemistry
- Maatschappij en Recht
- Onderwijs en Opvoeding
- Techniek en Design
- anders

28. In welke vakgebied volg je deze opleiding? → ga door naar vraag 29

- Betawetenschappen
- Diergeneeskunde
- Geesteswetenschappen
- Humanistiek
- Geowetenschappen
- Recht, Economie, Bestuur en organisatie
- Sociale wetenschappen
- Geneeskunde
- anders

29. In welk jaar ben je begonnen met je opleiding?

....

30. In welke fase van je opleiding of studie zit je?

- in de propedeuse fase of in het eerste jaar → ga door naar vraag 33
- in de hoofdfase → ga door naar vraag 33
- in de afstudeerfase → ga door naar vraag 33
- anders → ga door naar vraag 33
- weet ik niet → ga door naar vraag 33

Je geeft aan dat je bent afgestudeerd. De volgende vragen gaan over de opleiding of studie waarop je afstudeerde. Als je op meerdere studies afstudeerde, ga dan bij de volgende vragen uit van de studie waar je het laatst op afstudeerde.

31. In welk jaar ben je afgestudeerd?

.....

31b. Volgde je de opleiding of studie aan een MBO, hogeschool of universiteit?

- MBO >> naar 31c
- hogeschool >> naar 31d
- universiteit >> naar 31e
- anders >> naar 31f

31c. In welk vakgebied volg je deze opleiding? → ga door naar vraag 31f

- vormgeving/media
- horeca toerisme
- samenleving/onderwijs
- gezondheid/sport
- recht/administratie
- dieren/planten
- economie/bedrijf
- bouw/techniek
- anders

31d. In welke vakgebied volg je deze opleiding? → ga door naar vraag 31f

- Bouw en Omgeving
- Communicatie en Journalistiek
- Economie en Management
- Gezondheidszorg
- Informatie- en Communicatietechnologie
- Life Sciences and Chemistry
- Maatschappij en Recht
- Onderwijs en Opvoeding
- Techniek en Design
- anders

31e. In welke vakgebied volg je deze opleiding? → ga door naar vraag 31f

- Bètawetenschappen
- Diergeneeskunde
- Geesteswetenschappen
- Humanistiek
- Geowetenschappen
- Recht, Economie, Bestuur en organisatie
- Sociale wetenschappen
- Geneeskunde
- anders

31f. In welk jaar ben je begonnen met je opleiding?

....

32. Hoelang na de afronding van je studie ben je verhuisd?

- binnen een maand
- na 1 tot 2 maanden
- na 2 tot 4 maanden
- na 4 tot 6 maanden
- na 6 tot 10 maanden
- na 10 tot 12 maanden
- na meer dan 12 maanden
- ik ben voor het afronden van mijn studie verhuisd
- ik ben nog niet verhuisd

33. Wat is je netto inkomen? Met inkomen bedoelen we ook eventuele studiefinanciering, uitkering en alimentatie. Vakantiegeld, kinderbijslag en huursubsidie zijn geen inkomen.

- minder dan € 700 per maand
- € 700 tot € 1.050 per maand
- € 1.050 tot € 1.400 per maand
- € 1.400 tot € 1.800 per maand
- € 1.800 tot € 3.100 per maand
- 3.100 of meer per maand
- wil ik liever niet zeggen
- weet ik niet

34. Ben je een man of vrouw?

- man
- vrouw

35. Hoe oud ben je?

36. Met wie woon je in de woonruimte?

- ik woon alleen
- ik woon samen, zonder kinderen
- ik woon samen, met kind(eren)
- ik woon bij mijn ouders/verzorgers
- anders

Dit waren alle vragen, bedankt voor je deelname aan dit onderzoek!

Als je nog opmerkingen of suggesties hebt, kun je die hieronder kwijt.

....

- ik heb geen opmerkingen of suggesties

A. Vragenlijst huurders met campuscontract

A. Kruis aan in welke SSH woonruimte je momenteel woont.

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| -Casa Confetti | -City Campus Max |
| -IBB | -Clophaemer |
| -Tuindorp-west | -Keizerstraat |
| -Cambridgelaan | -Kloksteeg |
| -De Bisschoppen | -Korte Jufferstraat |
| -Enny Vredelaan | -Vletweide |
| -Warande | -Gruttershof |
| -Amsterdamsestaatsweg | -stadspand |
| -anders, namelijk... | |

B. Hoelang woon je al in je huidige SSH woonruimte?

- minder dan 6 maanden
- 6 tot 12 maanden
- 1 tot 2 jaar
- 2 tot 3 jaar
- 3 tot 4 jaar
- 4 tot 5 jaar
- 5 jaar of langer

Campuscontracten

Campuscontracten zijn ingevoerd om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood onder studenten. Huurders van SSH woonruimte die niet studeren hebben een jaar om te verhuizen. Op deze manier komt er woonruimte vrij voor studenten.

C. Vind je campuscontracten een goede manier om de woningnood te verminderen?

- ja
- nee, omdat ...
- weet ik niet

D. Studenten hebben een jaar om na het beëindigen of afronden van hun studie te verhuizen. Vind je dat huurders hiermee voldoende tijd hebben om een andere woonruimte te vinden?

Deze periode is...

- goed
- redelijk
- onredelijk, want
- weet ik niet

E. Denk je dat huurders met een campuscontract eerder verhuizen dan huurders zonder een campuscontract?

- ja
- nee
- misschien
- weet ik niet

F. Gezien je campuscontract, ben je al actief bezig met het zoeken naar een nieuwe woonruimte?

- nee want...
- ja want...
- weet ik niet

G. Naar wat voor soort woonruimte zou je willen verhuizen als je weg moest uit je huidige woonruimte?

Als ik weg moest uit mijn huidige woonruimte, dan zou ik willen verhuizen naar...

- een onzelfstandige woonruimte (huur)
- een zelfstandige woonruimte van een verhuurcorporatie (zoals Mitros, Portaal, Bo-Ex, GroenWest)
- een zelfstandige woonruimte van een particuliere verhuurder (belegger, pensioenfonds, hospita)
- een koopwoning
- mijn ouders of verzorgers
- anders
- weet ik niet

H. Als je weg moest uit je huidige woonruimte, naar welke locatie zou je dan willen verhuizen?

- naar een woonruimte in de gemeente Utrecht
- naar een woonruimte buiten de gemeente Utrecht, maar in de regio Utrecht
- naar woonruimte buiten de regio Utrecht
- weet ik niet

→ ga door naar vraag 25, **Vragen over jezelf**

Stand van zaken projecten studentenhuysvesting

Projecten gerealiseerd vanaf 2010

| Project | locatie | aantal | doelgroep | nieuw of transform | permanent of tijdelijk | realisatie |
|----------------------------|---------|------------|-----------|--------------------|------------------------|------------|
| Archimedeslaan fase 2 | Oost | 200 | studenten | transformatie | tijdelijk | 2012 |
| totaal gerealiseerd | | 200 | | | | |

Projecten in voorbereiding (minimaal een startdocument vastgesteld)

| Project | locatie | aantal | doelgroep | transfo of nieuwb | type | realisatie | Opmerkingen |
|----------------------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------------|-----------|------------|---|
| Provinciehuis | Oost | 600 | studenten | transformatie | tijdelijk | 2013 | februari 2011 aangekocht; tijdelijkheid voor minimaal 15 jr. Nu in fase projectbesluitproc. (nog geen B&W besluit). |
| Aurora | Oost | 68 | studenten, starters | transformatie | permanent | 2013 | Nu in fase bestemmingsplanprocedure |
| De Uithof (Johanna, kavel 34) | Oost | 570 | studenten | nieuwbouw | permanent | 2015 | selectie architect, past binnen BP |
| Belastingkantoor | Noordoost | 240 | studenten, starters | transformatie | permanent | 2014/2015 | SPvE in voorbereiding, daarna verkoop (ws tender begin 2013), dan transformatie. |
| Ziekenhuis Oudenrijn- zusterflat | Zuidwest | 60 | studenten | transformatie | tijdelijk | 2012 | Er ligt een concreet voorstel. Kan op korte termijn gerealiseerd worden. Kruiemelpcedure bijna afgerond |
| Ziekenhuis Oudenrijn | Zuidwest | 650 | studenten, starters | transformatie | permanent | 2016 | herijking programma tgv afzet en voorbereiding BP loopt |
| Campus/KPN gebouw | Oost | 800 | studenten | transformatie | permanent | 2017/2018 | Pand nog in gebruik door KPN. SSH heeft verplichting tot start bouw in 2016 |
| Totaal in voorbereiding | | 2.988 | | | | | |

| | |
|-------------------------|--------------|
| Totaal v.a. 2010 | 3.188 |
| Waarvan transformatie | 2.618 |
| Waarvan nieuwbouw | 570 |

| | |
|---|-------------------------|
| Legenda | |
|  | zeker |
|  | nog een aantal risico's |

Rapport StudentenWoonMonitor Utrecht 2011



Rapport StudentenWoonMonitor Utrecht 2011

Een onderzoek naar het profiel en de woonwensen
van studenten in Utrecht

Utrecht, juni 2011

Dit onderzoek werd uitgevoerd door:

A. van den Heuvel, MSc; G.D. Bos, MSc



De methodiek van het onderzoek is ontwikkeld door prof. Pieter Hooimeijer van de Universiteit Utrecht. Prof. Hooimeijer is wetenschappelijk directeur van de onderzoeksschool Nethur, Netherlands Graduate School of Urban and Regional Research (UU), hoogleraar Sociale Geografie & Demografie en bekend als voorzitter van de Adviesgroep Leerlingen/Studenten-ramingen van het ministerie van OCW.

In opdracht van:



Met dank aan:

Lenn Lamkin (Universiteit Utrecht), Felipe Salve (Universiteit Utrecht), Christine Spijkerman (Hogeschool Utrecht), Stans Wegenwijs (ROC Midden Nederland), Sabine Barsukoff Poniatowsky (Hogeschool voor de Kunsten Utrecht), Sophie Clausman (Gemeente Utrecht), Berend Jan Brijder (Gemeente Utrecht), Gé Wouters (SSH), Anemoon van Dijk (SSH), Remco de Maaijer (SSH)

© Copyright 2011,

Labyrinth Onderzoek & Advies

<http://www.labyrinthonderzoek.nl>

Ontwerp en opmaak: en-publique.nl

Foto omslag: Studio Haverstraat

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| 1. Samenvatting | 4 |
| 1.1 Samenvatting resultaten 2011 | 4 |
| 1.2 Vergelijking 2007 en 2011 | 6 |
| 1.3 Vergelijking populaties 2011 | 9 |
| 2. Conclusies | 13 |
| 2.1 Profiel Utrechtse student..... | 13 |
| 2.2 Huidige woonsituatie | 13 |
| 2.3 Gewenste woonsituatie | 13 |
| 2.4 Opgave voor de aankomende jaren..... | 14 |
| 3. Inleiding..... | 16 |
| 3.1 Vragenlijst | 16 |
| 3.2 Weging | 16 |
| 3.3 Definities | 17 |
| 3.4 Leeswijzer | 18 |
| 4. Achtergrondkenmerken..... | 19 |
| 4.1 Studie..... | 20 |
| 4.2 Inkomen | 20 |
| 5. Huidige woonsituatie | 24 |
| 5.1 Geografische herkomst..... | 26 |
| 5.2 Uitwonend | 27 |
| 5.3 Woning zoeken | 29 |
| 6. Op zoek naar woonruimte | 32 |
| 6.1 Woonwensen | 39 |
| 6.2 Woonbeelden..... | 41 |
| 7. Geaggregeerde cijfers | 44 |

1. Samenvatting

1.1 Samenvatting resultaten 2011

In 2007 werd de StudentenWoonMonitor Utrecht uitgevoerd onder studenten verbonden aan de Universiteit Utrecht (UU) en de Hogeschool Utrecht (HU). In 2011 is besloten om de studentenpopulatie voor dit onderzoek uit te breiden met studenten verbonden aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) en het ROC Midden Nederland (ROC MN). HKU-studenten behoren immers tot de groep HBO-studenten en op grond van diverse andere onderzoeken bestond het vermoeden dat ROC-studenten een vergelijkbare woonwens hebben als studenten aan het hoger onderwijs. De totale populatie is hiermee uitgebreid van ruim 60.000 studenten in 2007 naar ruim 94.000 studenten in 2011. Naast de verbreding van de onderzoekspopulatie zijn ook de studentenaantallen van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht in de afgelopen vier jaar gestegen van 61.750 in 2007 naar 68.379 in 2011 (een groei van gemiddeld 1.657 studenten per jaar).

Tijdens dit woonwensenonderzoek zijn drie verschillende onderdelen onderzocht. Allereerst is er gekeken naar het profiel van de Utrechtse student, vervolgens naar de huidige woonsituatie en tenslotte naar de gewenste woonsituatie. Aangezien ROC-studenten op een aantal gebieden verschillen met studenten verbonden aan de andere drie onderwijsinstellingen, zullen zij op bepaalde aspecten apart besproken worden.

Profiel van de Utrechtse student

De gemiddelde student is 22 jaar en zit in het derde jaar van de studie. Van de studenten woont 44% nog in bij ouders en is 88% alleenstaand (met of zonder huisgenoten). Studenten hebben een gemiddeld maandinkomen van € 733. Uitwonende studenten krijgen gemiddeld € 890 per maand binnen.

Huidige woonsituatie

Van alle studenten heeft 35% het ouderlijk huis verlaten bij aanvang van de studie, 23% voor de studie begon en 42% tijdens de studie. Bijna de helft van de studenten (44%) woont in het ouderlijk huis. De reden om bij de ouders te blijven wonen, is voor 48% van de thuiswonenden 'geen noodzaak om uit huis te gaan' en voor 45% 'een gebrek aan geschikt aanbod in de stad of regio Utrecht'.

Ruim 30% van de uitwonende studenten heeft binnen een maand geschikte woonruimte gevonden. Bijna 20% heeft langer dan een half jaar gezocht. Studenten van de UU en de HU vinden relatief snel woonruimte: bijna tweederde (63%) van hen heeft dit binnen drie maanden gevonden. Het sociale netwerk en het internet zijn de meest succesvolle manieren om een kamer te vinden. Huurwoningen worden voornamelijk via een woningcorporatie en via het sociale netwerk gevonden.

60% van de studenten die op kamers wonen, huurt de kamer van een particuliere verhuurder en 38% van een woningcorporatie. Slechts 3% van de uitwonende studenten woont bij een hospita. Bijna 40% van de studenten op kamers woont nog geen jaar in de huidige woning. Van de studenten in een koopwoning woont ruim een kwart al meer dan vijf jaar in de woning.

Studenten wonen in een kamer van gemiddeld 18 m², een huurwoning van gemiddeld 61 m² en een koopwoning van gemiddeld 106 m². Kamerbewoners betalen gemiddeld € 311 aan woonlasten (huur inclusief servicekosten). Dit is gemiddeld 39% van het totale inkomen. Studenten in een huurwoning betalen gemiddeld € 448 exclusief servicekosten, wat 46% van het inkomen is.

Studenten op kamers reizen gemiddeld 22 minuten naar hun onderwijsinstelling, bewoners van een huurwoning 38 minuten en bewoners van een koopwoning 48 minuten. Studenten die op kamers wonen, zijn vooral tevreden over de locatie t.o.v. het centrum, studenten in een huurwoning vooral over de hygiëne van de woning. Het minst tevreden zijn beide groepen over de hoogte van de kale huur en de servicekosten.

Gewenste woonsituatie

22% van alle studenten is actief op zoek naar andere woonruimte. Een overgrote meerderheid (88%) van alle studenten die op zoek zijn naar een kamer wil in de stad Utrecht wonen. Dit geldt tevens voor 57% van de studenten die op zoek zijn naar een huurwoning. Studenten die op zoek zijn naar een koopwoning, willen het liefst buiten de regio Utrecht wonen (44%.) Een groep van 7.323 studenten zoekt actief naar een kamer in de regio Utrecht, 8.450 naar een huurwoning en 765 naar een koopwoning. Het aantal nieuwkomers¹ in de regio Utrecht dat een kamer zoekt, is 4.747, het aantal nieuwkomers dat in die regio een huurwoning zoekt is 4.711.

Van de kamerzoekenden vindt 82% een oppervlakte van 20 m² of kleiner nog acceptabel. Voor een huurwoning vindt men 21 m² tot 30 m² acceptabel. Studenten op zoek naar een koopwoning, nemen over het algemeen pas genoegen met een woning groter dan 50 m². Voor een kamer willen studenten gemiddeld niet meer dan € 337 per maand betalen inclusief servicekosten. Voor een huurwoning is dat € 403. Als de huurtoeslagmogelijkheden voor studenten in de toekomst worden ingeperkt, is het de vraag in hoeverre huurwoningen aantrekkelijk blijven voor studenten.

Studenten willen vooral verhuizen om op zichzelf te wonen, minder reistijd te hebben en groter te wonen. Ruim een kwart (27%) van de studenten staat ingeschreven bij de SSH. Van de studenten die actief op zoek zijn naar een kamer is dit 41%. Daarnaast staat 50% van de studenten die actief op zoek zijn naar een woning ingeschreven bij WoningNet.

Woonbeelden

De SSH-complexen in Utrecht zijn onverminderd populair bij studenten die een kamer zoeken. Studenten die op zoek zijn naar een kamer willen vooral in de IBB-Laan, Van Lieflandlaan, Europaplein en Leuvenplein wonen. Studenten die op zoek zijn naar een huurwoning hebben voornamelijk interesse in een woning aan het Europaplein, Leuvenplein en de Eerste Westerparklaan.

Woonwensen van ROC-studenten

Bij het ROC Midden Nederland zijn circa 22.000 studenten ingeschreven. ROC-studenten maken dus een aanzienlijk deel uit van de Utrechtse studentenpopulatie. Hun woonwensen en -behoeften zijn hiermee van invloed op de ontwikkelingen van de Utrechtse woningmarkt. Uit de resultaten van deze monitor blijkt dat de antwoorden van ROC-studenten soms afwijken van de antwoorden van de overige studenten.

Ongeveer 80% van de ROC-studenten geeft aan bij de ouders thuis te wonen en 20% woont op dit moment op zichzelf. Dit bevestigt enerzijds de algemene verwachting dat MBO-studenten graag thuis blijven wonen maar geeft anderzijds ook aan dat er toch ook een aanzienlijk deel wel op zichzelf woont. Een opvallend hoog percentage van de ROC-studenten (60%) geeft aan op zoek te zijn naar een woning of kamer, 20% hiervan is zelfs actief op zoek. Een meerderheid van de ROC-studenten die actief op zoek zijn naar een huurwoning (76%) zoekt naar een huurwoning in de stad Utrecht. Daarnaast is bijna een kwart van hen (24%) op zoek naar een kamer in Utrecht. ROC-studenten zijn net als UU-, HU- en HKU-studenten voornamelijk op zoek naar goedkope kamers en kleine goedkope huurwoningen.

¹ Nieuwkomers zijn studenten die in de regio Utrecht (willen) gaan wonen, maar bij verhuizing geen woonruimte achterlaten in deze regio.

1.2 Vergelijking 2007 en 2011

Een belangrijk onderdeel van deze monitor is de vergelijking met de resultaten van de StudentenMonitor 2007. In 2007 bestond de onderzoekspopulatie uit studenten van de UU en de HU. De cijfers van 2007 zijn daarom vergeleken met de cijfers van studenten van de UU en de HU in 2011. In de linker kolom staat allereerst het thema genoemd, in de middelste kolom staan de resultaten van 2007 en 2011 en in de rechter kolom staat de trend weergegeven.

| Profiel van de Utrechtse student <i>Populatie: Studenten UU, HU</i> | | | |
|--|---------------|---------------|--|
| Thema | Situatie 2007 | Situatie 2011 | Trend: 2007 - 2011 |
| ...% van de studenten is 1e en 2e jaars student. | 46% | 53% | Het percentage 1 ^e en 2 ^e jaars studenten is 6% toegenomen. |
| Van de 1 ^e en 2 ^e jaars studenten is ...% thuiswonend. | 37% | 46% | Het percentage thuiswonende 1 ^e en 2 ^e jaars studenten is met 9% gestegen. |
| Het gemiddelde totale inkomen per maand is € ... | € 655 | € 754 | Het gemiddelde totale inkomen per maand is toegenomen met 15%. |
| ...% van de studenten is alleenstaand (met of zonder huisgenoten). | 77% | 88% | Het aandeel alleenstaande studenten (met of zonder huisgenoten) is met 11% toegenomen. |
| ...% van de studenten is vrouw. | 61% | 67% | Het aantal vrouwelijke studenten in de regio Utrecht is met 6% gestegen. |

| Huidige woonsituatie <i>Populatie: Studenten UU, HU</i> | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|---|
| Thema | Situatie 2007 | Situatie 2011 | Trend: 2007 - 2011 |
| ...% woonde bij de ouders, ...% woonde op kamers, ...% in een huurwoning, ...% in een koopwoning. | 26% 57% 13% 4% | 37% 43% 15% 5% | Meer studenten wonen bij de ouders, het percentage studenten op kamers is met 14% gedaald, de percentages studenten in een huur- of koopwoning zijn licht gestegen. |

| Thema | Situatie 2007 | Situatie 2011 | Trend: 2007 - 2011 |
|---|---|---|--|
| ...% van de kamerbewoners huurde de woning van een woningcorporatie, ...% van een particuliere verhuurder en ...% bij een hospita. | 37% 60% 3% | 41% 56% 3% | Het percentage kamerbewoners dat de woning huurt van een woningcorporatie is met 7% gestegen. Het percentage studenten in een particulier verhuurde kamer is 2% gedaald. Het percentage dat huurt bij een hospita blijft gelijk. |
| Van de kamerbewoners woont ...% in de stad Utrecht. Bij de studenten die in een huurwoning wonen was dat ...%, en bij die met een koopwoning ...%. | 87% 55% 47% | 84% 50% 31% | Minder uitwonende studenten wonen in de stad Utrecht: bij de kamerbewoners is dit 3% gedaald, bij de studenten in een huurwoning is dit 5% gedaald en bij studenten in een koopwoning is dit 16% gedaald. |
| ...% van de uitwonende studenten is voor aanvang van de studie het huis uit gegaan. ...% heeft bij aanvang van de studie het ouderlijk huis verlaten. | 13% 40% | 19% 38% | 6% meer uitwonende studenten zijn voordat de studie begon uit huis gegaan. 2% minder uitwonende studenten zijn uit huis gegaan op het moment dat ze gingen studeren. |
| ...% van de uitwonende studenten had binnen drie maanden nieuwe woonruimte gevonden. | 69% | 63% | 6% minder uitwonende studenten hebben binnen drie maanden nieuwe woonruimte gevonden. |
| ...% van de uitwonende studenten heeft zijn toenmalige woning gevonden via internet. ...% heeft zijn woning via familie / vrienden / studiegenoten gevonden. | 17% 31% | 24% 28% | Meer woningen worden via internet gevonden; dit percentage is met 6% gestegen. Daarentegen vinden minder studenten hun woning via familie / vrienden / studiegenoten; dit percentage is 3% gedaald. |
| Uitwonende studenten hebben een kamer van gemiddeld ... m ² , huurwoning van gemiddeld ... m ² of koopwoning van gemiddeld ... m ² . | 20 m ² 53 m ² 85 m ² | 18 m ² 48 m ² 98 m ² | De gemiddelde oppervlakte van een studentenkamer is met 2 m ² afgenomen en dat van een huurwoning is 5 m ² afgenomen. De oppervlakte van een koopwoning is daarentegen 13 m ² toegenomen. |
| Uitwonende studenten betalen gemiddeld € ... per maand incl. servicekosten voor een studentenkamer. Dit is ...% van het gemiddelde totale inkomen (€ ...). | € 276 39% (€ 704) | € 311 39% (€ 801) | Uitwonende studenten betalen gemiddeld € 35 meer per maand incl. servicekosten voor een studentenkamer. Dit bedraagt 3% minder van hun gemiddelde totale inkomen. |
| Uitwonende studenten betalen gemiddeld € ... per maand excl. servicekosten voor een huurwoning. Dit is ... % van het gemiddelde totale inkomen (€ ...). | € 386 46% (€ 834) | € 448 46% (€ 947) | Uitwonende studenten betalen gemiddeld € 61 meer voor een huurwoning excl. servicekosten. Dit bedraagt een even groot deel van hun gemiddelde totale inkomen per maand. |

| Thema | Situatie 2007 | Situatie 2011 | Trend: 2007 - 2011 |
|--|--------------------|--------------------|--|
| De gemiddelde reistijd naar de onderwijsinstelling is voor kamerbewoners ... minuten, voor studenten in een huurwoning ... minuten en voor studenten met een koopwoning ... minuten. | 22 37 40 | 22 38 48 | De gemiddelde reistijd van kamerbewoners naar hun onderwijsinstelling is gelijk gebleven, die van studenten in een huurwoning is 1 minuut langer en die van studenten in een koopwoning is 8 minuten langer. |
| ...% van de uitwonende studenten woont nog geen jaar in de huidige woning. | 44% | 37% | De woonduur van uitwonende studenten lijkt afgenomen te zijn; het percentage uitwonende studenten dat korter dan een jaar in de huidige woning woont, is met 7% gedaald. |
| Kamerbewoners waren het meest tevreden over ... en studenten in een huurwoning of koopwoning over ... van de woning. | locatie hygiëne | locatie hygiëne | De aspecten van de woning waarover studenten het meest tevreden zijn, blijven onveranderd |

| Gewenste woonsituatie Populatie: Studenten UU, HU | | | |
|--|-----------------|-----------------|---|
| Thema | Situatie 2007 | Situatie 2011 | Trend: 2007 - 2011 |
| ...% van de studenten (...) is actief op zoek naar nieuwe woonruimte. | 20% (12.000) | 22% (15.000) | 2% meer studenten zijn actief op zoek naar een nieuwe woonruimte. |
| ...% van de studenten (...) die op actief op zoek waren naar nieuwe woonruimte zocht deze in de stad of regio Utrecht. | 73% (9.700) | 83% (12.700) | Studenten die actief op zoek zijn naar nieuwe woonruimte zijn vaker op zoek naar woonruimte in de regio Utrecht: dit percentage is 10% gestegen. |
| Van de studenten die actief op zoek zijn naar een woning in de regio Utrecht, zoekt ...% een kamer, ...% een huur- of koopwoning. | 43% 57% | 50% 50% | Het percentage studenten dat actief op zoek is naar een kamer in de regio Utrecht is gestegen met 7%. Het percentage actief op zoek naar een huur- of koopwoning in de regio Utrecht is 7% afgenomen. |
| ... studenten zijn actief op zoek naar een kamer in de regio Utrecht. ... studenten zijn actief op zoek naar een huur- of koopwoning. | 4.200 5.500 | 6.300 6.400 | Het aantal studenten dat actief op zoek is naar een kamer in de regio Utrecht is 2.100 hoger. Het aantal studenten dat actief op zoek is naar een huur- of koopwoning is 900 hoger. |
| ... van de studenten die actief op zoek zijn naar een kamer in de regio zijn nieuwkomers. Bij de studenten op zoek naar een huurwoning is dit aantal | 1.900 1.700 | 3.900 2.700 | Het aantal nieuwkomers dat een kamer zoekt in de regio Utrecht is met 2.000 toegenomen. Bij studenten op zoek naar een huurwoning is er een toename van 1.300 nieuwkomers in de regio Utrecht. |

| Thema | Situatie 2007 | Situatie 2011 | Trend: 2007 - 2011 |
|--|-------------------------|------------------|---|
| ...% van de studenten die actief op zoek zijn naar een huurwoning in de stad Utrecht, zoekt een woning met een grootte tussen 21 m ² en 30 m ² . | 18% (1.400) | 20% (2.200) | Het aantal studenten dat op zoek is naar een huurwoning met een grootte tussen de 21m ² en 30m ² is met 2% gestegen. |
| ...% van de studenten die actief op zoek zijn naar een kamer, zoekt een kamer met een minimale grootte tussen 11 m ² en 20 m ² . | 88% | 85% | Studenten wensen een grotere kamer: het percentage studenten dat een kamer zoekt met een minimale grootte van 11 m ² tot 20 m ² is 3% afgenomen. |
| ...% van de studenten die actief op zoek waren naar een huur- of koopwoning gaf aan een woning met een minimale grootte van 30 m ² of groter te zoeken. | 42% | 48% | Studenten wensen eveneens een grotere huur- of koopwoning: het percentage studenten dat een woning zoekt met een minimale grootte van 30 m ² is met 5% toegenomen. |
| Voor een kamer willen studenten max. € ... (incl. servicekosten) betalen. Dit is ...% van hun gemiddelde totale inkomen. | (niet gevraagd in 2007) | € 337 56% | (niet gevraagd in 2007) |
| Voor een huurwoning willen studenten max. € ... (excl. servicekosten) betalen. Dit is ...% van hun gemiddelde totale inkomen. | (niet gevraagd in 2007) | € 403 53% | (niet gevraagd in 2007) |
| ...% van de studenten staat ingeschreven bij de SSH. Bij diegenen die op zoek waren naar een kamer was dit ...%. | 19% 50% | 35% 67% | Het percentage van de studenten dat staat ingeschreven bij de SSH is met 16% gestegen. Bij studenten die op zoek zijn naar een kamer is dit percentage met 17% gestegen. |
| ...% van de studenten stond ingeschreven bij WoningNet. Bij diegenen die op zoek waren naar een huurwoning was dit ...%. | 38% 72% | 36% 60% | Minder studenten staan ingeschreven bij WoningNet, namelijk 2% minder. Bij studenten die op zoek zijn naar een huurwoning is dit 8% minder. |

1.3 Vergelijking populaties 2011

Aan de StudentenWoonMonitor 2011 hebben vier onderwijsinstellingen deelgenomen, namelijk de UU, de HU, de HKU en het ROC MN. Omdat de antwoorden van studenten van de HKU en het ROC MN soms verschillen van die van studenten van de UU en de HU, worden deze apart weergegeven. In de eerste kolom staat het thema, overeenkomstig de voorgaande tabel. In de middelste kolom worden achtereenvolgens de resultaten voor studenten van de UU en de HU, de HKU en het ROC MN weergegeven. Tot slot staan in de rechter kolom de resultaten van de totale onderzoekpopulatie genoemd.

Profiel van de Utrechtse student
Situatie 2011

| Thema | UU, HU | HKU | ROC MN | UU, HU, HKU, ROC MN |
|---|--------|-------|--------|---------------------|
| ...% van de thuiswonende studenten is 1 ^e of 2 ^e jaars student. | 53% | 54% | 74% | 53% |
| Van de 1 ^e en 2 ^e jaars studenten is ...% thuiswonend. | 46% | 33% | 77% | 45% |
| Het gemiddelde totale inkomen per maand is € ... | € 754 | € 772 | € 644 | € 733 |
| ...% van de studenten is alleenstaand (met of zonder huisgenoten). | 88% | 85% | 90% | 88% |

Huidige woonsituatie
Situatie 2011

| Thema | UU, HU | HKU | ROC MN | UU, HU, HKU, ROC MN |
|--|--------|-----|--------|---------------------|
| ...% woonde bij de ouders, | 37% | 25% | 81% | 46% |
| ...% woonde op kamers, | 43% | 48% | 8% | 35% |
| ...% in een huurwoning, | 15% | 23% | 8% | 14% |
| ...% in een koopwoning. | 5% | 4% | 3% | 5% |
| ...% van de kamerbewoners huurde de woning van een woningcorporatie, | 41% | 32% | 18% | 40% |
| ...% van een particuliere verhuurder en | 56% | 62% | 74% | 57% |
| ...% bij een hospita. | 3% | 6% | 8% | 3% |
| Van de kamerbewoners woont ...% in de stad Utrecht. | 84% | 75% | 55% | 82% |
| Bij de studenten die in een huurwoning wonen was dat ...%, | 50% | 47% | 30% | 47% |
| en bij die met een koopwoning ...%. | 31% | 52% | 12% | 28% |
| ...% van de uitwonende studenten is voor aanvang van de studie het huis uit gegaan. | 19% | 30% | 51% | 20% |
| ...% heeft bij aanvang van de studie het ouderlijk huis verlaten. | 38% | 37% | 7% | 38% |
| ...% van de uitwonende studenten had binnen drie maanden nieuwe woonruimte gevonden. | 63% | 64% | 53% | 63% |
| ...% van de uitwonende studenten heeft zijn toenmalige woning gevonden via internet. | 24% | 27% | 22% | 24% |
| ...% heeft zijn woning via familie / vrienden / studiegenoten gevonden. | 28% | 39% | 25% | 28% |

| Thema | UU, HU | HKU | ROC MN | UU, HU, HKU, ROC MN |
|--|---|---|--|---|
| Uitwonende studenten hebben een kamer van gemiddeld ... m ² , huurwoning van gemiddeld ... m ² of koopwoning van gemiddeld ... m ² . | 18 m ² 48 m ² 98 m ² | 18 m ² 47 m ² 77 m ² | 19 m ² 56 m ² 107 m ² | 18 m ² 49 m ² 99 m ² |
| Uitwonende studenten betalen gemiddeld € ... per maand incl. servicekosten voor een studentenkamer. Dit is ...% van het gemiddelde totale inkomen. | € 311 39% | € 324 39% | € 297 37% | € 311 39% |
| Uitwonende studenten betalen gemiddeld € ... per maand excl. servicekosten voor een huurwoning. Dit is ... % van het gemiddelde totale inkomen. | € 448 46% | € 385 40% | € 475 44% | € 448 46% |
| De gemiddelde reistijd naar de onderwijsinstelling is voor kamerbewoners ... minuten, voor studenten in een huurwoning ... minuten en voor studenten met een koopwoning ... minuten. | 22 38 48 | 23 38 37 | 32 43 40 | 22 38 48 |
| ...% van de uitwonende studenten woont nog geen jaar in de huidige woning. | 37% | 45% | 44% | 38% |
| Kamerbewoners waren het meest tevreden over ... en studenten in een huurwoning of koopwoning over ... van de woning. | locatie hygiëne | locatie locatie | locatie hygiëne | locatie hygiëne |
| Gewenste woonsituatie Situatie 2011 | | | | |
| Thema | UU, HU | HKU | ROC MN | UU, HU, HKU, ROC MN |
| ...% van de studenten (...) is actief op zoek naar nieuwe woonruimte. | 22% (15.000) | 26% (1.000) | 20% (4.300) | 22% (20.500) |
| ...% van de studenten (...) die op actief op zoek waren naar nieuwe woonruimte zocht deze in de stad of regio Utrecht. | 83% (12.700) | 77% (800) | 70% (3.000) | 80% (16.500) |
| Van de studenten die actief op zoek zijn naar een woning in de regio Utrecht, zoekt ...% een kamer, ...% een huur- of koopwoning. | 50% 50% | 39% 61% | 22% 78% | 44% 56% |
| ... studenten zijn actief op zoek naar een kamer in de regio Utrecht. ... studenten zijn actief op zoek naar een huur- of koopwoning. | 6.300 6.400 | 300 500 | 700 2.400 | 7.300 9.200 |
| ... van de studenten die actief op zoek zijn naar een kamer in de regio zijn nieuwkomers. Bij de studenten op zoek naar een huurwoning is dit aantal | 3.900 2.700 | 200 200 | 600 1.800 | 4.700 4.700 |

| Thema | UU, HU | HKU | ROC MN | UU, HU, HKU, ROC MN |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| ...% van de studenten die actief op zoek zijn naar een kamer, zoekt een kamer met een minimale grootte tussen 11 m ² en 20 m ² . | 85% | 79% | 73% | 84% |
| ...% van de studenten die actief op zoek waren naar een huur- of koopwoning gaf aan een woning met een minimale grootte van 30 m ² of groter te zoeken. | 48% | 46% | 56% | 50% |
| Voor een kamer willen studenten max. € ... (incl. servicekosten) betalen. Dit is ...% van het gemiddelde totale inkomen. | € 337 56% | € 329 56% | € 309 67% | € 332 57% |
| Voor een huurwoning willen studenten max. € ... (excl. servicekosten) betalen. Dit is ...% van het gemiddelde totale inkomen. | € 403 53% | € 394 48% | € 400 59% | € 402 54% |
| ...% van de studenten staat ingeschreven bij de SSH. Bij diegenen die op zoek waren naar een kamer was dit ...%. | 35% 67% | 27% 57% | 3% 13% | 27% 61% |
| ...% van de studenten stond ingeschreven bij WoningNet. Bij diegenen die op zoek waren naar een huurwoning was dit ...%. | 36% 60% | 31% 47% | 26% 49% | 36% 57% |

2. Conclusies

Het aantal studenten in Utrecht groeit. Sinds de StudentenMonitor in 2007 is het aantal studenten aan de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht gestegen met 6.500, een stijging van gemiddeld ruim 1.600 studenten per jaar. Hierdoor neemt ook de vraag naar passende woonruimte voor studenten toe.

De afgelopen jaren is er veel woonruimte gerealiseerd voor studenten. Toch lijkt de vraag naar woonruimte in de regio Utrecht tussen 2007 en 2011 sterk toegenomen te zijn. In 2007 was de vraag naar studentenkamers in de regio Utrecht bijna 2.000. In 2011 wordt deze geschat op bijna 4.000. De vraag naar studentenwoningen was in 2007 nog 1.740; in 2011 is deze gestegen tot ongeveer 2.700.

2.1 Profiel Utrechtse student

De gemiddelde Utrechtse student is 22 jaar oud, 3^e jaars student en heeft een inkomen van € 733 per maand. Het percentage 1^e en 2^e jaars UU- en HU- studenten is met 7% gestegen. Studenten van het ROC Midden Nederland verdienen met hun bijbaan naast de studie het meest, namelijk gemiddeld € 422 per maand. Studenten van de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht lenen gemiddeld het meest, namelijk € 161 per maand, en studenten van de Universiteit Utrecht worden financieel het meest gesteund door derden.

2.2 Huidige woonsituatie

Iets minder dan de helft (45%) van alle studenten geeft aan thuis te blijven wonen vanwege gebrek aan passende woonruimte in Utrecht. Ten opzichte van 2007 besluiten daarom veel meer studenten thuis te blijven wonen, veelal buiten de regio Utrecht, terwijl ze in Utrecht studeren.

Van de studenten die in Utrecht een kamer vinden op de particuliere markt, heeft 37% binnen een maand een kamer gevonden. Van de studenten die een kamer vinden bij een woningcorporatie, heeft 31% er binnen een maand één gevonden. Een mogelijke verklaring voor de relatief korte zoekperiode van een maand is dat studenten de wachttijd bij een corporatie niet bij deze zoekperiode optellen. Waarschijnlijk rekenen ze pas vanaf het moment dat zij daadwerkelijk reageren op kamers.

Ongeveer de helft (49%) van de studenten van de Hogeschool Utrecht geeft aan nog thuis te wonen. Het percentage thuiswonende studenten verbonden aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en de Universiteit Utrecht is beduidend lager (respectievelijk 20% en 25%). Het verschil tussen de studenten van de Hogeschool Utrecht en de Universiteit Utrecht is opvallend, aangezien soms wordt aangenomen dat zij steeds meer op elkaar zouden lijken.

2.3 Gewenste woonsituatie

De woonwensen van de verschillende groepen studenten komen sterk met elkaar overeen. De wens voor een studentenkamer neemt toe naarmate het opleidingsniveau stijgt. Voor huur- en koopwoningen geldt die trend juist andersom. Dit wordt mede verklaard door het feit dat het merendeel van de ROC-studenten op dit moment al woonachtig is in de regio Utrecht. Jongerejaars geven net als in 2007 de voorkeur aan kamers en ouderejaars aan huur- en koopwoningen. Toch lijkt de vraag naar een huur- en koopwoning ook bij jongerejaars wat toe te nemen.

Opvallend genoeg verandert die vraag wanneer de woonwens aan de realiteit wordt getoetst met concrete woonbeelden. Jongerejaars studenten blijken dan een aanzienlijk grotere voorkeur te hebben voor kamers, mits deze goedkoop zijn. Naarmate de huurprijs van een kamer hoger wordt (en dus meer neigt naar de huurprijs van een huurwoning), is de student eerder bereid om nog iets meer te

betalen om in een huurwoning te kunnen wonen. Een kleine huurwoning (City Campus MAX, 28m²) met een huur van € 350 per maand (exclusief servicekosten) krijgt dan dus de voorkeur boven een kamer (Salamanca-pad, 17m²) met een huur van € 315 (inclusief servicekosten) per maand.

Uit de woonbeelden blijkt dat vooral de kamers in de oudere studentencomplexen van SSH populair zijn. Dit komt doordat het kleine (circa 15 m²), betaalbare kamers zijn met grote gemeenschappelijke keukens. Vooral het Tuindorp West Complex (TWC) en het complex aan de IBB-laan zijn net als in 2007 erg populair. Daarnaast is 63% van de kamerzoekenden tevreden met een kameroppervlakte van 20 m² of kleiner. De kleine goedkopere huurwoningen zoals in City Campus MAX en in Casa Confetti zijn populair onder zowel de woningzoekende studenten als de kamerzoekende studenten. Uit de woonbeelden blijkt Leidsche Rijn ook populair, vooral onder woningzoekende studenten van Hogeschool Utrecht en ROC Midden Nederland. Locatie lijkt dan steeds minder belangrijk te worden ten opzichte van de oppervlakte en prijs. Als uitsluitend gevraagd wordt naar de gewenste woonwijk, blijkt Leidsche Rijn minder populair dan andere wijken in Utrecht.

Nieuwkomers

Nieuwkomers zijn studenten die in de regio Utrecht (willen) gaan wonen, maar bij verhuizing geen woonruimte achterlaten in deze regio. Dit zijn thuiswonende studenten (90%), maar ook studenten die buiten de regio Utrecht woonden (10%). In 2007 was het percentage nieuwkomers in de regio Utrecht 36% (22.500 studenten). In 2011 is dit maar liefst 49% (33.000 UU- en HU-studenten); van hen is 19% (circa 6.300 UU- en HU-studenten) op dit moment actief op zoek naar woonruimte in de regio Utrecht.

Een verklaring voor deze groei komt voort uit het toenemende aantal 1^e en 2^e jaars studenten. Dit percentage is gestegen van 46% in 2007 naar 53% (UU- en HU- studenten) in 2011. Van deze groep blijft een aanzienlijk hoger percentage thuis bij de ouders wonen: 46% ten opzichte van 37% in 2007. Opvallend is dat deze thuiswonende studenten in toenemende mate actief op zoek zijn naar een kamer of woning in Utrecht. In 2007 was het percentage 1^e en 2^e jaars studenten dat thuis woonde en actief op zoek was naar een kamer of woning in de regio Utrecht 68%; in 2011 is dit gestegen naar 87%. De interesse van de groep nieuwkomers om te wonen in de regio Utrecht is daarnaast gestegen van 57% in 2007 naar 80% in 2011. Onder de groep nieuwkomers is het merendeel (57% in 2011 ten opzichte van 53% in 2007) op zoek naar een kamer.

Een andere verklaring voor het toenemende aantal nieuwkomers in de regio Utrecht komt voort uit de effecten van de krappe woningmarkt in Utrecht. Nieuwkomers blijven langer nieuwkomer wanneer zij geen woonruimte kunnen vinden door een gebrek aan passend aanbod. Het tekort aan woonruimte zou daarom op dit moment vooral moeten worden gezocht in het creëren van woonruimte voor 1^e en 2^e jaars studenten. Het percentage studenten dat op zoek is naar een huurwoning is bij de nieuwkomers gestegen. Wanneer echter niet alleen naar de nieuwkomers maar naar alle studenten worden gekeken, blijkt dat het totale percentage studenten op zoek naar een huurwoning nagenoeg gelijk is gebleven. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de doorstroming van studentenkamers naar huurwoningen in de afgelopen jaren al aardig op gang is gekomen door de bouw van veel huurwoningen. Het probleem ligt nu vooral nog bij gebrek aan passend aanbod voor nieuwe studenten die naar Utrecht (willen) komen.

2.4 Opgave voor de aankomende jaren

In aanvulling op de StudentenMonitor 2007 – waar de focus vooral op doorstroming lag – ligt er nu de opgave om goedkope kamers te realiseren voor vooral jongerejaars studenten. De locatie mag hierbij best wat verder van het centrum zijn en de oppervlakte wat kleiner, zolang de huurprijzen maar acceptabel zijn. Bij de bouw van nieuwe complexen kunnen de (oude) SSH complexen als voorbeeld dienen. De huurprijs, de grootte van de kamers en de gemeenschappelijke keukens blijken goed aan te sluiten bij de wensen van studenten.

De huurwoningen die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, blijken goed aan te sluiten op de wensen van de studenten. De vraag naar deze woningen blijft bestaan. Als de huurtoeslagmogelijkheden voor studenten in de toekomst worden ingeperkt, is het echter de vraag in hoeverre huurwoningen aantrekkelijk blijven voor studenten.

3. Inleiding

Universiteiten, hogescholen en ROC's zijn belangrijk voor Utrecht als het gaat om arbeid en economie. In samenwerking met SSH, Gemeente Utrecht, Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en ROC Midden Nederland heeft Labyrinth Onderzoek & Advies een huisvestings- en woonwensenonderzoek uitgevoerd onder WO-, HBO- en MBO-studenten in Utrecht. Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de hoofdvraag: 'Hoe ziet de woonvraag van studenten in Utrecht eruit?' In totaal hebben 7.814 van de ruim 94.000 studenten hun medewerking verleend aan het onderzoek. Hiervan hebben 137 studenten de vragenlijst in het Engels ingevuld. Dit zijn buitenlandse studenten die hun hele studie in Utrecht volgen.

3.1 Vragenlijst

Alle ruim 94.000 studenten van de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en ROC Midden Nederland hebben via de e-mail een uitnodiging voor deelname aan het onderzoek ontvangen. Er zijn in dit onderzoek drie versies van de vragenlijst gehanteerd, namelijk een versie voor studenten van het WO en HBO, een versie voor studenten van het MBO en een Engelse versie. De Engelse versie is gelijk aan de Nederlandse versie voor het WO en HBO. In de Nederlandse vragenlijst die studenten van ROC Midden Nederland voorgelegd hebben gekregen, zijn sommige vragen iets anders geformuleerd dan de vragenlijst voor de andere drie deelnemende onderwijsinstellingen. Door de woorden gerelateerd aan 'studie' te vervangen door 'onderwijs' of 'opleiding' is gepoogd zo goed mogelijk aan te sluiten bij het referentiekader van deze doelgroep. Door deze aanpassingen is de vraagstelling niet veranderd.

3.2 Weging

Een onderzoek is representatief wanneer de achtergrondgegevens van de respondenten overeenkomen met de achtergrondgegevens van de populatie. In dat geval staat de groep respondenten model voor de gehele populatie. Het is belangrijk om te letten op die achtergrondvariabelen die invloed (zouden kunnen) hebben op het onderzoeksonderwerp. De StudentenWoonMonitor Utrecht heeft één overkoepelende populatie, namelijk alle studenten in Utrecht, en vier subpopulaties, namelijk studenten van de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en ROC Midden Nederland. De antwoorden op sommige vragen blijken enigszins te verschillen tussen respondenten uit de verschillende subpopulaties.

Voor de nauwkeurigheid van het onderzoek is daarom gekozen voor een weging wat betreft de variabele 'onderwijsinstelling'. Deze weging is gebaseerd op de getallen en percentages die in tabel 1 worden weergegeven. Bij het bepalen van de wegingsfactoren is gekeken naar de verhouding van de studenten van de vier onderwijsinstellingen in de populatie (kolom 3: 'Verhouding in populatie') en deze verhouding van de responsaantallen tussen studenten van de vier onderwijsinstellingen (Kolom 6: 'Respons % van totaal'). De berekening is als volgt: Studenten van Universiteit Utrecht maken 30% uit van de totale studentenpopulatie. De respons van de studenten van de Universiteit Utrecht maakt 62% uit van de totale respons. Om deze percentages aan elkaar gelijk te maken, moet de respons worden vermenigvuldigd met 0,488 ($62\% \times 0,488 = 30\%$).

Na het toepassen van deze weging is de verhouding tussen de responsaantallen per onderwijsinstelling gelijk aan deze verhouding in de populatie. Dit heeft invloed op de cijfers uit dit onderzoek: hiermee worden de werkelijke waarden nog beter benaderd. Het onderzoek is dus representatief voor de vier genoemde studenten subpopulaties en geeft in zijn geheel een betrouwbaar beeld van de wensen en behoeften van Utrechtse studenten wat betreft huisvesting.

| Tabel 1: Weging | | | | | | |
|------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|----------------|
| Onderwijsinstelling | Populatie | Verhouding in populatie | Respons aantal per instelling | Respons % per instelling | Respons % van totaal aantal ingevulde enquêtes | Wegings-factor |
| Universiteit Utrecht | 28379 | 30% | 4776 | 16,8% | 62% | 0,488 |
| Hogeschool Utrecht | 40000 | 42% | 1504 | 3,8% | 19% | 2,183 |
| ROC Midden Nederland | 22000 | 23% | 787 | 3,6% | 10% | 2,295 |
| Hogeschool voor de Kunsten Utrecht | 3850 | 4% | 669 | 17,4% | 9% | 0,472 |
| Totaal | 94229 | 100% | 7736* | 8,2% | 100% | |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

*Van 78 respondenten bleek na enkele vragen dat zij buiten de doelgroep vielen.

De totale respons bedraagt dus 7814.

3.3 Definities

Onderstaand volgt een toelichting op definities die in dit rapport worden gebruikt

Huisvesting

In het rapport wordt, wanneer het over huisvesting van studenten gaat, gesproken over kamers, huurwoningen en koopwoningen. Een kamer is een onzelfstandige studentenkamer, met gedeelde faciliteiten. Dit kan een kamer zijn in een studentenhuus, een antikraakpand of bij een hospita. Een huurwoning is een gehuurde zelfstandige woning, waarbij geen faciliteiten gedeeld hoeven te worden met andere bewoners. Dit kan een studio (zoals bijvoorbeeld in City Campus Max) betreffen of een woning met meerdere kamers. Een koopwoning is een gekochte zelfstandige woning, waarbij eveneens geen faciliteiten gedeeld hoeven te worden met andere bewoners.

Studenten

Aan het onderzoek hebben studenten meegedaan die staan ingeschreven bij de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht – vestiging Utrecht of ROC Midden Nederland. Wanneer in het rapport wordt gesproken over Utrechtse studenten of alle studenten in Utrecht, worden studenten van deze vier onderwijsinstellingen bedoeld. Als het om een of meer van bovenstaande onderwijsinstellingen gaat, wordt dit expliciet vermeld. Wanneer het gaat over alle respondenten, worden de respondenten van alle vier de onderwijsinstellingen bedoeld. Indien het gaat over een specifiekere groep respondenten wordt dit expliciet vermeld.

Nieuwkomers

In het rapport wordt gesproken over nieuwkomers in de regio Utrecht. Nieuwkomers in de regio Utrecht zijn studenten die in de regio Utrecht (willen) gaan wonen, maar bij verhuizing geen woonruimte in de regio Utrecht achterlaten. Zij wonen in de huidige situatie buiten de regio Utrecht of bij hun ouders binnen de regio Utrecht.

Studiejaar

Respondenten konden in de vragenlijst antwoord geven op de vraag: 'In welk jaar ben je begonnen met je studie in Utrecht?'. Hierop konden zij een antwoord geven van 2002 tot en met 2011. In het

rapport wordt verschillende keren gesproken van 1^e jaars studenten, 2^e jaars studenten, enz. Bij de indeling hiervan is het volgende aangehouden: 1^e jaars studenten zijn met hun studie begonnen in 2010 of 2011, 2^e jaars in 2009, 3^e jaars in 2008, 4^e jaars in 2007, 5^e jaars in 2006, 6^e jaars of langer in 2002 tot en met 2005.

Woningcorporatie

In het rapport wordt enkele keren gesproken over woningcorporaties. Vaak is in de vragenlijst geen onderscheid gemaakt tussen de SSH of een andere woningcorporatie in Utrecht. Met 'woningcorporatie' worden daarom alle Utrechtse woningcorporaties bedoeld.

Woonoppervlakte

Studenten konden voor de gewenste woonoppervlakte kiezen uit de volgende categorieën: Kleiner dan 10 m²; tussen 11 m² en 20 m²; tussen 21 m² en 30 m²; tussen 31 m² en 40 m²; tussen 41 m² en 50 m²; tussen 51 m² en 60 m²; tussen 61 m² en 70 m²; groter dan 70 m².

3.4 Leeswijzer

Achtereenvolgens zullen de resultaten per onderwerp worden besproken. Het eerste hoofdstuk gaat in op de achtergrondkenmerken van de respondenten, waarna het tweede hoofdstuk de huidige woonsituatie van de respondenten beschrijft. Vervolgens komen in het derde hoofdstuk de wensen wat betreft de toekomstige woonsituatie aan bod, onder andere aan de hand van woonbeelden. In het vierde hoofdstuk worden tot slot geaggregeerde cijfers weergegeven.

Bij sommige resultaten is de 'n' lager dan bij andere resultaten. Dit komt door de routing in de vragenlijst. Dit betekent dat sommige vragen alleen van toepassing zijn op respondenten die op een bepaalde vraag een specifiek antwoord hebben gegeven. De andere respondenten slaan de betreffende vraag over.

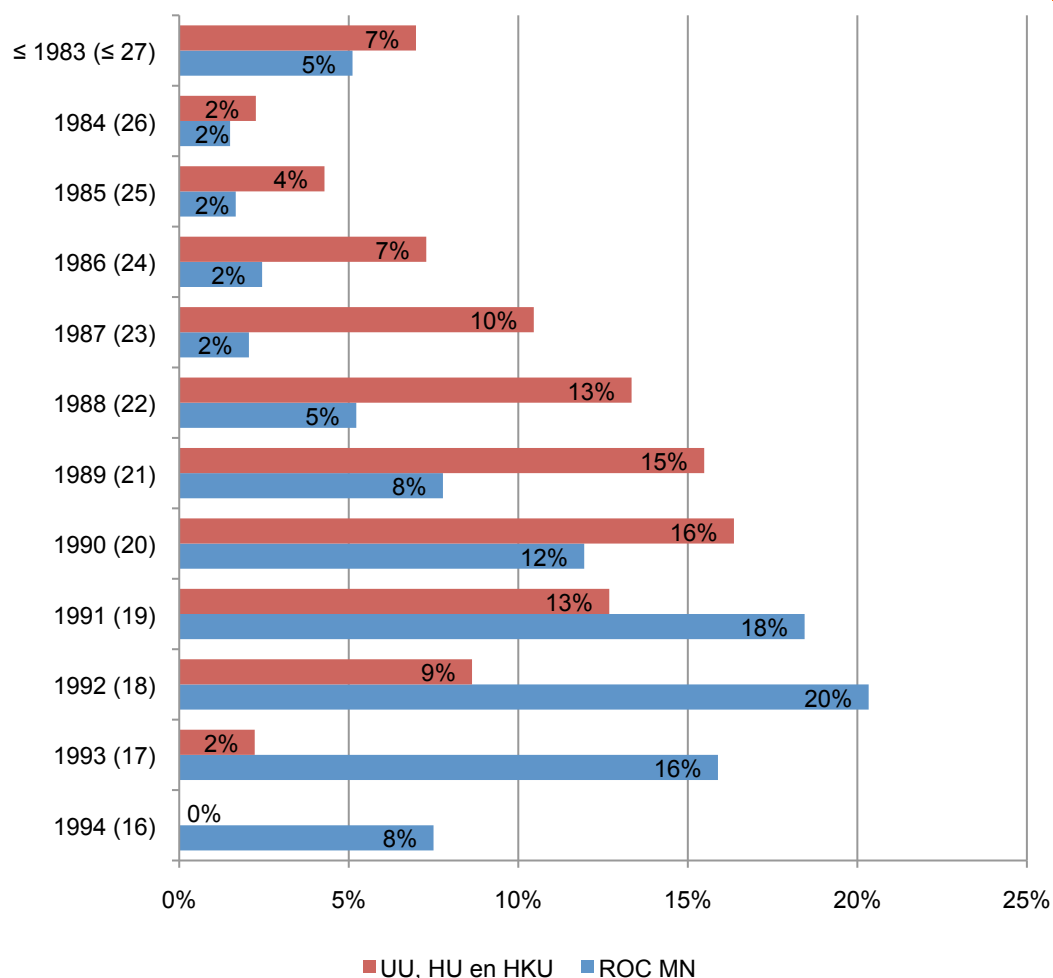
In het rapport worden verschillende bedragen genoemd, waaronder de huur van een woning. In de vergelijking van de absolute bedragen van 2007 en 2011 is geen inflatie meegenomen. Om de bedragen toch vergelijkbaar te maken, is het percentage berekend dat het bedrag uitmaakt van het totale inkomen.

Door afronding kan het zijn dat de percentages in een figuur niet exact lijken op te tellen tot 100%. Dit is wel het geval, tenzij anders vermeld.

4. Achtergrondkenmerken

Het gemiddelde geboortear van de respondenten is 1988, wat ze gemiddeld dus 22 jaar maakt. De helft van de studenten is 20 tot 23 jaar oud. Studenten van de HKU zijn met 23 jaar iets ouder en studenten van ROC MN met 20 jaar iets jonger dan gemiddeld. In de volgende figuur wordt het geboortear weergegeven, waarbij de studenten van het ROC MN apart worden weergegeven.

Figuur 1: Wat is je geboortear? (tussen haakjes staat de leeftijd van de respondent) (n = 7729)



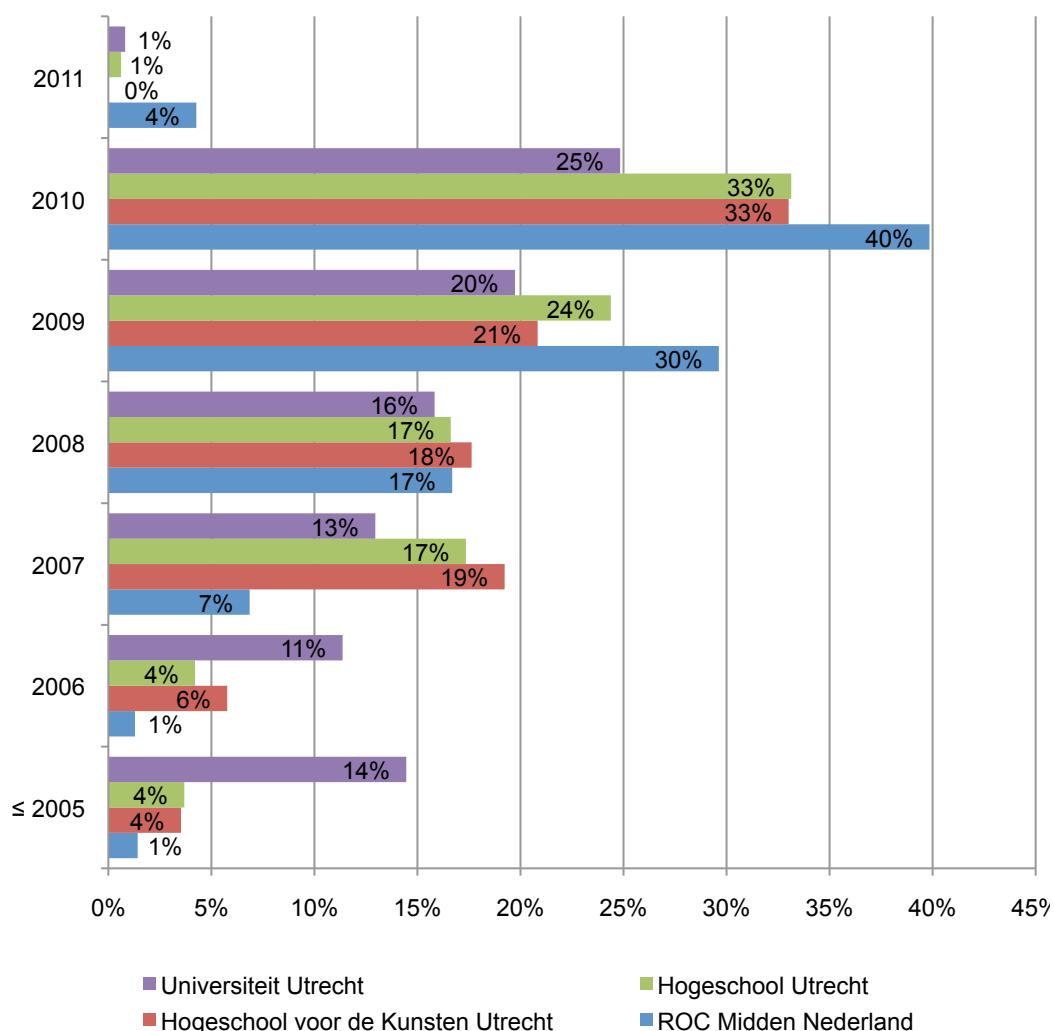
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Van alle respondenten is 88% alleenstaand. Om uit te sluiten dat dit hoge percentage alleenstaanden tot stand is gekomen door de deelname van ROC-studenten (met een lagere leeftijd dan studenten van de andere vier onderwijsinstellingen) is ook het percentage alleenstaanden onder UU- en HU-studenten berekend: dit bedraagt eveneens 88%. Van de alleenstaande respondenten verwacht een aanzienlijk deel, namelijk 22%, binnen twee jaar te gaan samenwonen.

4.1 Studie

Bijna driekwart van de respondenten is drie jaar of korter bezig met hun studie in Utrecht. Studenten van de UU, HU en HKU zijn gemiddeld in 2008 met hun studie begonnen en studenten van het ROC MN een jaar later. In de volgende figuur is een uitsplitsing gemaakt naar het beginjaar van de studie:

Figuur 2: In welk jaar ben je begonnen met je studie in Utrecht? (n = 7670)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

4.2 Inkomen

Het inkomen van de studenten is opgedeeld in verschillende onderdelen. In de volgende tabel worden de inkomens van alle studenten weergegeven per onderwijsinstelling. Het aantal respondenten in deze tabel is lager dan die voor de meeste andere resultaten. Dit komt doordat deze vraag niet verplicht ingevuld hoefde te worden. Uit de tabel komt naar voren dat studenten van het ROC MN per maand het meeste verdienen met een bijbaan (€ 422), dat studenten van HKU het meeste lenen (€ 161) en dat studenten van de UU de hoogste bijdrage van derden ontvangen (€ 176). In totaal hebben studenten van de HKU per maand het meest te besteden, namelijk € 772.

Tabel 2: Inkomsten respondenten – alle respondenten, uitgesplitst naar onderwijsinstelling (n = 5384)

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| <i>Alle respondenten (n = 5384)</i> | |
| (Netto)loon | € 320 |
| Studiebeurs | € 180 |
| Lening | € 89 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 109 |
| Andere inkomsten | € 36 |
| Inkomen Totaal | € 733 |
| <hr/> | |
| <i>Studenten UU (n = 1769)</i> | |
| (Netto)loon | € 221 |
| Studiebeurs | € 205 |
| Lening | € 128 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 176 |
| Andere inkomsten | € 31 |
| Inkomen Totaal | € 760 |
| <hr/> | |
| <i>Studenten HU (n = 2276)</i> | |
| (Netto)loon | € 359 |
| Studiebeurs | € 178 |
| Lening | € 83 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 92 |
| Andere inkomsten | € 39 |
| Inkomen Totaal | € 750 |
| <hr/> | |
| <i>Studenten ROC MN (n = 1072)</i> | |
| (Netto)loon | € 422 |
| Studiebeurs | € 132 |
| Lening | € 21 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 35 |
| Andere inkomsten | € 33 |
| Inkomen Totaal | € 644 |
| <hr/> | |
| <i>Studenten HKU (n = 276)</i> | |
| (Netto)loon | € 227 |
| Studiebeurs | € 217 |
| Lening | € 161 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 120 |
| Andere inkomsten | € 47 |
| Inkomen Totaal | € 772 |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Onderstaande tabel laat wederom de inkomsten van Utrechtse studenten zien, maar nu uitgesplitst naar studiejaar. Uit de tabel blijkt dat het totale inkomen per maand van studenten oploopt, naar mate zij langer studeren; eerstejaars studenten verdienen met € 636 het minst en zesdejaars studenten of langer verdienen met € 911 het meest.

Tabel 3: Inkomsten respondenten – alle respondenten, uitgesplitst naar studiejaar (n = 5384)

| | |
|---|--------------|
| <i>1^e jaars studenten (n = 1222)</i> | |
| (Netto)loon | € 242 |
| Studiebeurs | € 196 |
| Lening | € 67 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 105 |
| Andere inkomsten | € 26 |
| Inkomen Totaal | € 636 |
| <i>2^e jaars studenten (n = 937)</i> | |
| (Netto)loon | € 294 |
| Studiebeurs | € 206 |
| Lening | € 84 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 126 |
| Andere inkomsten | € 39 |
| Inkomen Totaal | € 750 |
| <i>3^e jaars studenten (n = 728)</i> | |
| (Netto)loon | € 293 |
| Studiebeurs | € 215 |
| Lening | € 89 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 130 |
| Andere inkomsten | € 45 |
| Inkomen Totaal | € 773 |
| <i>4^e jaars studenten (n = 722)</i> | |
| (Netto)loon | € 340 |
| Studiebeurs | € 210 |
| Lening | € 107 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 132 |
| Andere inkomsten | € 30 |
| Inkomen Totaal | € 820 |

5e jaars studenten (n = 327*)

| | |
|------------------------------------|--------------|
| (Netto)loon | € 312 |
| Studiebeurs | € 147 |
| Lening | € 196 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 148 |
| Andere inkomsten | € 42 |
| Inkomen Totaal | € 844 |

6e jaars studenten of langer (n = 365**)

| | |
|------------------------------------|--------------|
| (Netto)loon | € 340 |
| Studiebeurs | € 102 |
| Lening | € 241 |
| Bijdrage van derden (bijv. ouders) | € 176 |
| Andere inkomsten | € 52 |
| Inkomen Totaal | € 911 |

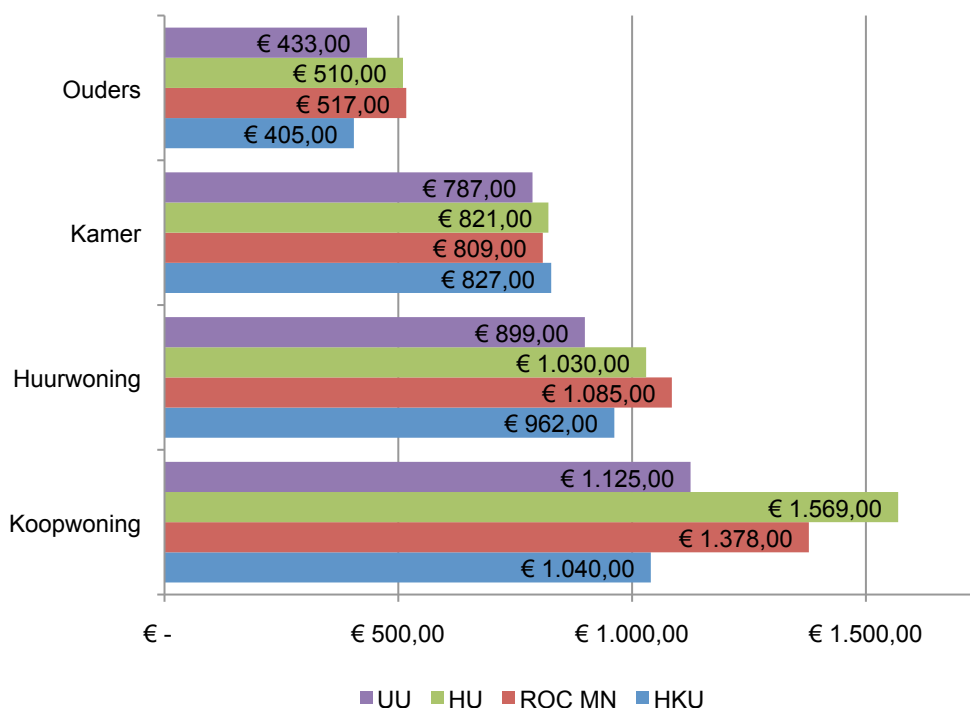
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Slechts 23 van de bevraagde 5e jaars studenten (5%) is ingeschreven bij ROC MN.

** Slechts 25 van de bevraagde 6e jaars studenten (5%) is ingeschreven bij ROC MN.

Er is overigens ook een significant verschil in inkomsten als de huidige woonsituatie als uitgangspunt wordt genomen:

Figuur 3: (Totale) inkomen uitgesplitst naar huidige woonsituatie (totaal n = 2866, ouderlijk huis n = 1171, kamer n = 1124, huurwoning n = 428, koopwoning n = 143)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

5. Huidige woonsituatie

Onderstaande tabel laat zien hoeveel studenten bij hun ouders thuis, op kamers, in een huurwoning en in een koopwoning wonen. Bijna de helft van de respondenten (44%) woont nog bij de ouders thuis. Daarnaast woont bijna een derde (32%) op kamers, waarvan 12% in een kamer van een woningcorporatie en 20% in een kamer van een particuliere verhuurder. Huurwoningen van een woningcorporatie worden door 8% van de studenten bewoond, naast 5% in een huurwoning van een particuliere verhuurder. Verder woont 4% van de bevroegde studenten in een koopwoning. Van de uitwonende studenten geeft 69% aan in de stad Utrecht te wonen en 8% in de regio Utrecht. De meeste studenten van de Universiteit Utrecht en Hogeschool voor de Kunsten Utrecht wonen op kamers in de stad Utrecht.

Tabel 4: Huidige woonsituatie – Geaggregeerd naar gehele studentenpopulatie UU, HU, HKU en ROC MN

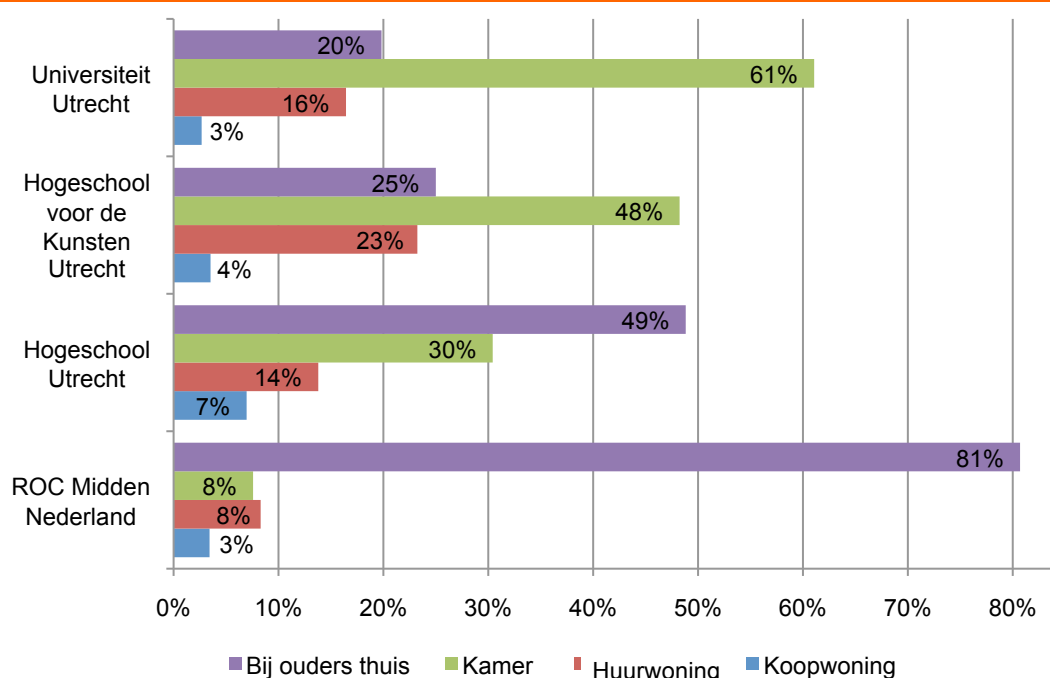
| | Totaal | UU | HU | HKU | ROC MN |
|--------------------------------|----------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| Bij ouders thuis | 41.156 (44%) | 5.401 | 18.484 | 869 | 16.402 |
| Kamer woningcorporatie | 11.420 (12%) | 6.952 | 3.777 | 495 | 196 |
| - SSH | - 8.797 (9%) | - 5.847 | - 2.686 | - 236 | - 28 |
| - Anders | - 2.623 (3%) | - 1.105 | - 1.090 | - 259 | - 168 |
| Kamer particulier | 19.157 (20%) | 9.472 | 7.527 | 1.151 | 1.008 |
| Huurwoning woningcorporatie | 7.292 (8%) | 2.614 | 3.032 | 414 | 1.232 |
| Huurwoning particulier | 4.886 (5%) | 1.860 | 2.181 | 397 | 448 |
| Koopwoning | 4.179 (4%) | 725 | 2.633 | 121 | 700 |
| Onbekend* | 6.140 (7%) | 1.355 | 2.367 | 403 | 2.015 |
| Totaal | 94.229 (100%) | 28.379 | 40.000 | 3850 | 22.000 |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Van sommige respondenten is de huidige woonsituatie onbekend. Deze zijn in de overige resultaten in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten, waardoor de percentages iets hoger kunnen uitvallen dan in bovenstaande tabel.

De studenten van het ROC Midden Nederland zijn in 81% van de gevallen thuiswonend. Een onverwacht hoog percentage studenten van ROC Midden Nederland (ten opzichte van algemene verwachtingen van deze groep) woont op kamers of in een huur- of koopwoning, namelijk 19%. Studenten van de UU wonen daarentegen het vaakst op kamers. Uit de figuur blijkt dat hoe hoger het opleidingsniveau, hoe meer studenten op kamers wonen en hoe minder studenten bij hun ouders inwonen.

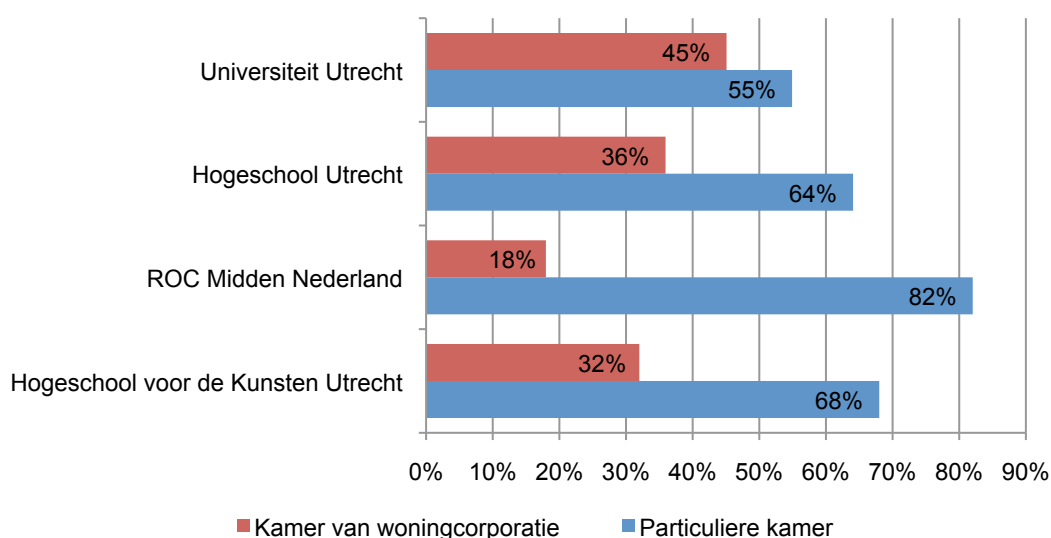
Figuur 4: Welke term beschrijft je huidige woonsituatie het beste? (n = 7295)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Onderstaande figuur laat zien hoe de verhouding tussen kamers van een woningcorporatie en particuliere kamers is, onder studenten van de vier onderwijsinstellingen. Studenten van de UU wonen het vaakst in een kamer van een woningcorporatie (45%) en studenten van ROC MN het vaakst in een particuliere kamer (82%). Een mogelijke verklaring hiervoor kunnen de inschrijfvoorwaarden (bijv. leeftijd) en de wachttijd voor een kamer van een woningcorporatie zijn. Studenten van ROC MN zijn jonger en studeren korter dan studenten van de UU. Inschrijven is mogelijk vanaf 17 jaar: voordat ROC-studenten in aanmerking komen voor een kamer van een woningcorporatie hebben zij wellicht al een particuliere kamer of zijn zij eventueel al bijna klaar met hun studie.

Figuur 5: Aandeel kamers van woningcorporatie of particuliere kamers – uitgesplitst naar onderwijsinstelling (Kamer van woningcorporatie: n = 938, Particuliere kamer: n = 1407)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Van de studenten die op kamers wonen, huurt het merendeel van een particuliere verhuurder (60%, en 3% bij een hospita) en 37% (waarvan 2% in een antikraakpand of sloopwoning) van een woningcorporatie. Bijna alle studenten die een kamer van een woningcorporatie in de regio Utrecht huren hun kamer van SSH (77%). Ongeveer 5% geeft aan van Portaal te huren, 3% van Bo-Ex en 2% van Mitros. Bij de studenten die hun huurwoning in de regio Utrecht van een woningcorporatie huren zijn de percentages wat anders. Bij hen huurt 61% van SSH, 16% van Mitros, 14% van Portaal en 9% van Bo-Ex.

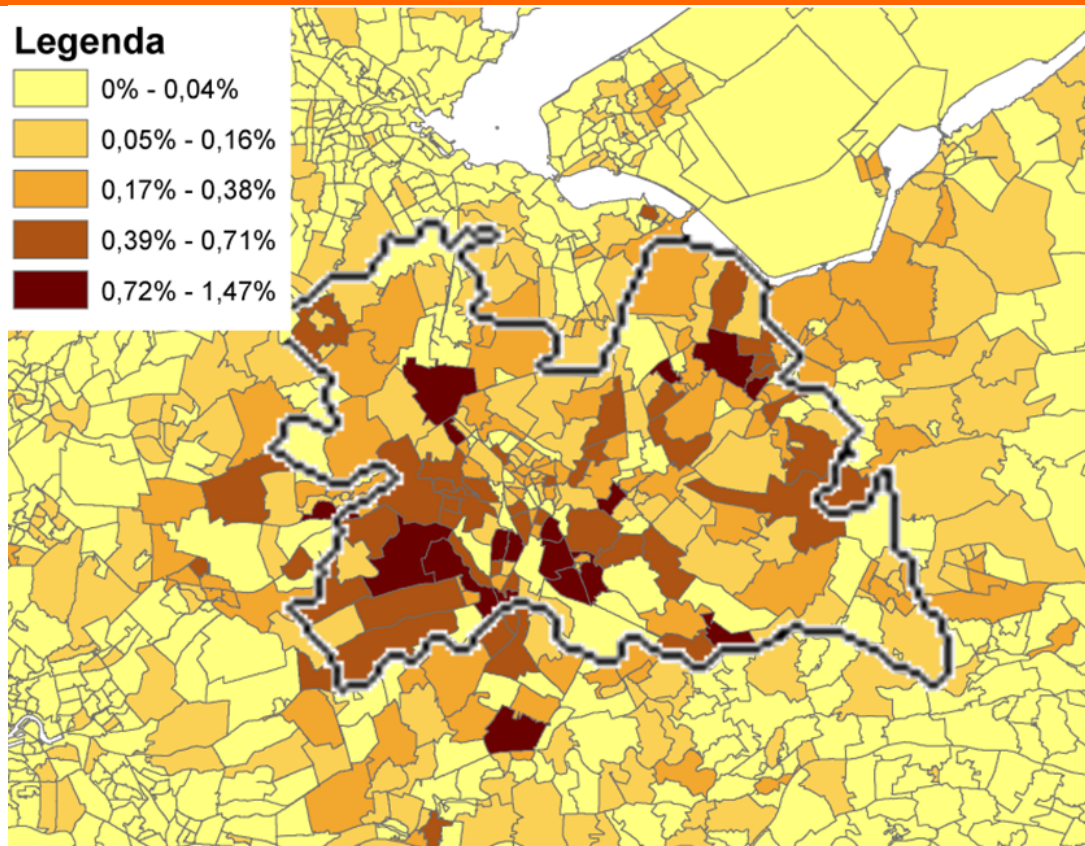
5.1 Geografische herkomst

Ruim 70% van de respondenten woont in de provincie Utrecht. De verschillen tussen thuis- en uitwonende studenten zijn zichtbaar: terwijl van de thuiswonende studenten slechts 9% in de stad Utrecht woont, is dit bij de uitwonende studenten maar liefst 67%. Driekwart van de uitwonende studenten woont in de stad Utrecht of de omliggende plaatsen.

De meeste respondenten die nog bij hun ouders thuis wonen, wonen in de provincie Utrecht (57%), Gelderland (15%) of Zuid-Holland (11%). Van de thuiswonende UU- en HU-studenten woont 42% in de provincie Utrecht, 20% in Gelderland en 15% in Zuid-Holland.

De duidelijke verschillen in spreiding komen naar voren in de volgende figuren:

Figuur 6: Voornaamste woonplaatsen (postcodes) thuiswonende studenten (n = 3407)*

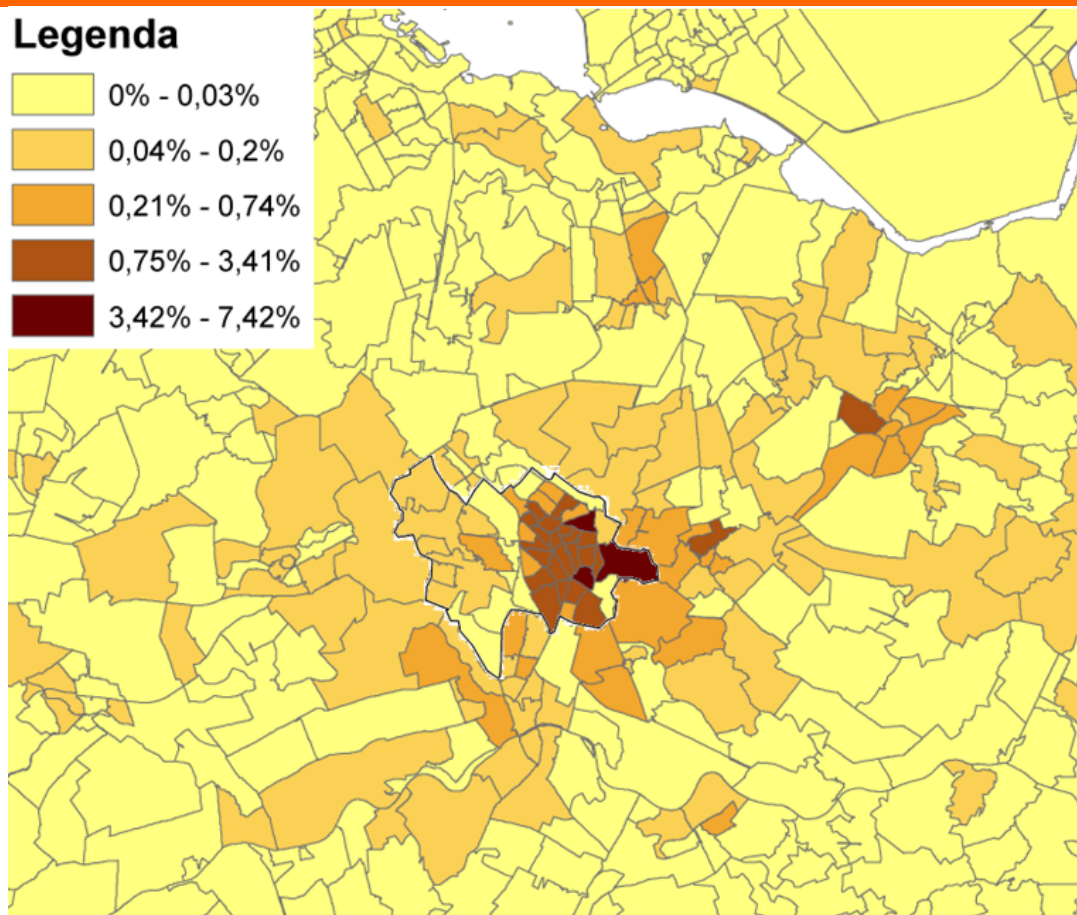


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* De figuur geeft de percentages weer van thuiswonende studenten t.o.v. de gehele thuiswonende populatie.

Van alle uitwonende respondenten woont 84% in de provincie Utrecht. Van de uitwonende UU- en HU-studenten woont 86% in de provincie Utrecht.

Figuur 7: Voornaamste woonplaatsen (postcodes) uitwonende studenten (n = 4276)*



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* De figuur geeft de percentages weer van uitwonende studenten t.o.v. de gehele uitwonende populatie.

5.2 Uitwonend

Ruim een derde (35%) van de uitwonende studenten geeft aan het ouderlijk huis te hebben verlaten op het moment dat ze gingen studeren. 23% geeft aan nog voordat de studie begon op zichzelf te zijn gaan wonen en 42% is tijdens hun studie het huis uit gegaan. Reden om niet direct bij aanvang van de studie uit huis te gaan is geen noodzaak (48%) en geen geschikt aanbod (45%).

Gemiddeld betalen de kamerbewoners € 311 aan huur inclusief servicekosten (gas, water en licht). De huur (inclusief) is gemiddeld 33% van het totale inkomen van studenten die op kamers wonen. Bij de studenten die een huurwoning huren is de huur gemiddeld € 448 exclusief servicekosten. Bij hen maakt de huur (exclusief) 26% uit van het totale inkomen. Uiteindelijk zullen studenten met een huurwoning over het algemeen nog meer kwijt zijn aan huur, aangezien kosten voor servicekosten nog niet meegenomen zijn in deze huurprijs.

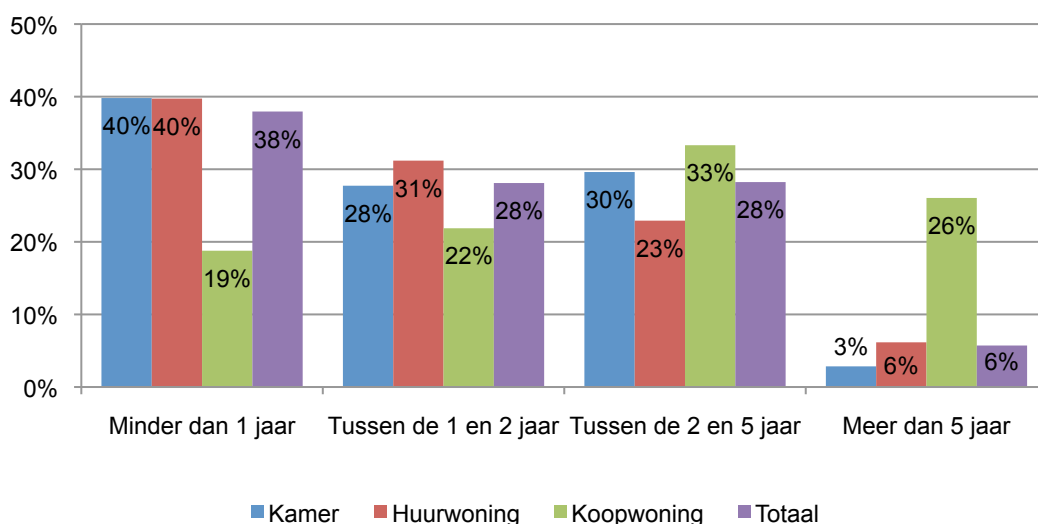
Kamerbewoners hebben gemiddeld een kamer van 18 m², terwijl de studenten in huurwoningen gemiddeld 61 m² tot hun beschikking hebben. De studenten die in een koopwoning wonen, wonen het grootst: gemiddeld 106 m². Overigens is er ook een significant verschil in grootte tussen de respondenten (kamerbewoners en bewoners van een huurwoning) die in de gemeente Utrecht wonen (gemiddeld 24 m²) en die daarbuiten wonen (gemiddeld 66 m²). Dit verschil is toe te wijzen aan het feit

dat de meeste kamerbewoners in de stad Utrecht wonen, terwijl studenten die in een huur- of koopwoning wonen (en dan met name diegenen met een koopwoning) er vaker voor kiezen buiten de stad te wonen.

De kamerbewoners onder de Utrechtse studenten hebben een gemiddelde reistijd van 22 minuten naar hun onderwijsinstelling, bewoners van huurwoningen reizen gemiddeld 34 minuten en studenten met een koopwoning hebben gemiddeld 40 minuten nodig om hun onderwijsinstelling te bereiken. De verschillen zijn (logischerwijs) groter als de studenten die in de gemeente Utrecht wonen worden vergeleken met de studenten die buiten de gemeente Utrecht wonen: Studenten binnen de gemeente Utrecht hebben gemiddeld 21 minuten reistijd tegenover 51 minuten voor studenten die buiten de gemeente Utrecht wonen.

Tweederde (66%) van de respondenten woont minder dan twee jaar in hun huidige kamer of woning, zo blijkt uit de volgende figuur. De mobiliteit onder studenten is dus hoog. Mogelijk zijn zij steeds op zoek naar een betere kamer of woning en / of voor een lagere prijs. Studenten die in een koopwoning wonen, wonen gemiddeld al wat langer in hun woning.

Figuur 8: Hoe lang woon je in je huidige woning? (n = 3922)

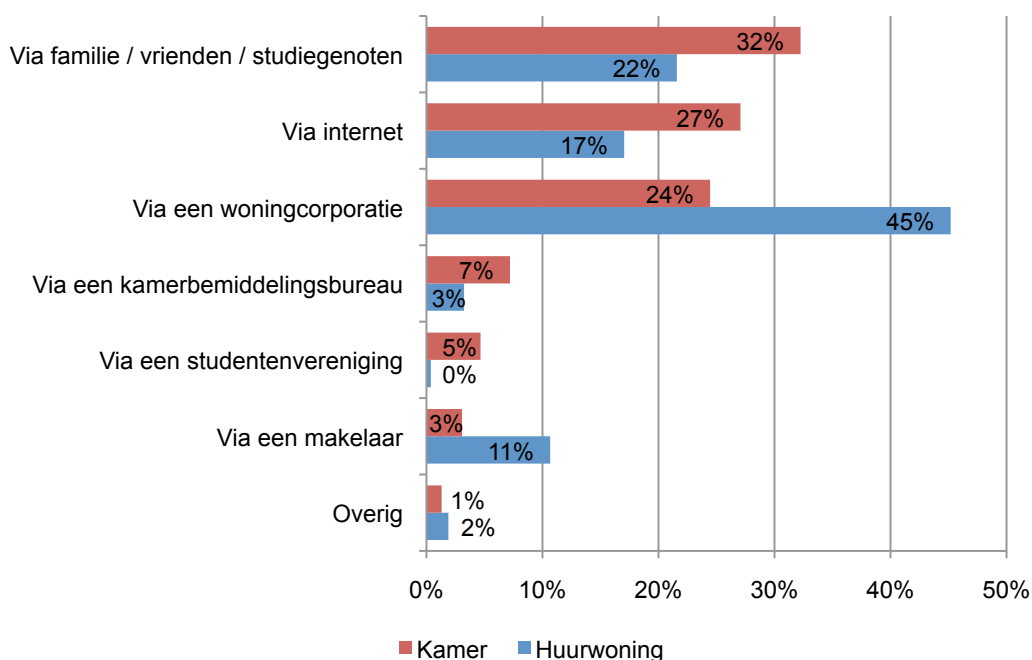


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

5.3 Woning zoeken

Zowel de kamerbewoners als de bewoners van een huurwoning hebben hun woonruimte voor een groot gedeelte via familie, vrienden, studiegenoten (kamer 32% / huurwoning 22%) of via een bemiddelingswebsite (kamer 27% / huurwoning 17%) verkregen. Bij de bewoners van een huurwoning is het percentage dat hun (sociale) huurwoning direct via een woningcorporatie (website) heeft gevonden ook groot, namelijk 45%.

Figuur 9: Hoe ben je aan je huidige woonruimte gekomen? (n = 3645)

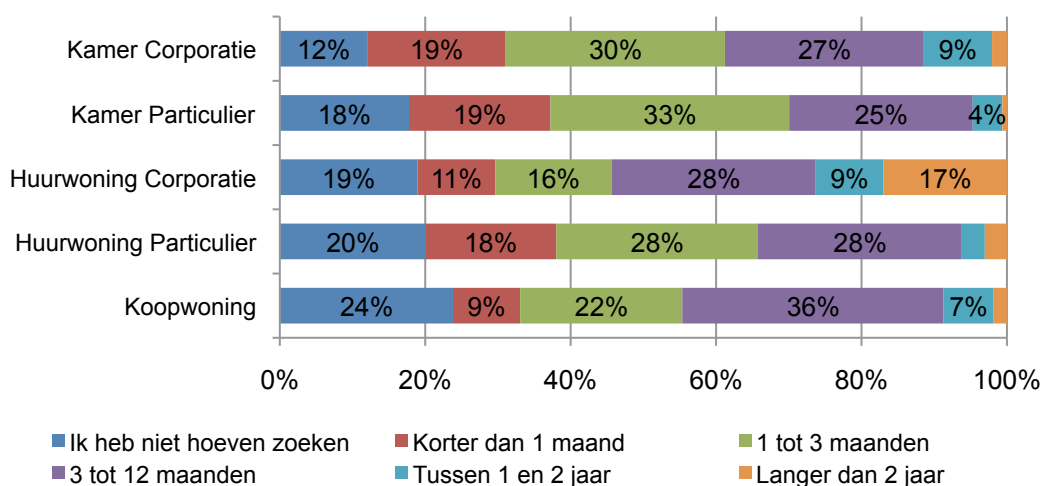


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De langste wachttijd kennen studenten die op zoek zijn naar een huurwoning van een woningcorporatie: meer dan een kwart van hen (9% + 17%) geeft aan langer dan één jaar gezocht te hebben naar een huurwoning. Particuliere kamers en woningen worden het snelst gevonden. Een aanzienlijk percentage studenten (circa 35%) heeft in minder dan één maand een particuliere kamer of woning gevonden.

Een ander opvallend punt is dat slechts 9% van de studenten woonachtig in een kamer van een woningcorporatie aangeeft met de gemiddelde SSH wachttijd (van 20 maanden) voor een kamer te maken te hebben gehad. Een mogelijke verklaring voor de genoemde korte zoektijden is dat studenten pas zoektijd rekenen vanaf het moment dat zij daadwerkelijk reageren op een woning; de inschrijftijd die hieraan vooraf gaat, wordt dan buiten beschouwing gelaten.

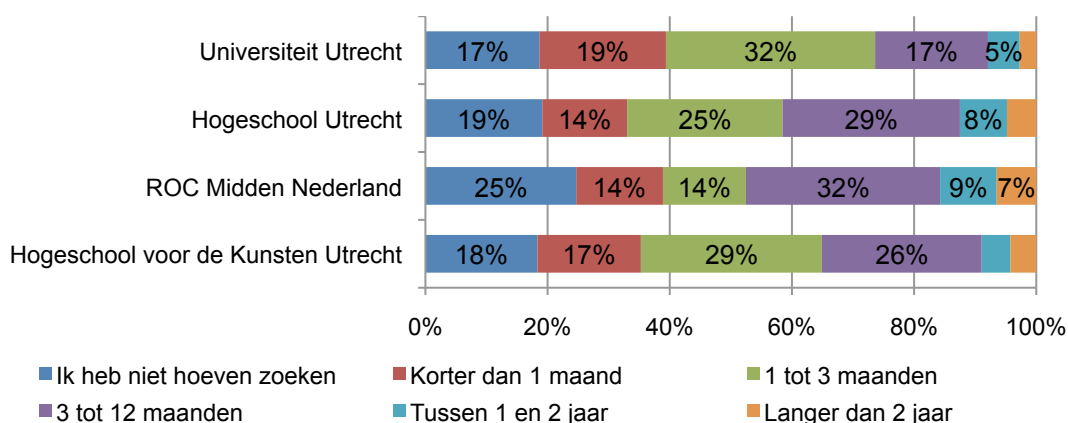
Figuur 10: Hoe lang heb je gezocht voordat je je huidige woonruimte had gevonden? (n = 3922)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Er bestaan ook enkele verschillen tussen de zoektijd van studenten van de verschillende onderwijsinstellingen. Onderstaande figuur laat zien dat studenten van de UU en de HKU het snelst een woonruimte vinden.

Figuur 11: Hoe lang heb je gezocht voordat je je huidige woonruimte had gevonden? (n = 3922)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De tevredenheid met de woonsituatie wordt bepaald door een aantal aspecten. Studenten konden voor elk van de onderstaande aspecten aangeven in hoeverre zij daar al dan niet tevreden over zijn, aan de hand van een rapportcijfer van 1 tot 10. Onderstaande tabel laat zien dat studenten die op kamers wonen het meest tevreden zijn met de locatie ten opzichte van het centrum (particuliere kamer) en de locatie ten opzichte van de onderwijsinstelling (kamer van corporatie). Daarnaast zijn studenten in een huurwoning van een woningcorporatie zeer tevreden over de grootte en hygiëne van de woning en de verstandhouding met de verhuurder, maar niet meer dan studenten in een huurwoning van een particuliere verhuurder. Studenten in een particuliere huurwoning geven de hoogste rapportcijfers aan de locatie ten opzichte van het centrum en de hygiëne. Studenten in een particuliere kamer geven het laagste cijfer aan de kale huur en de hoogte van de bemiddelingskosten. Gemiddeld over alle genoemde aspecten, geven de kamerbewoners een 6,6 en studenten in een huurwoning een 7,0.

Tabel 5: Tevredenheid woonsituatie uitgedrukt in rapportcijfers

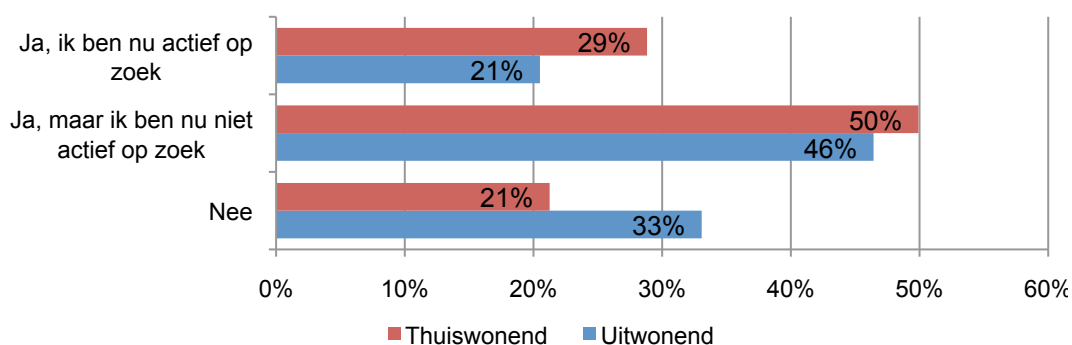
| Aspect van woonsituatie | Studenten in kamer van woning-corporatie (n = 939) | Studenten in particuliere kamer (n = 1408) | Studenten in huurwoning van woning-corporatie (n = 599) | Studenten in particuliere huurwoning (n = 401) |
|---|--|--|---|--|
| <i>Algehele woonsituatie</i> | 7,5 | 7,3 | 7,6 | 7,7 |
| Locatie t.o.v. het centrum | 7,1 | 7,6 | 7,1 | 7,9 |
| Grootte | 7,2 | 6,4 | 7,3 | 7,4 |
| Locatie t.o.v. mijn onderwijsinstelling | 7,7 | 6,7 | 6,4 | 6,4 |
| Hygiëne | 6,4 | 6,5 | 7,3 | 7,7 |
| Verstandhouding met verhuurder | 7,3 | 6,5 | 7,3 | 7,3 |
| Kwaliteit van keuken | 6,3 | 6,3 | 7,0 | 7,1 |
| Kwaliteit van sanitair | 6,3 | 6,2 | 7,0 | 7,1 |
| Staat van onderhoud | 6,6 | 6,2 | 6,9 | 6,9 |
| Klachtenafhandeling | 6,6 | 6,0 | 6,8 | 6,6 |
| Hoogte servicekosten | 6,7 | 6,0 | 6,6 | 6,3 |
| Hoogte van waarborgsom | 6,7 | 6,1 | 6,4 | 6,2 |
| Kale huur | 7,2 | 5,9 | 6,7 | 5,9 |
| Kwaliteit van buitenruimte | 6,2 | 6,1 | 6,1 | 6,7 |
| Hoogte van bemiddelingskosten | 6,6 | 5,9 | 6,3 | 5,4 |
| Totaal | 6,8 | 6,4 | 7,0 | 6,9 |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

6. Op zoek naar woonruimte

In totaal zijn 20.612 studenten actief op zoek naar (nieuwe) woonruimte in de regio Utrecht (incl. Zeist, Bunnik etc.). Het percentage actief zoekende studenten is echter verschillend voor thuis- en uitwonende studenten: thuiswonenden zijn relatief vaker actief op zoek dan respondenten die al op zichzelf wonen. Het percentage dat wel op zoek is, maar niet actief, ligt bij de thuiswonenden slechts 4% hoger dan bij de uitwonenden. Het aantal respondenten dat helemaal niet op zoek is naar nieuwe woonruimte is 12% hoger onder uitwonenden dan onder thuiswonenden.

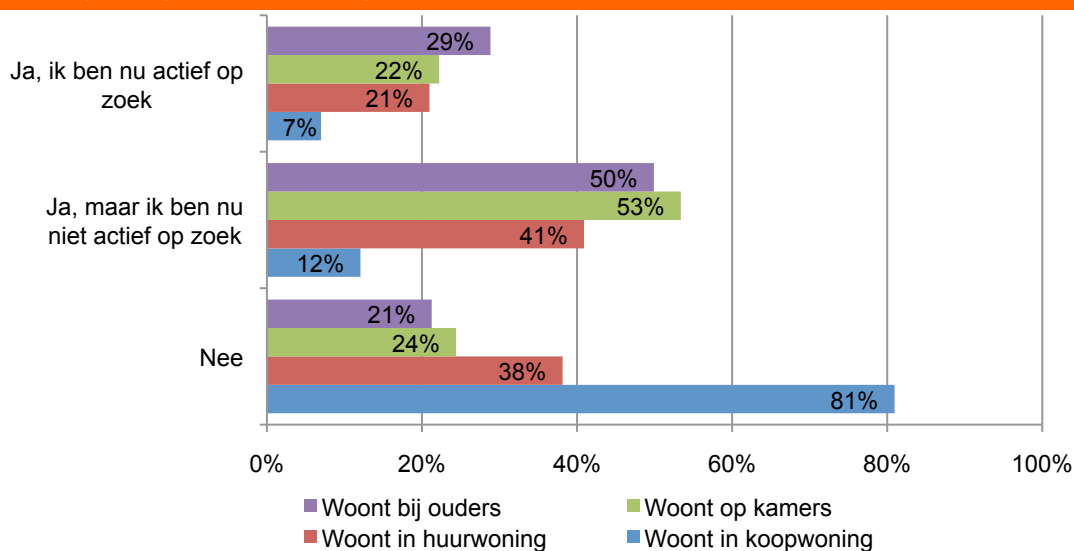
Figuur 12: Ben je nu op zoek, of denk je binnen twee jaar op zoek te gaan naar een (andere) kamer of woning? – uitgesplitst naar uit- of thuiswonend (n = 6694)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Overigens zijn er, wat betreft studenten die wel of niet actief op zoek zijn naar nieuwe woonruimte, nauwelijks verschillen tussen studenten van de vier onderwijsinstellingen. Wel is er, zoals onderstaande figuur laat zien, enig verschil in de 'zoek-actiefheid' van studenten die nog bij hun ouders wonen (29% actief op zoek) en studenten met een andere huidige woonsituatie. De respondenten die in een koopwoning wonen zijn het minst geneigd om te verhuizen (slechts 7% is actief op zoek).

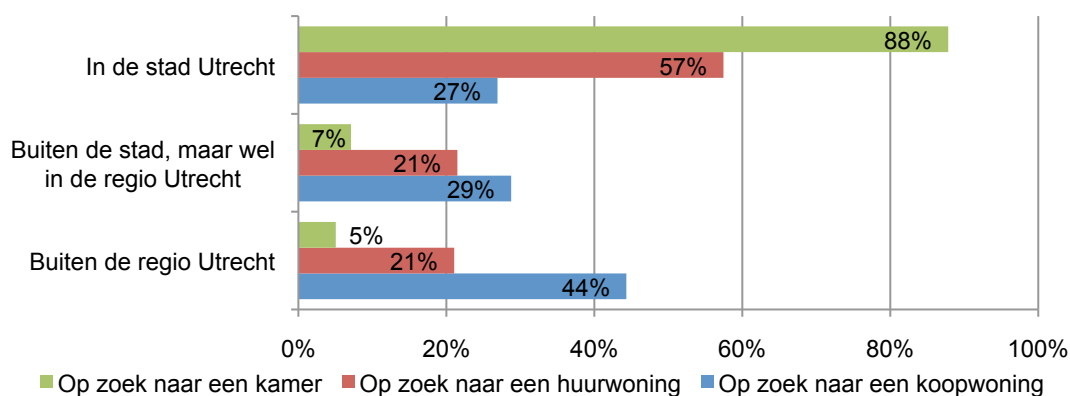
Figuur 13: Ben je nu op zoek, of denk je binnen twee jaar op zoek te gaan naar een (andere) kamer of woning? – uitgesplitst naar huidige woonsituatie (n = 6692)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Studenten die op zoek zijn naar een kamer willen voor het overgrote deel (88%) een kamer in de stad Utrecht. Voor de respondenten die een huurwoning wensen is dit percentage al een stuk lager (57%) en onder respondenten die een koopwoning zoeken is het percentage dat een woning in de stad Utrecht zoekt maar 27%. Een groot deel van de studenten op zoek naar een koopwoning wil graag buiten de regio Utrecht wonen, namelijk 44%. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de stad en de regio Utrecht minder geschikt zijn om te settelen of misschien trekken studenten na hun studie toch weer terug naar de streek waar zij vandaag komen of gaan zij naar een plaats waar zij werk kunnen vinden.

Figuur 14: Waar zoek je een kamer of woning? (n = 4874)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Uit de resultaten blijkt dat studenten die op zoek zijn naar een woning in de stad Utrecht voornamelijk een kamer zoeken tussen de 11 m² en 20 m² van maximaal € 341 inclusief servicekosten, een huurwoning tussen 21 m² en 30 m² van maximaal € 424 exclusief servicekosten of een koopwoning groter dan 60 m² (zie onderstaande tabel). Studenten die een woning buiten de stad maar wel in de regio Utrecht zoeken, willen graag een kamer tussen 11 m² en 20 m² van maximaal €335 inclusief servicekosten, een huurwoning tussen 21 m² en 30 m² van maximaal € 419 exclusief servicekosten of een koopwoning groter dan 70 m². Studenten die een woning zoeken buiten de regio Utrecht zoeken een kamer van 11 m² tot 20 m² voor maximaal € 346 inclusief servicekosten, een huurwoning tussen 11 m² en 40 m² voor € 436 exclusief servicekosten of een koopwoning van minimaal 51 m² en maximaal 60 m².

Tabel 6: Gewenste woning – uitgesplitst naar gewenste locatie (n = 4874)

| | In de stad Utrecht | Buiten de stad maar in de regio Utrecht | Buiten de regio Utrecht |
|-------------|---|---|---|
| Kamer | 11 m ² tot 20 m ² max. € 341 incl. | 11 m ² tot 20 m ² max. € 335 incl. | 11 m ² tot 20 m ² max. € 346 incl. |
| Huurwoning | 21 m ² tot 30 m ² max. € 424 excl. | 21 m ² tot 30 m ² max. € 419 excl. | 21 m ² tot 40 m ² max. € 436 excl. |
| Koopwoning* | groter dan 70 m ² | groter dan 70 m ² | 51 m ² tot 60 m ² |

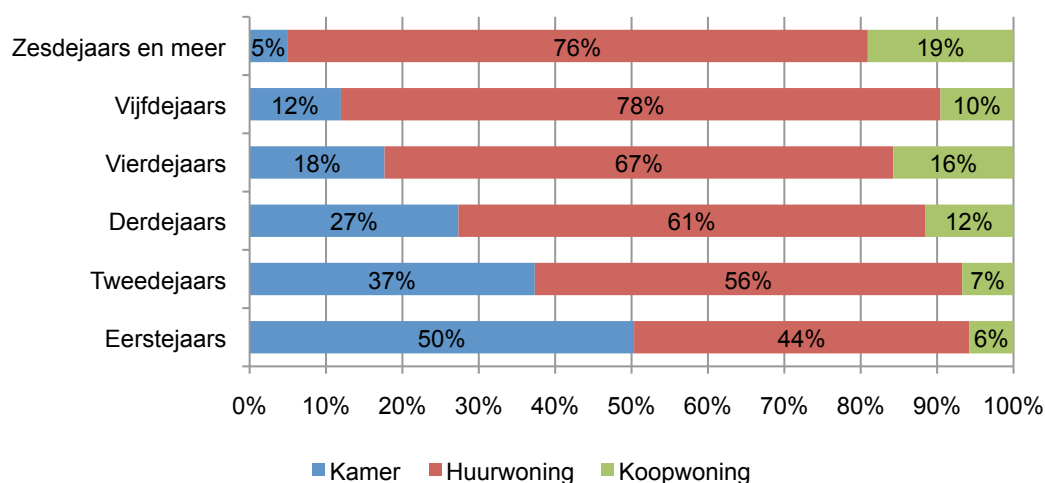
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Aan studenten op zoek naar een koopwoning is geen vraag gesteld over woonlasten.

Wanneer bovenstaande gegevens worden uitgesplitst naar studiejaar, levert dit de volgende figuur op. Hierin is duidelijk te zien dat eerstejaars studenten aanzienlijk vaker op zoek zijn naar een kamer (50%) dan studenten in een hoger studiejaar. Eerstejaars studenten die actief op zoek zijn naar woonruimte, zoeken even vaak een kamer als een huur- of koopwoning. Bij ouderejaars loopt het

percentage studenten op zoek naar een huur- of koopwoning nog verder op, van de actief zoekende zesdejaars studenten heeft 76% interesse in een huurwoning.

Figuur 15: In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd? (n = 4855)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Jongerejaars studenten stellen vrijwel dezelfde eisen aan een nieuwe kamer als ouderejaarsstudenten, wanneer het gaat om woonoppervlakte en huur. Beiden zoeken een kamer met een oppervlakte tussen 11 m² en 20 m² en zijn bereid hiervoor (bijna) evenveel te betalen, namelijk € 342 of € 351 incl. servicekosten). Ouderejaars stellen iets hogere eisen aan een huurwoning wat betreft het woonoppervlakte; zij willen graag een huurwoning tussen 21 m² en 30 m², terwijl jongerejaars aangeven 11m² tot 30 m² voldoende te vinden. Ouderejaars zijn bereid om meer te betalen voor een huurwoning, namelijk € 444 excl. servicekosten; jongerejaars 'slechts' € 402 excl. servicekosten.

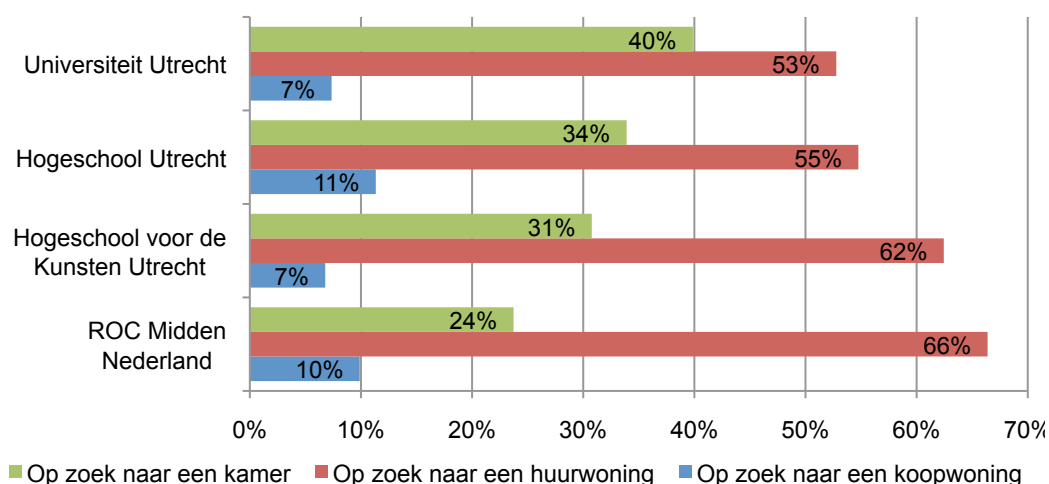
Tabel 7: Gewenste woning – uitgesplitst naar studiejaar (n = 4855)

| | 1 ^e en 2 ^e jaars studenten | 3 ^e jaars studenten en ouder |
|------------|---|---|
| Kamer | 11 m ² tot 20 m ² max. € 342 incl. | 11 m ² tot 20 m ² max. € 351 incl. |
| Huurwoning | 11 m ² tot 30 m ² max. € 402 excl. | 21 m ² tot 30 m ² max. € 444 excl. |
| Koopwoning | groter dan 60 m ² | groter dan 70 m ² |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Onderstaande figuur laat zien dat studenten van de Universiteit Utrecht vaker dan studenten van de andere onderwijsinstellingen op zoek zijn naar een kamer en studenten van ROC Midden Nederland vaker op zoek zijn naar een huurwoning: hoe hoger het opleidingsniveau, hoe vaker op zoek naar een kamer en hoe minder vaak op zoek naar een huurwoning.

Figuur 16: In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd? – uitgesplitst naar onderwijsinstelling (n = 4871)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Onderstaande tabel laat zien dat ROC-studenten met € 312 inclusief servicekosten per maand minder geld over hebben voor een kamer dan studenten van de andere drie onderwijsinstellingen. Studenten van de HU hebben juist weer minder geld over voor een huurwoning, namelijk € 414. Opvallend is dat de gewenste koopwoning van studenten van de HKU en ROC MN slechts 21 m² tot 40 m² (HKU) en 31 m² tot 40 m² (ROC MN) bedraagt. Tevens is het opvallend dat UU-studenten die een huurwoning zoeken, slechts een woonoppervlakte van 11 m² tot 20 m² willen. Mogelijk wordt in beide gevallen gedacht aan kleine huur- en koop-wooneenheden in complexen zoals City Campus Max.

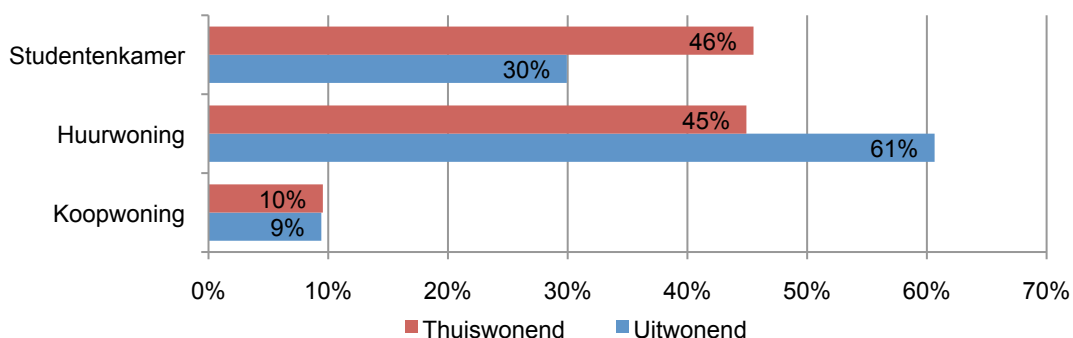
Tabel 8: Gewenste woning – uitgesplitst naar onderwijsinstelling (n = 4871)

| | UU | HU | HKU | ROC MN |
|------------|---|---|---|---|
| Kamer | 11 m ² tot 20 m ² max. € 346 incl. | 11 m ² tot 20 m ² max. € 342 incl. | 11 m ² tot 20 m ² max. € 340 incl. | 11 m ² tot 20 m ² max. € 312 incl. |
| Huurwoning | 11 m ² tot 20 m ² max. € 444 excl. | 11 m ² tot 30 m ² max. € 414 excl. | 11 m ² tot 40 m ² max. € 428 excl. | 11 m ² tot 30 m ² max. € 424 excl. |
| Koopwoning | 61 m ² tot 70 m ² | groter dan 70 m ² | 21 m ² tot 40 m ² | 31 m ² tot 40 m ² |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Er bestaat een verschil tussen thuiswonende en uitwonende studenten die op zoek zijn naar een kamer. Dit wordt weergegeven in de twee onderstaande figuren: de eerste voor studenten van de UU, HU en HKU, de tweede figuur voor studenten van ROC MN. Het percentage thuiswonende respondenten van de UU, HU en HKU dat op zoek is naar een kamer is 16 procentpunten hoger. Bij de percentages respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning is het beeld juist andersom; het percentage thuiswonenden is 16 procentpunten lager dan dat van de uitwonenden. Verder valt op dat thuiswonende studenten van de UU, HU en HKU even vaak op zoek zijn naar een kamer als naar een huurwoning.

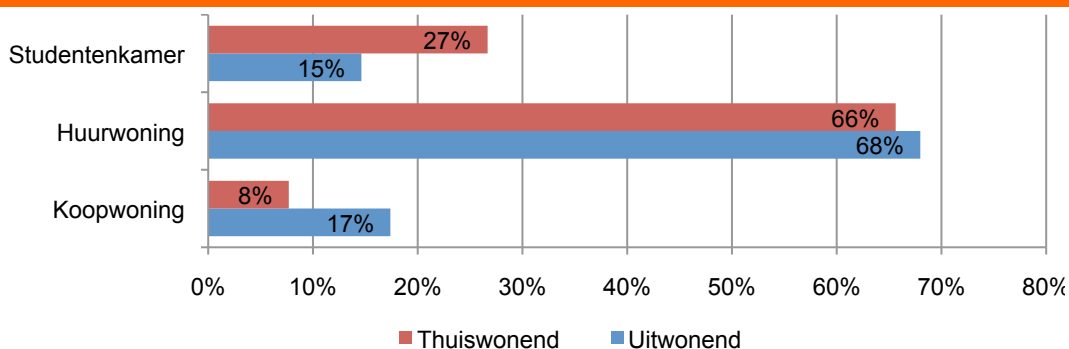
Figuur 17: In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd? – Studenten van UU, HU en HKU (n = 3810)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Studenten van ROC MN zijn het vaakst op zoek naar een huurwoning. Dit geldt zowel voor thuiswonende als uitwonende studenten.

Figuur 18: In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd? – Studenten van ROC MN (n = 1059)



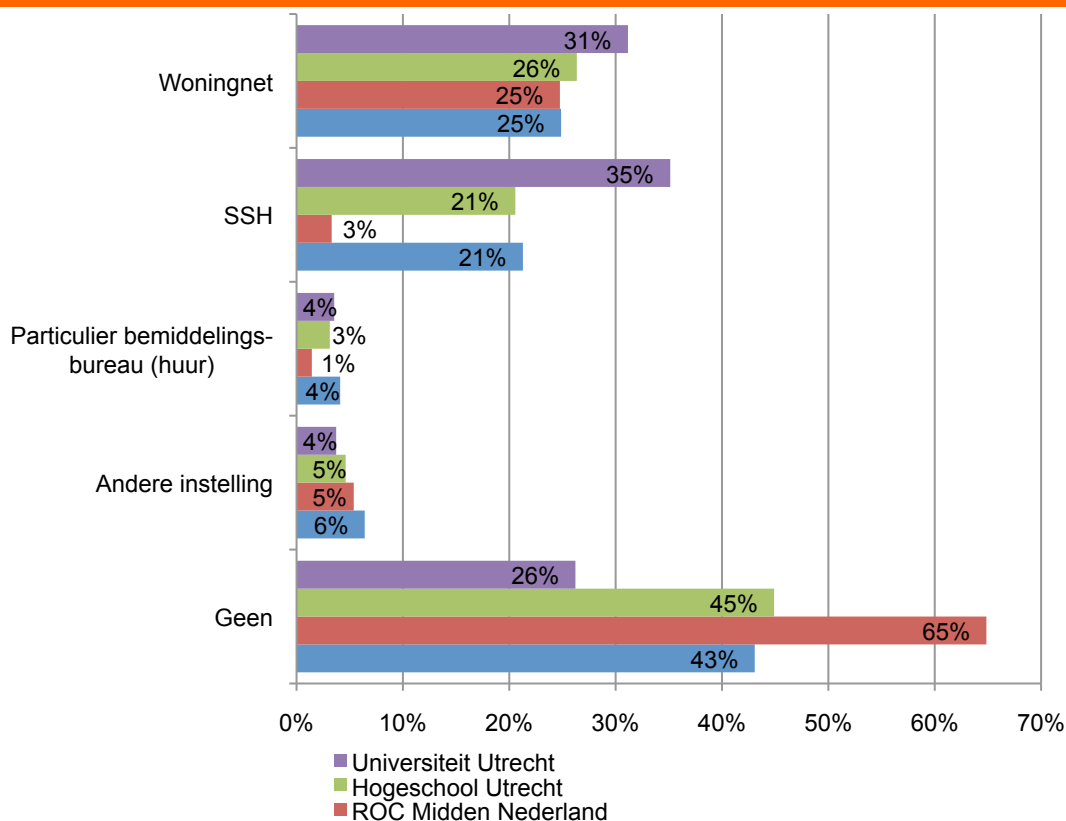
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Zowel thuiswonende als uitwonende studenten zoeken een kamer tussen 11 m² en 20 m², een huurwoning van 11 m² tot 30 m² of een koopwoning groter dan 70 m². Thuiswonende studenten hebben iets minder geld over voor een woning, namelijk € 338 per maand inclusief servicekosten voor een kamer of € 407 per maand inclusief servicekosten voor een huurwoning. Uitwonende studenten hebben € 343 per maand inclusief servicekosten over voor een kamer en € 442 per maand exclusief servicekosten voor een huurwoning.

Als de theorie gevolgd wordt, zou echter in de lijn der verwachting liggen dat veel meer thuiswonende respondenten op zoek zijn naar een studentenkamer in plaats van een huurwoning; de stap op de 'wooncarrière-ladder' is immers een stuk kleiner. Uit bovenstaande twee figuren blijkt echter dat de vraag naar huurwoningen even groot (UU, HU, HKU) of zelfs groter (ROC MN) is. Kennelijk is in Utrecht de situatie derhalve dat velen ervoor kiezen om niet eerst op kamers te wonen maar direct vanuit het ouderlijk huis in een huurwoning te gaan wonen.

Van de respondenten die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning staat 80% ingeschreven als woningzoekende. Bij de respondenten die op zoek zijn maar niet actief, is dit percentage 59% en het is 58% bij de respondenten die niet op zoek zijn naar een nieuwe woning.

Figuur 19: Bij welke instelling sta je op dit moment ingeschreven als woningzoekende voor een kamer of een woning? (n = 9449)



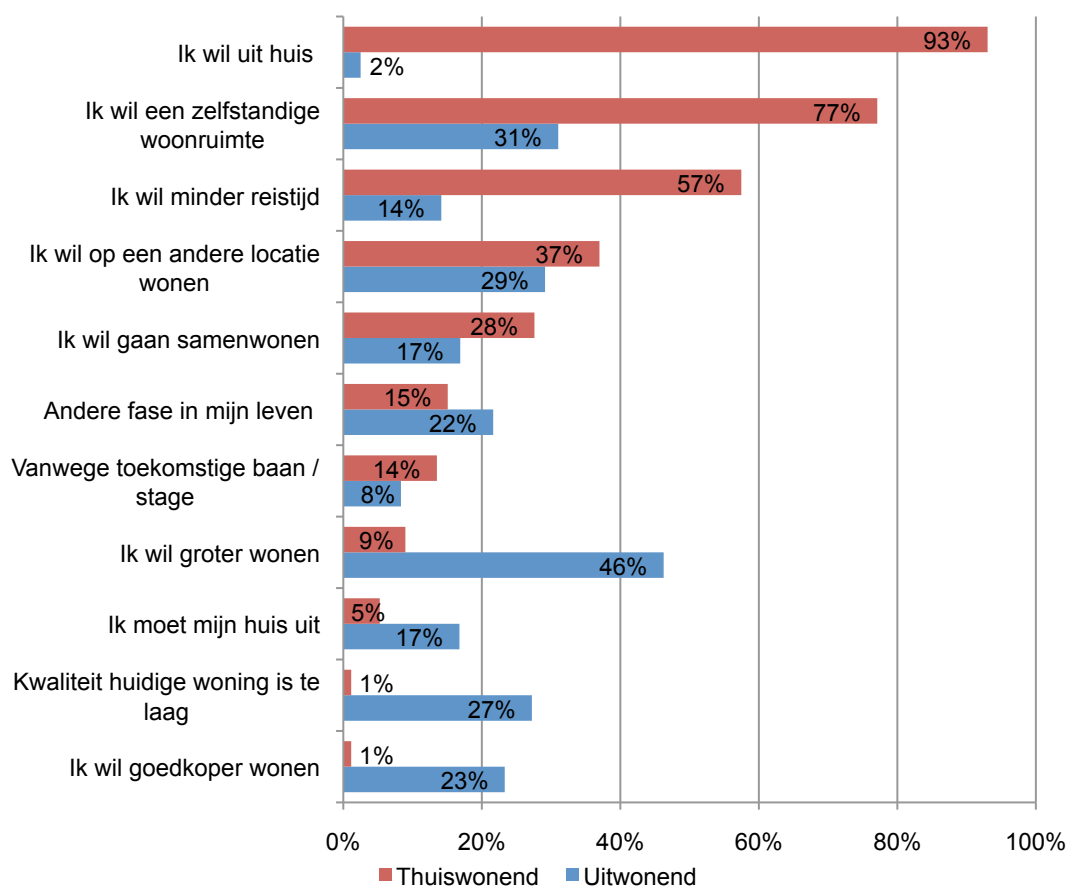
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Studenten konden verschillende redenen aangeven om de komende twee jaar te willen verhuizen; zie hiervoor onderstaande figuur. Deze redenen verschillen beduidend tussen thuiswonende en uitwonende studenten. Thuiswonende studenten willen de komende twee jaar verhuizen, omdat zij uit huis willen (93%), een zelfstandige woonruimte zoeken (77%) of minder reistijd willen (57%) willen. De redenen genoemd door uitwonende studenten lopen sterk uiteen. Zij willen voornamelijk groter wonen (46%), zelfstandige woonruimte (31%) of op een andere locatie wonen (29%).

Studenten die aangeven groter te willen wonen, zoeken een woonruimte tussen 11 m² en 30 m² voor maximaal € 345 inclusief of € 450 exclusief servicekosten. Van de studenten die als reden om te verhuizen opgeven dat zij zelfstandige woonruimte willen, is 25% op zoek naar een studentenkamer² (11 m² tot 20 m² voor maximaal € 334 inclusief servicekosten per maand), is 70% op zoek naar een huurwoning (21 m² tot 30 m² voor maximaal € 408 exclusief servicekosten per maand) en is 5% op zoek naar een koopwoning (groter dan 70 m²).

² Volgens de definitie is een studentenkamer geen zelfstandige woning omdat er faciliteiten worden gedeeld met huisgenoten. Mogelijk noemen studenten die aangeven op zoek te zijn naar een studentenkamer toch als reden van verhuizing dat zij een zelfstandige woonruimte zoeken, aangezien zij op kamers wonen zien als 'op jezelf wonen' en dit dus als 'zelfstandig' bestempelen. Een andere verklaring is dat studenten een zelfstandige kamer zoeken, waarmee zij mogelijk een studio in een complex zoals City Campus Max bedoelen.

Figuur 20: Waarom wil je de komende twee jaar verhuizen? (n = 1544)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Respondenten konden bij deze vraag meerdere antwoorden geven.

Gemiddeld gaven thuiswonenden 3,4 en uitwonenden 2,4 antwoorden.

6.1 Woonwensen

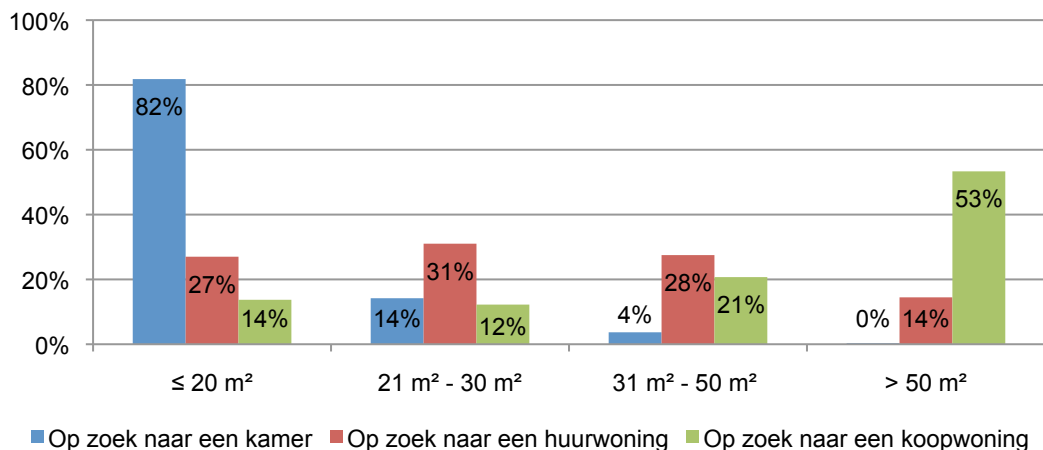
De respondenten is gevraagd een aantal aspecten die te maken hebben met de gewenste woonruimte in te delen naar belangrijkheid. De top zes ziet er als volgt uit:

1. Hoogte van de woonlasten
2. Woonoppervlakte
3. Zelfstandig beschikken over faciliteiten als keuken of douche / toilet
4. Locatie van de woonruimte in de stad Utrecht
5. Staat van onderhoud
6. Aantal kamers

De gemiddelde acceptabele reistijd naar de onderwijsinstelling is voor de respondenten 40 minuten. Bij de respondenten die nu buiten Utrecht wonen is het gemiddelde 44 minuten, bij de respondenten die in Utrecht wonen is dit 34 minuten. Respondenten die op zoek zijn naar een kamer willen gemiddeld maximaal 34 minuten van hun onderwijsinstelling wonen, studenten op zoek naar een huurwoning 42 minuten en respondenten die een koopwoning wensen 49 minuten.

Verreweg de meeste respondenten die op zoek zijn naar een kamer geven aan een woonoppervlakte tot 20 m² te accepteren (zie onderstaande figuur). De studenten op zoek naar een huurwoning willen over het algemeen een wat grotere ruimte en degenen die op zoek zijn naar een koopwoning willen een nog grotere woning.

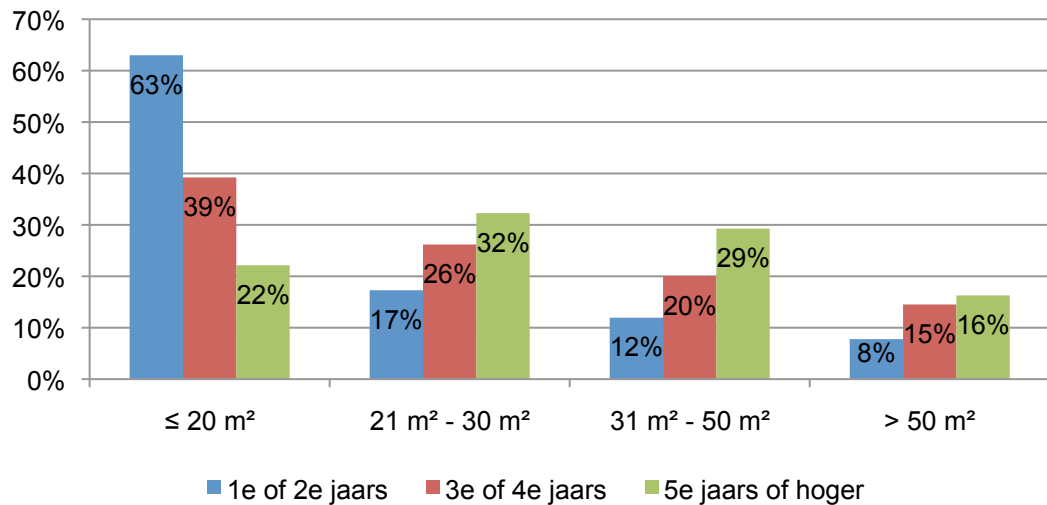
Figuur 21: Wat is de minimale woonoppervlakte dat je nog acceptabel vindt voor een volgende kamer of woning? – uitgesplitst naar gewenste woonruimte (n = 4874)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De volgende figuur laat zien wat de minimale woonoppervlakte is die eerste- en tweedejaars nog acceptabel vinden voor een volgende kamer of woning, ten opzichte van de mening van derdejaars of hoger op dit aspect. Uit deze figuur blijkt dat eerste- of tweedejaars vooral geïnteresseerd zijn in een woning van 20m² of kleiner. De wensen van derdejaars of hoger voor de oppervlakte van de toekomstige woning lopen nogal uiteen: een derde vindt 20 m² of kleiner acceptabel, 28% kiest liever voor 21m² tot 30m² en 20% wil graag 31m² of groter.

Figuur 22: Wat is de minimale woonoppervlakte dat je nog acceptabel vindt voor een volgende kamer of woning? – uitgesplitst naar studiejaar (n = 3794)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Respondenten die op zoek zijn naar een kamer, zijn bereid gemiddeld maximaal € 337 te betalen voor hun nieuwe woning inclusief servicekosten (waaronder gas, water en licht). Bij de respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning is dat € 403 exclusief servicekosten.

Onderstaand zijn negen wijken in Utrecht gerangschikt naar populariteit, waarbij de bovenste de meest populaire wijk is:

1. Binnenstad
2. Noordoost (Vogelenbuurt, Witte Vrouwen, Tuinwijk e.o., Tuindorp, Voordorp, Zeeheldenbuurt, enz.)
3. Oost (Abstede, Sterrenwijk, Oudwijk, Rijsweerd, De Uithof, Wilhelminapark e.o., Rubenslaan e.o., enz.)
4. West (Lombok, Majellapark, Schepenbuurt, Oog in Al, enz.)
5. Zuid (Bokkenbuurt, Lunetten, Hoograven, Tolsteeg)
6. Noordwest (Zuilen, Daalsebuurt, Ondiep, Pijlsweerd, enz.)
7. Leidsche Rijn
8. Overvecht
9. Zuidwest (Dichterswijk, Rivierenwijk, Kanaleneiland, Transwijk)

6.2 Woonbeelden

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek was de respondenten die op zoek zijn naar nieuwe woonruimte in de stad Utrecht zogenaamde 'woonbeelden' voor te leggen. De respondenten konden aangeven of ze deze – op advertenties lijkende realistische woonvoorbeelden – zouden accepteren als deze op dit moment zouden worden aangeboden. Met de antwoorden van de respondenten kan een zogenaamde acceptatiehiërarchie gemaakt worden die een uiterst nauwkeurig en realistisch beeld geeft van woningen die bij de respondenten in trek zijn. Hierbij worden ook aspecten als locatie, prijs, grootte en soort woning geïntegreerd.

Tabel 9: Woonbeelden StudentenWoonMonitor Utrecht 2011

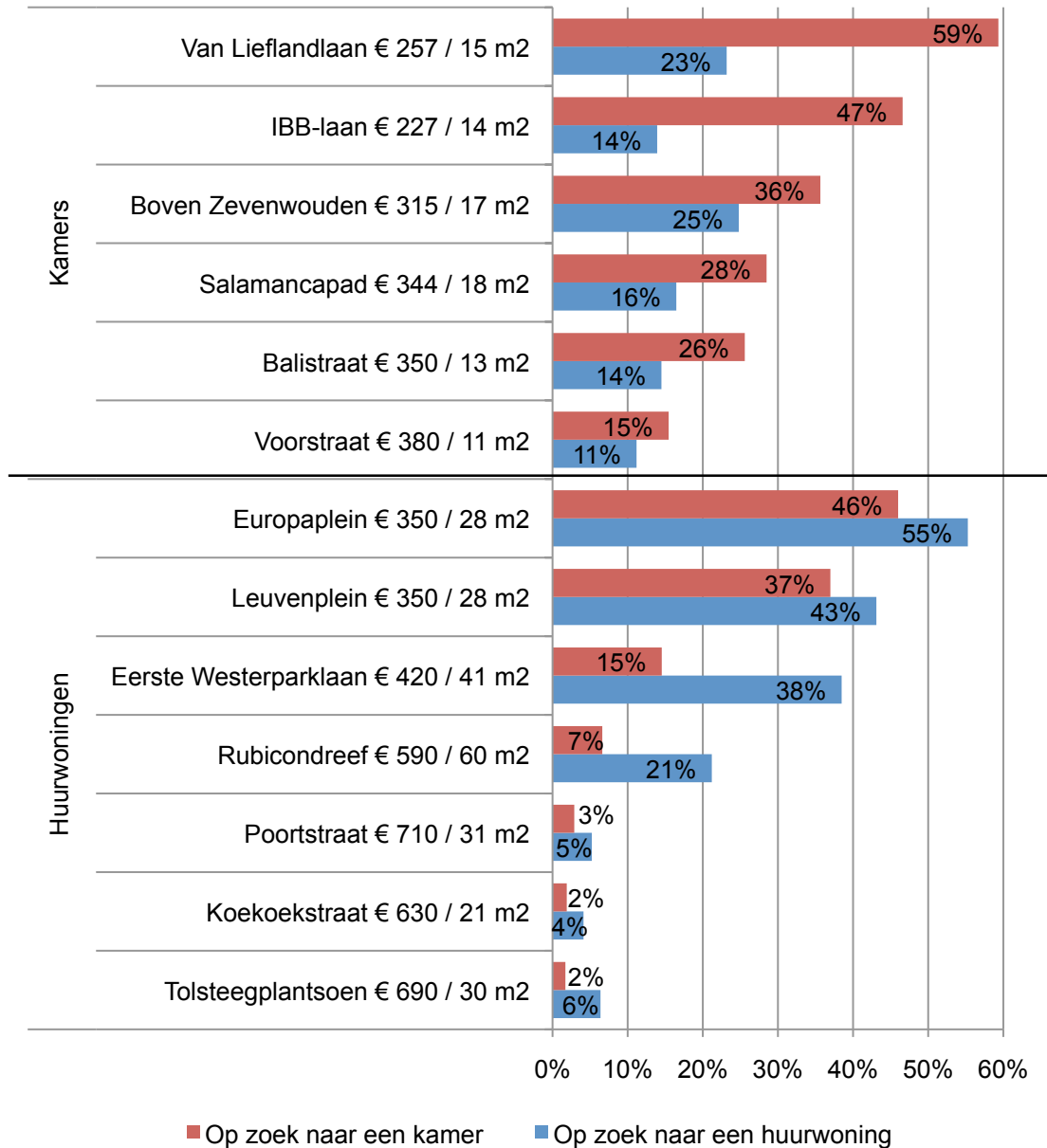
| | Wijk / buurt | Verhuurder | Kamers | Oppervlakte | Prijs |
|------------------------------|------------------------|------------------|--------|-------------------|--------------|
| <i>Kamer:</i> | | | | | |
| IBB-laan | Oost | Woningcorporatie | 1 | 14 m ² | € 227, incl. |
| Salamancapad | Uithof: De Bisschoppen | Woningcorporatie | 1 | 18 m ² | € 344, incl. |
| Voorstraat | Binnenstad | Particulier | 1 | 11 m ² | € 380, incl. |
| Balistraat | Lombok | Particulier | 1 | 13 m ² | € 350, incl. |
| Boven Zevenwouden | Lunetten | Particulier | 1 | 17 m ² | € 315, incl. |
| Van Lieflandlaan | Tuindorp | Woningcorporatie | 1 | 15 m ² | € 257, incl. |
| <i>Huurwoning:</i> | | | | | |
| Europaplein | Transwijk: MAX | Woningcorporatie | 1 | 28 m ² | € 350, excl. |
| Leuvenplein | Uithof: Casa Confetti | Woningcorporatie | 1 | 28 m ² | € 350, excl. |
| Tolsteegplantsoen | Tolsteeg | Particulier | 1 | 30 m ² | € 690, excl. |
| Koekoekstraat | Vogelenbuurt | Particulier | 1 | 21 m ² | € 630, excl. |
| Rubicondreef | Overvecht | Particulier | 2 | 60 m ² | € 590, excl. |
| Eerste Westerparklaan | Leidsche Rijn | Particulier | 2 | 41 m ² | € 420, excl. |
| Poortstraat | Wittevrouwen | Particulier | 1 | 31 m ² | € 710, excl. |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Er zijn duidelijke verschillen in de acceptatiepercentages tussen respondenten die op zoek zijn naar een kamer en degenen die een huurwoning zoeken. Terwijl bij de kamerzoekers het woonbeeld Van Lieflandlaan het populairst is, is dat bij de respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning het woonbeeld Europaplein. De acceptatiepercentages van studenten op zoek naar een huurwoning zijn over het algemeen een stuk lager dan bij de kamerzoekers. Dit duidt erop dat deze studenten minder snel tevreden zijn met een (toekomstige) woning.

Achter de naam van het woonbeeld staat de prijs en het woonoppervlakte genoemd. Hieraan is te zien dat studenten die op zoek zijn naar een kamer zich mogelijk het meest laten leiden door de prijs van de kamer: de onder hen populairste woonbeelden zijn tevens de goedkoopste. Studenten op zoek naar een huurwoning lijken de prijs ook zeker mee te nemen, maar lijken voornamelijk te letten op het woonoppervlakte van de woning. De populairste woonbeelden onder studenten op zoek naar een huurwoning hebben een oppervlakte van 28 m² (Europaplein en Leuvenplein) en 41 m² (Eerste Westerparklaan); dit zijn drie woonbeelden met een relatief groot woonoppervlak voor een goede prijs.

Figuur 23: Acceptatiehiërarchie Utrechtse woonbeelden (Op zoek naar een kamer: n = 1629 / Op zoek naar een huurwoning: n = 2779)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De meest populaire woonbeelden onder alle respondenten zijn:

1. Europaplein
2. Leuvenplein
3. Van Lieflandlaan / Eerste Westerparklaan

Bij de derde op de ranglijst is er een duidelijk verschil te zien tussen studenten van ROC Midden Nederland en studenten van de andere drie onderwijsinstellingen. Studenten van ROC Midden Nederland zetten Eerste Westerparklaan in Leidsche Rijn op de derde plaats, terwijl studenten van de andere drie onderwijsinstellingen hier Van Lieflandlaan hebben staan. De drie minst populaire woonbeelden zijn voor studenten van alle vier de instellingen de Poortstraat, Tolsteegplantsoen en Koekoekstraat.

Het woonbeeld aan het Europaplein (City Campus Max) blijft, zoals de resultaten laten zien, onverminderd populair. In 2009/2010 zijn deze woningen opgeleverd. In 2007 is het woonbeeld ook al opgenomen in de StudentenMonitor Utrecht; toen gaf 31% van de woningzoekende studenten aan dat zij de woning zouden accepteren als deze zou worden aangeboden. Uit de monitor van 2011 blijkt dat de populariteit van City Campus Max alleen maar is gestegen: van de woningzoekende studenten zegt 51% de woning te accepteren.

Zoals te zien valt uit onderstaande tabel zijn de meest voorkomende redenen voor respondenten om een woonbeeld niet te accepteren de grootte en de prijs van de kamer of woning.

Tabel 10: Belangrijkste redenen waarom respondenten woonbeelden niet accepteren

| | Op zoek naar een kamer | Op zoek naar een huurwoning |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <i>Kamer:</i> | | |
| IBB-laan | Te klein | Te klein |
| Salamancapad | Te duur | Te ver van het centrum |
| Voorstraat | Te duur | Te klein |
| Balistraat | Te duur | Te klein |
| Boven Zevenwouden | Te ver van het centrum | Te klein |
| Van Lieflandlaan | Verkeerde wijk | Te klein |
| <i>Huurwoning:</i> | | |
| Europaplein | Te duur | Te duur |
| Leuvenplein | Te ver van centrum | Te ver van het centrum |
| Tolsteegplantsoen | Te duur | Te duur |
| Koekoekstraat | Te duur | Te duur |
| Rubicondreef | Te duur | Te duur |
| Eerste Westerparklaan | Te ver van het centrum | Te ver van het centrum |
| Poortstraat | Te duur | Te duur |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

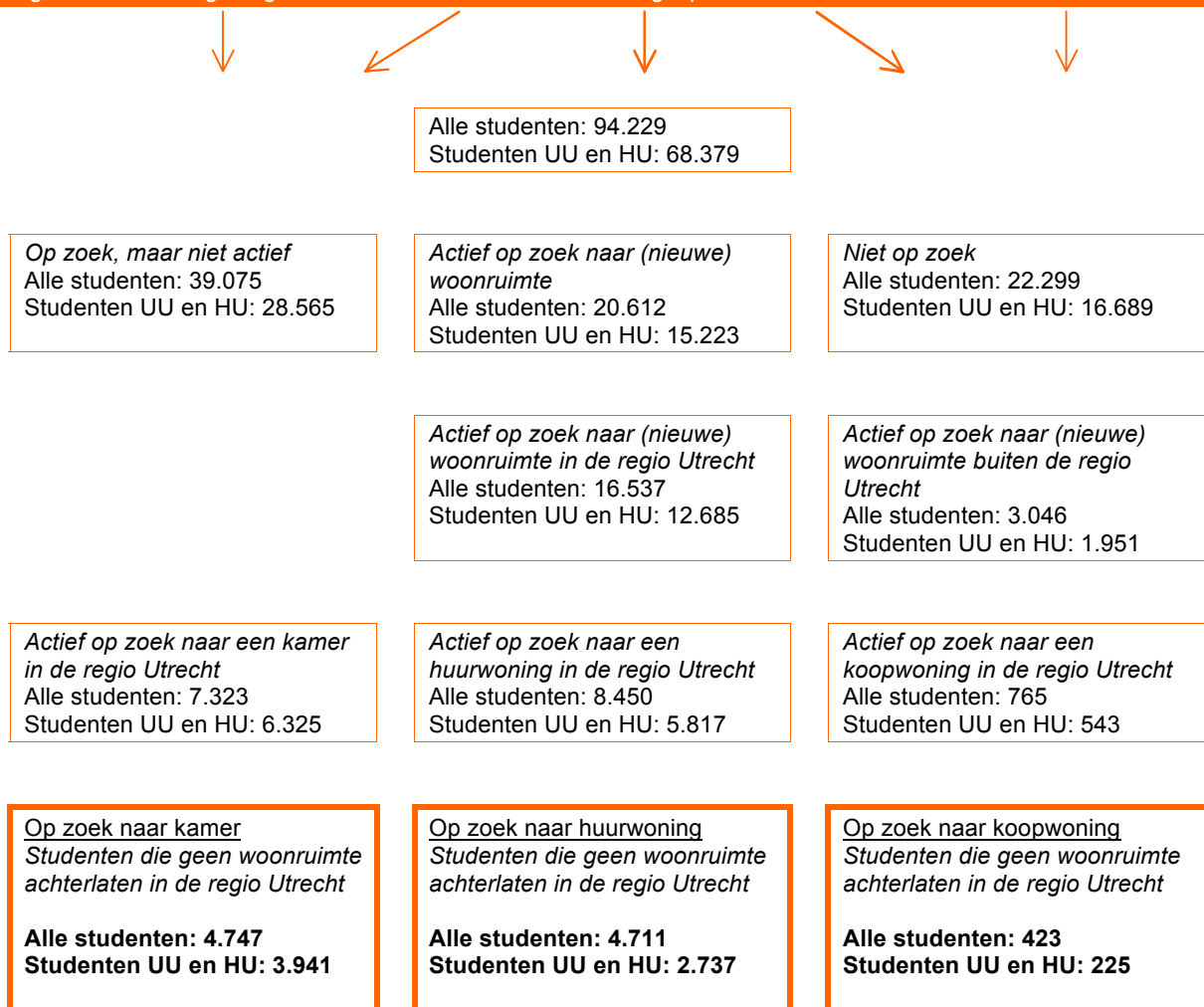
7. Geaggregeerde cijfers

Door de in dit onderzoek verkregen data te extrapoleren is het mogelijk uitspraken te doen over de hele studentenpopulatie in de regio Utrecht (stad Utrecht, Zeist, Bunnik etc.). Om te beginnen kunnen de cijfers omtrent de totale verhuiscapaciteit achterhaald worden (zie het volgende diagram). Zo blijkt dat er in totaal 7.323 Utrechtse studenten actief op zoek zijn naar een kamer in de regio Utrecht. Daarvan laten er vervolgens 4.747 geen woonruimte achter (ze komen dus uit het ouderlijk huis of uit een andere plaats). Dit aantal van 4.747 is belangrijk, dit is namelijk de kwantitatieve vraag van alle studenten (UU, HU, HKU en ROC MN) naar kamers in de regio Utrecht.

Ook voor de studenten op zoek naar een huur- of koopwoning zijn deze cijfers berekend. Zo zijn 8.450 Utrechtse studenten actief op zoek naar een huurwoning en 765 naar een koopwoning in de regio Utrecht. De kwantitatieve woningvraag voor alle studenten is vervolgens voor huurwoningen 4.711 en voor koopwoningen 423.

Om een goede vergelijking met de Studenten Monitor Utrecht 2007 te kunnen maken zijn de aantallen in onderstaande tabel ook uitgerekend voor alleen UU- en HU-studenten.

Figuur 24: Verhuiscapaciteit alle Utrechtse studenten – uitgesplitst naar alle studenten versus alleen UU en HU*



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Studenten die 'weet ik niet' hebben geantwoord, worden niet genoemd. Hierdoor kan het voorkomen dat de aantallen in een bepaalde laag van de figuur niet optellen tot 100% van het aantal in de bovenliggende laag.

Naast de nieuwkomers die geen kamer, huur- of koopwoning achterlaten, zijn er ook studenten die wegtrekken uit de regio Utrecht. Volgens de resultaten van dit onderzoek betreft dit 604 studenten. Onderstaande tabel laat zien welke woningen zij achterlaten in de stad Utrecht. Naast studenten die uit de stad Utrecht wegtrekken, is er natuurlijk ook sprake van niet-studenten op de woningmarkt. Deze zijn niet in onderstaande tabel of in andere resultaten in dit onderzoek meegenomen.

Tabel 11: Welke woningen laten studenten achter in de regio Utrecht? (Alle Utrechtse studenten, populatie = 94.229)

| Woning die wordt achtergelaten | Extra vraag van studenten die geen woning achterlaten in de regio Utrecht | Studenten die uit de regio Utrecht vertrekken | Saldo |
|--------------------------------|---|---|----------------|
| <i>Geen</i> | <i>n.v.t.</i> | 120 | + 120 |
| Studentenkamer | 4.747 | 353 | - 4.394 |
| Huurwoning | 4.711 | 104 | - 4.607 |
| Koopwoning | 423 | 27 | - 396 |
| Totaal | 9.881 | 604 | - 9.277 |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De verhuisgeneigdheid van alle Utrechtse studenten kan ook weergegeven worden in een matrix (tabel 12). Vervolgens kan een zogenaamd *rekruteringspatroon* ontwikkeld worden, een matrix waarin alle overgangskansen (of rekruteringskansen) van woonruimten weergegeven worden (tabel 13).

Uit tabel 12 is af te lezen dat als alle kamerbewoners die op zoek zijn naar een huurwoning ook daadwerkelijk een huurwoning vinden, 2.632 kamers vrij zouden komen. Als deze door studerende kamerstarters betrokken zouden worden zou de kwantitatieve vraag naar kamers al voor een groot gedeelte afnemen³. Het realiseren van koopwoningen heeft daarentegen bijna geen effect op de vraag naar kamers: van de circa 6.000 studenten die in een kamer wonen en actief op zoek zijn naar nieuwe woonruimte, willen er 'slechts' 145 naar een koopwoning verhuizen.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende lijkt de Utrechtse woningmarkt zowel een grote vraag naar huurwoningen voor studenten als naar kamers voor studenten te hebben. Huurwoningen genereren tevens doorstroming zodat er meer kamers vrijkomen.

³ Er zijn twee kanttekeningen te plaatsen bij deze redenering:

- Als er huurwoningen beschikbaar komen zijn deze niet uitsluitend toegankelijk voor kamerbewoners. Zo blijkt dat de rekruteringskans voor "huurwoningen uit kamers" maar 0,32 is. Dit komt omdat ook bij de nieuwkomers een vraag bestaat naar huurwoningen.
- Er is ook concurrentie van niet-studenten op de woningmarkt. Dit is niet meegenomen in deze tabellen. Met andere woorden: de tabellen vormen niet de hele markt maar geven een deel van de vraag en het aanbod dat vrijkomt weer.

Tabel 12: Woonwensen Utrechtse studenten afgezet tegen de huidige woning

| | | Huidige woning | | | | |
|--|-----------------------|----------------|-------|------|--------------|--------|
| | | Kamer | Huur | Koop | Nieuwkomers* | Totaal |
| Gewenste woning in de regio Utrecht | Kamer | 2.276 | 197 | 0 | 4.829 | 7.303 |
| | Huur | 2.632 | 776 | 39 | 4.724 | 8.172 |
| | Koop | 145 | 158 | 26 | 447 | 776 |
| | Buiten Utrecht | 632 | 197 | 39 | 3.171 | 4.040 |
| | | | | | | |
| | Totaal | 5.685 | 1.329 | 105 | 13.172 | 20.291 |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Nieuwkomer = afkomstig uit ouderlijk huis of buiten de regio Utrecht

Het rekruteringspatroon kan als voorspelling dienen voor de doorstroming die kan ontstaan als bepaalde woningsoorten vrijkomen. Zo kan gesteld worden dat als er 1.000 kamers vrij zouden komen, daarvan 31% (300) betrokken zouden worden door studenten die nu al op kamers wonen, 3% (30) door studenten die nu in een huurwoning wonen en 66% (660) door nieuwkomers.

Tabel 13: Rekruteringspatroon Utrechtse studenten

| | | Huidige woning | | | | |
|--|-----------------------|----------------|------|------|--------------|--------|
| | | Kamer | Huur | Koop | Nieuwkomers* | Totaal |
| Gewenste woning in de regio Utrecht | Kamer | 0,31 | 0,03 | 0,00 | 0,66 | 1,00 |
| | Huur | 0,32 | 0,10 | 0,00 | 0,58 | 1,00 |
| | Koop | 0,19 | 0,20 | 0,03 | 0,58 | 1,00 |
| | Buiten Utrecht | 0,16 | 0,05 | 0,01 | 0,79 | 1,00 |

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

* Nieuwkomer = afkomstig uit ouderlijk huis of buiten Utrecht

Dit onderzoek werd uitgevoerd door:



T: 030 2627191

E: info@labyrinthonderzoek.nl

W: <http://www.labyrinthonderzoek.nl>

Alle rechten voorbehouden

Niets uit deze uitgave mag - door iemand anders dan de opdrachtgever - worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.