



# StudentenMonitor Zwolle 2010

*Een huisvestings- en woonwensenonderzoek naar  
mbo- en hbo-studenten in Zwolle*

Utrecht, juli 2010

G.D. Bos, MSc



**labyrinth** Onderzoek & Advies

Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van SSH



Deze rapportage kwam tot stand in nauwe samenwerking met Anemoon van Dijk (SSH) en Marlies Bakker (Labyrinth).

© Copyright 2010, Labyrinth Onderzoek & Advies  
Ondiep Zuidzijde 6  
3551 BW Utrecht

T: 030 2627191  
E: [info@labyrinthonderzoek.nl](mailto: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.

# Inhoudsopgave

---

<b>SAMENVATTING .....</b>	<b>4</b>
<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
<b>RESULTATEN HBO-STUDENTEN.....</b>	<b>7</b>
INKOMEN .....	8
WOONSITUATIE.....	8
OP ZOEK NAAR NIEUWE WOONRUIMTE.....	14
ASPECTEN VAN BELANG BIJ EEN NIEUWE WONING.....	15
<b>RESULTATEN MBO-STUDENTEN.....</b>	<b>19</b>
ACHTERGRONDKENMERKEN .....	19
STUDIE .....	19
WOONSITUATIE.....	19
GEWENSTE WONING.....	20
CONCLUSIE .....	20
<b>GEAGGREGEERDE CIJFERS.....</b>	<b>21</b>
<b>CONCLUSIES .....</b>	<b>23</b>
<b>BIJLAGE - VRAGENLIJST.....</b>	<b>24</b>

# Samenvatting

---

Labyrinth Onderzoek en Advies heeft in het voorjaar van 2010 in opdracht van woningcorporatie SSH een huisvestings- en woonwensenonderzoek uitgevoerd onder 2.861 mbo- en hbo-studenten in de stad Zwolle. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: 'Hoe ziet de woonvraag van studenten in Zwolle eruit en hoe kunnen diverse partijen (waaronder woningcorporaties en de gemeente) hier beter op in spelen?' Van dit onderzoek volgt een nu een puntsgewijze samenvatting van de belangrijkste resultaten van dit onderzoek.

In totaal hebben er aan dit onderzoek 2.533 hbo-studenten meegewerkt en 328 mbo-studenten. De respons onder de mbo'ers is relatief een stuk lager dan bij de hbo-studenten, wat uiterst representatieve uitspraken voor deze groep in de weg staat. Om deze reden is de analyse van de mbo- en hbo-studenten gescheiden. De (verkorte) resultaten van de mbo-studenten zijn weergegeven in een apart hoofdstuk. De samenvatting die nu volgt gaat dus alleen in op de resultaten van de hbo-studenten. Het gaat hierbij altijd om gemiddelden.

- 91% van hbo-studenten tussen 2006 en 2009 met hun studie begonnen. Ongeveer 40% van deze groep denkt binnen 2 jaar hun studie te hebben afgerond.
- De vooropleiding (Het gaat hier om een havo-, vwo- of mbo-opleiding) van de hbo-ers is door ruim de helft *buiten* Overijssel gevolgd. Een derde van de studenten heeft zijn/haar vooropleiding in de stad Zwolle gevolgd. Het verzorgingsgebied van de onderwijsinstellingen is daarom een stuk groter dan (de regio) Zwolle en Overijssel.
- Het totale gemiddelde inkomen van thuiswonende studenten bedraagt €494 en bij de uitwonende studenten is dit €880.
- De woonsituatie is als volgt: ruim de helft van de studenten woont bij de ouders thuis, ruim een kwart woont op kamers (in een studentenhuys), 10% heeft een zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie en 6% heeft een zelfstandige particuliere huurwoning. 5% van de studenten woont in een zelfstandige koopwoning.
- Gemiddeld betalen de kamerbewoners €288 aan huur (incl. g/w/l) – het gaat hier om 38% van hun totale inkomen. De studenten die een zelfstandige huurwoning hebben betalen €389 (excl. g/w/l) – dit is 41% van hun totale inkomen. De gemiddelde woonoppervlakte is 19 m<sup>2</sup> voor kamerbewoners, 51 m<sup>2</sup> voor studenten in een huurwoning 110 m<sup>2</sup> voor studenten in een koopwoning.
- Kamerbewoners en studenten met een huurwoning beoordelen de locatie van de woning erg goed (zij geven respectievelijk een 8,24 en een 7,71). Iets wat door deze studenten minder goed beoordeeld wordt is de staat van onderhoud en kwaliteit van buitenruimte. De studenten met een koopwoning beoordelen over het algemeen alle aspecten van de woning (erg) positief.
- De wijze waarop studenten aan de huidige woonruimte is gekomen is bij kamers vooral via familie/vrienden/studiegenoten (36%) en via internet (22%). Ook worden kamers gevonden via De Woningzoeker (19%) en via een makelaar / bemiddelingsbureau (19%). Huurwoningen worden veelal ook via De Woningzoeker (28%) en met behulp van familie/vrienden/studiegenoten (26%) en via internet (15%) gevonden.

- Krap tweederde van de studenten heeft (slechts) 0 tot 3 maanden hoeven zoeken naar een kamer. Hetzelfde geldt voor de studenten met een particuliere huurwoning, en voor studenten met een koopwoning. Ook tweederde van de studenten heeft daarentegen 0 tot 12 maanden moeten zoeken naar een huurwoning van een corporatie – ruim een derde studenten heeft hier zelfs een jaar of langer naar moeten zoeken.
- Een kwart van de studenten is actief op zoek naar een nieuwe kamer/woonruimte. Het percentage studenten dat actief op zoek is naar een nieuwe woonruimte is vrijwel gelijk voor thuiswonenden en uitwonende studenten. Daarentegen is een derde van de uitwonende studenten niet op zoek tegenover een kwart bij de thuiswonende studenten.
- 84% van de studenten die op zoek is naar een kamer zoekt die in de stad Zwolle, en 65% van de studenten is op zoek naar een huurwoning in deze stad. 29% van de studenten die op zoek is naar een huurwoning is hier naar op zoek buiten de regio Zwolle – en de overige 6% buiten de stad Zwolle, maar wel in de regio. Daarnaast is 59% van de studenten die op zoek is naar een koopwoning (juist) buiten de regio Zwolle.
- Van de uitwonende kamerstudenten is een derde op zoek naar een nieuwe studentenkamer. Het percentage van de uitwonende kamerstudenten dat op zoek is naar een koopwoning ligt op 4%. Van de studenten met een huurwoning is daarentegen 30% op zoek naar een koopwoning.
- Van de studenten die op zoek zijn naar een huurwoning, is 92% op zoek naar relatief goedkope woning van €500 per maand (excl. g/w/l).
- De aspecten die studenten van belang achten bij een nieuwe kamer/(huur)woning, ingedeeld naar belangrijkheid: 1. hoogte van de woonlasten, 2. zelfstandig beschikken over faciliteiten als keuken of douche / toilet, 3. woonoppervlakte, 4. staat van onderhoud, 5. locatie van de woonruimte in de stad Zwolle, 6. aantal kamers.
- 70% van de respondenten die op zoek is naar een kamer geeft aan een minimale woonoppervlakte tussen 11 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup> te accepteren. Slechts 2% geeft aan een kamer kleiner dan 10 m<sup>2</sup> te accepteren. Twee derde van de studenten die op zoek is naar een huurwoning zoekt deze met een woonoppervlakte tussen 21 m<sup>2</sup> en 50 m<sup>2</sup>. Slechts een kwart van de studenten die op zoek is naar een huurwoning geeft aan een woning tussen 11 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup> te accepteren. Ten slotte geeft ongeveer de helft van de studenten die op zoek is naar een koopwoning aan op zoek te zijn naar een woning met een woonoppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>.
- De top 5 van meest populaire wijken in Zwolle: 1. Assendorp, 2. Binnenstad, 3. Diezerpoort, 4. Stadshagen, 5. Wipstrik.
- Een acceptabele kamer volgens de studenten een oppervlak tussen de 11 m<sup>2</sup> en de 20 m<sup>2</sup> en kost maximaal €290 per maand (incl. g/w/l). Deze kamer ligt bij voorkeur in de wijk Assendorp of in de binnenstad van Zwolle. Het realistische woonbeeld van de Middelweg (20 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van €200 incl. g/w/l) in de wijk Diezenpoort komt als favoriet naar voren bij de kamers.
- Een acceptabele zelfstandige huurwoning volgens de studenten een oppervlak tussen de 21 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup>, kost maximaal € 387 (excl. g/w/l) en ligt tevens bij voorkeur in de wijk Assendorp of in de Binnenstad. Het fictieve woonbeeld (en mogelijk in de toekomst gerealiseerd) van een zelfstandige woning (28 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van €350 (excl. g/w/l) aan de Pannekoekendijk is het meest populair.

# Inleiding

In het kader van 'Zwolle Onderwijsstad' (onderdeel van het onderwijsbeleid van de Gemeente Zwolle) heeft Labyrinth Onderzoek & Advies – in opdracht van woningcorporatie SSH – een huisvestings- en woonwensenonderzoek uitgevoerd onder studenten aan het mbo en hbo in de stad. Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de hoofdvraag: 'Hoe ziet de woonvraag van studenten in Zwolle eruit en hoe kunnen diverse partijen (waaronder woningcorporaties en de gemeente) hier beter op in spelen?' In totaal hebben 2.861 studenten hun medewerking verleend aan het onderzoek. Zie onderstaande tabel voor een uitgebreid beeld van de verschillende instellingen en de respons:

Tabel 1: Respons StudentenMonitor 2010

<i>Instelling mbo</i>	<i>Leerlingen</i>	<i>Respons</i>	<i>Responspercentage</i>
CIBAP	1.200	136	11,3%
AOC De Groene Welle	1.800	4	0,2%
Deltion College	13.100	30	0,2%
Landstede	12.000	158	1,3%
Totaal mbo	28.100	328	1,2%

<i>Instelling hbo</i>	<i>Leerlingen</i>	<i>Respons</i>	<i>Responspercentage</i>
ArtEz	450	114	25,3%
Gereformeerde Hogeschool Zwolle	1.100	274	24,9%
Katholieke PABO Zwolle	550	165	30,0%
Windesheim	18.000	1.980	11,0%
Totaal hbo	20.100	2.533	12,6%

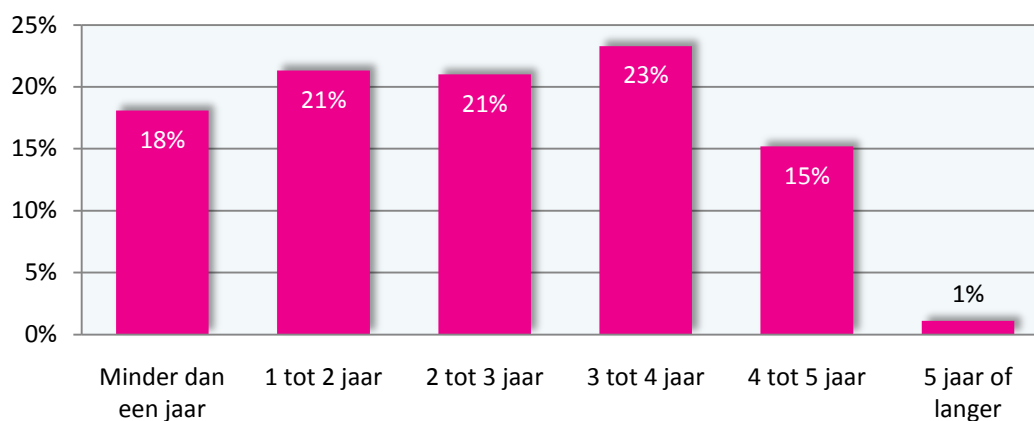
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Er blijken op sommige punten significante verschillen te bestaan in de kenmerken en wensen van mbo- en hbo-studenten. Er is daarom besloten de analyse van de resultaten tussen mbo en hbo te scheiden. De respons onder de mbo'ers is echter relatief een stuk lager dan bij de hbo-studenten, wat uiterst representatieve uitspraken voor deze groep in de weg staat. Bij de hbo-studenten (waar ruim 12,5% van de populatie heeft meegewerkt) is dat wel mogelijk. Vandaar dat de hoofdmoot van deze rapportage een analyse van de hbo-studenten zal zijn en bondiger ingegaan zal worden op de mening en het woongedrag van de mbo-studenten.

# Resultaten hbo-studenten

Het gemiddelde geboortjaar van de respondenten is 1988, wat ze gemiddeld dus 22 jaar maakt. Ze zijn voornamelijk begonnen met hun studie tussen 2006 en 2009 (91% van de respondenten) en geven zeer diverse antwoorden op de vraag hoe lang ze nog denken bezig te zijn met hun studie:

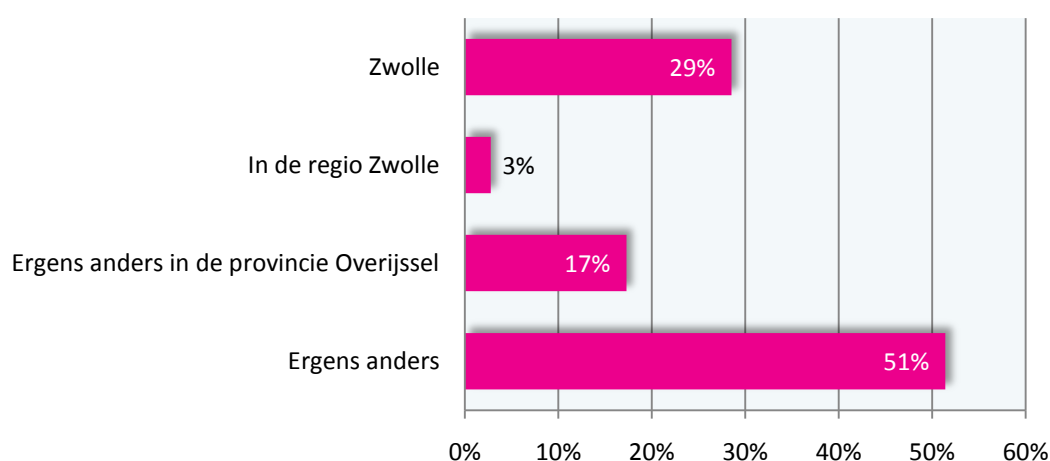
Figuur 1: Binnen hoeveel tijd denk je je studie afgerond te hebben? (n = 2533)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De meeste respondenten (55%) hebben voor hun hbo-studie een havodiploma gehaald. 29% heeft (voor hun hbo-opleiding) een mbo-opleiding afgerond en 11% komt van het vwo. De helft van de hbo-studenten heeft de vooropleiding buiten Overijssel gevolgd, zo blijkt uit de volgende figuur. Deze studenten komen dan met name uit de omliggende provincies: Gelderland, Drenthe, Groningen, Friesland, Flevoland en Utrecht. Dit duidt er op dat het verzorgingsgebied van de onderwijsinstellingen een stuk groter is dan (de regio) Zwolle en Overijssel.

Figuur 2: Waar heb je je vooropleiding gevolgd? (n = 2528)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Driekwart van de hbo'ers is alleenstaand (en een kwart woont dus samen met een partner). Van deze alleenstaanden verwacht een kwart binnen twee jaar te gaan samenwonen.

## Inkomen

Het inkomen van de studenten is opgedeeld in verschillende onderdelen. In de volgende tabel worden de inkomens van alle hbo-studenten, thuiswonende studenten en uitwonende studenten weergegeven:

Tabel 2: Cijfer diversen aspecten dienstverlening (n = 2431)

	Gemiddelde
<i>Alle Zwolse hbo-studenten</i>	
(Netto)loon	€ 307,97
Studiebeurs	€ 204,63
Lening	€ 64,46
Bijdrage van derden (bijv. ouders)	€ 62,32
Andere inkomsten	€ 35,66
<b>Inkomen Totaal</b>	<b>€ 675,05</b>
<i>Thuiswonende hbo-studenten</i>	
(Netto)loon	€ 262,77
Studiebeurs	€ 145,27
Lening	€ 21,28
Bijdrage van derden (bijv. ouders)	€ 39,97
Andere inkomsten	€ 24,82
<b>Inkomen Totaal</b>	<b>€ 494,12</b>
<i>Uitwonende hbo-studenten</i>	
(Netto)loon	€ 359,07
Studiebeurs	€ 271,75
Lening	€ 113,28
Bijdrage van derden (bijv. ouders)	€ 87,59
Andere inkomsten	€ 47,91
<b>Inkomen Totaal</b>	<b>€ 879,60</b>

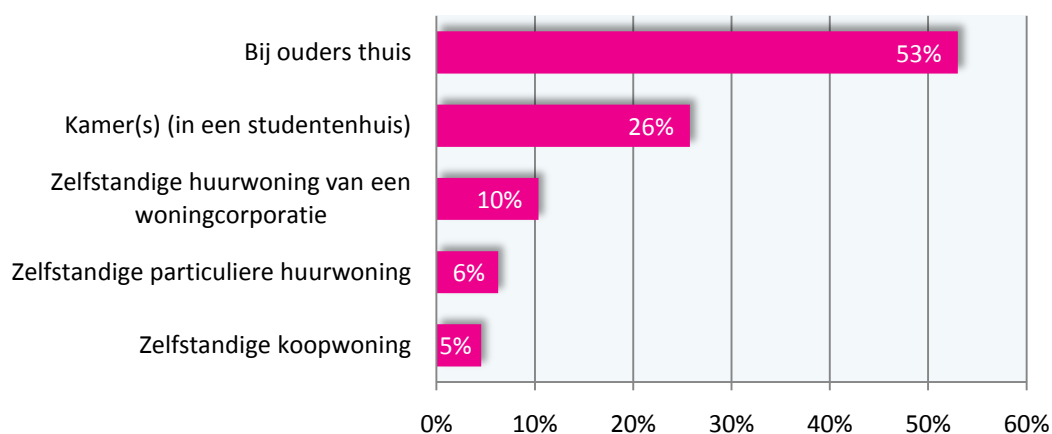
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

## Woonsituatie

Iets meer dan de helft van de respondenten woont nog bij de ouders thuis. Daarnaast woont ongeveer een kwart op kamers. De rest van de studenten woont zelfstandig, in een huurwoning of koopwoning.



Figuur 3: Welke term beschrijft je huidige woonsituatie het beste? (n = 2533)



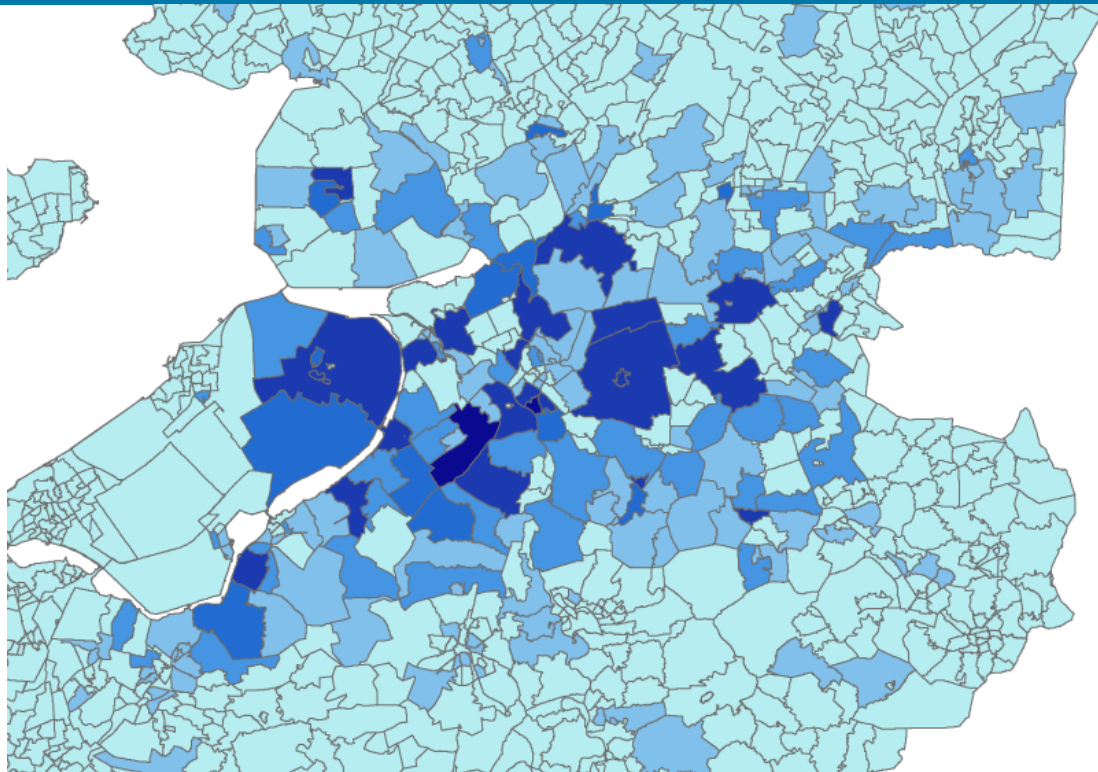
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Van de studenten die op kamers wonen, huurt het merendeel van een particuliere verhuurder (68%) en ongeveer een kwart (28%) van een woningcorporatie. De meeste studenten huren hun kamer vervolgens van Delta Wonen (54%), Woningstichting SWZ (23%) en Woningstichting Openbaar Belang (23%) volgen op gepaste afstand.

Bij de studenten die hun zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie huren zijn de percentages wat anders. Bij hen huurt het merendeel bij Woningstichting SWZ (51%), gevolgd door Delta Wonen (41%) en Woningstichting Openbaar Belang (8%).

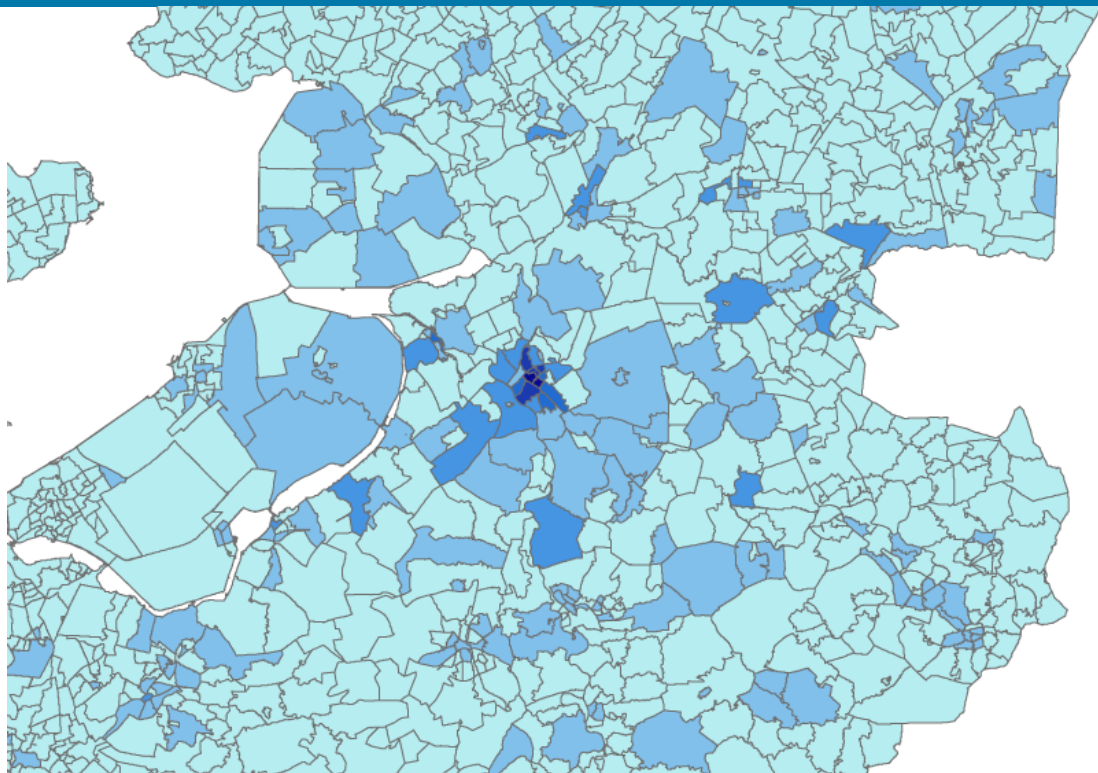
Ongeveer 60% van de studenten aan Zwolse hbo-instellingen woont in Overijssel. 15% woont in Gelderland en 9% in Drenthe. Er is een duidelijk verschil in woonplaats als thuis- en uitwonende studenten worden vergeleken. Terwijl de thuiswonende studenten in een relatieve grote straal rond de stad Zwolle wonen, wonen de studenten die op zichzelf wonen voornamelijk in de stad zelf, zo blijkt uit de volgende twee figuren. Hierbij geldt: hoe donkerder de kleur blauw des te meer hbo'ers er in dit gebied wonen.

Figuur 4: Voornaamste woonplaatsen (postcodes) thuiswonende hbo-studenten (n = 1134)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Figuur 5: Voornaamste woonplaatsen (postcodes) uitwonende hbo-studenten (n = 1188)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

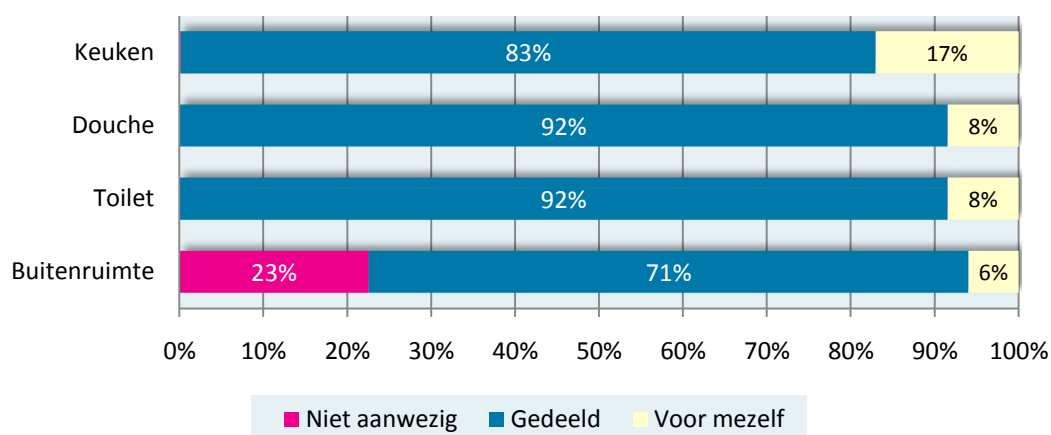
De (semi-)zelfstandig wonende studenten die in de stad Zwolle wonen, wonen voornamelijk in de wijken Centrum / Kamperpoort, Assendorp en – in veel mindere mate – Schellerlanden.

Gemiddeld betalen de kamerbewoners onder de hbo-studenten €288 aan huur (dat is inclusief gas / water / licht). De huur is gemiddeld 38% van het totale inkomen van studenten die op kamers wonen. Bij de studenten die een zelfstandige huurwoning huren is de huur gemiddeld €389 (exclusief g/w/l). Bij hen is de huur 41% van het totale inkomen. Uiteindelijk zullen studenten met een huurwoning over het algemeen relatief meer kwijt zijn aan huur, aangezien kosten voor gas / water / licht nog niet meegenomen zijn in deze huurprijs.

Kamerbewoners hebben gemiddeld een kamer van 19 m<sup>2</sup>, terwijl de studenten in huurwoningen gemiddeld 51 m<sup>2</sup> tot hun beschikking hebben. De studenten die in een koopwoning wonen, wonen het grootst: gemiddeld 110 m<sup>2</sup>.

De beschikking van een aantal voorzieningen is voor kamerbewoners weergegeven in de volgende figuur.

**Figuur 6: Beschikking aantal voorzieningen hbo-kamerbewoners (n = 651)**

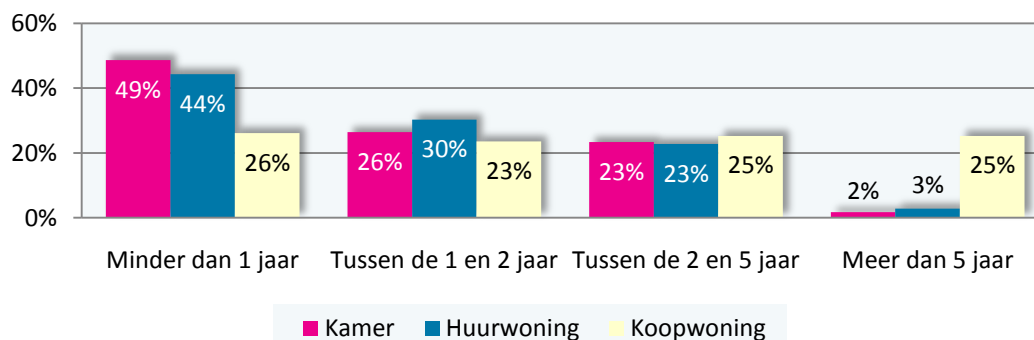


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De kamerbewoners onder de Zwolse hbo-studenten hebben een gemiddelde reistijd van 23 minuten naar hun onderwijsinstelling, bewoners van huurwoningen gemiddeld 39 minuten en studenten met een koopwoning hebben gemiddeld 51 minuten nodig om hun onderwijsinstelling te bereiken. De verschillen zijn (logischerwijs) groter als de studenten die in Zwolle wonen worden vergeleken met de studenten die buiten de gemeente Zwolle wonen. Hier is de reistijd respectievelijk 15 en 62 minuten.

Het grootste gedeelte (72%) van de respondenten woont minder dan 2 jaar in hun huidige woning, zo blijkt uit de volgende figuur. Studenten die in een koopwoning wonen, wonen gemiddeld al wat langer in hun woning.

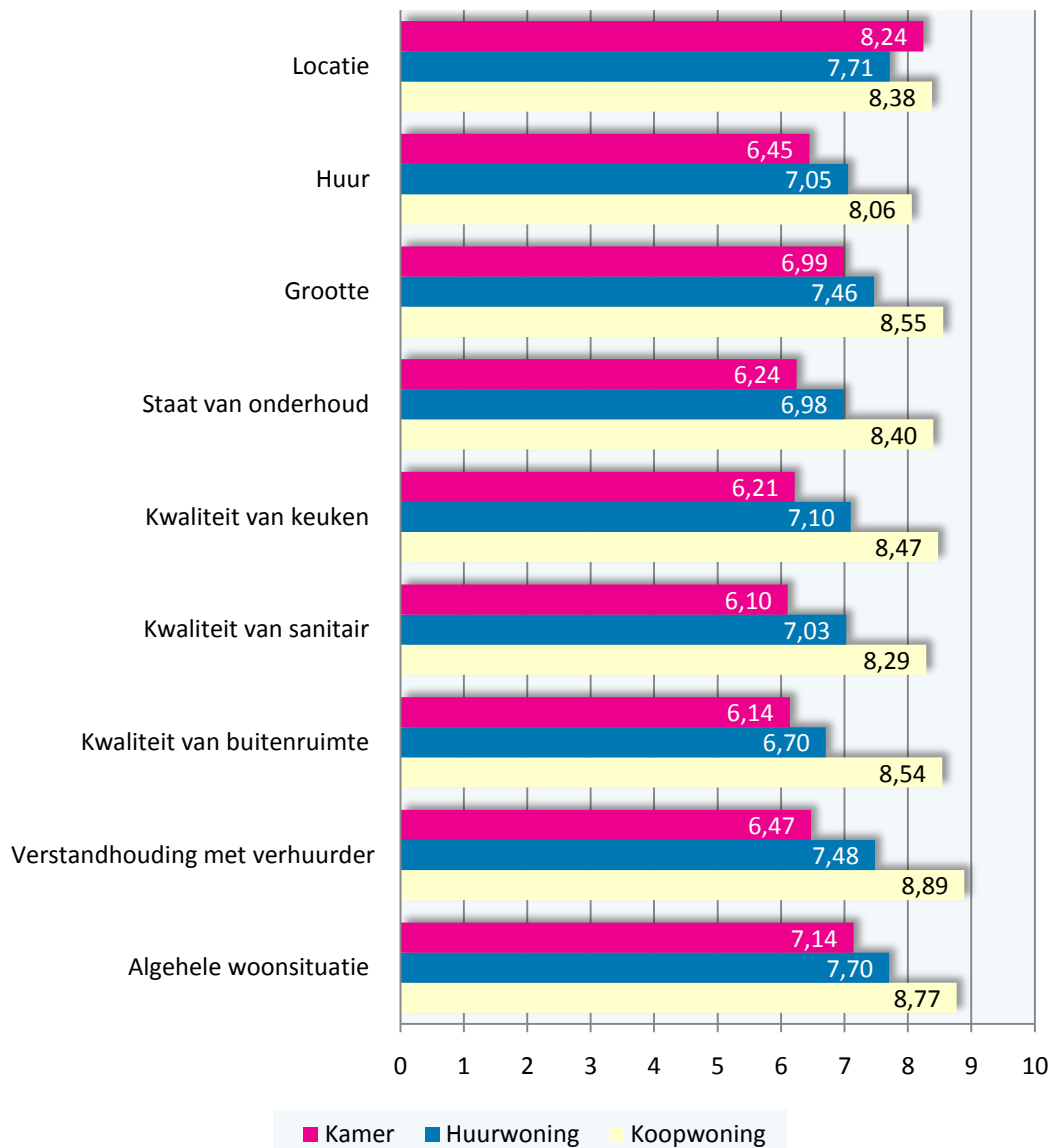
**Figuur 7: Hoe lang woon je in je huidige woning? (n = 1075)**



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De locatie van de woning wordt door zowel kamerbewoners als respondenten met een huurwoning als beste beoordeeld. Opvallend is dat respondenten met een koopwoning alle onderdelen van hun woning met een zeer hoog cijfer waarderen.

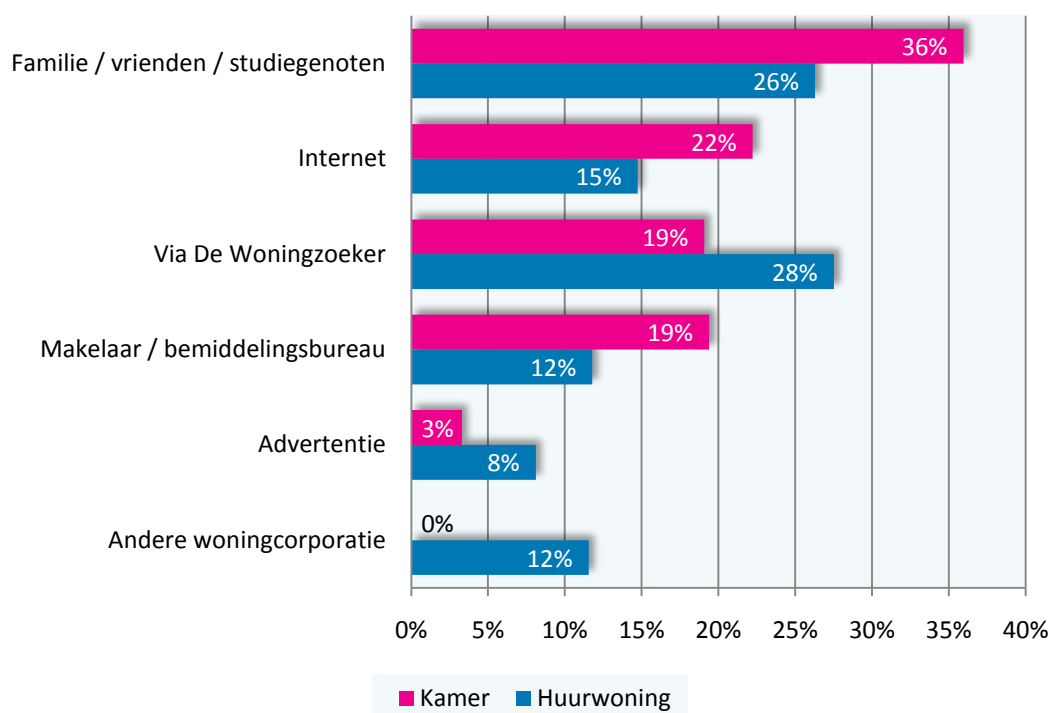
Figuur 8: Cijfers diverse aspecten van de woning (n = 1177)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De kamerbewoners onder de hbo'ers hebben hun kamer voor een groot gedeelte 'via via' verkregen. Bij de bewoners van een huurwoning is het percentage dat via De Woningzoeker hun (sociale) huurwoning heeft gevonden het grootst, alhoewel de groep 'via via' nog steeds aanzienlijk is. Opvallend is dat bij beide woonvormen het percentage respondenten dat hun woonruimte via een makelaar heeft verkregen relatief groot lijkt.

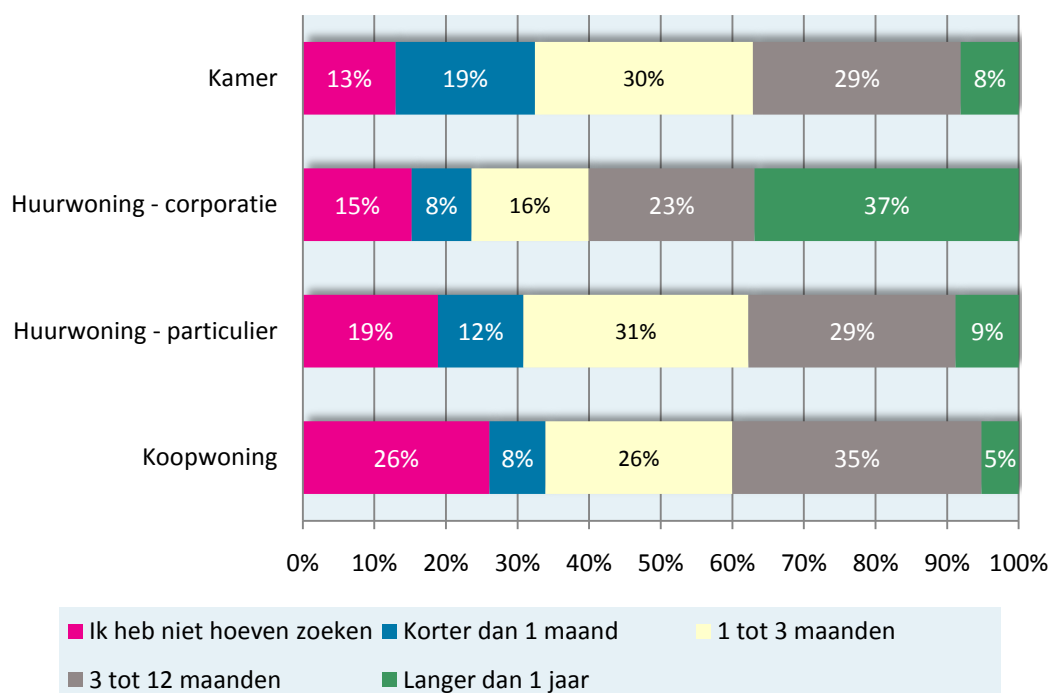
Figuur 9: Hoe ben je aan je huidige woonruimte gekomen? (n = 1074)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De langste wachttijd kennen studenten die op zoek zijn naar een huurwoning van een woningcorporatie: bijna 4 op de 10 geeft aan langer gezocht te hebben voordat ze een woning hadden gevonden. De verschillen in zoektijd tussen kamerbewoners en studenten die in een particuliere zelfstandige huurwoning wonen zijn minimaal.

Figuur 10: Hoe lang heb je gezocht voordat je je huidige woonruimte had gevonden? (n = 1154)

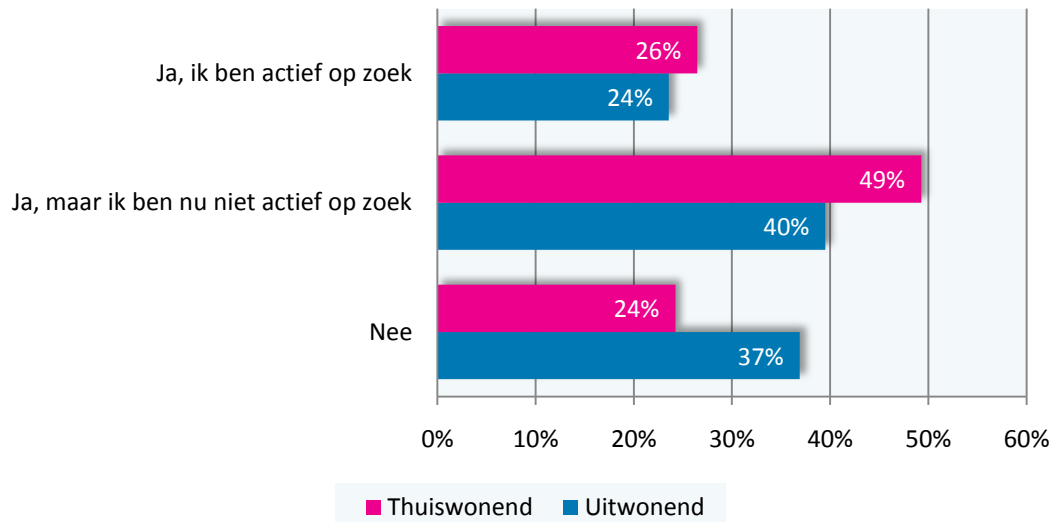


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

## Op zoek naar nieuwe woonruimte

Het percentage studenten dat actief op zoek is naar (nieuwe) woonruimte is vrijwel gelijk voor thuis- en uitwonende studenten. Het percentage dat niet actief op zoek is, is echter een stuk hoger voor thuiswonende studenten. Overigens is er nauwelijks verschil in de 'zoek-actiefheid' van kamerbewoners en respondenten die nu in een huurwoning wonen. De hbo'ers die in een koopwoning wonen zijn daarentegen veel minder geneigd om te verhuizen (slechts 3% is actief op zoek).

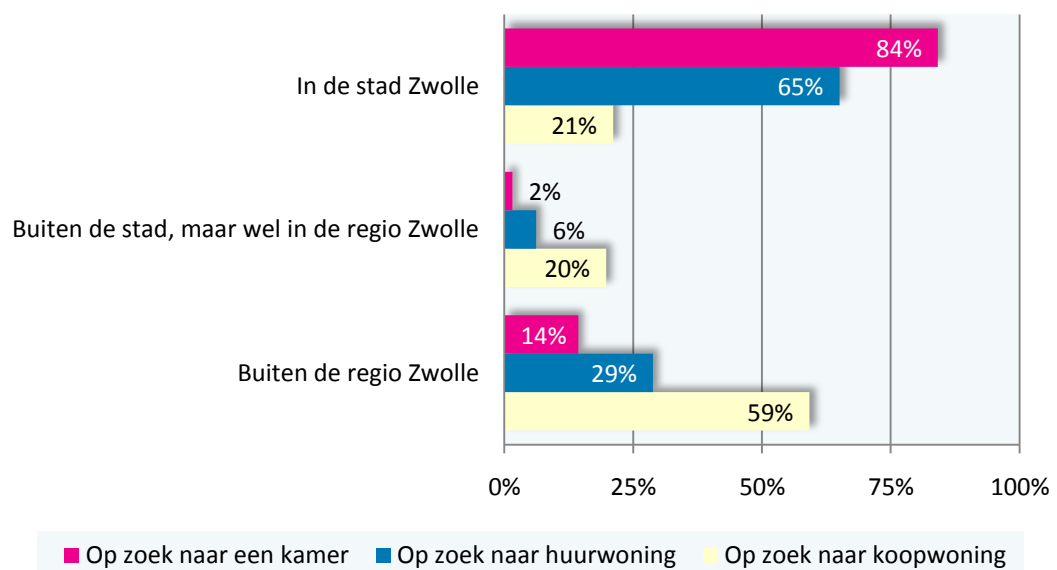
Figuur 11: Ben je nu op zoek, of denk je binnen twee jaar op zoek te gaan naar een (andere) kamer of woning? (n = 2244)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Hbo-studenten die op zoek zijn naar een kamer willen voor het overgrote deel een kamer in Zwolle. Voor de respondenten die een huurwoning wensen is dit percentage al een stukje lager en respondenten die een koopwoning zoeken is het percentage dat een woning in de stad Zwolle zoekt maar 21%. Overigens is bij hen het percentage dat buiten de stad, maar wel in de regio een woning zoekt relatief hoog.

Figuur 12: Waar zoek je een kamer of woning? (n = 1267)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

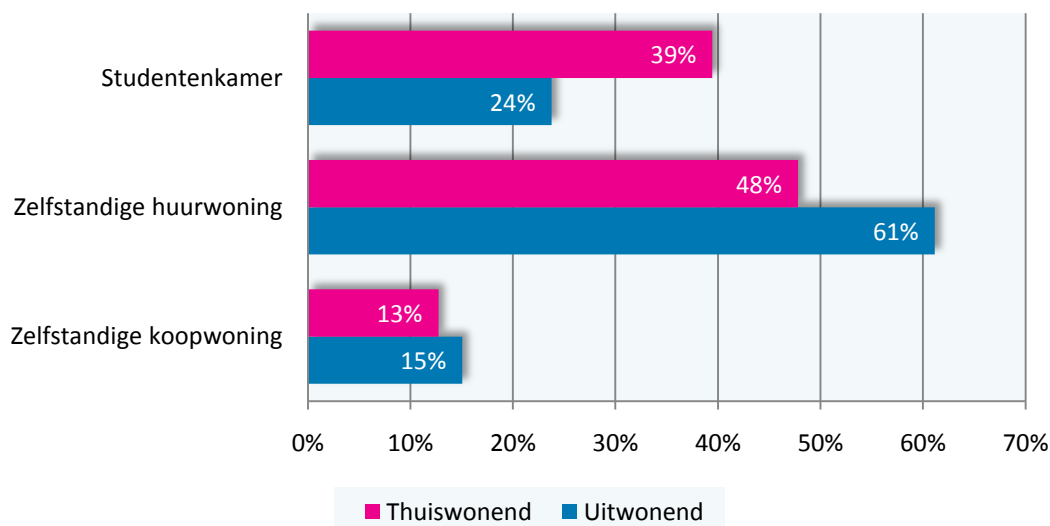
Logischerwijs zijn thuiswonende studenten een stuk vaker op zoek naar een kamer dan respondenten die nu al uitwonend zijn. Het percentage dat op zoek is naar een zelfstandige huurwoning is echter nog steeds hoog; bijna 50%. De interesse voor een koopwoning is voor beide groepen vrijwel gelijk.

Van de uitwonende kamerstudenten is een derde op zoek naar een nieuwe studentenkamer. Bij de respondenten die op dit moment in een huurwoning wonen is het percentage dat op zoek is naar een studentenkamer slechts 8%. Het percentage op zoek naar een koopwoning is daarentegen 30% (tegenover 4% bij de kamerbewoners). Dit zijn geen verrassende inzichten, met de theoretische onderbouwing van de wooncarrière (waarbij personen levensfasen doorloopt en daarbij van woning verandert (bijvoorbeeld: van ouderlijk huis naar studentenhuus, vervolgens een appartement, dan een koopwoning, etc.) in het achterhoofd: de uitwonende studenten zijn vaak in een andere (verdere) fase van hun wooncarrière.

De meeste respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning, zijn op zoek naar een relatief goedkope woning: 92% van de hbo-studenten is op zoek naar een woning van €500 (excl. gas, water, licht). Bij de respondenten op zoek naar een koopwoning zijn de meningen verdeeld: ongeveer de helft (44%) is op zoek naar een koopwoning van minder dan €150.000 terwijl de andere helft (56%) op zoek is naar een woning van meer dan €150.000.

Van de respondenten die op zoek zijn naar een studentenkamer staat 30% ingeschreven bij De Woningzoeker (het woonruimteverdelingssysteem van de drie Zwolse woningcorporaties DeltaWonen, Openbaar Belang en SWZ). Bij de respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning is dit 44% en bij de studenten op zoek naar een koopwoning slechts 13%.

Figuur 13: In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd? (n = 1564)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

### Aspecten van belang bij een nieuwe woning

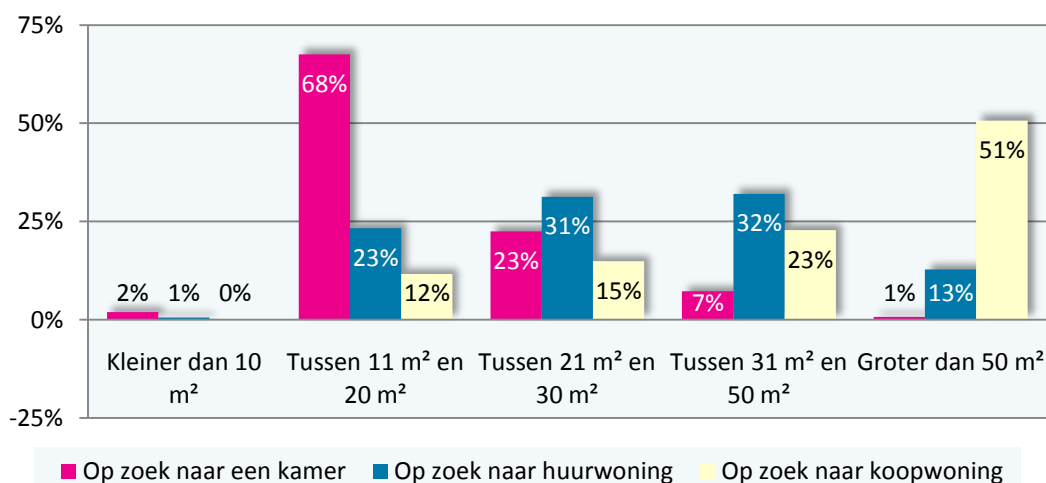
De respondenten is gevraagd een aantal aspecten in te delen naar belangrijkheid bij het zoeken naar een nieuwe woning. De top 6 ziet er als volgt uit:

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

De gemiddelde acceptabele reistijd naar de onderwijsinstelling is voor de hbo-respondenten 36 minuten. Bij de respondenten die nu buiten Zwolle wonen is het gemiddelde 42 minuten, bij de respondenten die in Zwolle wonen is dit 25 minuten. Respondenten die op zoek zijn naar een kamer willen gemiddeld maximaal 27 minuten van hun onderwijsinstelling wonen, studenten op zoek naar een huurwoning 38 minuten en respondenten die een koopwoning wensen 49 minuten.

Bijna 7 op de 10 respondenten die op zoek zijn naar een kamer geeft aan een minimale woonoppervlakte tussen de 11 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup> te accepteren. De studenten op zoek naar een huurwoning vinden over het algemeen een grotere ruimte acceptabel en degenen die op zoek zijn naar een koopwoning willen een nog grotere woning.

**Figuur 14: Wat is de minimale woonoppervlakte die je nog acceptabel vindt voor een volgende kamer of woning? (n = 1563)**



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Respondenten op zoek naar een kamer zijn bereid gemiddeld maximaal €295 te betalen voor hun nieuwe woning (inclusief gas, water, licht). Bij de respondenten op zoek naar een huurwoning is dat €390 (en dat is exclusief gas, water, licht). Opvallend is dat respondenten die nu uitwonend zijn, bereid zijn gemiddeld €20 meer uit te geven dan nog thuiswonende studenten.

De top 13 van populairste wijken in Zwolle ziet er als volgt uit:

1. Assendorp
2. Binnenstad
3. Diezerpoort
4. Stadshagen
5. Wipstrik
6. Ittersum
7. Kamperpoort-Veerallee
8. Holtenbroek
9. Aalanden
10. Berkum
11. Schelle
12. Westenholte
13. Marsweteringlanden

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek was de respondenten die op zoek zijn naar nieuwe woonruimte in de stad Zwolle 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. Het woonbeeld Pannekoekendijk is als fictief (mogelijk toekomstig) woonbeeld toegevoegd.

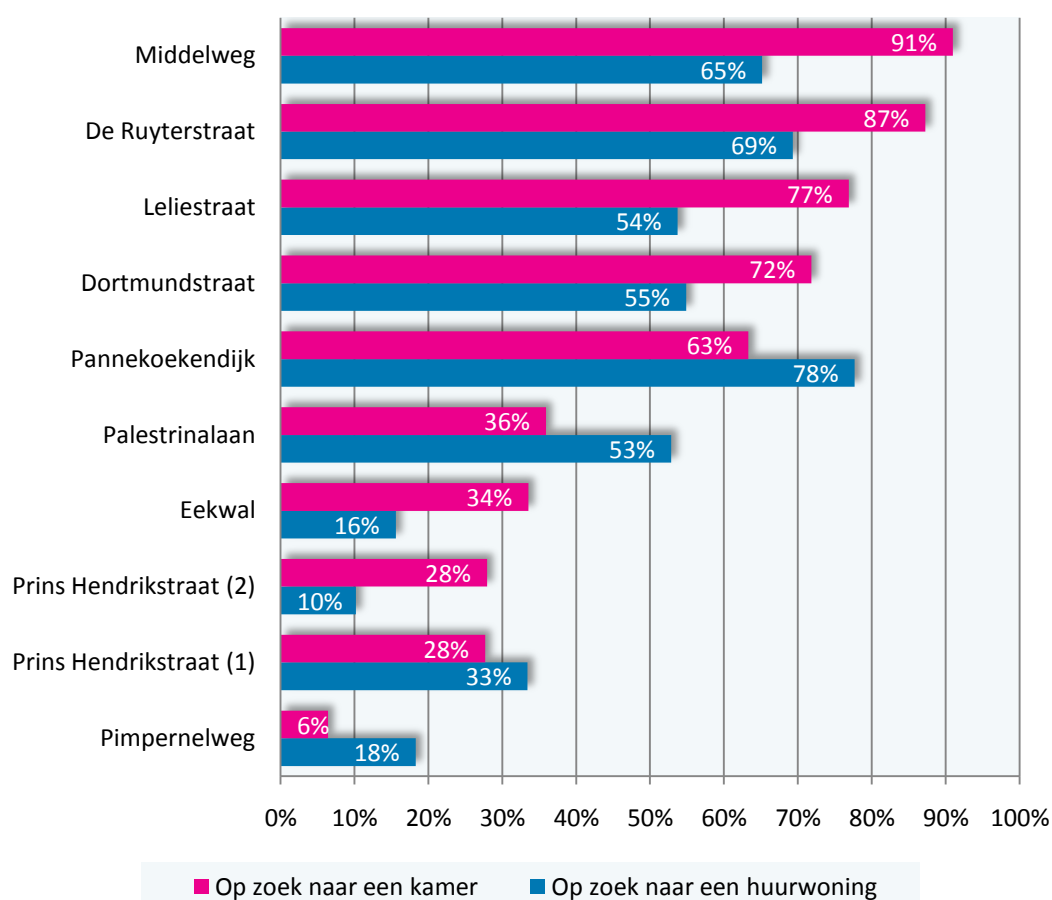
Tabel 3: Woonbeelden StudentenMonitor 2010

	Wijk / buurt	Verhuurder	Kamers	Oppervlakte	Prijs
<b>Middelweg</b>	Diezerpoort	Corporatie	1	20 m <sup>2</sup>	€ 200 incl.
<b>Prins Hendrikstraat (1)</b>	Veerallee	Particulier	1	24 m <sup>2</sup>	€ 380 incl.
<b>Dortmundstraat</b>	Hanzeland	Corporatie	1	23 m <sup>2</sup>	€ 300 incl.
<b>Eekwal</b>	Binnenstad	Particulier	1	8 m <sup>2</sup>	€ 150 incl.
<b>Ruyterstraat</b>	Wipstrik	Corporatie	1	23 m <sup>2</sup>	€ 262 incl.
<b>Pimpernelweg</b>	Westenholte	Particulier	1	26 m <sup>2</sup>	€ 500 incl.
<b>Leliestraat</b>	Assendorp	Corporatie	1	20 m <sup>2</sup>	€ 270 incl.
<b>Prins Hendrikstraat (2)</b>	Veeralle	Particulier	1	9 m <sup>2</sup>	€ 240 incl.
<b>Pannekoekendijk</b>	Kamperpoort	Corporatie	1	28 m <sup>2</sup>	€ 350 excl.
<b>Palestrinalaan</b>	Holtenbroek	Corporatie	3	45 m <sup>2</sup>	€ 400 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 Middelweg het populairst is, is dat bij de respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning de Pannekoekendijk. 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.

Figuur 15: Acceptatiehërarchie Zwolse woonbeelden (n = 818)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

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 woning.

Tabel 4: Belangrijkste redenen waarom respondenten woonbeelden niet accepteren (n = 179 – 265)

	Op zoek naar een kamer	Op zoek naar een huurwoning
<b>Middelweg</b>	Verkeerde wijk	Te klein
<b>Prins Hendrikstraat (1)</b>	Te duur	Te duur
<b>Dortmundstraat</b>	Te duur	Te klein
<b>Eekwal</b>	Te klein	Te klein
<b>Ruyterstraat</b>	Verkeerde wijk	Te klein
<b>Pimpernelweg</b>	Te duur	Te duur
<b>Leliestraat</b>	Te duur, verkeerde wijk	Te klein
<b>Prins Hendrikstraat (2)</b>	Te klein	Te klein
<b>Pannekoekendijk</b>	Te duur	Te duur, te klein
<b>Palestrinalaan</b>	Te duur	Verkeerde wijk

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

# Resultaten mbo-studenten

---

Ook mbo-studenten hebben meegedaan aan dit onderzoek. In totaal hebben 328 van hen de vragenlijst ingevuld. In dit kader worden de belangrijkste verschillen en overeenkomsten met de hbo-studenten behandeld.

## Achtergrondkenmerken

De mbo-respondenten zijn gemiddeld wat jonger dan de respondenten van het hbo (gemiddelde geboortejaren respectievelijk 1990 en 1988). Het percentage dat samenwoont is iets groter dan bij de hbo-studenten (27% i.p.v. 24%). Het percentage dat wil gaan samenwonen binnen twee jaar is daarentegen weer wat kleiner (22% t.o.v. 26%). Het gemiddelde inkomen van de respondenten aan het mbo is een stuk lager dan bij de hbo'ers: €500 tegenover €675. Dit wordt met name veroorzaakt door een veel lager inkomen vanuit loon: gemiddeld €181 t.o.v. €308 bij de hbo-studenten. Logischerwijs is de hoogte van de gemiddelde studiebeurs vrijwel gelijk. Overigens is het grote verschil in inkomen tussen uit- en thuiswonende studenten ook bij de mbo-studenten goed zichtbaar: €781 versus €389.

## Studie

Wel zijn ze op ongeveer hetzelfde moment begonnen aan hun studie in Zwolle. Ongeveer vier op de vijf mbo'ers heeft hiervoor het vmbo (of mavo) gedaan. De respondenten van het mbo hebben hun vooropleiding relatief 'dichter in de buurt van de stad Zwolle' gedaan dan hbo'ers: terwijl het percentage dat hun vooropleiding in Zwolle zelf heeft gevolgd maar een klein beetje hoger is, is het percentage dat de vooropleiding buiten de provincie Overijssel heeft gevolgd veel lager (39% t.o.v. 51% bij de hbo-studenten).

## Woonsituatie

De mbo-studenten die bij hun ouders wonen, wonen iets vaker in Zwolle dan de hbo'ers: 18% tegenover 11%. Bij de uitwonende studenten zijn er significante geen verschillen in woonsituatie zichtbaar. Sowieso wonen de mbo'ers een stuk vaker nog bij hun ouders dan de respondenten aan het hbo: 76% t.o.v. 53%. Als de mbo-studenten aangeven uitwonend te zijn, dan zijn de verschillen in woonsituatie met de hbo'ers minimaal.

Een duidelijk verschil tussen mbo en hbo is het tijdstip van het verlaten van het ouderlijk huis. Terwijl de groep studenten die aangeeft het ouderlijk huis te hebben verlaten vóórdat ze aan hun studie begonnen even groot is bij mbo en hbo, scoren de hbo'ers aanmerkelijk hoger bij de categorieën "ik ben bij het beginnen van mijn studie het huis uit gegaan" en "ik ben in het 1e jaar van mijn studie het huis uit gegaan". De groep die daarentegen in het 2e jaar van hun studie het ouderlijk huis heeft verlaten is weer een stuk groter bij de mbo-studenten. De mbo-studenten gaan dus over het algemeen 1 à 2 jaar later het huis uit. Directe resultante van het bovenstaande is dat de uitwonende mbo-studenten over het algemeen ook wat korter in hun huidige (studenten)woning wonen.

De huur die de mbo-respondenten betalen is over het algemeen gelijk aan die van hbo'ers. Maar aangezien het gemiddelde inkomen bij de uitwonende mbo'ers wat lager is, is het deel van het inkomen dat aan huur wordt uitgegeven groter: 41% i.p.v. 37% bij de hbo'ers. De grootte van de woning verschilt niet veel tussen mbo en hbo, evenals de reistijd.

De respondenten van het mbo zijn een over de gehele lijn een stuk positiever over hun woning dan de hbo'ers. In het bijzonder de verstandhouding met de verhuurder, de grootte van de woning en kwaliteit van de keuken worden veel positiever ontvangen.

## Gewenste woning

Er is slechts een zeer klein verschil tussen mbo en hbo in het percentage respondenten dat op zoek is naar nieuwe woonruimte (23% t.o.v. 22%). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de mbo-respondenten gemiddeld iets verder in hun studie zijn dan de respondenten van het hbo. Dit betekent dus dat ze over het algemeen vaker 'bijna' klaar zijn met hun studie en dan is de stap om het ouderlijk huis te verlaten wellicht groter. Toch is – zelfs als dit in ogenschouw wordt genomen – het percentage mbo'ers dat op zoek is naar (semi-)zelfstandige woonruimte hoger dan verwacht.

De plaats waar ze de woning zoeken is bij hbo'ers en mbo'ers bijna hetzelfde. Wel is er een duidelijk verschil aanwijsbaar in het soort woning dat de respondenten zoeken: mbo-studenten zijn vaker op zoek naar een studentenkamer (46% versus 33% bij hbo), minder op zoek naar een huurwoning (47% tegenover 54%) en koopwoningen zijn relatief nog veel minder in trek (7% zoekt een koopwoning, ten opzichte van 14% bij hbo-respondenten).

Een opvallend verschil tussen hbo- en mbo-studenten is het percentage dat ingeschreven staat bij de Woningzoeker. Bij de hbo'ers is dit 27% maar bij de mbo-studenten slechts 16%. De rangorde van aspecten die voor de respondenten van belang zijn bij de zoektocht naar een nieuwe woning is exact hetzelfde bij de mbo-studenten. Ook de maximaal acceptabele reistijd naar hun onderwijsinstelling verschilt niet significant van de hbo'ers (34 minuten tegenover 36 minuten bij hbo). Ook bij de minimale woonoppervlakte die men accepteert zijn er geen grote verschillen tussen mbo'ers en hbo'ers. Ten slotte is ook de maximale huurprijs die men bereid is te betalen vrijwel gelijk tussen mbo- en hbo-respondenten.

## Conclusie

Wat men aanvankelijk zou verwachten met betrekking tot mbo-studenten, wordt hierboven gedeeltelijk onderschreven. Zo woont – in vergelijking met hbo-studenten – een veel groter gedeelte van hen nog bij de ouders thuis. Dit betekent ook dat mbo-studenten het ouderlijk gemiddeld zo'n twee jaar later verlaten. Ook is de herkomst van de studenten veel meer gericht op de directe regio, in tegenstelling tot de hbo-instellingen, die studenten uit het hele land aantrekken. Maar verdere grote verschillen tussen beide groepen zijn vrijwel niet aan te wijzen.

En het frappante is dat het deel van de mbo-studenten dat op zoek is naar nieuwe woonruimte is een stuk hoger dan men van te voren wellicht zou verwachten: bijna even hoog als bij de hbo-studenten. De conclusie van dit korte hoofdstuk dient dan ook te zijn dat de groep mbo-studenten zeker niet vergeten moet worden!



De bovenstaande figuur kan ook (gecompleteerd) weergegeven worden in een matrix (tabel 5). Vervolgens kan een zogenaamd *recruiteringspatroon* ontwikkeld worden, een matrix waarin alle overgangskansen (of recruiteringskansen) van woonruimten weergegeven worden (tabel 6). Dit recruiteringspatroon 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 24% (240) betrokken zouden worden door studenten die nu al op kamers wonen, 4% door studenten die nu in een huurwoning wonen en 72% door nieuwkomers.

Uit tabel 5 is af te lezen dat als alle kamerbewoners die op zoek zijn een huurwoning ook daadwerkelijk een huurwoning vinden, 668 kamers vrij zouden komen. Als deze door studerende kamerstarters betrokken zouden worden zou het kwantitatieve kamertekort al voor een groot gedeelte afnemen<sup>1</sup>. Het realiseren van koopwoningen heeft daarentegen bijna geen effect: van de 334 studenten die in een huurwoning wonen willen er maar 45 naar een koopwoning verhuizen. Dit zou resulteren in 'slechts' 16 vrijgekomen kamers die door nieuwkomers betrokken kunnen worden.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende lijkt de Zwolse woningmarkt zowel een gebrek aan huurwoningen voor studenten als aan kamers voor studenten te hebben. Terwijl de nadruk zal moeten liggen op het realiseren van huurwoningen die interessant zijn voor deze doelgroep is het ook aanbevelenswaardig aandacht te besteden aan het ontwikkelen van kameraanbod.

Tabel 5: Woonwensen studenten afgezet tegen de huidige woning

	Huidige woning			Totaal
	Kamer	Huur	Nieuwkomers*	
Gewenste woning in Zwolle	Kamer	298	54	902
	Huur	668	153	1074
	Koop	9	45	36
Buiten Zwolle	262	90	1452	1804
<b>Totaal</b>	<b>1236</b>	<b>334</b>	<b>3464</b>	<b>5043</b>

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

\* Nieuwkomer = afkomstig uit ouderlijk huis of buiten Zwolle

Tabel 6: Recruiteringspatroon wensen studenten

	Huidige woning			Totaal
	Kamer	Huur	Nieuwkomers*	
Gewenste woning in Zwolle	Kamer	0,24	0,04	0,72
	Huur	0,35	0,08	0,57
	Koop	0,10	0,50	0,40
Buiten Zwolle	0,15	0,05	0,81	1,00

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

\* Nieuwkomer = afkomstig uit ouderlijk huis of buiten Zwolle

<sup>1</sup> Er zijn twee kanttekeningen te plaatsen bij deze redenering:

1. Als er huurwoningen beschikbaar komen zijn deze niet uitsluitend toegankelijk voor kamerbewoners. Zo blijkt dat de recruiteringskans voor "huurwoningen uit kamers" maar 0,35 is. Dit komt omdat ook bij de nieuwkomers een grote vraag bestaat naar huurwoningen.
2. Er is ook concurrentie van niet-hbo-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.

# Conclusies

---

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: 'Hoe ziet de woonvraag van studenten in Zwolle eruit en hoe kunnen diverse partijen (waaronder woningcorporaties en de gemeente) hier beter op in spelen?' In totaal hebben er aan dit onderzoek 2.533 hbo-studenten en 328 mbo-studenten meegewerkt. De respons onder de mbo'ers is relatief een stuk lager dan bij de hbo-studenten, wat uiterst representatieve uitspraken voor deze groep in de weg staat. Om deze reden worden de analyse en de conclusies van de mbo- en hbo-studenten in dit rapport gescheiden gepresenteerd.

Opvallend bij het profiel van de Zwolse student is dat een groot deel van de respondenten middelbaar onderwijs heeft gevolgd buiten Zwolle of de provincie Overijssel. De reden hiervan kan zijn dat veel studenten uit nabijgelegen provincies als Gelderland en Flevoland naar Zwolle trekken om te studeren. Daarnaast biedt Zwolle een aantal specialistische opleidingen waardoor studenten afkomstig uit alle windsteken speciaal naar Zwolle komen om te studeren.

Van de 20.100 hbo-studenten die hebben meegedaan aan dit onderzoek zijn 1.254 actief op zoek naar een kamer in Zwolle waarbij 902 studenten geen kamer in Zwolle achterlaten (deze studenten verlaten ofwel het ouderlijk huis, of zij zijn momenteel woonachtig buiten de stad Zwolle (een combinatie van beiden is overigens ook mogelijk)). Deze 902 studenten vormen het kwantitatieve kamertekort. Verder zijn 1.895 studenten actief op zoek naar een zelfstandige huurwoning in Zwolle, waarbij 1.074 geen kamer of huurwoning in deze stad achterlaten. Het kameren en huurwoningen is voor deze groep dermate groot dat het ontwikkelen van extra eenheden aan te raden is. Terwijl de nadruk zal moeten liggen op het realiseren van huurwoningen die interessant zijn voor deze doelgroep is het ook aanbevelenswaardig aandacht te besteden aan het ontwikkelen van kameraanbod.

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek was de respondenten die op zoek zijn naar nieuwe woonruimte in de stad Zwolle zogenaamde woonbeelden voor te leggen. Hierbij heeft een acceptabele *kamer* volgens de studenten een oppervlak tussen de 11 m<sup>2</sup> en de 20 m<sup>2</sup> en kost maximaal €290 per maand (incl. g/w/l). Deze kamer ligt bij voorkeur in de wijk Assendorp of in de binnenstad van Zwolle. Het realistische woonbeeld van de Middelweg (20 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van €200 incl. g/w/l) in de wijk Diezenpoort komt als favoriet naar voren bij de kamers.

Daarnaast heeft een acceptabele *zelfstandige huurwoning* volgens de studenten een oppervlak tussen de 21 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup>, kost maximaal € 387 (excl. g/w/l) en ligt tevens bij voorkeur in de wijk Assendorp of in de Binnenstad. Het fictieve woonbeeld (en mogelijk in de toekomst gerealiseerd) van een zelfstandige woning (28 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van €350 (excl. g/w/l) aan de Pannekoekendijk is het meest populair.

Een acceptabele zelfstandige huurwoning voor een student mag dus meer kosten. Maar dit moet dan ook aan meer eisen (o.a. oppervlakte woning) van de student voldoen. Daarnaast is het opvallend dat de minst populaire woonbeelden stuk voor stuk door particulieren worden verhuurd. De Zwolse student geeft een duidelijke voorkeur aan een corporatie. Het verschil in prijs tussen particulier verhuurde en corporatiewoningen is hier hoogstwaarschijnlijk voor een groot deel debet aan.

Bij de belangrijkste redenen waarom een bepaald woonbeeld bij de keuze voor een kamer wordt afgewezen zijn 'te duur' en 'verkeerde locatie'. Studenten op zoek naar een kamer zoeken vooral naar een relatief goedkope woonruimte op een goede locatie. Bij de belangrijkste redenen waarom een bepaald woonbeeld bij de keuze voor een huurwoning wordt geweigerd zijn voornamelijk 'te klein', maar ook 'te duur'. Studenten op zoek naar een huurwoning hebben waarschijnlijk meer te besteden en zijn op zoek naar een wat grotere ruimte, die wellicht wel iets meer mag kosten dan een kamer, maar wel in verhouding moet staan tot de woonoppervlakte.

# Bijlage - Vragenlijst

---

Beste student,

De MBO en HBO - scholen zijn voor Zwolle belangrijk als het gaat om arbeid en economie. Daarom heeft de gemeente Zwolle vorig jaar uitgesproken dat er betaalbare en goede huisvesting voor studenten moet komen. De Zwolse scholen en de woningcorporaties, hebben aangegeven achter dat idee te staan. Om goed in beeld te kunnen brengen hoe de woonwensen van studenten in Zwolle en omgeving er precies uitzien zijn wij dit onderzoek gestart.

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek bestaat uit een enquête die ingaat op de woonsituatie, mogelijkheden en voorkeuren. Het is van groot belang dat wij van jou weten wat je wensen zijn op het gebied van huisvesting!

Wij hopen dat je aan dit onderzoek wil meedoen door aan deze enquête deel te nemen. Het invullen van de enquête duurt ongeveer 15 minuten.

Je kunt beginnen met de vragenlijst door op onderstaande knop te drukken:

START DE VRAGENLIJST >>

Wellicht een extra stimulans om mee te doen:

Onder de respondenten worden 4 splinternieuwe Samsung LCD televisies (32 inch) verloot!



## A) Persoons- / huishoudenskenmerken

### Vragen met \* zijn NIET verplicht!

A1. Wat is je geslacht?

1. man
2. vrouw

A2. Wat is je geboortjaar?

....

Vul een jaartal tussen 1970 en 1999 in.

(Validation: /^[1]{1}[9]{1}[7-9]{1}[0-9]{1})\$/)

A3. Bij welke instelling staat je momenteel ingeschreven als student?

1. ArtEz Conservatorium
2. Cibap
3. AOC De Groene Welle
4. Deltion College
5. Gereformeerde Hogeschool Zwolle
6. Katholieke PABO Zwolle
7. Landstede → Ga verder met A3.7
8. ROC Menso Alting Zwolle
9. Windesheim → Ga verder met A3.9

(als bij A3 = 7)

A3.7 Waar volg je de meeste colleges? - Landstede

1. Locatie Dokterspad
2. Locatie Fuchsiastraat
3. Locatie Ossenkamp
4. Locatie Rechterland

(als bij A3 = 9)

A3.9 Waar volg je de meeste colleges? - Windesheim

1. Campus Zwolle
2. Praubstraat

A4. Op welke manier volg je je studie?

1. Voltijd
2. Deeltijd
3. Duaal

A5. In welk jaar ben je begonnen met je studie in Zwolle?

1. 2002
2. 2003
3. 2004
4. 2005
5. 2006
6. 2007
7. 2008
8. 2009
9. 2010
10. Anders, namelijk:

A6. Binnen hoeveel tijd denk je je studie afgerond te hebben?

1. minder dan een jaar
2. 1 tot 2 jaar
3. 2 tot 3 jaar
4. 3 tot 4 jaar
5. 4 tot 5 jaar
6. 5 jaar of langer

A7. Welke opleiding heb je hiervoor afgerond?

1. Vmbo / mavo
2. Havo
3. Vwo
4. Mbo
5. Hbo
6. Universiteit
7. Anders, namelijk:

A8. Waar heb je deze opleiding gevolgd?

1. Zwolle
2. In de regio Zwolle
3. Ergens anders in de provincie Overijssel
4. In een andere plaats in Nederland, namelijk:....

A9. Wat is je huidige huishoudensituatie?

1. Alleenstaand
2. Samenwonend / gehuwd met een partner

*(als bij A9 = 1)*

A10. Verwacht je binnen twee jaar te gaan samenwonen met een partner?

1. Ja
2. Nee

\* A11. Kun je aangeven hoeveel direct besteedbaar inkomen\* je (globaal) per maand uit de volgende categorieën krijgt?

1. (Netto)loon\*\* €
2. Studiebeurs €
3. Lening €
4. Bijdrage van derden (bijv. ouders) €
5. Andere inkomsten €

\* Geld dat op je bankrekening wordt bijgeschreven.

\*\* Nettoloon is het brutoloon met aftrek van sociale heffingen en belastingen, dus het bedrag dat op je bankrekening gestort wordt.

## **B) Huidige woonsituatie**

B1. Wat is je postcode?

....

*Schrijf je postcode als 1234 AB of 1234AB*

Validation: /^[0-9]{4}\s{0,1}[a-zA-Z]{2}\$/

B2. Welke term beschrijft je huidige woonsituatie het beste?

1. Bij ouders thuis
2. (Kamer in een) woning gekocht door ouders/familie
3. Kamer(s) (in een studentenhuus)
4. Zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie
5. Zelfstandige particuliere huurwoning
6. Zelfstandige koopwoning

*(als bij B2 = 3)*

B3. In wat voor kamer woon je?

1. Hospita
2. Kamer van een woningcorporatie
3. Kamer van een particuliere verhuurder
4. Kamer in een anti-kraak pand / sloopwoning
5. Anders, namelijk:

*(als bij B3 = 2 of B2 = 4)*

B4. Van welke woningcorporatie huur je je woning?

1. Delta Wonen Zwolle
2. Woningstichting SWZ
3. Woningstichting Openbaar Belang
4. Anders, namelijk:

*(als bij B2 = 6)*

B5. In wat voor koopwoning woon je?

1. Minder dan € 150.000
2. Meer dan € 150.000

*(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)*

B6. In welk jaar van je studie ben je uit huis gegaan?

1. Ik ben voor ik ging studeren uit huis gegaan
2. Ik ben uit huis gegaan op het moment dat ik ging studeren
3. In het 1<sup>e</sup> jaar van mijn studie
4. In het 2<sup>e</sup> jaar
5. In het 3<sup>e</sup> jaar
6. In het 4<sup>e</sup> jaar
7. In het 5<sup>e</sup> jaar
8. Anders, namelijk:

*(als bij B6 = 3, 4, 5, 6, 7)*

B7. Waarom ben je niet direct bij aanvang van je studie uit huis gegaan?

1. Geen geschikt aanbod
2. Financiële situatie
3. Geen noodzaak
4. Anders, namelijk:

*(als bij B2 = 2, 3, 4, 5)*

B8. Betaal je je huur inclusief of exclusief gas, water en licht?

1. Inclusief gas / water / licht
2. Exclusief gas / water / licht
3. Niet van toepassing (ik betaal geen huur)
4. Ik weet het niet

*(als bij B8 = 4)*

B9. Hoeveel betaal je aan huur?

....

(als bij B8 = 1)

B10. Hoeveel betaal je aan huur, inclusief gas / water / licht?

....

(als bij B8 = 2)

B11. Hoeveel betaal je aan huur, exclusief gas / water / licht?

....

(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)

B12. Wat is de globale oppervlakte van je woning (in m<sup>2</sup>)? \*

....

\* Badkamer, keuken en eventuele gemeenschappelijke ruimtes buiten beschouwing laten

(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)

\* B13. Heb je de beschikking over faciliteiten zoals een keuken, douche/toilet e.d. voor jezelf of deel je die met anderen? Vink hieronder aan wat voor jouw woonsituatie van toepassing is:

	Niet aanwezig	Voor mezelf	Gedeeld
Keuken			
Douche			
Toilet			
Buitenruimte			

\* B14. Wat is normaal gesproken de gemiddelde reistijd (in minuten) van je woning naar de instelling waar je studeert?

...

(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)

B15. Hoe lang woon je in je huidige woning?

1. Minder dan 1 jaar
2. Tussen de 1 en 2 jaar
3. Tussen de 2 en 5 jaar
4. Meer dan 5 jaar

(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)

\* B16. De tevredenheid met je woonsituatie wordt bepaald door een aantal aspecten. Kun je voor elk van onderstaande aspecten aangeven in hoeverre je daar tevreden over bent? Druk dit uit in een rapportcijfer tussen de 1 en de 10, waar een 1 staat voor 'zeer slecht' en een 10 voor 'zeer goed'.

	Cijfer	NVT
Locatie		
Huur		
Grootte		
Staat van onderhoud		
Kwaliteit van keuken		
Kwaliteit van sanitair		
Kwaliteit van buitenruimte		
Verstandhouding met verhuurder		
Algehele woonsituatie		

*(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)*

B17. Hoe ben je aan je huidige woonruimte gekomen?

1. Via een advertentie in de krant
2. Via een advertentie in het studentenblad van mijn instelling
3. Via een briefje/advertentie in supermarkt/hogeschool/café etc.
4. Via een kamerbemiddelingsbureau
5. Via De Woningzoeker
6. Via een makelaar
7. Via internet
8. Via familie / vrienden / studiegenoten
9. Via een studentenvereniging
10. Anders, namelijk:

*(als bij B17 = 7)*

B18. Via welke internetsite ben je aan je kamer gekomen?

1. www.kamernet.nl
2. www.marktplaats.nl
3. Anders, namelijk:

*(als bij B2 = 2, 3, 4, 5, 6)*

B19. Hoe lang heb je gezocht voordat je je huidige woonruimte had gevonden?

1. Ik heb niet hoeven zoeken
2. Korter dan 1 maand
3. 1 tot 3 maanden
4. 3 tot 6 maanden
5. Tussen 6 maanden en 1 jaar
6. Tussen 1 en 2 jaar
7. Langer dan 2 jaar

### **C) Gewenste woonsituatie**

C1. Ben je nu op zoek, of denk je binnen twee jaar op zoek te gaan naar een (andere) kamer of woning?

1. Ja, ik ben actief op zoek
2. Ja, maar ik ben nu niet actief op zoek
3. Nee
4. Ik weet het niet

*(als bij C1 = 1, 2)*

C2. Waar zoek je een kamer of woning?

1. In de stad Zwolle
2. Buiten de stad, maar wel in de regio Zwolle
3. Ik weet het niet
4. Buiten de regio Zwolle, namelijk in:...

(als bij C2 = 2, 3)

C3. Waarom wil je niet (per se) in de stad Zwolle wonen?

1. Ik wil niet in een stad wonen
2. Ik wil in de buurt van familie en vrienden wonen
3. Ik wil gaan samenwonen met een partner buiten Zwolle
4. Ik heb werk buiten Zwolle
5. Ik wil een opleiding gaan volgen buiten Zwolle
6. Woningen in Zwolle zijn te duur
7. Ik vind Zwolle geen leuke stad
8. Anders, namelijk:

(als bij C1 = 1, 2)

C4. In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd?

1. Studentenkamer (onzelfstandige huurwoning)
2. Zelfstandige huurwoning
3. Zelfstandige koopwoning

(als bij C4 = 2)

C5. In wat voor zelfstandige huurwoning ben je voornamelijk geïnteresseerd?

1. Huur, minder dan € 500 per maand (exclusief gas / water / licht)
2. Huur, meer dan € 500 per maand (exclusief gas / water / licht)

(als bij C4 = 3)

C6. In wat voor koopwoning ben je voornamelijk geïnteresseerd?

1. Koop, minder dan € 150.000
2. Koop, meer dan € 150.000

(als bij C1 = 1, 2)

\* C7. Waarom wil je binnen de komende twee jaar verhuizen? (Meerdere antwoorden mogelijk)

1. Ik wil groter wonen
2. Ik wil op een andere locatie wonen
3. Ik wil een zelfstandige woonruimte
4. Ik wil uit huis / wil niet meer bij mijn ouders / familie wonen
5. Ik wil goedkoper wonen
6. ik wil gaan samenwonen
7. Vanwege toekomstige baan/stage
8. Ik wil minder reistijd
9. Ik moet mijn huis uit
10. Anders, namelijk:

\* C8. Sta je op dit moment ingeschreven als woningzoekende voor een kamer of woning in Zwolle?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

1. Ja, bij de De Woningzoeker
2. Ja, bij een particulier bemiddelingsbureau (huur)
3. Ja, bij een makelaar (koop)
4. Ja, bij een andere instelling, namelijk:

*(als bij C1 = 1, 2)*

\* C9. Hieronder staan een aantal aspecten die te maken hebben met je gewenste woonruimte. Rangschik ze: zet het voor jou belangrijkste aspect bovenaan en het minst belangrijke aspect onderaan.

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

*(als bij C1 = 1, 2)*

\* C10. Wat is voor jou de maximaal acceptabele reistijd in minuten om van je woning naar de instelling waar je studeert te komen?

...

*(als bij C1 = 1, 2)*

C11. Wat is de minimale woonoppervlakte die je nog acceptabel vindt voor een volgende kamer of woning? Dit is exclusief gemeenschappelijke ruimten, zoals keuken en douche/toilet.

1. Kleiner dan 10 m<sup>2</sup>
2. Tussen 11 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup>
3. Tussen 21 m<sup>2</sup> en 30 m<sup>2</sup>
4. Tussen 31 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup>
5. Tussen 41 m<sup>2</sup> en 50 m<sup>2</sup>
6. Tussen 51 m<sup>2</sup> en 60 m<sup>2</sup>
7. Tussen 61 m<sup>2</sup> en 70 m<sup>2</sup>
8. Groter dan 70 m<sup>2</sup>

*(als bij C4 = 1)*

C12. Wat is de maximale huur (inclusief gas / water / licht) per maand die je zou kunnen en willen betalen?

....

*(als bij C4 = 2)*

C13. Wat is de maximale huur (exclusief gas / water / licht) per maand die je zou kunnen en willen betalen?

....

*(als bij C2 = 1, 2)*

\* C14. Kun je een top 5 maken van de voor jou favoriete wijken van Zwolle?

Zet daarvoor de voor jou favoriete (woon)wijk op 1, de wijk die daarop op volgt op 2, enz.

1. Aalanden
2. Assendorp
3. Berkum
4. Binnenstad
5. Diezerpoort
6. Holtenbroek
7. Ittersum
8. Kamperpoort-Veerallee
9. Marsweteringlanden
10. Schelle
11. Stadshagen
12. Westenholte
13. Wipstrik

*(als bij C2 = 1)*

## D) Woonbeelden & afronding

Het laatste onderdeel van deze vragenlijst bestaat uit zogenaamde 'woonbeelden'. Dit zijn een soort advertenties van kamers en huurwoningen waarvan je mag aangeven of je ze zou accepteren als ze nu aan je zouden worden aangeboden. Met de antwoorden die jullie geven kunnen we een heel nauwkeurig beeld vormen van welke woningen (welke buurt, prijsklasse, grootte, etc.) interessant zijn.

Bekijk de woonbeelden goed en geef aan of je ze interessant vindt.

Let op: huurprijzen zijn soms inclusief en soms exclusief gas, water en licht!

*(Alle woonbeelden krijgen de volgende vraag)*

WOONBEELD: Zou je deze woonruimte accepteren als deze werd aangeboden?

Kies een van de volgende antwoorden

1. Ja
2. Ja, maar liever onder bepaalde voorwaarden
3. Nee

### 1) Middelweg

Buurt: Diezerpoort  
Soort: Woningcorporatie  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 20 m<sup>2</sup>  
Prijs: €200 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: Flats, oorspronkelijk voor gezinnen bestemd. Omgevormd tot studentenkamers.



*(als bij WOONBEELD = 2)*

a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

1. Goedkoper
2. Groter woonoppervlak
3. Andere locatie in de stad Zwolle
4. Dichter bij het centrum van Zwolle
5. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
6. Anders, namelijk:

*(als bij WOONBEELD = 3)*

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

1. Te duur
2. Te klein
3. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
4. Te ver van het centrum van Zwolle
5. Anders, namelijk:



## 2) Prins Hendrikstraat

Buurt: Veerallee  
Soort: Particuliere verhuurder  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 24 m<sup>2</sup>  
Prijs: €380 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: Geen



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

7. Goedkoper
8. Groter woonoppervlak
9. Andere locatie in de stad Zwolle
10. Dichter bij het centrum van Zwolle
11. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
12. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

6. Te duur
7. Te klein
8. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
9. Te ver van het centrum van Zwolle
10. Anders, namelijk:

## 3) Dortmundstraat

Buurt: Hanzeland  
Soort: Woningcorporatie  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 23 m<sup>2</sup>  
Prijs: €300 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: Special voor studenten gebouwd complex, tussen station en Windesheim



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

13. Goedkoper
14. Groter woonoppervlak
15. Andere locatie in de stad Zwolle
16. Dichter bij het centrum van Zwolle
17. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
18. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

11. Te duur
12. Te klein
13. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
14. Te ver van het centrum van Zwolle
15. Anders, namelijk:

#### 4) Eekwal

Buurt: Binnenstad  
Soort: Particuliere  
verhuurder  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 8 m<sup>2</sup>  
Prijs: €150 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: Geen



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

19. Goedkoper
20. Groter woonoppervlak
21. Andere locatie in de stad Zwolle
22. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
23. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

16. Te duur
17. Te klein
18. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
19. Anders, namelijk:

#### 5) De Ruyterstraat

Buurt: Wipstrik  
Soort: Woningcorporatie  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 23 m<sup>2</sup>  
Prijs: €262 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: 2-hoog complex speciaal voor studenten



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

24. Goedkoper
25. Groter woonoppervlak
26. Andere locatie in de stad Zwolle
27. Dichter bij het centrum van Zwolle
28. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
29. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

20. Te duur
21. Te klein
22. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
23. Te ver van het centrum van Zwolle
24. Anders, namelijk:

## 6) Pimpernelweg

Buurt: Westenholte  
Soort: Particuliere verhuurder  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 26 m<sup>2</sup>  
Prijs: €500 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: 2 kamers (woonkamer en kleine slaapkamer) in een gezinswoning



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

30. Goedkoper
31. Groter woonoppervlak
32. Andere locatie in de stad Zwolle
33. Dichter bij het centrum van Zwolle
34. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
35. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

25. Te duur
26. Te klein
27. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
28. Te ver van het centrum van Zwolle
29. Anders, namelijk:

## 7) Leliestraat

Buurt: Assendorp  
Soort: Woningcorporatie  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 20 m<sup>2</sup>  
Prijs: €270 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: Voormalig kantoorgebouw



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

36. Goedkoper
37. Groter woonoppervlak
38. Andere locatie in de stad Zwolle
39. Dichter bij het centrum van Zwolle
40. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
41. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

30. Te duur
31. Te klein
32. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
33. Te ver van het centrum van Zwolle
34. Anders, namelijk:



### 8) Prins Hendrikstraat

Buurt: Veeralle  
Soort: Particuliere verhuurder  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 9 m<sup>2</sup>  
Prijs: €240 incl. g/w/l  
Bijzonderheden: Geen



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

42. Goedkoper
43. Groter woonoppervlak
44. Andere locatie in de stad Zwolle
45. Dichter bij het centrum van Zwolle
46. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
47. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

35. Te duur
36. Te klein
37. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
38. Te ver van het centrum van Zwolle
39. Anders, namelijk:

### 9) Pannekoekendijk

Buurt: Kamperpoort  
Soort: Woningcorporatie  
Kamers: 1  
Oppervlakte: 28 m<sup>2</sup>  
Prijs: €350 (€215 met maximale aftrek huurtoeslag, afhankelijk van inkomen), excl. g/w/l

Bijzonderheden: Zelfstandig 1-kamer appartement in nog te ontwikkelen nieuwbouwcomplex



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

48. Goedkoper
49. Groter woonoppervlak
50. Andere locatie in de stad Zwolle
51. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
52. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

40. Te duur
41. Te klein
42. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
43. Anders, namelijk:

## 10) Palestrinalaan

Buurt: Holtenbroek  
Soort: Woningcorporatie  
Kamers: 3  
Oppervlakte: 45 m<sup>2</sup>  
Prijs: €400 (€250 met maximale aftrek huurtoeslag, afhankelijk van inkomen), excl. g/w/l  
Bijzonderheden: Zelfstandig 3-kamer appartement



a) Noem de belangrijkste voorwaarde waaronder je de woonruimte liever zou accepteren.

53. Goedkoper
54. Groter woonoppervlak
55. Andere locatie in de stad Zwolle
56. Dichter bij het centrum van Zwolle
57. Dichter bij mijn onderwijsinstelling
58. Anders, namelijk:

b) Noem de belangrijkste voorwaarde waarom je de woonruimte niet accepteert.

44. Te duur
45. Te klein
46. Verkeerde wijk in de stad Zwolle
47. Te ver van het centrum van Zwolle
48. Anders, namelijk:

D11. Onder de respondenten worden vier Samsung lcd televisies verloot. Wil je kans maken op één van deze televisies?

1. Ja
2. Nee

D12. Ben je eventueel bereid mee te werken aan verder onderzoek in de vorm van een interview of groepsgesprek?

1. Ja
2. Nee

(als bij E1 = 1 en/of E2 = 1)

D13. Je hebt aangegeven mee te willen dingen naar de laptop en / of mee te willen werken aan verder onderzoek. Om contact met je op te nemen ontvangen we graag je e-mailadres:

...  
*Dit e-mailadres zal niet gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Over 3 weken zullen de winnaars per mail bericht krijgen.*

(Validation: /(\w[-\_\w]\*\w@\w[-\_\w]\*\w\.\w{2,3})/)

Namens alle instellingen, Delta Wonen, de SSH en Labyrinth Onderzoek hartelijk dank voor het invullen van de vragenlijst. Als je een prijs hebt gewonnen wordt er via de e-mail contact met je opgenomen.

Tussen nu en 8 weken zullen de resultaten van het onderzoek op deze site gepubliceerd worden.