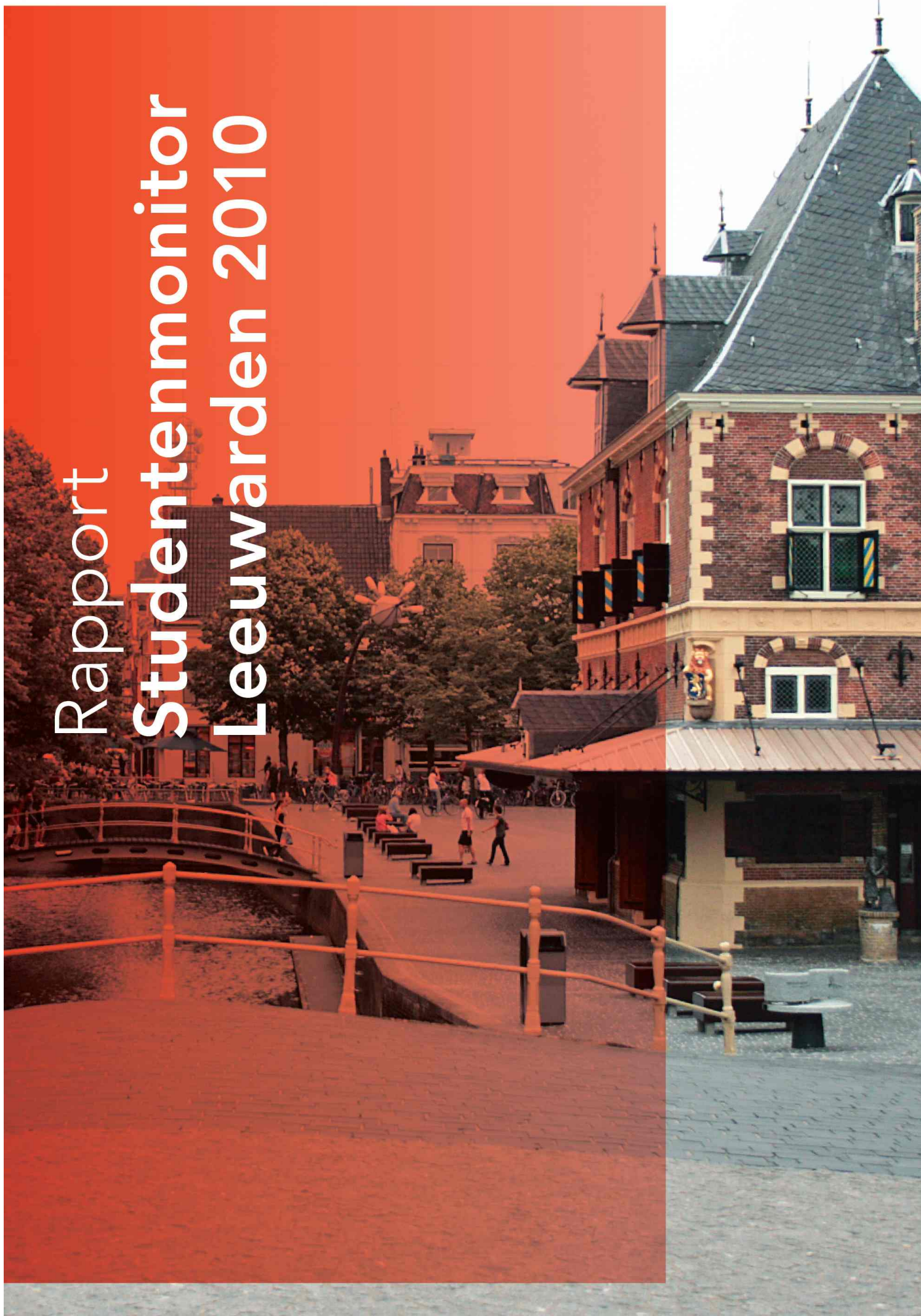


Rapport  
Studentenmonitor  
Leeuwarden 2010



# Rapport

# Studentenmonitor

# Leeuwarden 2010

**Een huisvestings- en woonwensenonderzoek  
naar hbo-studenten in Leeuwarden**

Utrecht, januari 2011  
G.D. Bos, MSc

Dit onderzoek werd uitgevoerd in samenwerking met SSH



[www.sshxl.nl](http://www.sshxl.nl)

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

© Copyright 2011, 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>

Ontwerp en opmaak: [en-publique.nl](http://en-publique.nl)  
Fotografie: Jesse van Mourik  
Uitgave: december 2010  
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.

# Voorwoord

Leeuwarden is een belangrijke en succesvolle onderwijsstad. Al enkele jaren wordt daarnaast hard gewerkt aan het nog aantrekkelijker maken van het studeren in de stad door het onderwijs en de faciliteiten op elkaar af te stemmen en uit te breiden. Leeuwarden wordt getransformeerd van onderwijsstad naar studentenstad. In het kader hiervan is onderzoek verricht naar het profiel en de woonwensen van de Leeuwarder studenten.

Labyrinth Onderzoek en Advies heeft dit in deze rapportage beschreven onderzoek in het najaar van 2010 in samenwerking met de SSH uitgevoerd in opdracht van de bij de transformatie van de stad Leeuwarden naar studentenstad betrokken partners. 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. De SSH werkt al tien jaar met een studentenmonitor die gestoeld is op deze methodiek.

De kwantitatieve opgave die voorligt, bedraagt bijna 250 kamers en 700 huurwoningen. Een belangrijke stap richting het oplossen van dit tekort, is de geplande ontwikkeling van studentenhuysvesting op de Kenniscampus. Deze betekent tegelijkertijd dat de kwaliteit van de studentenhuysvesting een stevige impuls krijgt. De overige lopende en toekomstige initiatieven in de stad kunnen effectief op deze impuls worden aangesloten, dan wel erop worden afgestemd.

Ton Jochems  
Directeur SSH

# Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inleiding	7
Achtergrondkenmerken	8
Huidige woonsituatie	12
Op zoek naar nieuwe woonruimte	17
Geaggregeerde cijfers	24
Conclusies	26

# Samenvatting

Labyrinth Onderzoek en Advies heeft in 2010 in opdracht van Leeuwarden Studiestad, de woningcorporaties en de gemeente Leeuwarden een huisvestings- en woonwensenonderzoek uitgevoerd onder 2.059 hbo-studenten in de stad Leeuwarden. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *'Hoe ziet de woonvraag van studenten in Leeuwarden eruit en hoe kunnen diverse partijen (waaronder woningcorporaties en de gemeente) hier beter op in spelen?'* Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de belangrijkste resultaten van dit onderzoek.

De 2.059 HBO -studenten die aan dit onderzoek hebben meegewerkt studeren aan de volgende hogescholen: NHL Hogeschool (974 deelnemers), Stenden Hogeschool (845 deelnemers), Hogeschool Van Hall Larenstein (240 deelnemers). De responspercentages (berekend aan de hand van het totaal aantal studenten per school) liggen bij elk van de drie scholen tussen de 10 en 12%.

- » Een kwart van de studenten is actief op zoek naar een nieuwe kamer/woonruimte. De gemiddelde leeftijd van de studenten is 22 jaar. Driekwart van de ondervraagden is 3 jaar of korter bezig met hun studie.
- » Het inkomen van thuiswonende studenten (33%) ligt een stuk lager dan het inkomen van uitwonende studenten. Thuiswonende studenten hebben maandelijks gemiddeld € 537,- te besteden, en uitwonende studenten € 820,-. De grootste verschillen kunnen worden toegeschreven aan de inkomstenbronnen 'studiebeurs' en 'bijdragen van derden'. Uitwonende studenten ontvangen uit elke inkomstenpost circa € 90,- per maand meer dan thuiswonende studenten.
- » Bij uitwonende studenten is onderscheid gemaakt tussen de volgende vormen van uitwonen: kamers (studentenhuis), zelfstandige woning bij woningcorporatie, zelfstandig particuliere huur en zelfstandige koop. Studenten met een zelfstandige koopwoning hebben maandelijks ruim € 1.000,- aan inkomsten. Studenten op kamers moeten het gemiddeld met ruim 30% minder (€ 742,-) doen.
- » 40% van de studenten woont op dit moment al een zelfstandige huur of koop woning, 28% woont op kamers en 33% bij de ouders thuis.
- » Onder studenten op kamers komt particuliere huur (77%) vaker voor dan huren bij een woningcorporatie (15%). Dit laatste gebeurt in bijna alle gevallen bij woningcorporatie WoonFriesland. Onder huurders van zelfstandige woonruimte is huren bij de corporaties WoonFriesland (43%) en Elkien (32%) wel geliefd.
- » Thuiswonende studenten wonen relatief vaker buiten de stad Leeuwarden dan uitwonende studenten. Bijna de helft (48%) van de studenten die op kamers woont geeft aan het ouderlijk huis verlaten te hebben op het moment dat ze gingen studeren. Kamerbewoners hebben gemiddeld een kamer van 23 m<sup>2</sup>, terwijl de studenten in zelfstandige huurwoningen gemiddeld 45 m<sup>2</sup> tot hun beschikking hebben.
- » Gemiddeld betalen kamerbewoners € 302,- aan huur, inclusief gas, water en licht. De huur is gemiddeld 41% van hun totale inkomen. Bij de studenten die een zelfstandige huurwoning huren is de huur gemiddeld € 355,- (exclusief g/w/l). Bij hen maakt de huur 42% uit van het totale inkomen.
- » Driekwart (75%) van de respondenten woont minder dan 2 jaar in hun huidige woning.
- » Zowel de kamerbewoners als de bewoners van een zelfstandige huurwoning hebben hun kamer voor een groot gedeelte via internet verkregen (respectievelijk 46% en 36%).

- » De langste wachttijd kennen studenten die op zoek zijn naar een huurwoning van een woningcorporatie: meer dan een kwart van hen heeft langer dan een 1 jaar gezocht.
- » Thuiswonende studenten zijn relatief vaker (25%) actief op zoek naar een nieuwe woonruimte dan respondenten die al op zichzelf wonen (15%).
- » Opvallend is het relatief hoge percentage thuiswonende studenten dat niet eerst een kamer wil, maar direct op zoek gaat naar een zelfstandige huurwoning.
- » Studenten die op zoek zijn naar een kamer willen voor het overgrote deel een kamer in Leeuwarden. Voor de respondenten die een huurwoning wensen is dit percentage al een stukje lager en bij respondenten die een koopwoning zoeken is het percentage dat een woning in de stad Leeuwarden zoekt maar 24%.
- » Zowel thuiswonende als uitwonende studenten zijn in Leeuwarden bijna even vaak op zoek naar een zelfstandige woning. Van de respondenten die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning, staat 58% ingeschreven als woningzoekende.
- » 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. Woonoppervlak, 4. Staat van onderhoud, 5. Locatie van de woonruimte in de stad Leeuwarden, 6. Aantal kamers.
- » De gemiddelde acceptabele reistijd naar de onderwijsinstelling is voor de respondenten 38 minuten. Bij de respondenten die nu buiten Leeuwarden wonen is het gemiddelde 50 minuten, bij de respondenten die in Leeuwarden wonen is dit 27 minuten.
- » Driekwart van de 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.
- » Respondenten die op zoek zijn naar een kamer zijn bereid gemiddeld maximaal € 319,- te betalen (inclusief gas, water, licht). Bij de respondenten op zoek naar een zelfstandige huurwoning is dat € 357,- (en dat is exclusief gas, water, licht).
- » In dit onderzoek zijn een aantal woonvoorbeelden geschetst en voorgelegd aan studenten. Het populairste woonvoorbeeld voor kamerzoekenden is: Rengerspad 1 (Campus, 1 kamer, 18 m<sup>2</sup>, € 290,- incl.). Belangrijke redenen om een voorbeeld wel of niet te accepteren zijn de woninggrootte en prijs.
- » Het kwantitatieve kamertekort in de stad Leeuwarden is 235. Het kwantitatieve zelfstandige huurwoningtekort is 673.



# Inleiding

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de hoofdvraag: 'Hoe ziet de woonvraag van studenten in Leeuwarden eruit en hoe kunnen diverse partijen (waaronder woningcorporaties en de gemeente) hier beter op in spelen?' In totaal hebben 2.059 studenten hun medewerking verleend aan het onderzoek. Hiervan hebben 141 studenten de vragenlijst in het Engels ingevuld. Zie onderstaande tabel voor een uitgebreid beeld van de verschillende instellingen en de respons:

Tabel 1: Respons StudentenMonitor 2010

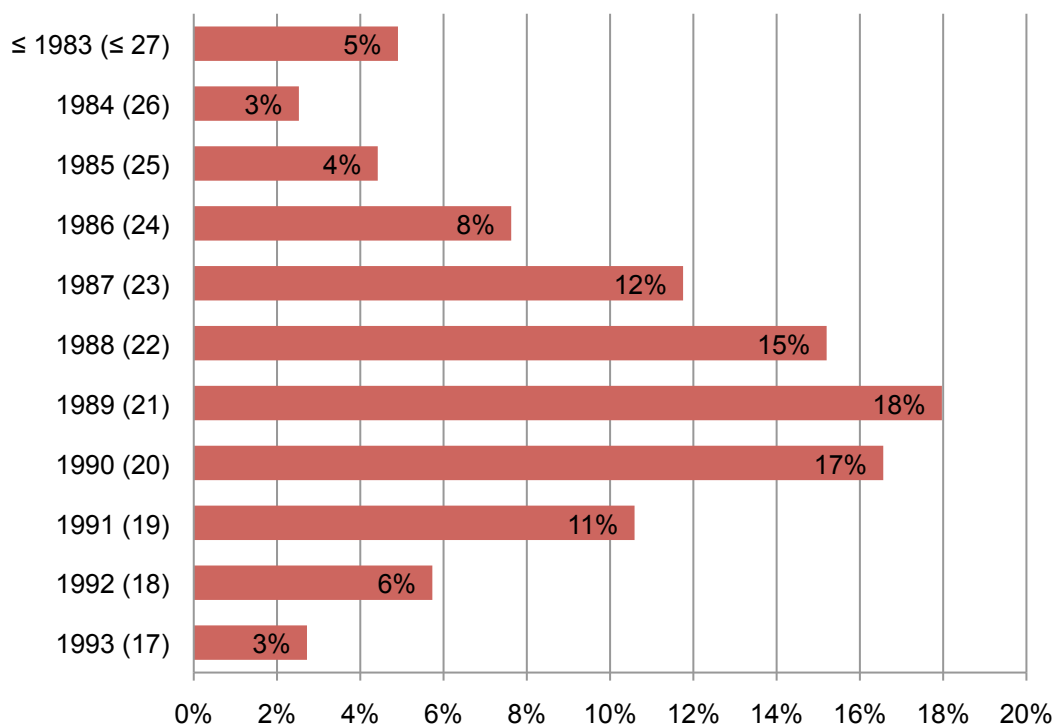
<b>Instelling hbo</b>	<b>Studenten</b>	<b>Respons</b>	<b>Responspercentage</b>
NHL Hogeschool	9.700	974	10,0%
Stenden hogeschool	7.500	845	11,3%
Hogeschool Van Hall Larenstein	2.100	240	11,4%
<b>Totaal</b>	<b>19.300</b>	<b>2.059</b>	<b>10,7%</b>

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

# Achtergrondkenmerken

Het gemiddelde geboortejaar van de respondenten is 1988, wat hen gemiddeld 22 jaar oud maakt. In de volgende figuur is een uitsplitsing gemaakt naar geboortejaar van de respondenten:

Figuur 1: Wat is je geboortejaar? (tussen haakjes staat de leeftijd van de respondent) (n = 2059)

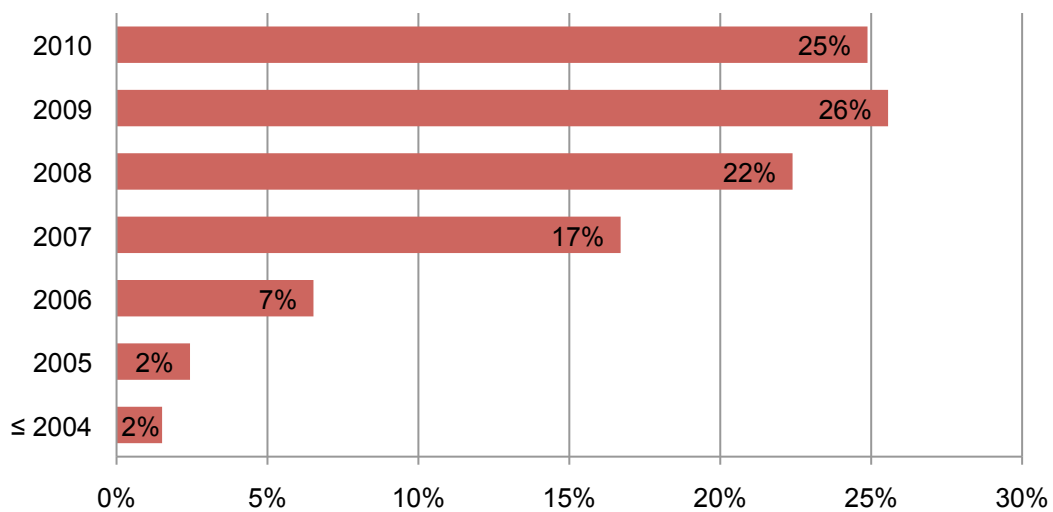


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Bijna driekwart van de respondenten is 3 jaar of korter bezig met hun studie in Leeuwarden. Een uitsplitsing naar het beginjaar van de studie is in de volgende figuur gemaakt:



Figuur 2: Wat is het beginjaar van je studie in Leeuwarden? (n = 2054)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Van de respondenten is 69% alleenstaand. Van deze alleenstaanden verwacht een kwart binnen twee jaar te gaan samenwonen.

Het inkomen van de studenten is opgedeeld in verschillende onderdelen.

In de volgende tabel worden de inkomens van alle studenten, thuiswonende studenten en uitwonende studenten weergegeven:

**Tabel 2: Inkomsten respondenten (n = 1970)**

*Alle respondenten*

(Netto)loon	€ 273,-
Studiebeurs	€ 220,-
Lening	€ 89,-
Bijdrage van derden (bijv. ouders)	€ 107,-
Andere inkomsten	€ 40,-
<b>Inkomen Totaal</b>	<b>€ 730,-</b>

---

*Thuiswonende hbo-studenten (n = 629)*

(Netto)loon	€ 265,-
Studiebeurs	€ 164,-
Lening	€ 32,-
Bijdrage van derden (bijv. ouders)	€ 43,-
Andere inkomsten	€ 32,-
<b>Inkomen Totaal</b>	<b>€ 537,-</b>

---

*Uitwonende hbo-studenten (n = 1340)*

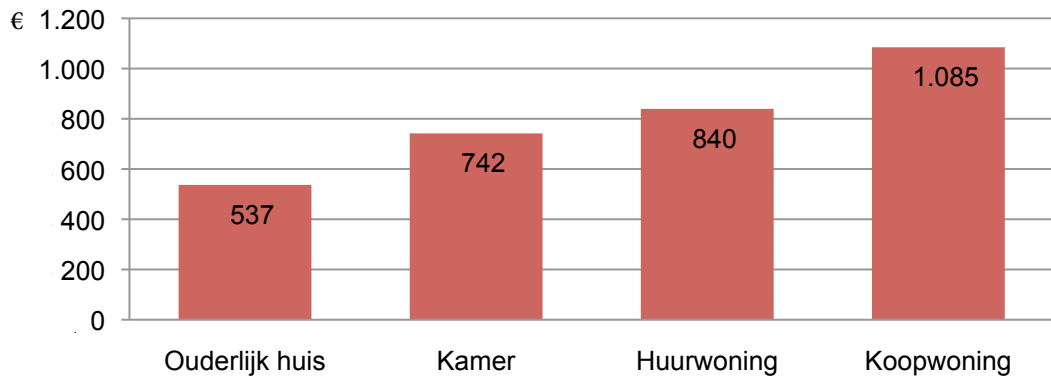
(Netto)loon	€ 277,-
Studiebeurs	€ 246,-
Lening	€ 116,-
Bijdrage van derden (bijv. ouders)	€ 137,-
Andere inkomsten	€ 43,-
<b>Inkomen Totaal</b>	<b>€ 820,-</b>

---

*Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies*

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

**Figuur 3: (Totale) inkomen uitgesplitst naar woonsituatie (n = 1969)**

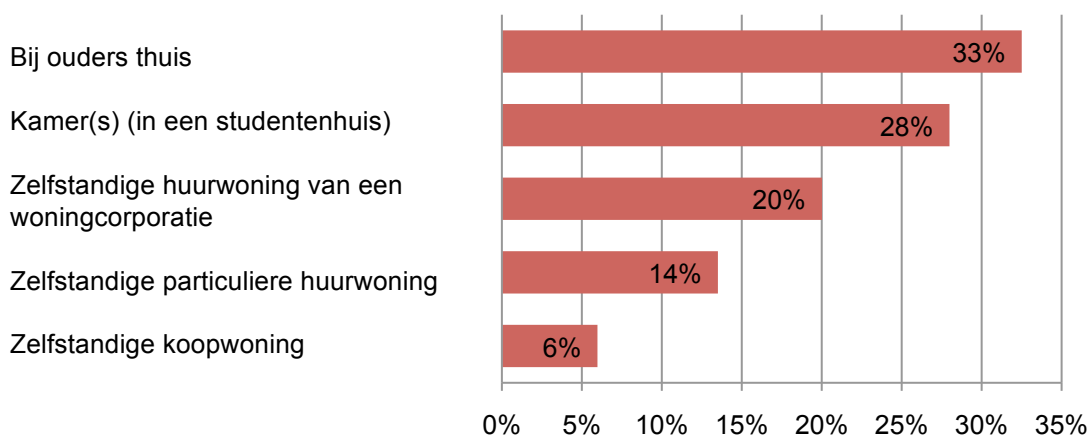


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

# Huidige woonsituatie

Een derde van de respondenten woont nog bij de ouders thuis. Daarnaast woont iets meer dan een kwart op kamers. De rest van de studenten woont zelfstandig, in een huurwoning of koopwoning:

Figuur 4: Welke term beschrijft je huidige woonsituatie het beste? (n = 2058)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

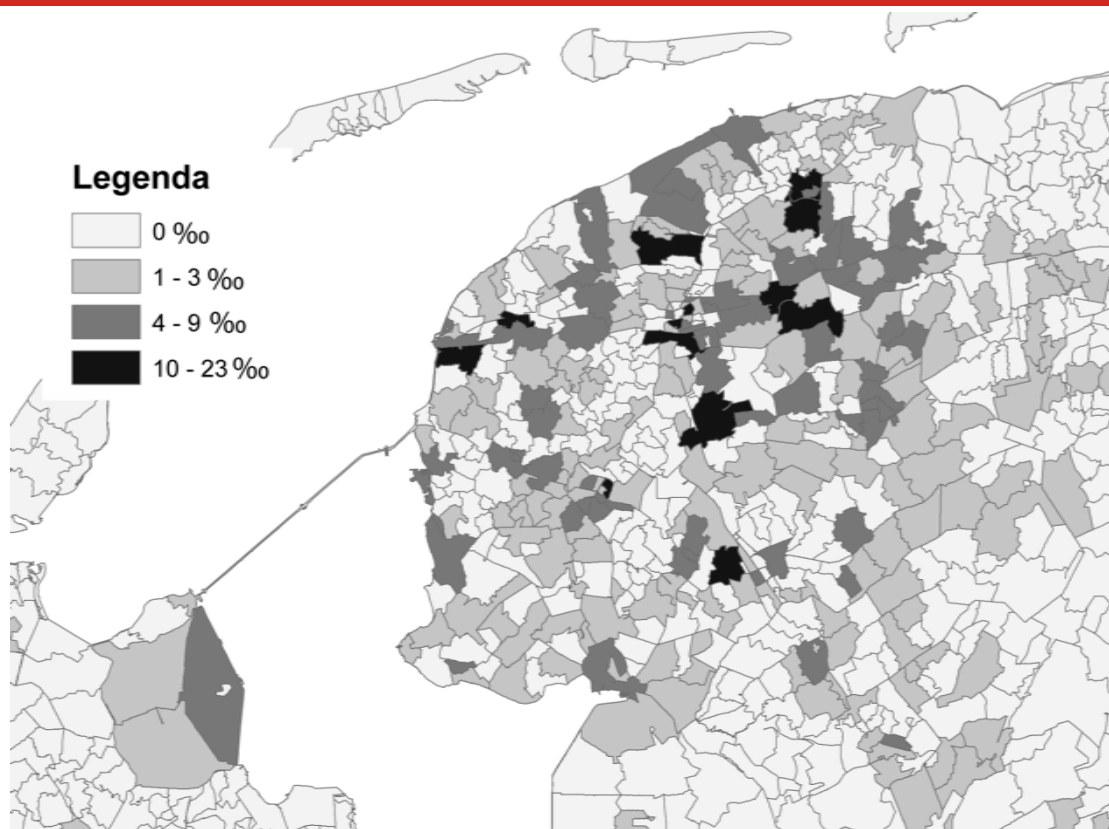
Van de studenten die op kamers wonen, huurt het merendeel van een particuliere verhuurder (77%) en 15% van een woningcorporatie. Bijna alle studenten in een woning van een woningcorporatie huren hun kamer vervolgens van WoonFriesland (68%). Slechts 2% van deze respondenten geeft aan van Elkien te huren.

Bij de studenten die hun zelfstandige huurwoning van een woningcorporatie huren zijn de percentages wat anders. Bij hen huurt nog steeds het merendeel bij WoonFriesland (43%) maar het verschil met Elkien (32%) is veel kleiner.

84% van de studenten aan Leeuwarder hbo-instellingen woont in Friesland. 8% woont in Groningen en Noord-Holland, Drenthe en Overijssel herbergen elk 2% van de populatie. Er is een zeer duidelijk verschil in woonplaats als thuis- en uitwonende studenten worden vergeleken. Terwijl de thuiswonende studenten in een relatieve grote straal rond de stad Leeuwarden wonen (slechts 9% van hen woont in de gemeente zelf), wonen de studenten die op zichzelf wonen juist voornamelijk in de gemeente zelf (maar liefst 73%), zo blijkt uit de volgende twee figuren (Figuur 5 en 6).

Overigens wonen de kamer bewonende studenten in Leeuwarden voornamelijk in de wijken Centrum, Cambuur, Achter de Hoven, Bilgaard en Huizum.

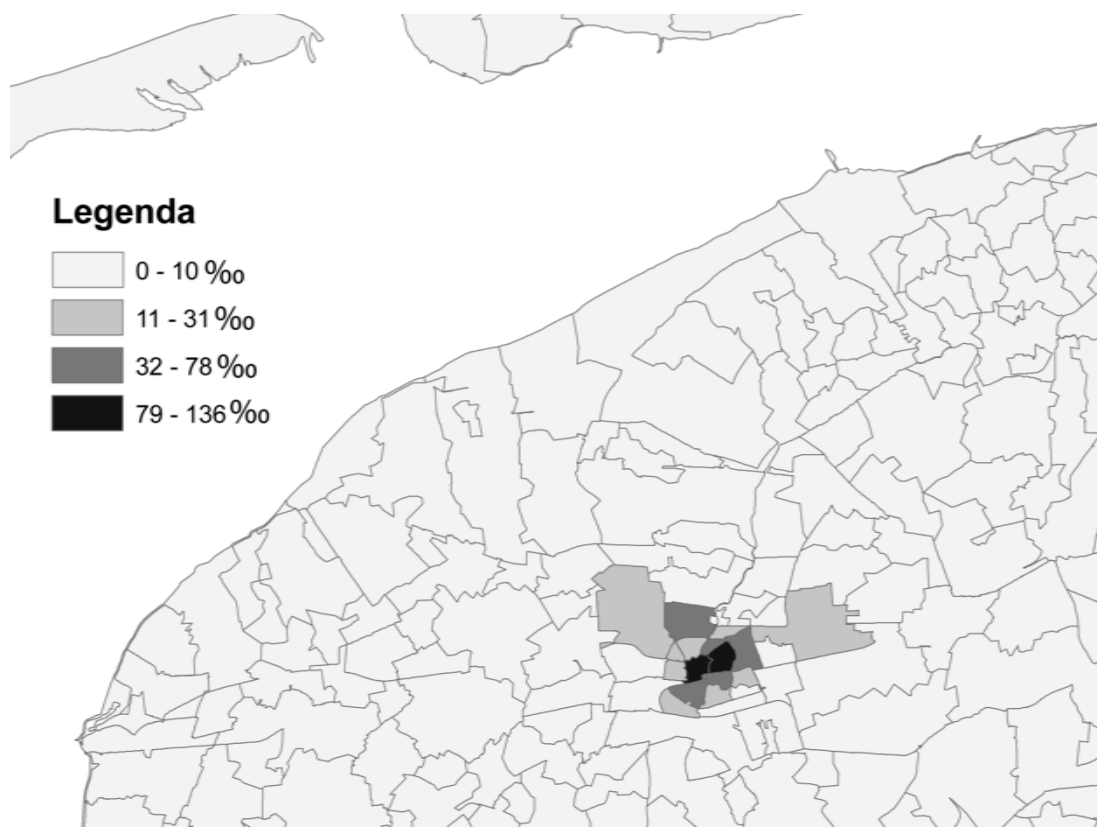
Figuur 5: Voornaamste woonplaatsen (postcodes) thuiswonende studenten (n = 666)\*



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

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

Figuur 6: Voornaamste woonplaatsen (postcodes) uitwonende hbo-studenten (n = 1377)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

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

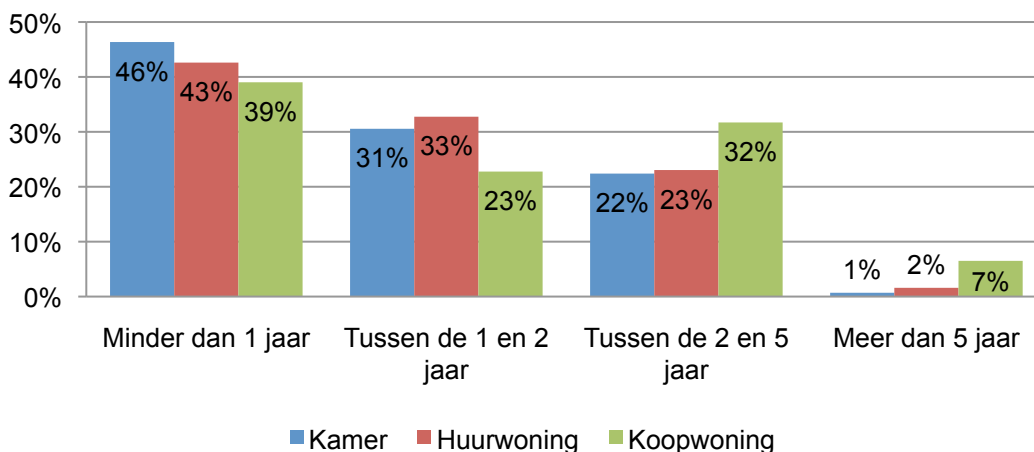
Bijna de helft (48%) van de studenten die op kamers woont geeft aan het ouderlijk huis verlaten te hebben op het moment dat ze gingen studeren. Nog eens 27% geeft aan nog voordat de studie begon op zichzelf te zijn gaan wonen. De overige 25% is tijdens hun studie zelfstandig gaan wonen. Gemiddeld betalen de kamerbewoners € 302,- aan huur (dat is inclusief gas/water/licht). De huur is gemiddeld 41% van het totale inkomen van studenten die op kamers wonen. Bij de studenten die een zelfstandige huurwoning huren is de huur gemiddeld € 355,- (exclusief g/w/l). Bij hen maakt de huur 42% uit 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 23 m<sup>2</sup>, terwijl de studenten in huurwoningen gemiddeld 45 m<sup>2</sup> tot hun beschikking hebben. De studenten die in een koopwoning wonen, wonen het grootst: gemiddeld 103 m<sup>2</sup>. Overigens is er ook een significant verschil in grootte tussen respondenten die in de gemeente Leeuwarden wonen (gemiddeld 35 m<sup>2</sup>) en die daarbuiten wonen (gemiddeld 58 m<sup>2</sup>). Dit verschil is toe te wijzen aan het feit dat de meeste kamerbewoners in de stad Leeuwarden wonen en zelfstandig wonenden (en dan met name diegenen met een koopwoning) er vaker voor kiezen om buiten de stad te wonen.

De kamerbewoners onder de Leeuwarder hbo-studenten hebben een gemiddelde reistijd van 23 minuten naar hun onderwijsinstelling, bewoners van huurwoningen reizen gemiddeld 45 minuten en studenten met een koopwoning doen er gemiddeld 103 minuten nodig om hun onderwijsinstelling te bereiken. De verschillen zijn (logischerwijs) groter als de studenten die in Leeuwarden wonen, worden vergeleken met de studenten die buiten de gemeente Leeuwarden wonen. Hier is de reistijd respectievelijk 15 en 61 minuten.

Driekwart (75%) 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.

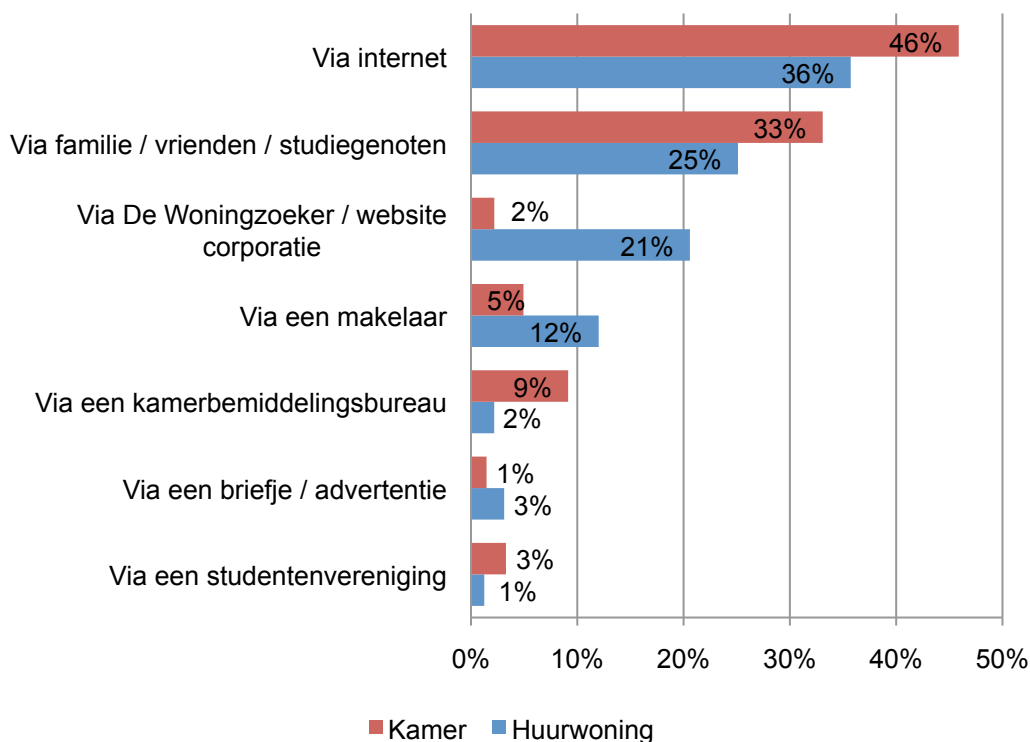
**Figuur 7: Hoe lang woon je in je huidige woning? (n = 1389)**



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Zowel de kamerbewoners als de bewoners van een zelfstandige huurwoning hebben hun kamer voor een groot gedeelte via internet verkregen. Bij de bewoners van een huurwoning is het percentage dat via De Woningzoeker (of via de website van een woningcorporatie) hun (sociale) huurwoning heeft gevonden ook groot. Opvallend is dat bij beide woonvormen het percentage respondenten dat hun woonruimte via een makelaar of bemiddelingsbureau heeft verkregen relatief groot lijkt.

**Figuur 8: Hoe ben je aan je huidige woonruimte gekomen? (n = 1188)**

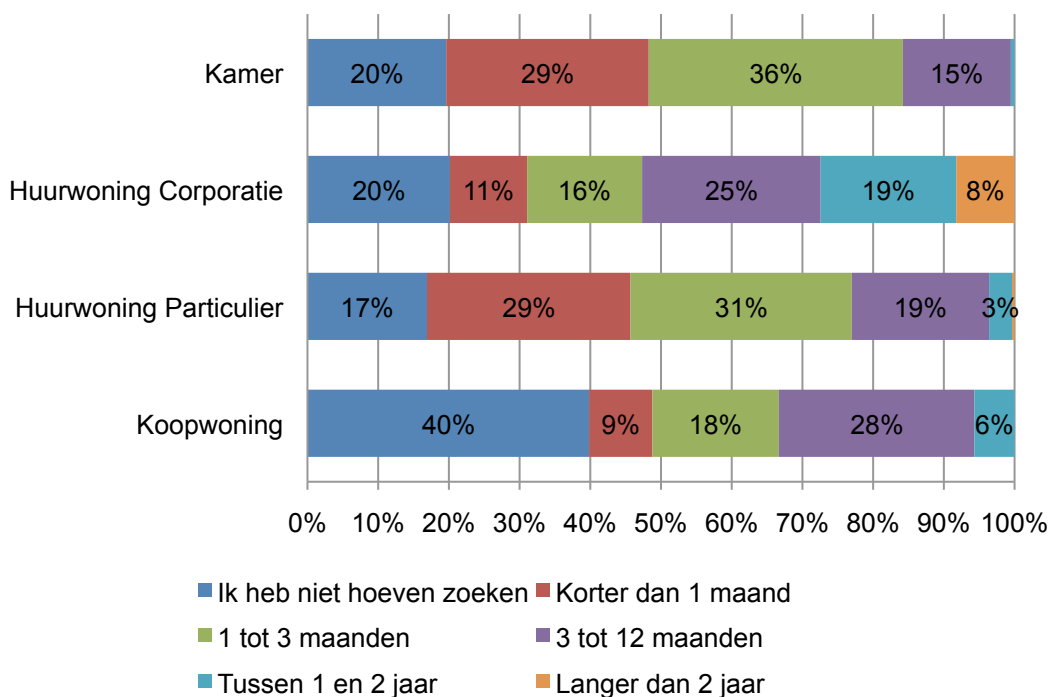


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies



De langste wachttijd voor het vinden van een kamer / (huur)woning kennen studenten die op zoek zijn naar een huurwoning van een woningcorporatie: meer dan een kwart van hen geeft aan langer dan een 1 jaar 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 9: Hoe lang heb je gezocht voordat je je huidige woonruimte had gevonden? (n = 1389)**



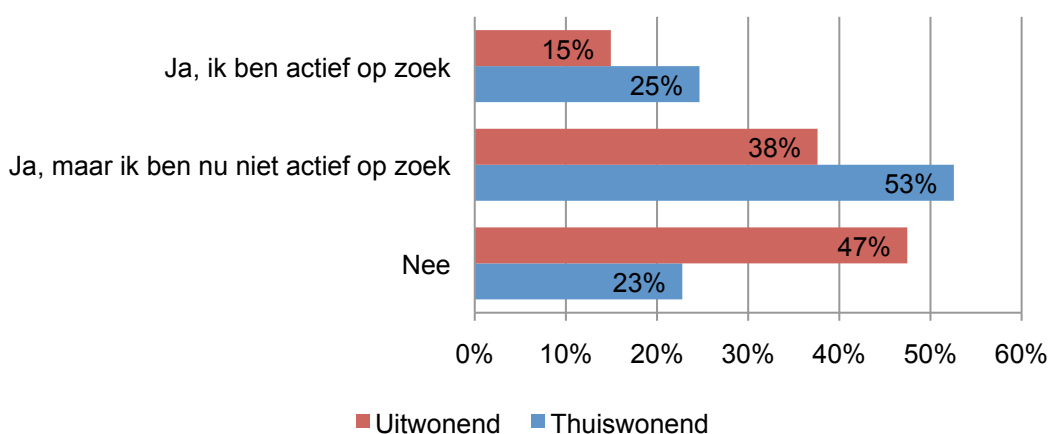
Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

# Op zoek naar nieuwe woonruimte

Het percentage studenten dat actief op zoek is naar (nieuwe) woonruimte is verschillend voor thuis- en uitwonende studenten: thuiswonenden zijn relatief veel vaker actief op zoek dan respondenten die al op zichzelf wonen. Ook het percentage dat niet actief op zoek is, is een stuk hoger bij de thuiswonenden. Het aantal respondenten dat niet op zoek is naar nieuwe woonruimte is dan ook veel hoger (bijna de helft) bij de uitwonenden dan bij de thuiswonenden (ongeveer een kwart).

Overigens is er nauwelijks verschil in de 'zoek-actiefheid' van kamerbewoners en respondenten die nu in een huurwoning wonen. De respondenten die in een koopwoning wonen zijn daarentegen veel minder geneigd om te verhuizen (slechts 5% is actief op zoek).

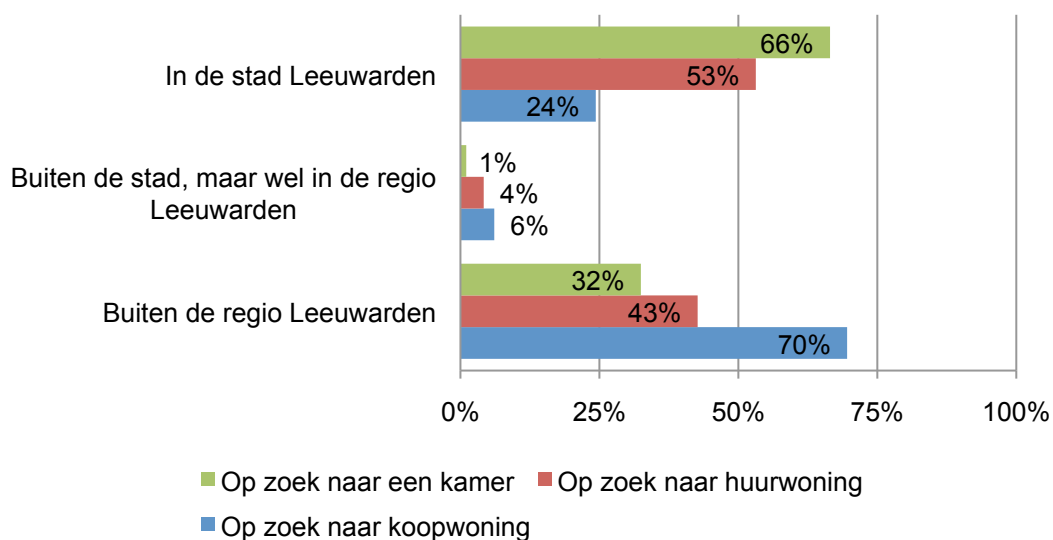
**Figuur 10: Ben je nu op zoek, of denk je binnen twee jaar op zoek te gaan naar een (andere) kamer of woning? (n = 1823)**



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

HBO-studenten die op zoek zijn naar een kamer willen voor het overgrote deel een kamer in de stad Leeuwarden. 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 Leeuwarden zoekt maar 24%.

Figuur 11: Waar zoek je een kamer of woning? (n = 1103)

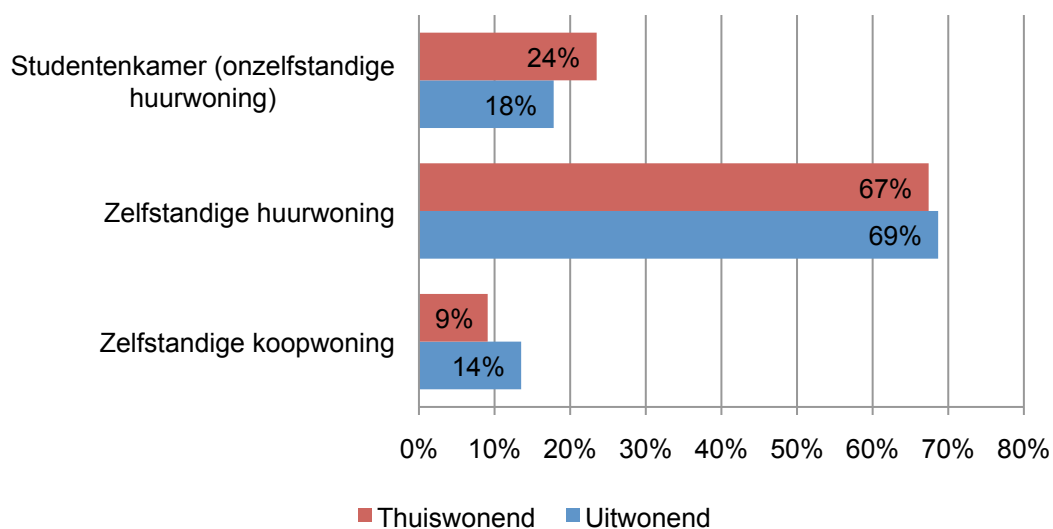


Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Het verschil tussen thuiswonende en uitwonende studenten die op zoek zijn naar een kamer is klein; het percentage thuiswonende respondenten dat op zoek is naar een kamer is maar 6 procentpunt hoger. Daarmee samen hangen de percentages respondenten die op zoek zijn naar een zelfstandige huurwoning. Hier verschillen de thuiswonenden zelfs bijna niet van de uitwonenden. Als de theorie gevolgd wordt zou echter in de lijn van verwachting liggen dat veel meer thuiswonende respondenten op zoek zijn naar een studentenkamer in plaats van een zelfstandige huurwoning; de stap in de wooncarrière is immers een stuk kleiner. Blijkbaar is in Leeuwarden echter de situatie dusdanig dat velen ervoor kiezen om niet eerst op kamers te wonen maar direct vanuit het ouderlijk huis in een zelfstandige ruimte te gaan wonen.

Van de respondenten die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning staat 58% ingeschreven als woningzoekende. Bij de respondenten die op zoek zijn, maar niet actief, is dit percentage 26% en het is 14% bij de respondenten die niet op zoek zijn naar een nieuwe woning.

Figuur 12: In wat voor woning ben je dan voornamelijk geïnteresseerd? (n = 1102)



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

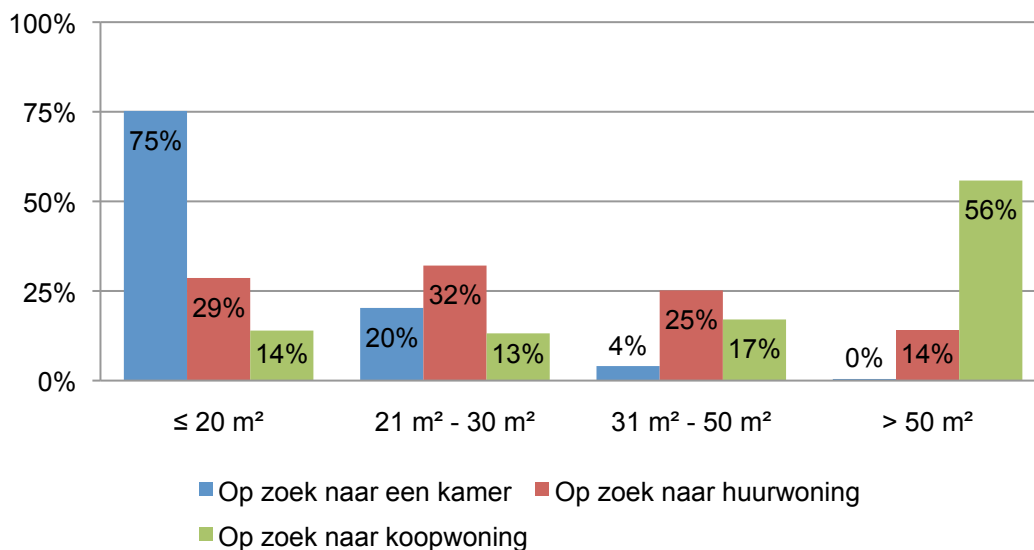
De respondenten is gevraagd een aantal aspecten in te delen naar belangrijkheid bij het zoeken naar een nieuwe woning. De top 6 ziet er als volgt uit:

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 Leeuwarden
6. Aantal kamers

De gemiddelde acceptabele reistijd naar de onderwijsinstelling is voor de respondenten 38 minuten. Bij de respondenten die nu buiten Leeuwarden wonen is het gemiddelde 50 minuten, bij de respondenten die in Leeuwarden wonen is dit 27 minuten. Respondenten die op zoek zijn naar een kamer willen gemiddeld maximaal 35 minuten van hun onderwijsinstelling wonen, studenten op zoek naar een huurwoning 37 minuten en respondenten die een koopwoning wensen 46 minuten.

Driekwart van de 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 willen over het algemeen een wat grotere ruimte en degenen die op zoek zijn naar een koopwoning willen een nog grotere woning.

**Figuur 13: Wat is de minimale woonoppervlakte die je nog acceptabel vindt voor een volgende kamer of woning? (n = 1102)**



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

Respondenten op zoek naar een kamer zijn bereid gemiddeld maximaal € 319,- te betalen voor hun nieuwe woning (inclusief gas, water, licht). Bij de respondenten op zoek naar een huurwoning is dat € 357,- (en dat is exclusief gas, water, licht).

De top 15 van populairste wijken in Leeuwarden ziet er als volgt uit:

1. Binnenstad
2. Achter de Hoven
3. Huizum-West
4. Camminghaburen
5. Bilgaard
6. Bloemenbuurt
7. Vosseparkwijk
8. Nijlân
9. Valeriuskwartier
10. Aldlân
11. Westeinde
12. Transvaalwijk
13. Schepenbuurt
14. Heechterp / Schieringen
15. Vrijheidswijk

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek was de respondenten die op zoek zijn naar nieuwe woonruimte in de stad Leeuwarden 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. De woonbeelden op het Rengerspad zijn als fictieve (mogelijk toekomstige) woonbeelden toegevoegd.

Tabel 3: Woonbeelden StudentenMonitor 2010

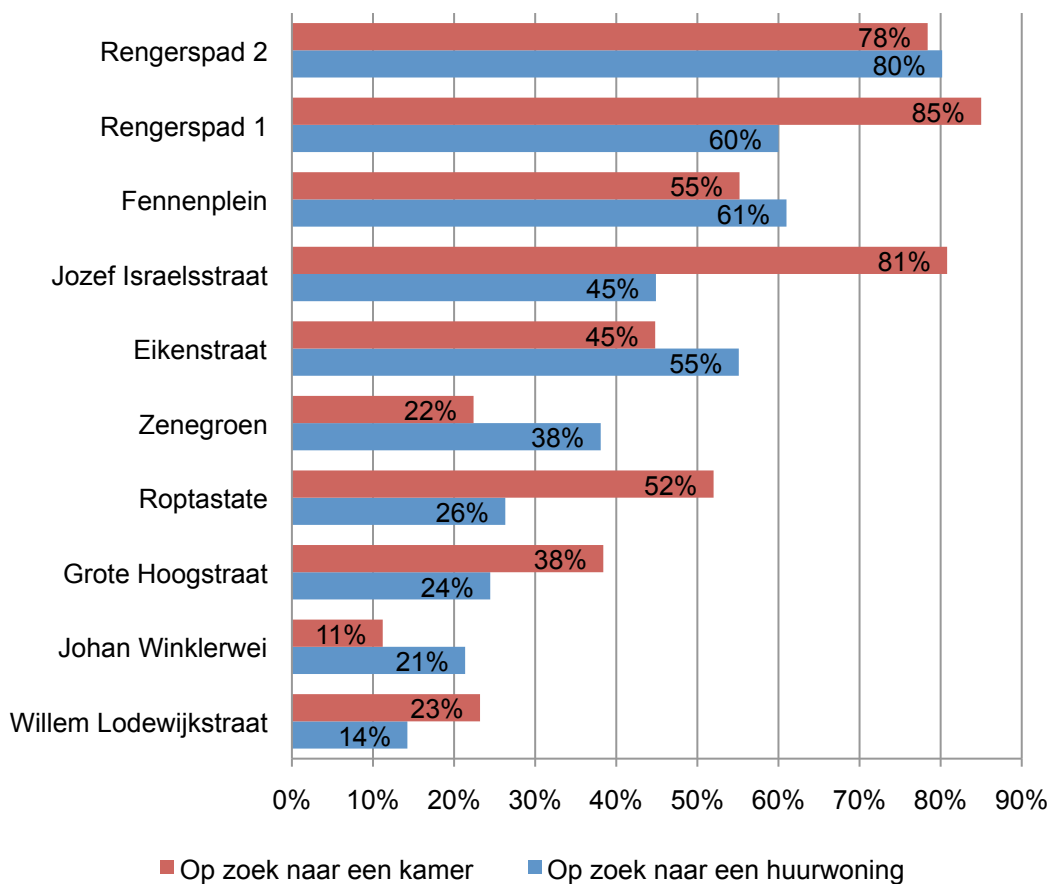
	Wijk / buurt	Verhuurder	Kamers	Oppervlakte	Prijs
<b>Willem Lodewijkstraat</b>	Achter de Hoven	Particulier	1	25 m <sup>2</sup>	€ 423,- incl.
<b>Fennenplein</b>	Bilgaard	Woningcorporatie	2	38 m <sup>2</sup>	€ 324,- excl.
<b>Grote Hoogstraat</b>	Binnenstad	Particulier	1	14 m <sup>2</sup>	€ 345,- incl.
<b>Johan Winklerwei</b>	Westeinde	Woningcorporatie	4	80 m <sup>2</sup>	€ 612,- excl.
<b>Jozef Israelsstraat</b>	Huizum (West)	Particulier	1	18 m <sup>2</sup>	€ 289,- incl.
<b>Zenegroen</b>	Aldlan	Woningcorporatie	3	60 m <sup>2</sup>	€ 510,- excl.
<b>Roptastate</b>	Camminghaburen	Particulier	1	16 m <sup>2</sup>	€ 266,- incl.
<b>Eikenstraat</b>	Heechterp-Schieringen	Woningcorporatie	2	35 m <sup>2</sup>	€ 341,- excl.
<b>Rengerspad 1</b>	Campus	Woningcorporatie	1	18 m <sup>2</sup>	€ 290,- incl.
<b>Rengerspad 2</b>	Campus	Woningcorporatie	1	28 m <sup>2</sup>	€ 316,- incl.*

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

\* € 350,- excl. - maximale huurtoeslag + gas/water/licht

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 Rengerspad 1 het populairst is, is dat bij de respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning Rengerspad 2. 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 14: Acceptatiehiërarchie Leeuwarder woonbeelden (n = 448)



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 = 158 – 419)

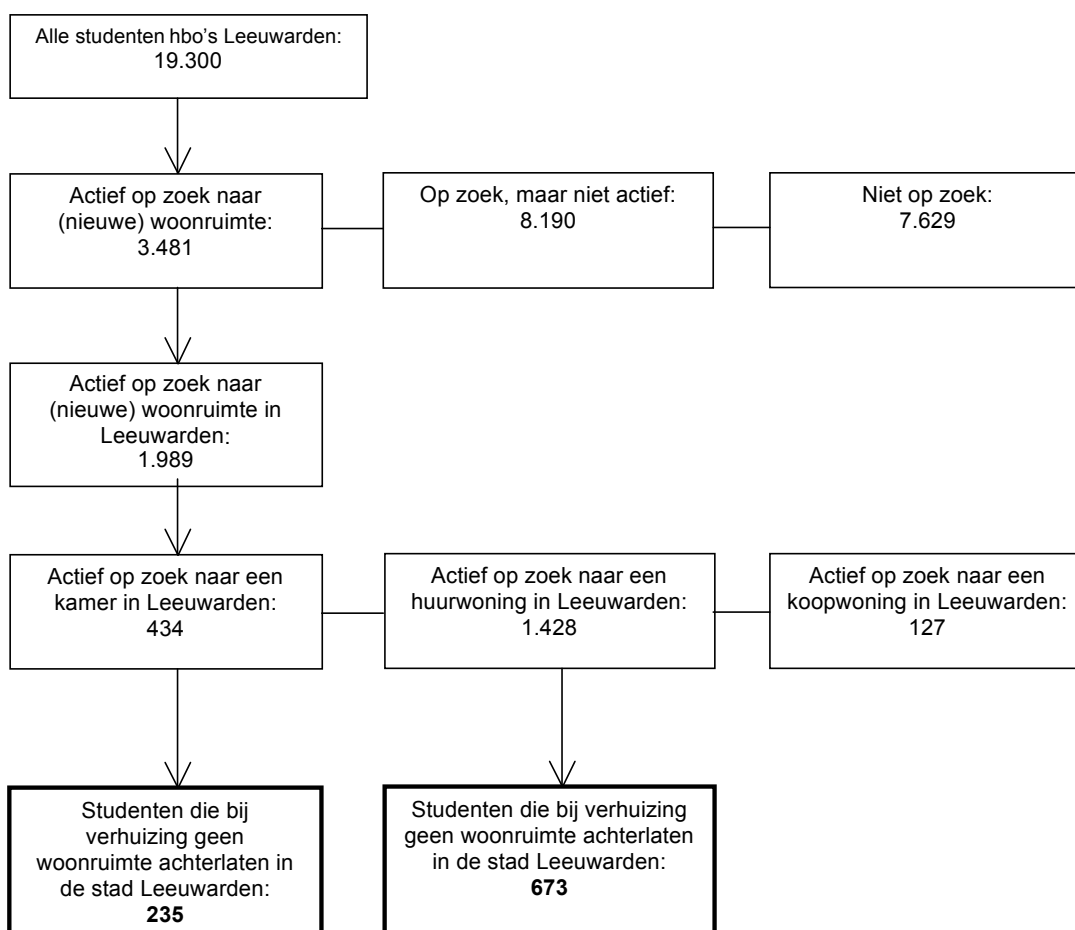
	Op zoek naar een kamer	Op zoek naar een huurwoning
<b>Willem Lodewijkstraat</b>	Te duur	Te duur
<b>Fennenplein</b>	Te duur	Verkeerde wijk
<b>Grote Hoogstraat</b>	Te duur	Te klein
<b>Johan Winklerwei</b>	Te duur	Te duur, te ver van het centrum
<b>Jozef Israelsstraat</b>	Locatie	Te klein
<b>Zenegroen</b>	Te duur	Te duur
<b>Roptastate</b>	Locatie	Te klein, te ver van het centrum
<b>Eikenstraat</b>	Te duur	Te duur, verkeerde wijk
<b>Rengerspad 1</b>	Te klein	Te klein
<b>Rengerspad 2</b>	Te duur	Te duur, te klein

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

# Geaggregeerde cijfers

Met de data van dit onderzoek is het mogelijk uitspraken te doen over de hele (HBO-)studentenpopulatie van de stad Leeuwarden. Om te beginnen kunnen de cijfers omtrent de totale verhuiscapaciteit achterhaald worden (zie het volgende diagram). Zo blijkt dat er in totaal 434 hbo-studenten actief op zoek zijn naar een kamer in de stad Leeuwarden. Daarvan laten er vervolgens 233 geen woonruimte achter in Leeuwarden (ze komen dus uit het ouderlijk huis of uit een andere plaats). Dit aantal van 233 is belangrijk, dit is namelijk het kwantitatieve kamertekort in de stad Leeuwarden. Ook voor de studenten op zoek naar een zelfstandige huurwoning zijn deze cijfers berekend. Zo zijn 1.428 HBO'ers actief op zoek naar een zelfstandige huurwoning in Leeuwarden. Het kwantitatieve huurwoningtekort voor deze groep (potentiële) inwoners van Leeuwarden is vervolgens 667.

Figuur 15: Alle hbo-studenten in Leeuwarden opgedeeld naar verhuiscapaciteit



Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

De bovenstaande figuur kan ook (gecompleteerd) weergegeven worden in een matrix (tabel 5). Vervolgens kan een zogenaamd *rekruteringspatroon* ontwikkeld worden, een matrix waarin alle overgangskansen (of rekruteringskansen) van woonruimten weergegeven worden (tabel 6). Dit 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

34% (340) betrokken zouden worden door studenten die nu al op kamers wonen, 12% door studenten die nu in een huurwoning wonen en 54% door nieuwkomers.

Uit tabel 5 is af te lezen dat als alle kamerbewoners die op zoek zijn een huurwoning ook daadwerkelijk een huurwoning vinden, 363 kamers vrij zouden komen. Als deze door studerende kamerstarters betrokken zouden worden zou het kwantitatieve kamertekort al opgelost zijn<sup>1</sup>. Het realiseren van koopwoningen heeft daarentegen bijna geen effect: van de 769 studenten die in een huurwoning wonen willen er maar 53 naar een koopwoning verhuizen. Dit zou uiteindelijk resulteren in 'slechts' 13 vrijgekomen kamers die door nieuwkomers betrokken kunnen worden.

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

**Tabel 5: Woonwensen studenten Leeuwarden afgezet tegen de huidige woning**

		Huidige woning				Totaal
		Kamer	Huur	Koop	Nieuwkomers*	
<b>Gewenste woning in Leeuwarden</b>	<b>Kamer</b>	149	53	0	235	438
	<b>Huur</b>	363	395	0	673	1.431
	<b>Koop</b>	21	53	21	21	117
	<b>Buiten Leeuwarden</b>	171	267	32	1.025	1.495
	<b>Totaal</b>	705	769	53	1.954	3.481

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

\* Nieuwkomer = afkomstig uit ouderlijk huis of buiten Leeuwarden

**Tabel 6: Rekruteringspatroon wensen studenten**

		Huidige woning				Totaal
		Kamer	Huur	Koop	Nieuwkomers*	
<b>Gewenste woning in Leeuwarden</b>	<b>Kamer</b>	0,34	0,12	0,00	0,54	1,00
	<b>Huur</b>	0,25	0,28	0,00	0,47	1,00
	<b>Koop</b>	0,18	0,45	0,18	0,18	1,00
	<b>Buiten Leeuwarden</b>	0,11	0,18	0,02	0,69	1,00

Bron: Labyrinth Onderzoek & Advies

\* Nieuwkomer = afkomstig uit ouderlijk huis of buiten Leeuwarden

<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 rekruteringskans 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 Leeuwarden eruit en hoe kunnen diverse partijen (waaronder woningcorporaties en de gemeente) hier beter op in spelen?'. In totaal hebben er aan dit onderzoek 2.059 hbo-studenten meegewerkt. 141 van hen hebben de vragenlijst in het Engels ingevuld.
- » Thuiswonende studenten wonen voornamelijk verspreid over de provincie Friesland. Uitwonende respondenten daarentegen kiezen bijna altijd om te wonen in de stad Leeuwarden.
- » Van de thuiswonende studenten is op dit moment een kwart actief op zoek naar woonruimte. Bij de uitwonende studenten ligt dit percentage een stuk lager, op 15%. En terwijl thuiswonende studenten voor een groot deel (66%) op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte in de stad Leeuwarden, tonen uitwonende studenten ook interesse in woonruimte buiten de regio Leeuwarden.
- » Het (kwantitatieve) kamertekort in de stad Leeuwarden is 235. Hiernaast bedraagt het (kwantitatieve) huurwoningtekort voor studenten 673 eenheden. Het kamertekort voor Leeuwarden is zowel absoluut als relatief gezien een stuk kleiner dan in steden als Utrecht en Amsterdam. Echter, ook Zwolle lijkt een groter kamerprobleem te hebben dan Leeuwarden. Terwijl de druk op de kamermarkt in Leeuwarden dus vrij klein lijkt te zijn, is voor deze doelgroep de druk op de huurmarkt een stuk groter. Relatief gezien kan het huurwoningtekort vergeleken worden met Utrecht en lijkt het zelfs groter dan in Zwolle. Het creëren van kleine zelfstandige eenheden voor de Leeuwarder studentenpopulatie dient prioriteit te krijgen, maar ook onzelfstandige eenheden zullen nog aftrek vinden.
- » Een acceptabele kamer heeft volgens de studenten een oppervlak tussen de 11 m<sup>2</sup> en de 20 m<sup>2</sup> en kost maximaal € 319,- per maand (incl. gas/water/licht). Deze kamer ligt bij voorkeur in het centrum of in de wijk Achter de Hoven. Het realistische kamerwoonbeeld van het Rengerspad (18 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van € 290,- incl. g/w/l) op de 'campus' komt als favoriet naar voren bij de kamers.
- » Een acceptabele zelfstandige huurwoning moet volgens de studenten een stuk groter zijn dan een kamer. Hij mag maximaal € 357,- (excl. gas/water/licht) kosten en ligt bij voorkeur ook in het centrum of in de wijk Achter de Hoven. Het fictieve woonbeeld van een zelfstandige woning aan het Rengerspad (28 m<sup>2</sup> voor een huurprijs van € 316,- (incl. g/w/l) is het meest populair.
- » Een acceptabele zelfstandige huurwoning voor een student mag dus meer kosten. Maar deze moet dan ook aan meer eisen (o.a. oppervlakte woning) van de student voldoen. Opvallend is dat particulier verhuurde kamers een stuk minder populair lijken te zijn; de Leeuwarder student geeft een duidelijke voorkeur aan corporatiewoningen. Het verschil in prijs en grootte tussen de meeste particulier verhuurde en corporatiewoningen is hier hoogstwaarschijnlijk voor een groot deel debet aan.
- » Bij de belangrijkste reden waarom een bepaald woonbeeld bij de keuze voor een kamer wordt afgewezen is dat deze 'te duur' wordt gevonden. Studenten op zoek naar een kamer zoeken vooral naar een relatief goedkope woonruimte, waarbij de locatie minder belangrijk lijkt te worden gevonden. Bij de belangrijkste redenen waarom een bepaald woonbeeld bij de keuze voor een zelfstandige huurwoning wordt geweigerd zijn voornamelijk 'te klein' en 'te duur'. Studenten op zoek naar een zelfstandige 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.

Dit onderzoek is gedaan in opdracht van:



**elkien**

