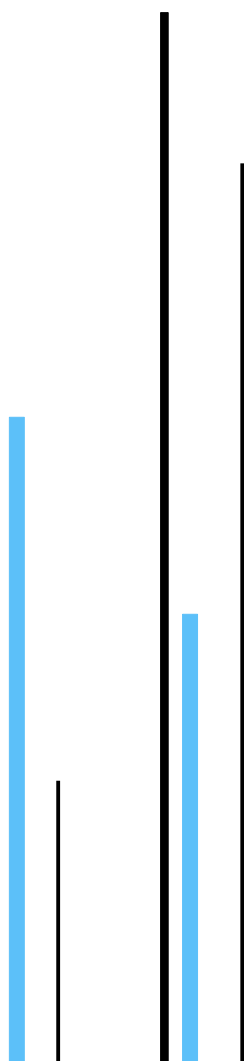




# LOKALE MONITOR STUDENTENHUISVESTING LEIDEN 2018





# **Lokale Monitor**

## **Studentenhuisvesting**

Leiden 2018

Auteur: René van Hulle,

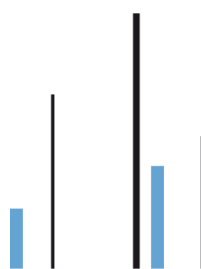
Co-auteurs: Lies Hooft, Bert Marchal, Jamie Zwaneveld, Maarten Vijncke en Wim Faessen

4 oktober 2018

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

*Copyright ABF Research 2018*

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



# Inhoudsopgave

<b>Factsheet .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Historie .....	5
1.2 Bronnen.....	8
1.3 Leeswijzer .....	14
<b>2 Huidige studentenpopulatie .....</b>	<b>17</b>
2.1 Herkomst .....	17
2.2 Leeftijd & geslacht .....	19
2.3 Type onderwijs .....	20
2.4 Ontwikkeling tussen '09-'10 en '17-'18.....	21
<b>3 Huidige woonsituatie .....</b>	<b>23</b>
3.1 Totaal .....	23
3.2 Herkomst.....	24
3.3 Leeftijd & geslacht .....	24
3.4 Woonruimtekenmerken .....	25
3.5 Ontwikkeling tussen '09-'10 en '17-'18.....	26
3.6 Invloed van invoering van het studievoorschot.....	28
3.7 Woonsteden .....	31
<b>4 Betaalbaarheid.....</b>	<b>33</b>
4.1 Inkomsten en uitgaven .....	33
4.2 Woonlasten .....	37
4.3 Woonquote .....	39
<b>5 Kwantitatieve prognose .....</b>	<b>41</b>
5.1 Studentenpopulatie.....	41
5.2 Woonsituatie.....	42
<b>6 Verhuisceneidheid &amp; woonwensen .....</b>	<b>45</b>
6.1 Verhuisceneidheid.....	45
6.2 Woonwensen.....	46
6.3 Woonsituatie versus woonwensen .....	51
6.4 Vraag & aanbod .....	52
<b>7 Internationale studenten.....</b>	<b>55</b>
7.1 Internationale context .....	56
7.2 Studentenpopulatie.....	58
7.3 Woonsituatie.....	61
7.4 Kwantitatieve prognose .....	63
7.5 Woonwensen.....	65

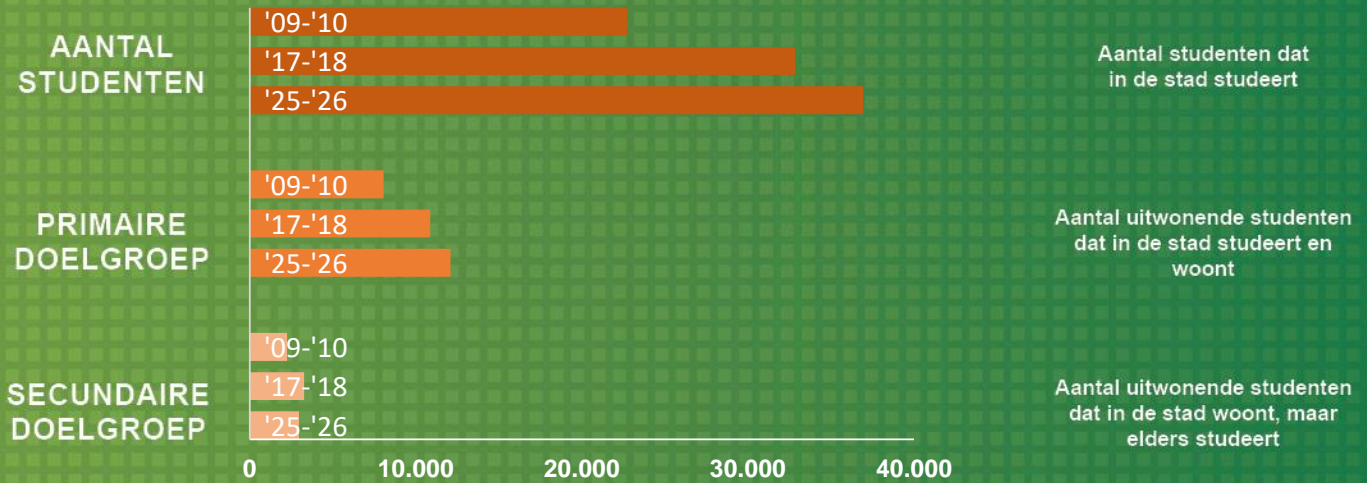
<b>8</b>	<b>Mbo-studenten.....</b>	<b>67</b>
8.1	Studentenpopulatie.....	67
8.2	Woonsituatie.....	68
8.3	Kwantitatieve prognose .....	70
	<b>Bijlage A: Begrippenlijst .....</b>	<b>73</b>
	<b>Bijlage B: Bepaling van vraag &amp; aanbod .....</b>	<b>75</b>
	<b>Bijlage C: Toelichting en terugblik op de cijfers door de jaren heen .....</b>	<b>77</b>
	<b>Bijlage D: Aanvullende tabellen.....</b>	<b>81</b>
	<b>Bijlage E: Uitkomsten Leiden.....</b>	<b>83</b>
	<b>Bijlage F: Vragenlijst reguliere enquête.....</b>	<b>APART DOCUMENT</b>
	<b>Bijlage G: Vragenlijst betaalbaarheidsenquête.....</b>	<b>APART DOCUMENT</b>



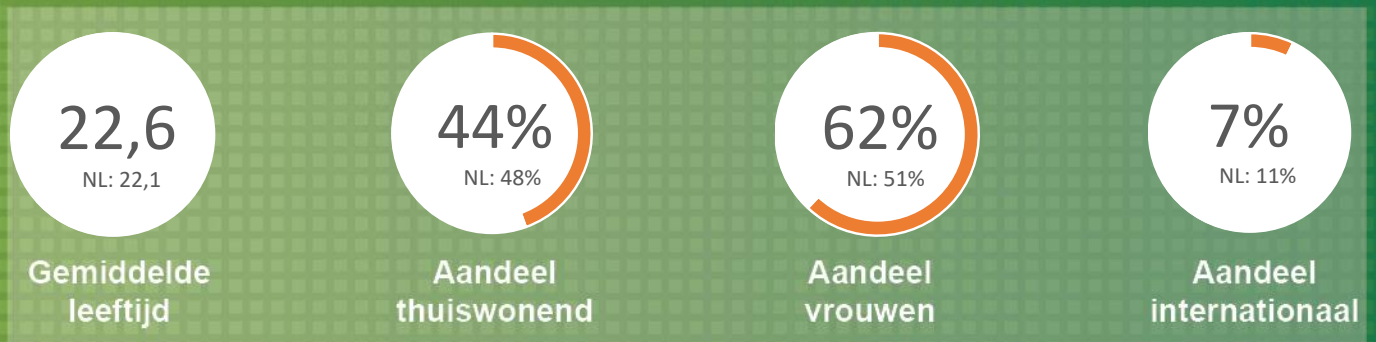




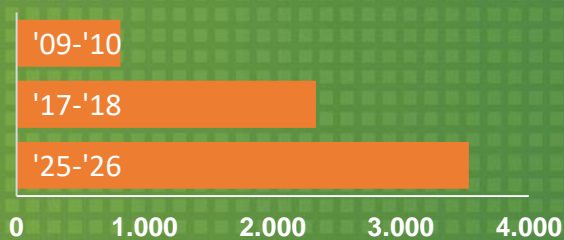
OMVANG EN ONTWIKKELING



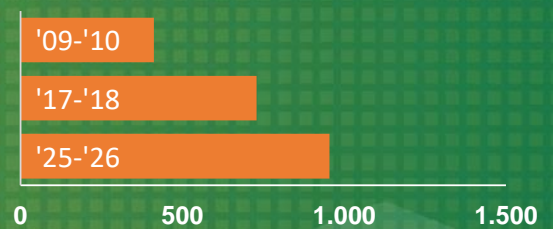
INTERNATIONAAL SAMENSTELLING



INTERNATIONALE DIPLOMASTUDENT



STUDIEPUNTMOBIELE STUDENT







### KAMERS MET GEDEELDE VOORZIENINGEN

### EENKAMER WONING

### MEERKAMER WONING



Aandeel in de  
voorraad



Aandeel verhuur  
door corporaties



Oppervlakte

60%

NL: 54%

43%

NL: 38%

17 m<sup>2</sup>

NL: 17 m<sup>2</sup>

19%

NL: 19%

74%

NL: 68%

24 m<sup>2</sup>

NL: 24 m<sup>2</sup>

21%

NL: 27%

46%

NL: 36%

62 m<sup>2</sup>

NL: 71 m<sup>2</sup>

SAMENSTELLING



Woonlasten  
na aftrek van huurtoeslag



Inkomen



Woonquote



Woonlasten  
per m<sup>2</sup>

€ 370

NL: € 380

€ 890

NL: € 880

42%

NL: 43%

€ 25

NL: € 25

€ 470

NL: € 470

€ 890

NL: € 890

53%

NL: 53%

€ 21

NL: € 22

€ 620

NL: € 630

€ 990

NL: € 1.050

62%

NL: 60%

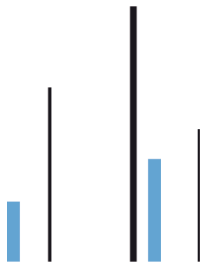
€ 12

NL: € 11

BETAALBAARHEID



## 1



# Inleiding

Hoeveel studenten zoeken nu eigenlijk woonruimte in Leiden(inclusief Oegstgeest)? En gaat dit aantal de komende jaren stijgen of moet er rekening worden gehouden met een daling? In hoeverre sluit het aanbod van woonruimten voor studenten aan bij hun woonwensen? Deze en andere vragen met betrekking tot het thema studentenhuysvesting worden beantwoord in de Lokale Monitor Studentenhuysvesting Leiden.

In deze jaarlijkse monitor wordt informatie over studentenhuysvesting van erkende bronhouders zoals CBS, DUO en OCW bij elkaar gebracht en op een heldere manier uiteengezet. De informatie uit de gebruikte bronnen wordt daarnaast verrijkt met de uitkomsten van een enquête onder studenten, in 2018 hebben 2.900 respondenten studierend of wonend in Leiden hieraan deelgenomen, en met prognoses per studiestad. Op deze wijze kan de monitor de gemeente, onderwijsinstellingen, studentenhuysvesters en marktpartijen helpen de gewenste studentenhuysvesting in de juiste aantallen en op de juiste plaatsen te ontwikkelen. Dit moet ervoor zorgen dat studenten prettig en betaalbaar kunnen wonen.

De Lokale Monitor Studentenhuysvesting voor Leiden is één van de twintig lokale monitoren die zijn opgesteld naast de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting. De landelijke monitor is een initiatief van Kences, kenniscentrum studentenhuysvesting en samenwerkingsverband van studentenhuysvesters in Nederland. Dit initiatief wordt gesteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Nuffic, de Vereniging Hogescholen, de VSNU, LSVb en bijna alle hogeronderwijsinstellingen.

## 1.1 Historie

Landelijke Monitor Studentenhuysvesting 2018 is het zevende rapport in een reeks die sinds 2012 jaarlijks verschijnt. Eind 2010 zijn op initiatief van Kences de eerste stappen gezet om te komen tot een Landelijke Monitor Studentenhuysvesting. Sindsdien wordt jaarlijks getracht de kwaliteit verder te verbeteren en aan te sluiten bij de actualiteit. Dit jaar is een belangrijk aspect aan de vragenlijst 'Wonen als Student' toegevoegd. Respondenten die in 2017 hebben deelgenomen, zijn in 2018 opnieuw benaderd en zijn een aantal extra vragen omtrent de verhuyswens van vorig jaar en de daadwerkelijke verhuysactie in 2018 voorgelegd. Met behulp van de antwoorden kan tot een realistische verhuyswens worden gekomen (dit wordt verder toegelicht in paragraaf 1.2). Daarnaast is het prognosemodel verbeterd door rekening te houden met trends per onderwijsinstelling. Dit jaar zijn er ook voor het eerst cijfers over mbo-studenten opgenomen.

In 2011 is een methodiek ontwikkeld om het aantal studenten per studiestad te bepalen op basis van DUO-gegevens. Daarnaast is in dat jaar een prognosemodel ontwikkeld dat op basis van de standgegevens en de nationale Referentieraming van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap het aantal studenten per stad raamt. Tot slot is er een pilot bij een drietal steden uitgevoerd om de woonwensen van de studenten te achterhalen.

In 2012 is de ontwikkelde methodiek op basis van de eerste ervaringen verder verfijnd en is Kences met de uitkomsten naar buiten getreden. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting kon vanaf dat moment uitgroeien tot de nationale standaard voor cijfers over studentenhuisvesting.

De landelijke monitor schetst een gedegen beeld op nationaal niveau en geeft voor sommige onderdelen ook inzicht in de verschillen tussen steden. Sinds het begin van de monitor is het aantal respondenten van de enquête jaarlijks gestegen, tot 46.000 in 2018. Dit biedt de mogelijkheid om steeds beter ook op lokaal niveau uitspraken over studentenhuisvesting te doen en invulling te geven aan de informatiebehoefte van de lokale beleidsmakers. In 2012 zijn daarom naast de landelijke monitor ook Lokale Monitoren Studentenhuisvesting ontwikkeld. Dit jaar zijn er naast de landelijke monitor 20 lokale rapporten opgesteld, waaronder dit rapport.

Vanaf 2013 zijn de uitkomsten van de prognoses van de voorgaande jaren ook gemonitord. Klopt het totaal aantal studenten uit de ramingen van de voorgaande jaren met het gemeten daadwerkelijke aantal studenten? Zijn wellicht bepaalde steden onderschat en andere overschat? Wat is de oorzaak van deze onder- of overschatting en kunnen de nieuwe prognoses met deze inzichten worden verbeterd? De kwaliteit van de prognoses wordt met deze stap niet alleen gecontroleerd, maar bovendien verbeterd.

In de collegejaren '13-'14 en '14-'15 hadden voorgenomen kabinetsmaatregelen voor het hoger onderwijs enige invloed op het studiegedrag van studenten. Bovendien was de verwachting dat deze maatregelen ook effect konden hebben op het aantal studenten en het deel dat op zichzelf gaat wonen. Omdat hier in de referentieraming geen rekening mee wordt gehouden zijn er vanaf 2014 naast de trendraming scenario's toegevoegd om de mogelijke effecten daarvan in beeld te brengen. Uiteindelijk heeft het sociaal leenstelsel waar destijds over werd gesproken geleid tot de invoering van het studievoorschot in collegejaar '15-'16. Met de gegevens van de eerste- (sinds 2016), tweede- (sinds 2017) en derdejaarsstudenten (voor het eerst) die binnen het nieuwe stelsel vallen kan er in beeld worden gebracht wat het effect is op basis van werkelijke cijfers.

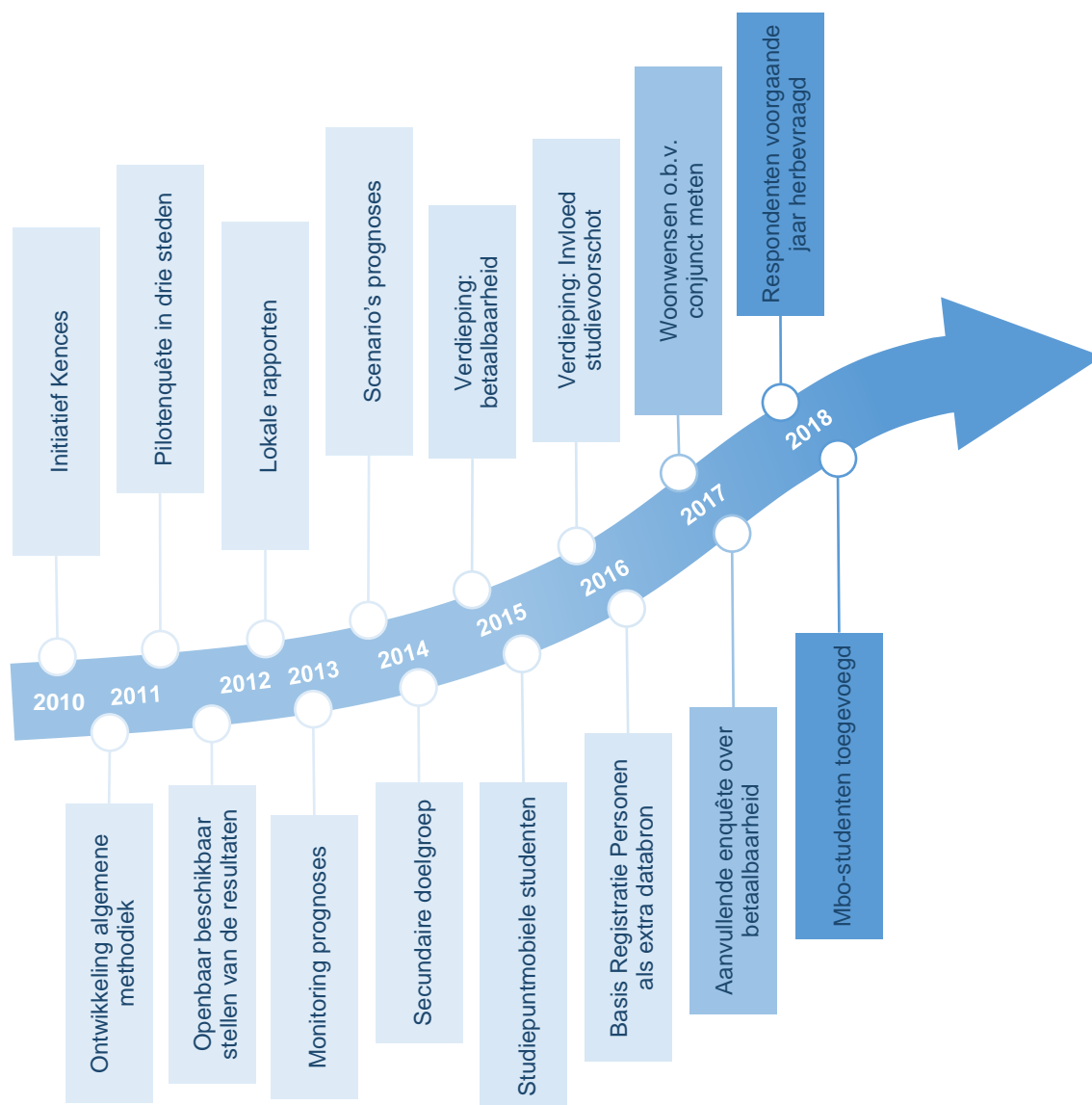
Tot 2014 is er in de monitor alleen gekeken naar de primaire doelgroep, dit betreft studenten die uitwonend zijn in de stad waar ze studeren. Voor huisvesting is de secundaire doelgroep, studenten die in een andere stad studeren dan waar ze uitwonend zijn, eveneens zeer relevant. Deze groep bestaat in collegejaar '17-'18 uit 3.300 studenten in Leiden. In 2014 is deze doelgroep daarom op verschillende plaatsen ook opgenomen in de monitor en vanaf 2015 is de groep integraal meegenomen in de landelijke monitor. Vanaf 2016 is dit ook het geval voor de lokale monitoren.

In 2015 is ervoor gekozen om extra aandacht te geven aan betaalbaarheid van studentenhuisvesting. Hier is een apart hoofdstuk voor ingericht waarvoor naast de informatie uit de enquête ook aanvullende bronnen worden ingezet (zoals het Inkomenspanelonderzoek van het CBS).

Nederlandse en internationale diplomastudenten worden vanaf het begin van de monitor meegenomen. In 2015 is er een eerste aanzet gegeven om hier ook de internationale studiepuntmobiele studenten aan toe te voegen. In kwalitatieve zin is dit gelukt met het in beeld brengen van de afwijkende woonwensen. De kwantitatieve basis ontbrak echter nog en deze is in 2016 voor het eerst besproken. Deze cijfers zijn uniek en nog niet eerder waren er cijfers over het aantal studiepuntmobiele studenten voor iedere studiestad.



Figuur 1.1: Tijdlijn Landelijke Monitor Studentenhuisvesting



In 2016 is de Basisregistratie Personen voor het eerst als extra bron ingezet om inzicht te blijven houden in het thuis- of uitwonend zijn van studenten (dit wordt niet langer door DUO geregistreerd).

In 2017 is voor het eerst een extra enquête uitgezet over inkomsten en uitgaven van studenten om de betaalbaarheid van studentenhuisvesting beter in beeld te brengen. Daarnaast is in dit jaar het conjunct meten toegevoegd om woonwensen van studenten in beeld te brengen. Voorheen werden voor verschillende typen woonkenmerken de woonwensen van studenten los geanalyseerd. Vanaf 2017 vindt met behulp van het conjunct meten een afweging tussen de verschillende typen woonkenmerken plaats.



## 1.2 Bronnen

### DUO-studentenaantallen

Voor de bepaling van het aantal studenten is gebruik gemaakt van registratiegegevens van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Deze instantie registreert alle deelnemers van onderwijs aan onderwijsinstellingen die door de overheid worden bekostigd. Deze registratie bevat het aantal diplomastudenten per onderwijsinstelling naar leeftijd, geslacht, woonplaats en opleiding. Dit rapport is gebaseerd op voltijdstudenten en studenten die een duaal traject volgen. Deeltijdstudenten zijn dus geen onderdeel van dit rapport.

### Basisregistratie Personen

Om te bepalen of studenten thuis- of uitwonend zijn wordt de Basisregistratie Personen (BRP) gebruikt. Studenten kunnen in de BRP geselecteerd worden door op persoonsniveau een koppeling te maken tussen de DUO-registraties en de BRP. In de BRP is per persoon geregistreerd wie de ouders zijn en op welk adres de student en de ouders wonen. Zodoende kan worden afgeleid of de student op hetzelfde adres woonachtig is als tenminste één van de ouders. Op deze manier kan voor vrijwel de gehele Nederlandse studentenpopulatie het kenmerk thuis- of uitwonend bepaald worden. Van de internationale studenten is slechts ongeveer 55 procent in de BRP geregistreerd. Voor de 45 procent waarvoor de woonsituatie ontbreekt wordt op basis van de enquête 'Wonen Als Student' per studiestad geschat welk deel in Nederland woont. Vervolgens wordt de verdeling over de Nederlandse woongemeenten geschat op basis van de verdeling bij de internationale studenten uit dezelfde studiestad van wie wel de woonsituatie bekend is.

Door de invoering van het studievoorschot is de noodzaak voor een student om zich bij de gemeente in te schrijven op een ander adres dan zijn of haar ouders minder groot. Voor studenten die in collegejaar '14-'15 of eerder gestart zijn met hun opleiding was de studiefinanciering hoger voor uitwonende studenten, waardoor zij zich direct inschreven op het nieuwe adres zodra zij het ouderlijk huis hadden verlaten. Het gemeten aantal uitwonenden in collegejaar '15-'16 en later valt hierdoor lager uit dan in werkelijkheid het geval is. In voorgaande collegejaren is overigens sprake geweest van fraude met de studiefinanciering doordat studenten zich ten onrechte elders inschreven dan bij de ouders. Het gemeten aantal uitwonenden valt in de collegejaren '14-'15 en eerder hierdoor waarschijnlijk hoger uit dan werkelijk het geval was.

De Basisregistratie Personen en DUO-registraties op persoonsniveau zijn aanwezig bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS stelt deze onder strikte voorwaarden beschikbaar voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek. De bestanden bevatten vertrouwelijke gegevens. Om deze reden zijn deze bestanden alleen binnen een streng beveiligde omgeving van het CBS toegankelijk. De gegevens in het rapport zijn niet terug te leiden tot individuen en zijn altijd gebaseerd op ten minste 10 personen.

### Enquête 'Wonen als Student'

Onder studenten aan het hoger onderwijs in Nederland is een enquête uitgezet met vragen over huisvesting. Deze enquête geeft inzicht in de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen. De complete vragenlijst is als bijlage F opgenomen. Om een goede respons te waarborgen is er samengewerkt met onderwijsinstellingen. In totaal hebben 2 van de 2 hogeronderwijsinstellingen in Leiden hun studenten actief

benaderd via e-mail of een ander medium (Nederland: 33 van de 48 hogeronderwijsinstellingen). Ten behoeve van de respons is de enquête kort gehouden en is het mogelijk gemaakt om de enquête in te vullen via zowel computer als smartphone. In 2018 hebben 2.860 studenten studierend en/of wonend in Leiden de enquête bruikbaar ingevuld (NL: 46.000 studenten). Dit komt neer op een respons van 7,9 procent (NL: 7,0 procent).

In tabel 1.1 wordt het aantal studenten per onderwijsinstelling en het aantal bruikbaar ingevulde enquêtes weergegeven. De respons is voldoende om op lokaal niveau uitspraken over studentenhuysvesting te doen. Hoe hoger de respons, hoe groter de betrouwbaarheid.

**Tabel 1.1: Aantal voltijdstudenten studierend en/of wonend in Leiden en respons per onderwijsinstelling, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

Onderwijsinstelling	Potentiële doelgroep	Bruikbare respons	Responspercentage
Universiteit Leiden	22.880	2.160	9%
Hogeschool Leiden	9.980	500	5%
Secundaire doelgroep	3.280	200	6%
<b>Totaal</b>	<b>36.150</b>	<b>2.860</b>	<b>8%</b>

#### Correctie voor selectiviteit in de respons

De antwoorden van de respondenten moeten de totale populatie studenten vertegenwoordigen. Om tot aantallen voor de hele groep te komen worden de aantallen uit de respons vermenigvuldigd met een zogenaamde ophoogfactor. Bijvoorbeeld, als de totale populatie uit 1.000 studenten bestaat en 100 personen de enquête hebben ingevuld, dan is de ophoogfactor voor die groep van respondenten 10: elk antwoord van een respondent telt dan ook voor 9 andere studenten die niet hebben meegedaan aan de enquête.

Daarnaast worden er weegfactoren gebruikt, om ervoor te zorgen dat de uitkomsten op basis van de antwoorden van de respondenten het beeld voor de totale populatie zo goed mogelijk weergeven. Respondenten vormen zelden een juiste afspiegeling van de totale populatie; sommige groepen zijn oververtegenwoordigd, andere zijn ondervertegenwoordigd. Om deze reden krijgt niet iedere respondent dezelfde weegfactor. Op basis van studiestad, woonstad, leeftijd, geslacht, type onderwijs en woonsituatie krijgen respondenten die ondervertegenwoordigd zijn een hogere weegfactor en oververtegenwoordigde respondenten een lagere weegfactor. Voor de samenstelling van de totale populatie naar deze kenmerken wordt de combinatie van DUO- en CBS-gegevens gebruikt.

#### Correctiefactor voor vraag en aanbod

Door de voorraad van het aantal studentenwoningen af te zetten tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen wordt de druk op de woningmarkt van studentenhuysvesting inzichtelijk. Verhuyswensen spelen een belangrijke rol bij de bepaling van deze drukindicator. Echter schatten studenten hun woonwensen niet altijd realistisch in. Dit leidt tot over- of onderschatting van de vraag en het aanbod. Om na te gaan in hoeverre opgegeven woonwensen ook daadwerkelijk reële woonwensen vertegenwoordigen zijn respondenten uit 2017 in 2018 opnieuw benaderd. Bij deze herbenadering is getoetst of de respondenten invulling hebben gegeven aan een eventuele verhuyswens en of respondenten ook daadwerkelijk niet zijn verhuysd als ze geen verhuyswens hadden. Respondenten die niet in lijn met de opgegeven verhuyswens of het ontbreken van een verhuyswens in 2017 hebben gehandeld, krijgen een extra vraag om de reden hiervan te achterhalen. Op basis van deze informatie worden correctiefactoren

samengesteld waarmee zowel de verwachte vraag als het verwachte aanbod omgezet kan worden in een meer realistische verwachte vraag en aanbod. In bijlage B wordt nader toegelicht hoe de vraag en het aanbod worden gecorrigeerd.

#### Woonwensen in beeld met behulp van conjunct meten

Bij het kiezen van woonruimte spelen verschillende kenmerken een rol. Bij traditioneel marktonderzoek worden hiervoor aan de respondent afzonderlijke vragen voorgelegd over de voorkeur voor type woonruimte, locatie, oppervlakte en woonlasten. Een student die op zoek is naar woonruimte kan hiermee aangeven wat hij wil. Met deze traditionele manier van enquêteren wordt de ondervraagde persoon echter niet gedwongen om een afweging te maken tussen bijvoorbeeld woonlasten en kwaliteit. Om hieraan tegemoet te komen zijn er meer geavanceerde methodieken ontwikkeld om het keuzegedrag te analyseren. Eén daarvan is het zogenaamde 'conjunct meten', waarbij conjunct duidt op het gecombineerd meten van voorkeuren. De basis hiervan wordt gevormd door een verzameling productkenmerken (attributen), in dit geval kenmerken van woonruimten, die voor een bepaalde doelgroep (hier: studenten) belangrijk is in het keuzeprocess. Door de respondent een keuze te laten maken uit meerdere woonruimten, met verschillende combinaties van kenmerken, ontstaat inzicht in het afwegingsproces en de optimale combinatie van kenmerken. Zo kan worden nagegaan welke kenmerken van doorslaggevend belang zijn en welke minder invloed hebben op de keuze. Deze enquêtevorm sluit meer aan bij de dilemma's die een student te verwerken krijgt bij het in werkelijkheid kiezen van woonruimte.

In de enquête 'Wonen als Student' is gebruik gemaakt van een conjuncte meting. Iedere respondent mocht vijf keer een voorkeur aangeven voor één van de twee in de vragenlijst aangeboden woonruimten. De voorgelegde woonruimten zijn voor het onderzoek samengesteld uit de volgende kenmerken:

- *Type woonruimte*: kamer met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en meerkamerwoning;
- *Oppervlakte*: voor kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen: 12 tot en met 28 vierkante meter, voor meerkamerwoningen: 35 tot en met 95 vierkante meter;
- *Locatie van de woonruimte*: centrum, rand centrum/campus en rand van de stad;
- *Huurprijs (incl. bijkomende woonlasten en na aftrek van de huurtoeslag)*: 250 tot en met 750 euro.

Aan de hand van een wiskundige rekenmodel worden de gemaakte keuzes geanalyseerd. Hierbij geldt dat een respondent de woonruimte kiest die hem of haar het meeste nut oplevert. Het nut dat een woonruimte biedt is opgebouwd uit de verschillende kenmerken. Voor de niveaus van elk kenmerk wordt zo een eigen 'deelnut' bepaald, wat synoniem staat voor de voorkeur voor dat niveau en het effect dat een kenmerk kan hebben op de keuze<sup>1</sup>. Uit het onderzoek komt bijvoorbeeld naar voren dat studenten een voorkeur hebben voor meerkamerwoning, echter niet tegen elke prijs. Meerkamerwoning heeft dus een positief nut, hogere woonlasten een negatief nut.

#### **Aanvullende enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid'**

Onder de 1.600 respondenten studierend en/of uitwonend in Leiden uit de reguliere enquête, die hebben aangegeven bereid te zijn deel te nemen aan vervolgonderzoeken, is een extra enquête uitgezet die zich

<sup>1</sup> In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het multinomial logit (MNL) model om de relatie tussen (deel)nutten en kansen te bepalen.

richt op het thema betaalbaarheid (NL: 28.500). In totaal hebben 600 studenten de aanvullende enquête ingevuld (NL: 9.300). De complete vragenlijst is terug te vinden in bijlage G (apart document).

**Tabel 1.2: Aantal voltijdstudenten studierend en/of wonend in Leiden en respons per onderwijsinstelling, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

		Potentiele doegroep	Benaderd	Bruikbare respons	Responspercentage
Leiden	Thuiswonend	14.620	500	190	37%
	Uitwonend	14.150	1.140	460	41%
	Totaal	28.770	1.630	650	40%
Nederland	Thuiswonend	328.450	8.910	2.820	32%
	Uitwonend	350.160	19.540	6.520	33%
	Totaal	678.600	28.450	9.350	33%

## Referentieraming

Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap stelt sinds 1993 jaarlijks een leerlingen- en studentenraming op met het verwachte aantal studenten voor de komende jaren tot en met het collegejaar '60-'61. Deze raming op nationaal niveau, ook wel referentieraming genoemd, vormt de basis van de prognoses die in dit rapport worden gepresenteerd.

Voor het opstellen van de referentieraming maakt het ministerie gebruik van het instrument Radon. De ontwikkeling van het aantal leerlingen in de verschillende schoolsoorten wordt bepaald door (bron: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap):

- Demografische ontwikkeling.

Deze ontwikkeling is van belang omdat veranderingen in het aantal geboorten en in de migratiestromen het aantal jongeren en daarmee het aantal potentiële studenten beïnvloeden.

- Verschuivingen in het aandeel van de jongeren dat aan onderwijs deelneemt.

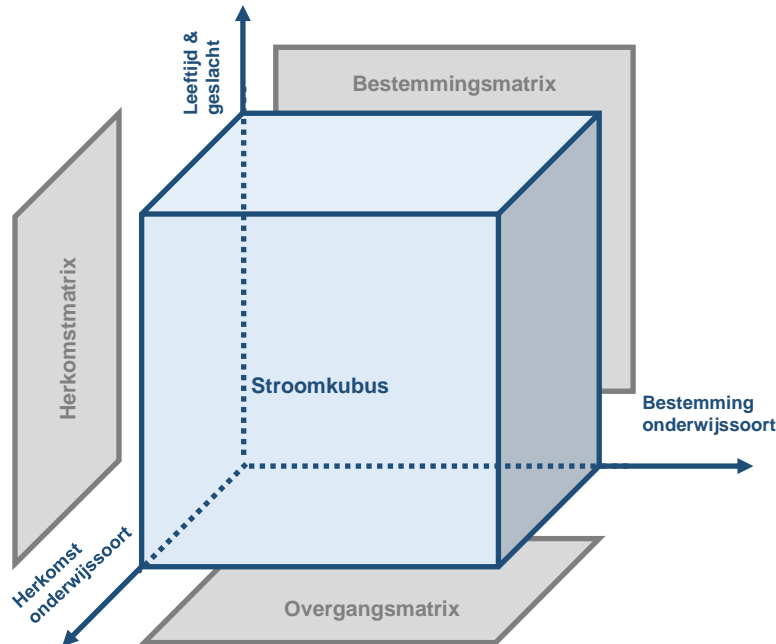
Er worden twee type verschuivingen onderscheiden:

- Autonom: Ontwikkelingen die zonder wijzigingen in het beleid ontstaan (beleidsarm). Deze ontwikkelingen worden meegenomen door de trend door te trekken in de prognoses. Zo is er sinds collegejaar '08-'09 een verschuiving te zien van vwo naar havo.
- Beleidsmatig: De prognoses worden gecorrigeerd voor de verwachte effecten van beleid.
  - In collegejaar '15-'16 is sprake geweest van een daling van de instroom in het hbo vanuit het mbo door onbekendheid met de regelingen rond het studievoorschot onder mbo-ers en daarnaast heeft ook de invoering van een entreetoets voor de pabo een beperkende invloed gehad op de instroom. Verwacht wordt dat deze dalingen een eenmalig gevolg van beleid zijn en geen trend. Om deze reden zijn de prognoses hiervoor bijgesteld. Cijfers van DUO over het collegejaar '16-'17 bevestigen dat deze aanname terecht is geweest.
  - Door de beleidswijziging waarbij mbo-opleidingen zijn verkort van vier naar drie jaar wordt voor collegejaar '17-'18 uitgegaan dat dit een eenmalige stijging binnen het hbo betrof. In het jaar ervoor studeerden zowel de vierdejaars mbo-studenten uit het oude systeem als de derdejaarsstudenten uit het nieuwe systeem af.

De kern van dit instrument, zoals weergegeven in figuur 1.2, is de meest recente onderwijsmatrix. Deze matrix geeft voor een bepaald jaar aan welke leerlingaantallen van de ene schoolsoort naar de andere schoolsoort stromen. Bijvoorbeeld voor de bachelorstudenten is bekend welk deel overgaat naar een masteropleiding, een bacheloropleiding blijft volgen of het volgende jaar geen onderwijs meer volgt. De

kansen zijn sterk gecorreleerd met leeftijd en daarom wordt er bij het bepalen van de stromen ook rekening gehouden met de leeftijd van studenten.

Figuur 1.2: Basis stroomkubus ramingsinstrument Radon<sup>2</sup>



## Apollo-prognoses

Om de landelijke referentieramingen van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te vertalen naar de diverse studiesteden, waaronder Leiden, is gebruik gemaakt van het rekenmodel Apollo van ABF Research.

Bij het maken van de ramingen voor de komende jaren wordt er eerst gekeken hoe het verleden zo nauwkeurig mogelijk gesimuleerd kan worden. Hiervoor wordt getracht de stroomkansen en andere belangrijke parameters voor de afgelopen 5 jaar te schatten, zodat er een optimale match ontstaat tussen de simulatie en realisatie. Enkele belangrijke aspecten hierbij zijn:

- Instroomkansen vanuit het voortgezet onderwijs en mbo;
- Instroom vanuit het buitenland;
- Demografische verschuivingen;
- Doorstroom tussen bachelor- en masteropleidingen;
- Doorstroom tussen woonsituaties;
- Uitstroom van uitvallers en afgestudeerden.

Uit de simulatie per jaar volgt voor ieder jaar een optimale set van parameters. Van deze vijf sets wordt het gewogen gemiddelde genomen. Het meest recente jaar weegt het zwaarst mee (25 procent) en de daaraan voorafgaande jaren hebben een steeds lager gewicht (22,5, 20, 17,5 en 15 procent). Daarnaast wordt er

<sup>2</sup> Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2015) "Referentieraming 2015".



gekeken of er trends zijn in de parameters waarbij een gewogen gemiddelde onvoldoende is en waarbij de trend doorgetrokken moet worden in de prognoses (bijvoorbeeld de instroom vanuit het buitenland die jaarlijks toeneemt).

De parameters worden gebruikt om de in-, door- en uitstroom voor de komende jaren uitgesplitst naar onderwijsinstelling, vestigingsgemeente, opleidingssoort, bachelor- of masteropleiding, leeftijd, geslacht en woonsituatie te bepalen. Uitgangspunt vormt de referentieraming. Dit betekent dat de in-, door- en uitstroom op nationaal niveau altijd overeen moet komen met de referentieraming.

Om de instroom uit de referentieraming te vertalen naar studiesteden wordt de instroom eerst toegedeeld naar alle onderwijsinstellingen per vestigingsgemeente in Nederland op basis van de spreiding van leerlingen uit het laatste schooljaar van het voortgezet onderwijs (bron: Primos-bevolkingsprognose). Vervolgens wordt de instroom verdeeld over de onderwijsinstellingen op basis van stromen uit het verleden tussen woongemeenten in het laatste jaar van het voortgezet onderwijs en studiesteden (bron: DUO). Dit leidt uiteindelijk tot de instroom per onderwijsinstelling per vestigingsgemeente. Bijvoorbeeld, het afgelopen jaar stroomden 500 leerlingen uit Alphen aan den Rijn naar het hoger onderwijs. 50 leerlingen hiervan gingen studeren in Leiden aan de Universiteit Leiden, oftewel 10 procent. In de prognoses krijgt 10 procent van de instroom die uit Alphen aan den Rijn verwacht wordt de Universiteit Leiden als onderwijsinstelling en dus Leiden als studiestad.

De door- en uitstroom van de referentieraming worden toegedeeld aan de onderwijsinstellingen per vestigingsgemeente op basis van samenstelling naar leeftijd, geslacht, opleidingssoort en bachelor- of masteropleiding. Bijvoorbeeld, van de 1.000 mannelijke studenten van 27 jaar die een universitaire masteropleiding volgen studeert 10 procent in Leiden aan de Universiteit Leiden. Van de nationale uitstroom met deze specifieke kenmerken wordt dan 10 procent toegedeeld aan de Universiteit Leiden, oftewel 100 studenten.

Op basis van de parameters uit de simulatie wordt het kenmerk woonsituatie toegevoegd aan de in-, door- en uitstroom. Simpel gezegd worden in- en doorstroomkansen uit het verleden toegepast. Bijvoorbeeld, 59 procent van de instroom bleef de afgelopen jaren thuis wonen, 28 procent verliet het ouderlijk huis en 13 procent kwam uit het buitenland; dan wordt deze verdeling ook toegepast bij de instroom in de prognoses. Hierbij wordt rekening gehouden met persoons- en opleidingskenmerken, trends en onderwijsinstelling per vestigingsgemeente.

Uiteindelijk leidt dit tot in-, door- en uitstroommatrices per jaar uitgesplitst naar leeftijd, geslacht, opleidingssoort en bachelor- of masteropleiding, onderwijsinstelling, vestigingsgemeente en woonsituatie. Deze matrices kunnen jaar-op-jaar toegepast worden op de resulterende matrix van de studentenpopulatie uit het voorgaande jaar (te starten met de matrix van het afgelopen collegejaar die gebaseerd is op DUO en BRP). Hierbij moet de leeftijd van iedere student logischerwijs ieder jaar ook met één worden verhoogd. De resulterende jaarmatrices komen door de gehanteerde werkwijze op nationaal niveau exact overeen met de referentieraming.

Bij prognoses is er altijd sprake van onzekerheden. De invoering van het studievoorschot in collegejaar 2015-2016 heeft bijvoorbeeld onzekerheden voor de prognoses van het aantal thuis- en uitwonende studenten met zich meegebracht, omdat deze situatie zich nog niet eerder heeft voorgedaan. Daarom wordt in dit rapport een bandbreedte als prognose gepresenteerd. Daarnaast zijn de prognoses gebaseerd op trends en worden er geen scenario's met trendbreuken doorgerekend. Een trendbreuk kan bijvoorbeeld optreden als gevolg van een, nu nog niet bekende, nieuwe beleidsmaatregel.

### Studiepuntmobile studenten

Het aantal studiepuntmobile studenten is in kaart gebracht door per onderwijsinstelling jaarverslagen te raadplegen, navraag te doen bij de onderwijsinstelling of een schatting te maken op basis van Erasmus+-registraties.

## 1.3 Leeswijzer

Het rapport geeft de huidige situatie en verwachte ontwikkeling van de studentenpopulatie en de woonsituatie van studenten in 8 hoofdstukken weer. In de verschillende hoofdstukken worden naast uitkomsten voor Leiden ook cijfers voor Nederland ter vergelijking gepresenteerd. Leiden heeft in dit rapport betrekking op de gemeenten Leiden en Oegstgeest. Als er wordt gesproken over studiestad dan gaat het om de gemeente waar de student studeert. Bij woonstad gaat het om de gemeente waar de student woont.

**Hoofdstuk 2** biedt inzicht in de huidige omvang en samenstelling van de studentenpopulatie. De omvang van de studentenpopulatie wordt uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling over de afgelopen jaren. Bij de samenstelling wordt aandacht gegeven aan in- en uitstroom, herkomst, leeftijd, geslacht en type onderwijs.

De huidige woonsituatie van studenten wordt in **hoofdstuk 3** beschreven aan de hand van persoonskenmerken en woonruimtekenmerken zoals type verhuurder en type woonruimte. Er is extra aandacht voor het verschil in studie- en woongedrag tussen eerste-, tweede- en derdejaarsstudenten van de afgelopen drie collegejaren vanwege de invoering van het studievoorschot. Verschillende cijfers in dit hoofdstuk zijn alleen beschikbaar op nationaal niveau. Om een compleet beeld te schetsen zijn deze nationale cijfers wel in deze lokale monitor gepresenteerd.

Het thema betaalbaarheid heeft te maken met de huidige woonsituatie. Niettemin is aan dit thema een apart hoofdstuk gewijd. Dit is **hoofdstuk 4**, dat ingaat op het inkomen, de uitgaven, de woonlasten en de resulterende woonquote van uitwonende studenten. Er wordt onder andere gekeken naar het verschil tussen woonuitgaven van studenten die bij een particuliere verhuurder huren en studenten die bij een corporatie huren.

**Hoofdstuk 5** beschrijft de kwantitatieve prognoses van omvang en woonsituatie van de studentenpopulatie. Er wordt antwoord gegeven op de vragen hoeveel studenten er de komende jaren zijn, of zij thuis- of uitwonend zijn en of zij binnen of Leiden de eigen studiestad is. Op deze manier wordt er inzicht verkregen in de primaire en de secundaire doelgroep.

Op basis van de verhuigeneigdheid en de woonwensen die volgen uit de enquête 'Wonen Als Student' geeft **hoofdstuk 6** inzicht in de meer kwalitatieve verwachtingen voor de woonsituatie. Allereerst beschrijft het hoofdstuk de verhuigeneigdheid van studenten. Vervolgens worden de woonwensen weergegeven en vergeleken met de huidige situatie. Tot slot worden de vraag en het aanbod tegen elkaar afgezet.

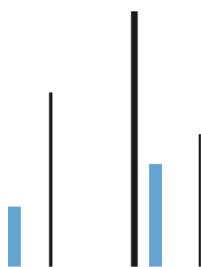
Dit rapport bespreekt in hoofdstuk 2 tot en met 6 de huisvesting van voltijdstudenten en studenten die een duaal traject volgen aan een bekostigde hogeronderwijsinstelling. Hieronder vallen ook de internationale diplomastudenten. Deeltijd- en studiepuntmobiele studenten maken hier dus geen onderdeel van uit. Bij deeltijdstudenten is hiervoor gekozen omdat zij niet vergelijkbaar zijn met de reguliere student en zelden gebruik maken van studentenhuysvesting. Studiepuntmobiele studenten bezetten met circa 5 procent nationaal wel een noemenswaardig deel van de voorraad studentenwoonruimten. Het probleem is echter dat deze studenten minder eenduidig worden geregistreerd. In **hoofdstuk 7** gaat het over studiepuntmobiele studenten en wordt extra aandacht besteed aan het groeiend aantal internationale diplomastudenten, die zoals gezegd integraal zijn meegenomen in hoofdstuk 2 tot en met 6. Net als in hoofdstuk 3 zijn verschillende cijfers in dit hoofdstuk alleen beschikbaar op nationaal niveau.

**Hoofdstuk 8** is een op zichzelf staand hoofdstuk dat over mbo-studenten gaat. Dit is de eerste editie van de monitor waarin cijfers over mbo-studenten worden gepresenteerd. Deze groep maakt geen onderdeel uit van de studenten die in andere hoofdstukken worden besproken, maar vertegenwoordigen ook een omvangrijke huisvestingsvraag. In totaal zijn er 300 uitwonende mbo-studenten in Leiden (NL: 92.000).

**Bijlage A** bevat een begrippenlijst met alle begrippen die in het rapport worden gebruikt en mogelijk niet bij iedereen bekend zijn of voor meervoudige interpretatie vatbaar zijn. In **bijlage B** wordt toegelicht hoe de vraag en het aanbod wordt bepaald. **Bijlage C** vergelijkt de prognose van de studentenpopulatie naar omvang en woonsituatie van dit jaar met de prognoses van voorgaande jaren. In **bijlage D** is een aanvullende tabel opgenomen. De vragenlijsten van de enquêtes zijn als **Bijlage F en G** beschikbaar. Deze laatste twee bijlagen zijn als aparte documenten te downloaden via de Kences-website.



## 2



## Huidige studentenpopulatie

Dit hoofdstuk bespreekt de omvang en samenstelling van de huidige studentenpopulatie. In paragrafen 2.1 tot en met 2.4 wordt specifiek ingegaan op de volgende thema's: samenstelling naar herkomst, samenstelling naar leeftijd en geslacht, omvang naar type onderwijs en ontwikkeling over de afgelopen jaren.

De uitvoeringsorganisatie voor het onderwijs van de Rijksoverheid (DUO) telde op 31 december 2017 33.600 studenten bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het hoger onderwijs (NL: 730.200 studenten). 98 procent hiervan volgt een voltijdstudie of duaal traject (NL: 93 procent). Deze 32.900 studenten vormen de doelgroep die wordt besproken in dit rapport (NL: 679.000 studenten). Bij het bespreken van de woonsituatie wordt dit nog aangevuld met de secundaire doelgroep van 3.300 studenten (NL: 105.000 studenten).

### 2.1 Herkomst

30.300 studenten hebben de Nederlandse nationaliteit (92 procent, NL: 88 procent). Van de overige 2.530 studenten heeft met 17 procent het grootste deel Duitse nationaliteit (NL: Duitse nationaliteit met 28 procent). In tabel 2.1 is de top-11 van nationaliteiten weergegeven. Van studenten met een buitenlandse nationaliteit hebben 190 studenten een Nederlandse vooropleiding gevolgd (NL: 4.400 studenten). Deze studenten worden in het vervolg van dit rapport tot de Nederlandse studenten gerekend.

2.340 studenten hebben niet de Nederlandse nationaliteit en geen Nederlandse vooropleiding gevolgd (7 procent, NL: 11 procent). Dit zijn conform de definitie de internationale studenten. De internationale diplomastudenten zijn gemiddeld 2 jaar en 9 maanden ouder dan de Nederlandse studenten (NL: 1 jaar en 1 maand ouder).

Circa 730 internationale studenten volgen een gedeeltelijke opleiding (NL: 18.000 studenten)<sup>1</sup>. Deze studenten worden ook wel studiepuntmobiele studenten genoemd. Deze groep wordt, zoals toegelicht in paragraaf 1.3, alleen in hoofdstuk 7 besproken en verder buiten beschouwing gelaten.

**Tabel 2.1: Top-11 nationaliteiten van internationale voltijdstudenten studierend in Leiden, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**

Nationaliteit	Aantal	Aandeel (NL)	Nationaliteit	Aantal	Aandeel (NL)
1 Duits	430	17,1% (27,6%)	7 Spaans	100	4% (3,2%)
2 Brits	230	8,9% (4,1%)	8 Frans	100	4% (3,1%)
3 Grieks	190	7,4% (3,4%)	9 Pools	80	3% (2,1%)
4 Italiaans	190	7,4% (5,3%)	10 Iers	50	2% (1,0%)
5 Chinees	150	6,1% (5,9%)	11 Indonesisch	50	2% (2,0%)
6 Belgisch	120	4,7% (4,3%)	Overig	860	33,7% (34,3%)

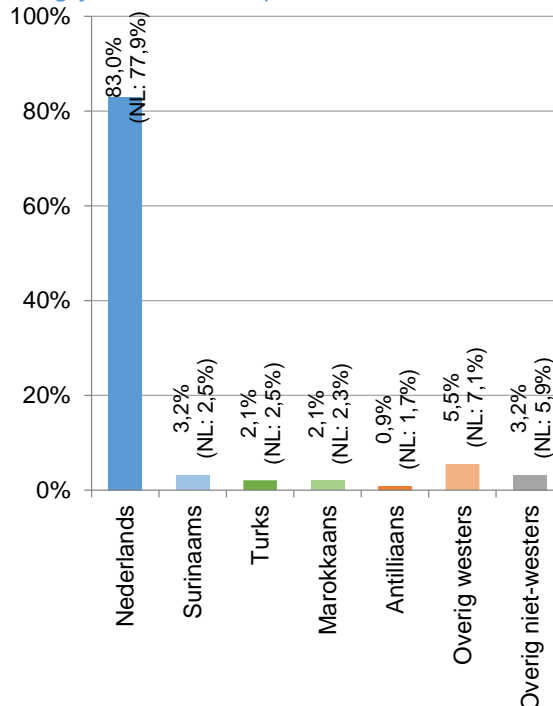
<sup>1</sup> Dit is gebaseerd op navraag bij alle hoger onderwijsinstellingen en registratiegegevens van Nuffic over onder meer Erasmus+-studenten.



Van 83 procent van de Nederlandse studenten in Leiden zijn beide ouders in Nederland geboren (zie figuur 2.1, NL: 78 procent). Dit aandeel is hoger dan bij de Nederlandse bevolking van 18 tot en met 30 jaar op nationaal niveau (64 procent).

Tabel 2.2 geeft het aantal studenten met ouders uit specifieke landen weer. Nationaal en in de meeste steden komen veel studenten uit de bekende migratieachtergronden of komen één of beide ouders uit onze buurlanden (België, Duitsland en Verenigd Koninkrijk). Voormalig kolonie Indonesië en landen waaruit begin jaren negentig veel vluchtelingen naar Nederland zijn getrokken (Afghanistan en voormalig Joegoslavië) staan ook hoog in deze nationale top-11.

**Figuur 2.1: Nederlandse voltijdstudenten studierend in Leiden en Nederland naar migratieachtergrond, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**

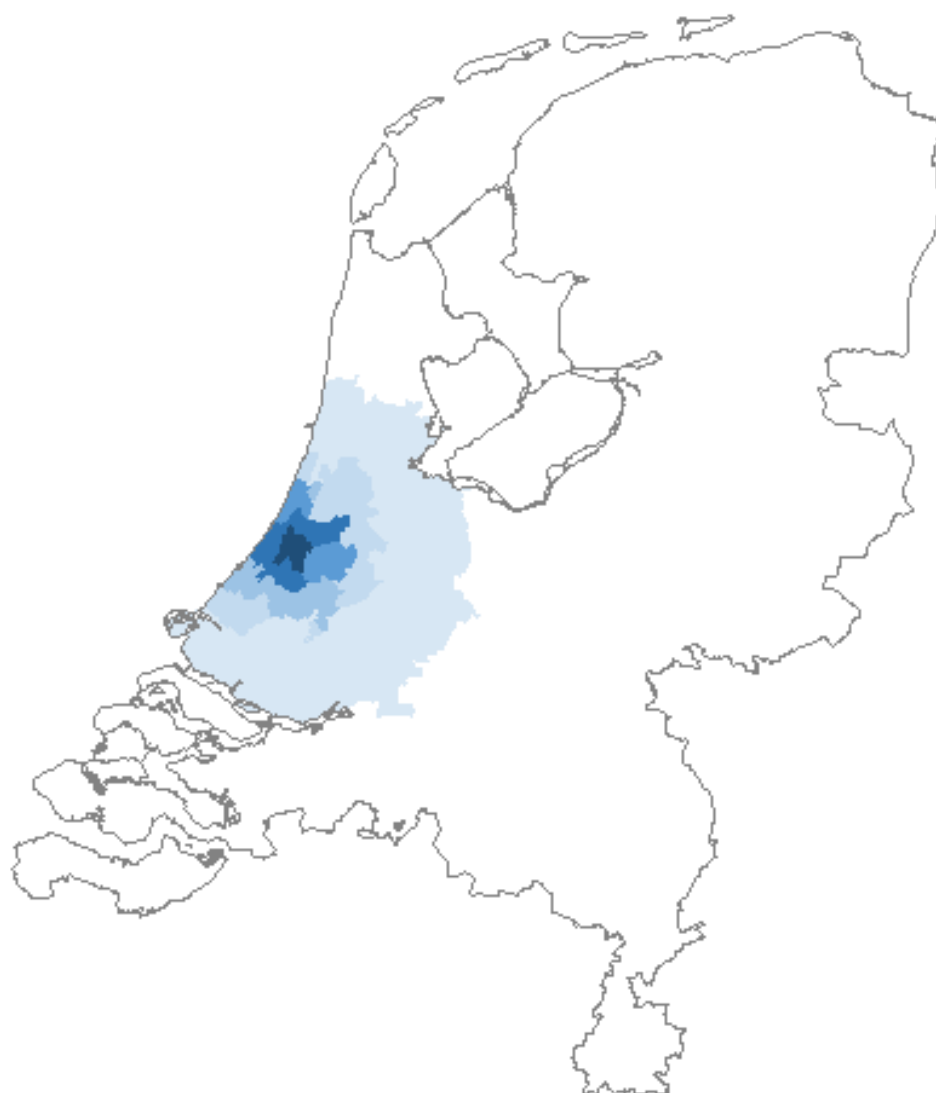


**Tabel 2.2: Top-11 migratieachtergronden van voltijdstudenten in Leiden en Nederland, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**

Herkomstgroepering	Aantal	Aandeel (NL)	Herkomstgroepering	Aantal	Aandeel (NL)
1 Suriname	890	18,9% (11,3%)	7 Verenigd Koninkrijk	140	3,0% (2,4%)
2 Turkije	590	12,4% (11,5%)	8 België	130	2,7% (2,5%)
3 Marokko	570	12,1% (10,4%)	9 Verenigde Staten	130	2,6% (1,6%)
4 Nederlandse Antillen incl. Aruba	250	5,3% (7,8%)	10 Frankrijk	80	1,8% (1,4%)
5 Indonesië	190	3,9% (4,0%)	11 Irak	70	1,5% (2,0%)
6 Duitsland	180	3,8% (4,9%)	Overig	1.520	32,0% (38,3%)

Figuur 2.2 geeft inzicht in het verzorgingsgebied van de hoger onderwijsinstellingen die in de stad gevestigd zijn door te kijken in welke gemeenten de ouders van eerstejaarsstudenten wonen.

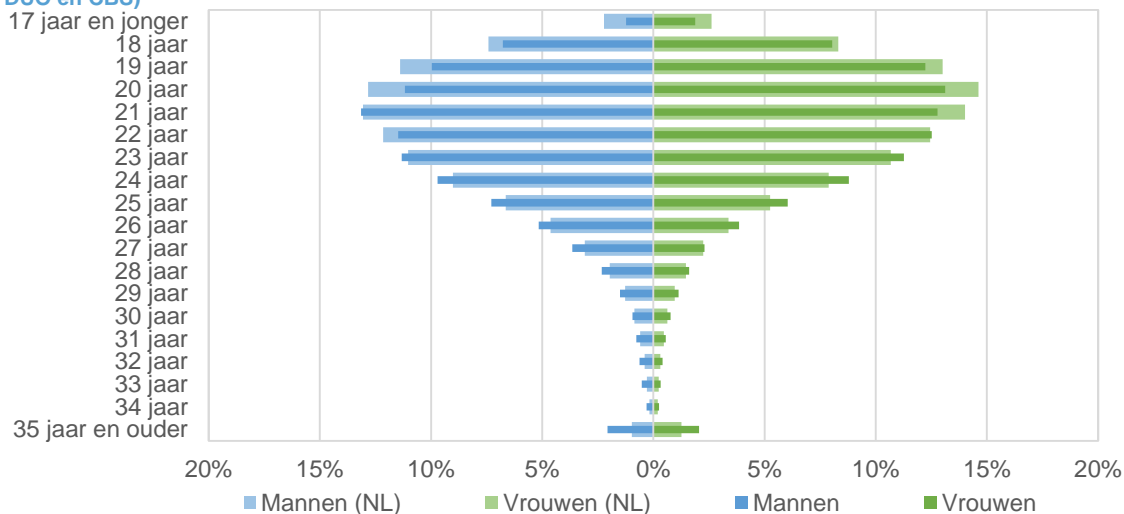
Figuur 2.2: Straal waarbinnen 10, 20, 30, 40 50 en 75 procent van de ouders woonachtig zijn van eerstejaars voltijdstudenten studierend in Leiden, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)



## 2.2 Leeftijd & geslacht

Figuur 2.3 geeft de bevolkingspiramide van het hoger onderwijs naar geslacht weer. Met 62,1 procent zijn er meer vrouwelijke dan mannelijke studenten (NL: 50,9 procent). 42 procent van de studenten is 23 jaar of ouder (NL: 38 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten is 22 jaar en 7 maanden (NL: 22 jaar en 2 maanden). De mannen zijn gemiddeld 6 maanden ouder dan de vrouwen (NL: 4 maanden ouder).

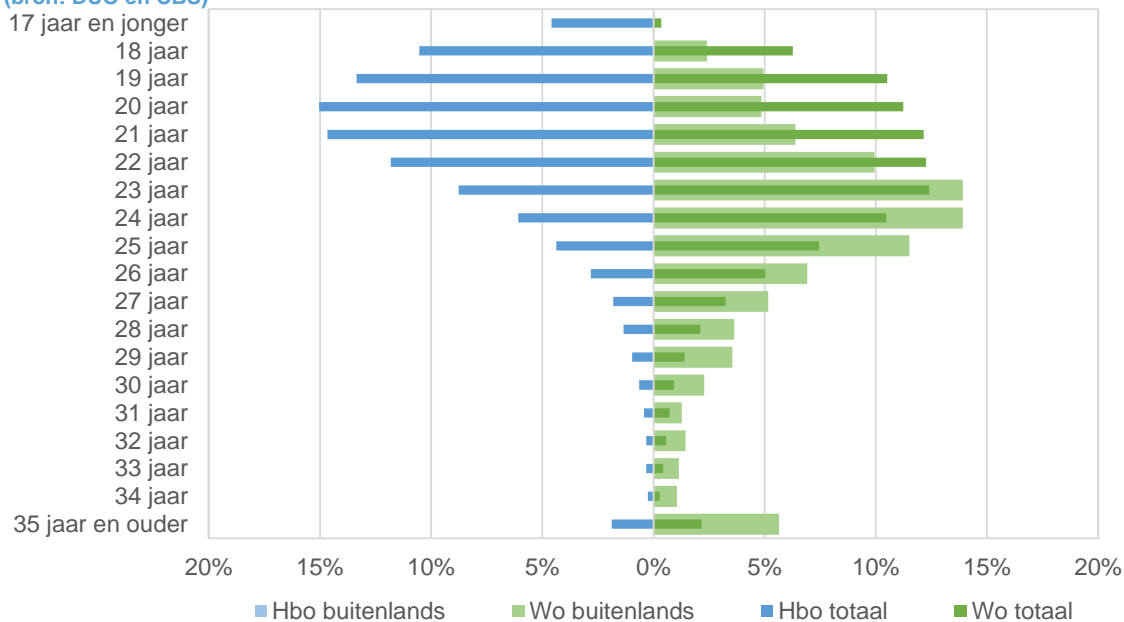
**Figuur 2.3: Voltijdstudenten studierend in Leiden en Nederland naar leeftijd en geslacht, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



## 2.3 Type onderwijs

10.000 studenten volgen een opleiding aan een hogeschool en 23.000 studenten aan een universiteit. Dit komt neer op respectievelijk 30 en 70 procent (NL: 60 en 40 procent). Figuur 2.4 geeft de bevolkingspiramide naar type onderwijs weer. Hbo-studenten zijn gemiddeld 1 jaar en 2 maanden jonger dan universitaire studenten (NL: 8 maanden jonger). Het aandeel studenten van 23 jaar of ouder is met 30 procent bij hogescholen dan ook lager dan de 47 procent bij universiteiten (NL: 34 en 44 procent). Vrijwel alle hbo-studenten volgen een bacheloropleiding. Van de universitaire studenten volgt 60 procent een bacheloropleiding (NL: 63 procent).

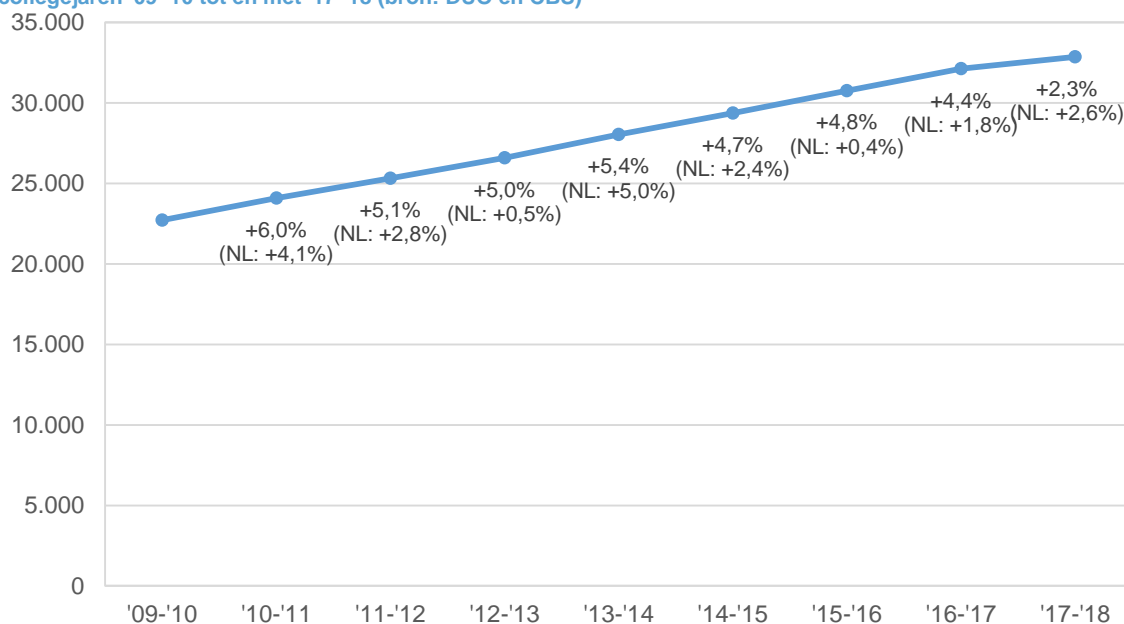
**Figuur 2.4: Voltijdstudenten studierend in Leiden naar leeftijd en type onderwijsinstelling, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



## 2.4 Ontwikkeling tussen '09-'10 en '17-'18

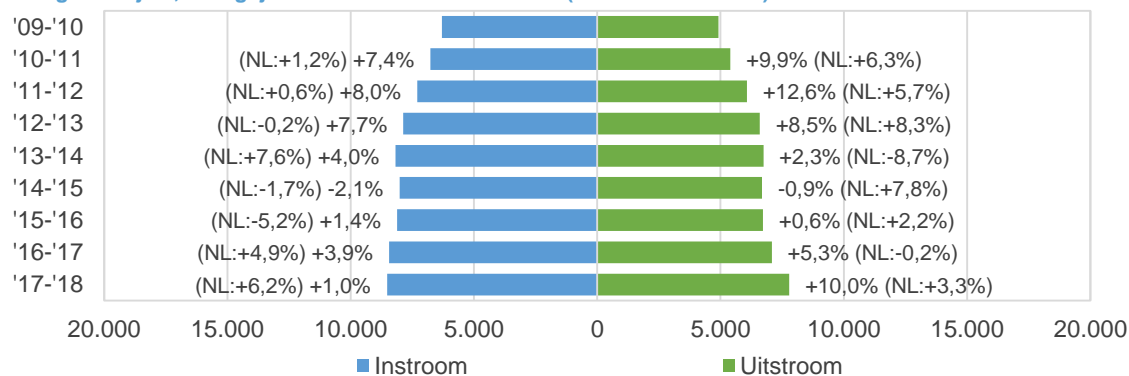
Het totaal aantal studenten is tussen 1 oktober 2009 en 1 oktober 2017 met 10.100 studenten toegenomen (+45 procent, NL: +21 procent). Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse stijging van 4,7 procent (NL: 2,4 procent per jaar). In figuur 2.5 is te zien dat in het laatste jaar sprake is geweest van een groei van 2,3 procent (NL: +2,6 procent).

**Figuur 2.5: Aantal voltijdstudenten studierend in Leiden en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar, collegejaren '09-'10 tot en met '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



De toe- of afname van het aantal studenten geeft slechts beperkt inzicht in de laatste ontwikkelingen. Veranderingen in de in- en uitstroom laten beter zien of er in het betreffende jaar sprake is van specifieke ontwikkelingen (zie figuur 2.6). Over de laatste acht jaar is de instroom gemiddeld met 6,0 procent toegenomen en de uitstroom met 3,9 procent toegenomen (NL: +1,7 en +3,1 procent). In het afgelopen jaar is de instroom met 10,0 procent toegenomen en de uitstroom met 1,0 procent toegenomen (NL: +6,2 en +3,3 procent).

**Figuur 2.6: In- en uitstroom van voltijdstudenten studierend in Leiden en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar, collegejaren '09-'10 tot en met '17-'18 (bron: DUO en CBS)**







### 3

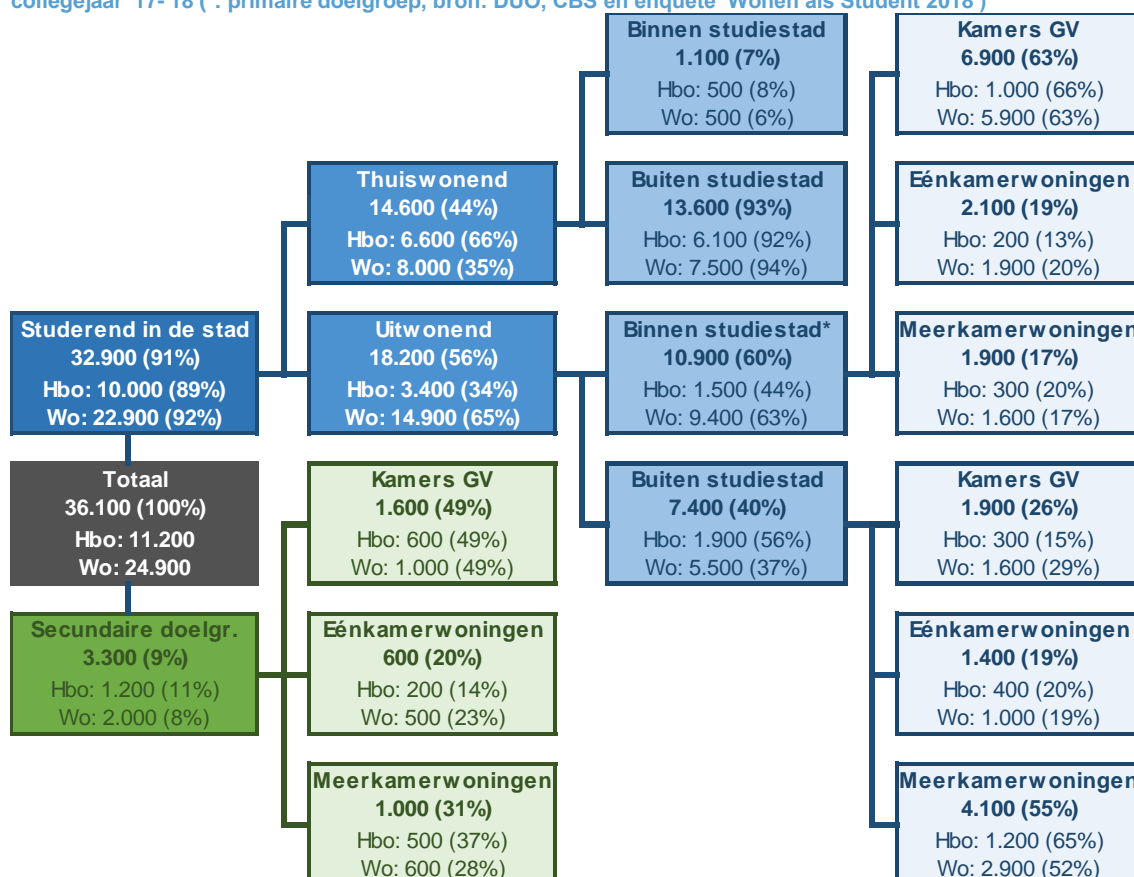
## Huidige woonsituatie

Dit hoofdstuk bespreekt de huidige woonsituatie van studenten. Gestart wordt met het bespreken van de woonsituatie voor de gehele studentenpopulatie aan de hand van een overzichtelijk schema. Paragraaf 3.2 gaat daarbij in op de herkomst van studenten. Paragraaf 3.3 kijkt naar de verschillen qua leeftijd en geslacht. Paragraaf 3.4 behandelt de woonruimtekenmerken type verhuurder, woonruimte, woonlocatie, woonoppervlakte en delen van voorzieningen. Vervolgens wordt er aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de afgelopen acht jaar, waarbij er extra aandacht is voor de effecten van de invoering van het studievoorschot. De laatste paragraaf presenteert een indicatie van de druk op de woningmarkt.

### 3.1 Totaal

In figuur 3.1 worden de studenten uitgesplitst naar hun woonsituatie en type woonruimte. 14.600 studenten, oftewel 44 procent, wonen nog bij hun ouder(s) (NL: 48 procent). Van alle thuiswonende studenten woont 7 procent binnen de studiestad (NL: 14 procent).

**Figuur 3.1: Aantal voltijdstudenten studierend en/of wonend in Leiden naar woonsituatie en type woonruimte, collegejaar '17-'18 (\*: primaire doelgroep, bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2018')**

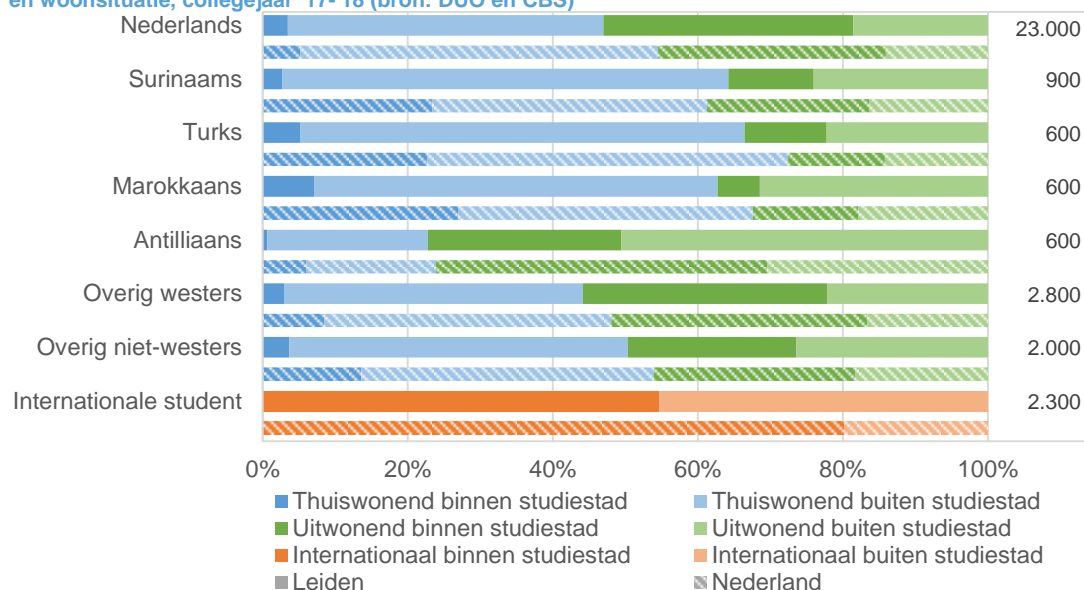


De overige 18.000 studenten die in Leiden studeren, inclusief alle internationale diplomastudenten, hebben het ouderlijk huis verlaten en worden uitwonende studenten genoemd. 60 procent van deze groep woont ook binnen Leiden (NL: 70 procent uitwonend in eigen studiestad). Deze studenten vormen de primaire doelgroep. Daarnaast zijn 3.300 studenten uitwonend in Leiden terwijl zij elders studeren. Deze studenten worden de secundaire doelgroep genoemd.

## 3.2 Herkomst

Van de studenten waarvan beide ouders in Nederland zijn geboren is 53 procent uitwonend (NL: 45 procent). Bij studenten waarvan één of beide ouders uit Marokko, Suriname of Turkije komen is dit 36 procent (NL: 33 procent). 56 procent van de studenten met een andere achtergrond zijn uitwonend (NL: 52 procent).

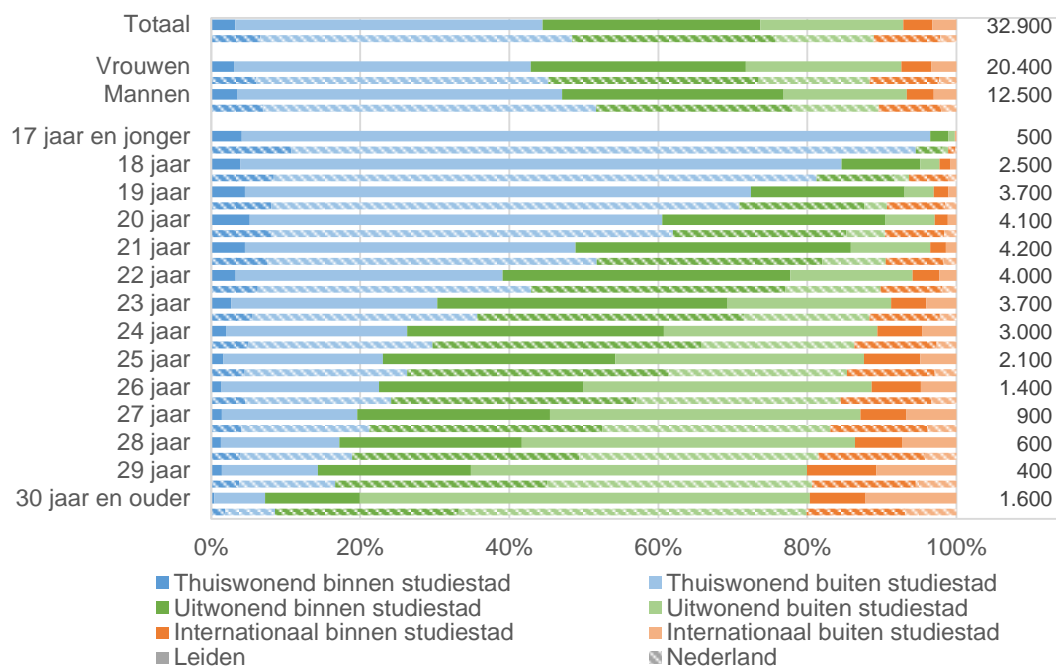
**Figuur 3.2: Aandeel Nederlandse voltijdstudenten studierend in Leiden en Nederland naar migratieachtergrond en woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



## 3.3 Leeftijd & geslacht

Figuur 3.3 geeft inzicht in de woonsituatie naar leeftijd en geslacht. Het beeld dat naarmate studenten ouder worden en langer studeren zij vaker uitwonend zijn komt duidelijk naar voren. Van de studenten tot en met 19 jaar woont 79 procent bij de ouders (NL: 77 procent). Bij de groep 24 jaar en ouder is dit 20 procent (NL: 24 procent). 81 procent van de uitwonende studenten tot en met 19 jaar woont binnen Leiden (NL: 84 procent in studiestad). Bij uitwonende studenten vanaf 24 jaar is dit 43 procent (NL: 59 procent). 53 procent van de mannelijke studenten is uitwonend tegenover 57 procent bij de vrouwen (NL: 48 en 55 procent).

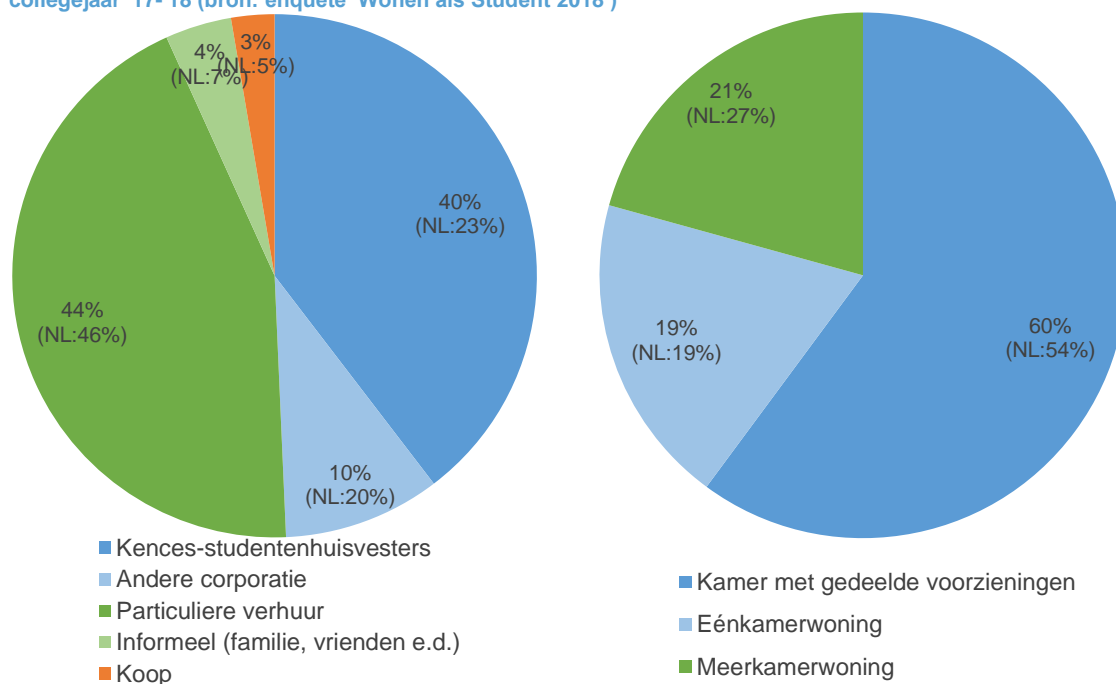
Figuur 3.3: Aandeel voltijdstudenten studerend in Leiden en Nederland naar leeftijd, geslacht en woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)



### 3.4 Woonruimtekenmerken

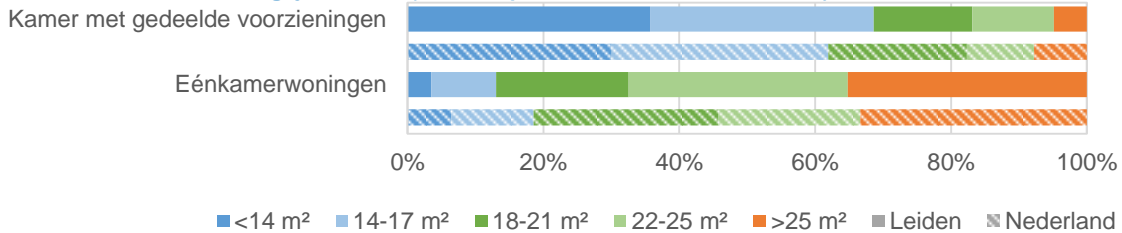
Figuur 3.4 geeft de verdeling van uitwonende studenten over de verschillende typen verhuurder en typen woonruimte weer. 44 procent van de woonruimten wordt verhuurd door de particuliere verhuurders (NL: 46 procent). De Kences-deelnemers en -partners verzorgen samen 40 procent van de studentenhuysvesting (NL: 23 procent). 60 procent woont in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 54 procent).

Figuur 3.4: Aandeel uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden naar type verhuurder en type woonruimte, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')

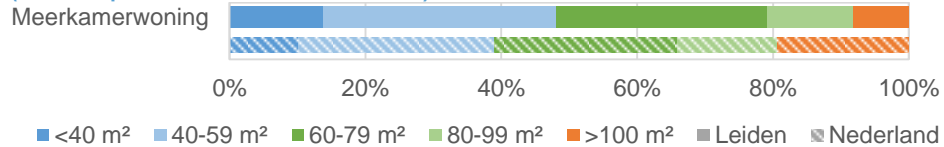


De gemiddelde oppervlakte van kamers met gedeelde voorzieningen bedraagt 16 vierkante meter (NL: 17 vierkante meter). Eénkamerwoningen zijn met gemiddeld 24 vierkante meter groter (NL: 24 vierkante meter). Meerkamerwoningen zijn met 62 vierkante meter beduidend groter (NL: 71 vierkante meter). Dit is ook terug te zien in de verdeling naar oppervlakte (in klassen) in figuur 3.5 en figuur 3.6. Slechts 3 procent van de éénkamerwoningen is maximaal 13 vierkante meter (NL: 6 procent). Bij kamers met gedeelde voorzieningen is dit 36 procent (NL: 30 procent).

**Figuur 3.5: Kameroppervlakte bij uitwonende voltijdstudenten op kamers en in éénkamerwoningen wonend in Leiden en Nederland, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

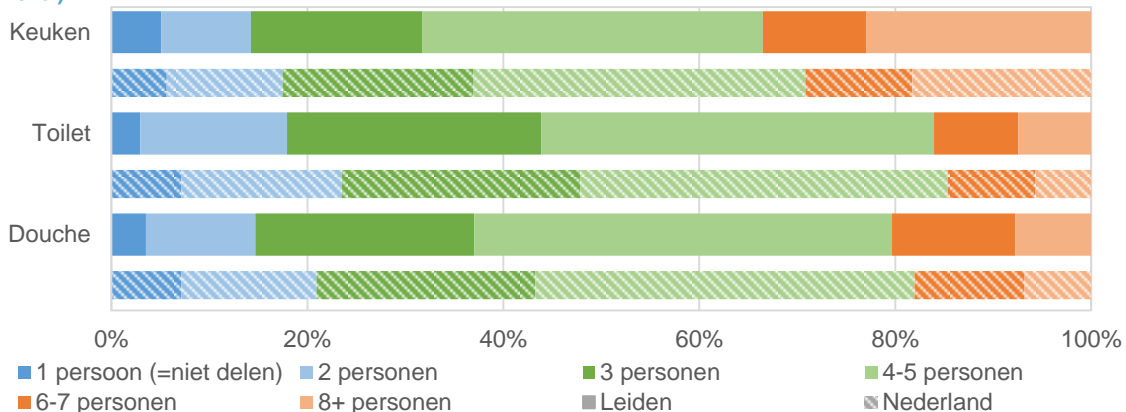


**Figuur 3.6: Oppervlakte bij uitwonende voltijdstudenten in meerkamerwoningen wonend in Leiden en Nederland, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



Gedeelde voorzieningen worden in meerderheid, zoals te zien in figuur 3.7, met maximaal 5 personen gedeeld. Dit geldt zowel voor de keuken als het toilet als de douche. De keuken wordt gemiddeld met 6 personen gedeeld (NL: 5 personen). Bij de douche en toilet is dit gemiddeld respectievelijk 4 en 4 personen (NL: 4 en 4 personen).

**Figuur 3.7: Aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende voltijdstudenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonend in Leiden en Nederland, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

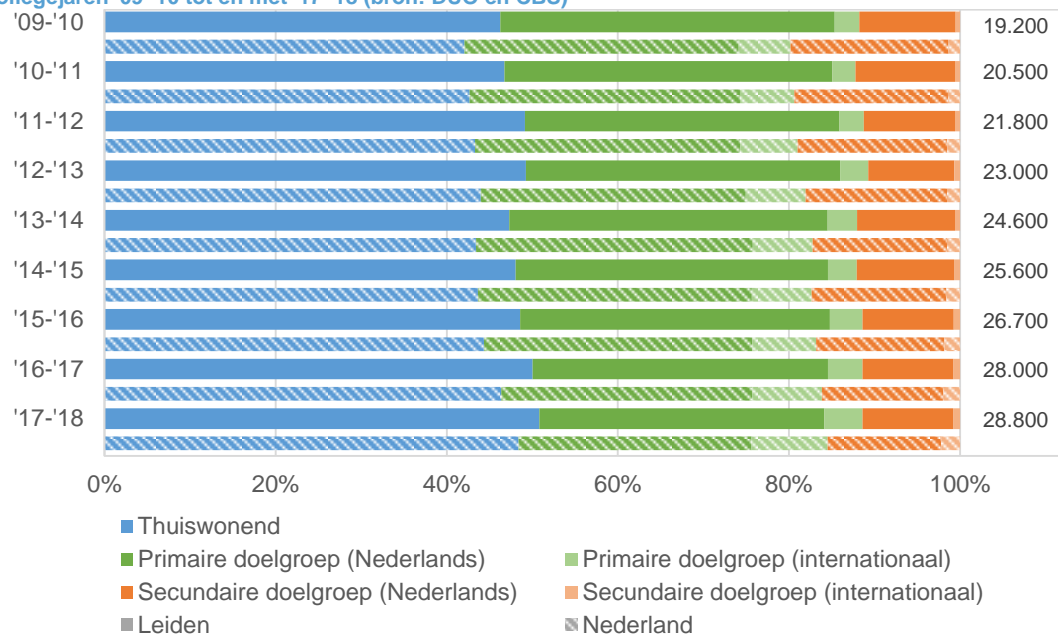


### 3.5 Ontwikkeling tussen '09-'10 en '17-'18

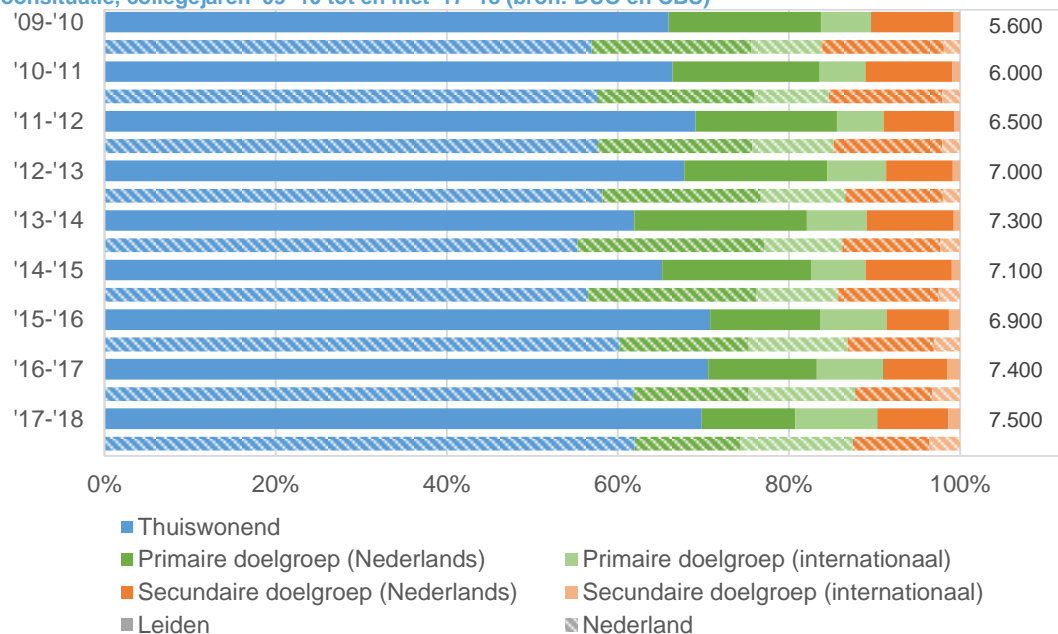
Figuur 3.8 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonsituatie over de afgelopen acht jaar. Het aantal internationale studenten is het afgelopen jaar gestegen met 12,2 procent (NL: +12,0 procent). Over de afgelopen acht jaar is er sprake van een gemiddelde stijging van 11,3 procent (NL: +7,8 procent). In Leiden

is het aandeel thuiswonenden in de laatste drie jaar gestegen van 48,1 naar 50,8 procent (NL: van 43,7 naar 48,4 procent). Voor collegejaar '15-'16 was het aantal thuiswonenden in Leiden nagenoeg stabiel. De stijging van het aantal thuiswonende studenten komt grotendeels op het conto van Nederlandse eerste-, tweede- en derdejaarsstudenten. Hiermee lijkt de trendbreuk een direct gevolg van de invoering van het studievoorschot te zijn.

**Figuur 3.8: Aandeel voltijdstudenten studierend en/of uitwonend in Leiden en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '09-'10 tot en met '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



**Figuur 3.9: Aandeel startende voltijdstudenten studierend en/of uitwonend in Leiden en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '09-'10 tot en met '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



### 3.6 Invloed van invoering van het studievoorschot

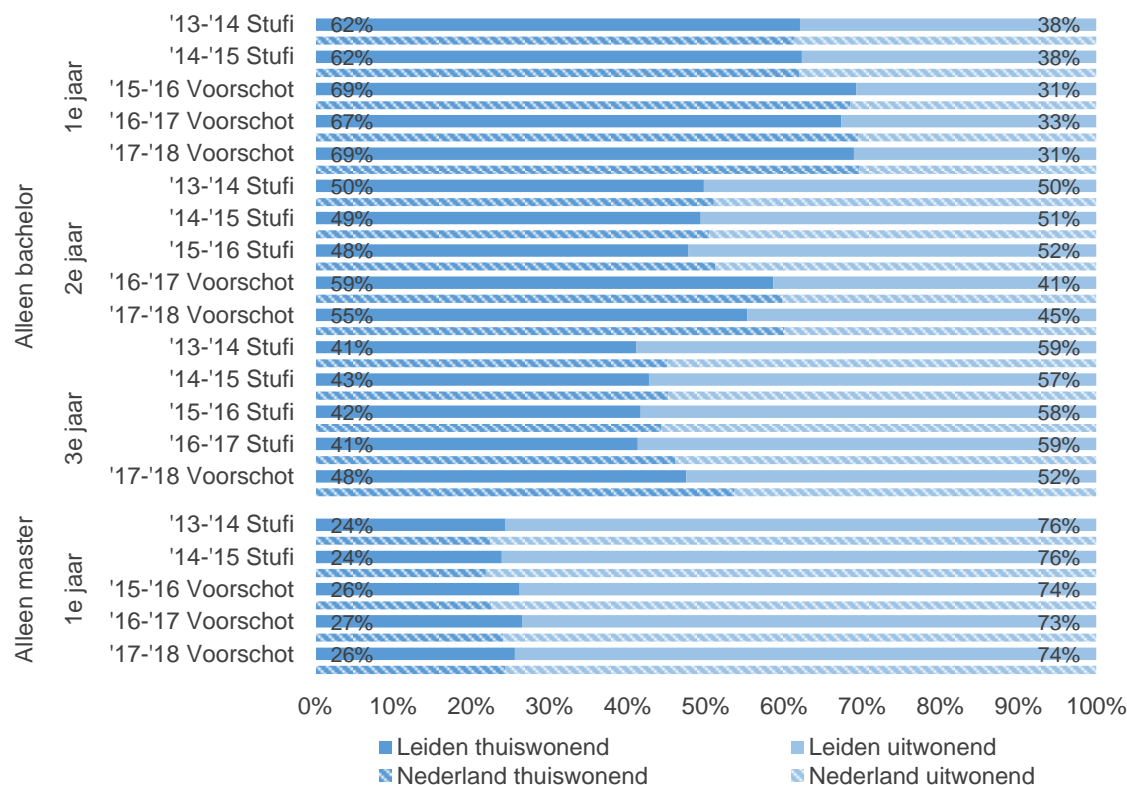
Het studievoorschot is in collegejaar '15-'16 ingevoerd. Met de gegevens van de eerste-, tweede- en derdejaarsstudenten die binnen het nieuwe systeem vallen kan in beeld worden gebracht wat het effect is. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen collegejaren '13-'14 tot en met '17-'18. Deze cijfers hebben uitsluitend betrekking op Nederlandse studenten en richten zich op het al dan niet uitwonend zijn en de studiekeuze in relatie tot de afstand tot het ouderlijk huis.

Een negatief effect van het studievoorschot op de studentenaantallen is niet direct waarneembaar, gezien de nationale stijging van het aantal Nederlandse studenten. Ook de studiekeuze lijkt niet of nauwelijks beïnvloed te zijn door de invoering van het studievoorschot. De hemelsbrede afstand tussen het ouderlijk huis en de onderwijsinstelling van eerstejaarsstudenten is niet veranderd. Tussen '06-'07 en '14-'15 waren de verschuivingen tussen de aandelen thuis- en uitwonende studenten zeer beperkt. Het aandeel uitwonenden in Leiden is de afgelopen drie jaar echter gedaald van 57 naar 55 procent (NL: 53 naar 48 procent). Deze daling is aanzienlijk, terwijl op basis van nationale cijfers nog steeds 30 procent van de studenten onder het oude studiefinancieringsstelsel valt. Om het effect van de invoering van het studievoorschot beter in beeld te brengen is de vergelijking gemaakt tussen eerste-, tweede en derdejaarsstudenten vóór en na de invoering van het studievoorschot (eerste-, tweede en derdejaarsstudenten die na de invoering onder het oude stelsel vallen zijn niet meegenomen in de analyses).

Figuur 3.10 laat zien dat het aandeel uitwonenden eerstejaars bachelorstudenten de jaren na invoering van het studievoorschot constant lager is dan voor de invoering. Het aandeel uitwonenden tussen collegejaren '14-'15 en '17-'18 is in totaal 12 procent (5 procentpunt, NL: 20 procent en 8 procentpunt) lager is komen te liggen. Wat betreft het aandeel tweedejaarsstudenten die onder het nieuwe studievoorschotstelsel vallen is het aandeel uitwonenden tussen collegejaren '15-'16 en '17-'18 gedaald met 10 procent (5 procentpunt, NL: 18 procent en 9 procentpunt). Voor het eerst zijn er dit jaar ook derdejaarsstudenten die onder het nieuwe studievoorschotstelsel vallen. Ook hier is de invloed van de invoering van het studievoorschotstelsel zichtbaar. Tussen collegejaren '16-'17 en '17-'18 is het aandeel uitwonenden gedaald met 7 procent (4 procentpunt, NL: 14 procent en 8 procentpunt). Bij masterstudenten lijkt de invoering van het studievoorschot nauwelijks van invloed op het huisvestingsgedrag. Deze groep studenten had echter een bacheloropleiding gevolgd binnen het oude stelsel en hebben in veel gevallen tijdens hun bacheloropleiding het ouderlijk huis reeds verlaten. In het collegejaar '18-'19 zullen voor het eerst studenten beginnen aan een masteropleiding die bij hun bacheloropleiding reeds te maken hadden met het studievoorschot. De verwachting is dat het aandeel thuiswonenden dan ook bij masterstudenten zal toenemen, doordat een groter deel van deze groep na afronding van de bacheloropleiding nog thuis woont.



**Figuur 3.10: Aandeel voltijdstudenten in Leiden naar bachelor of master, woonsituatie en leerjaar, collegejaren '13-'14, '14-'15, '15-'16, '16-'17 en '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



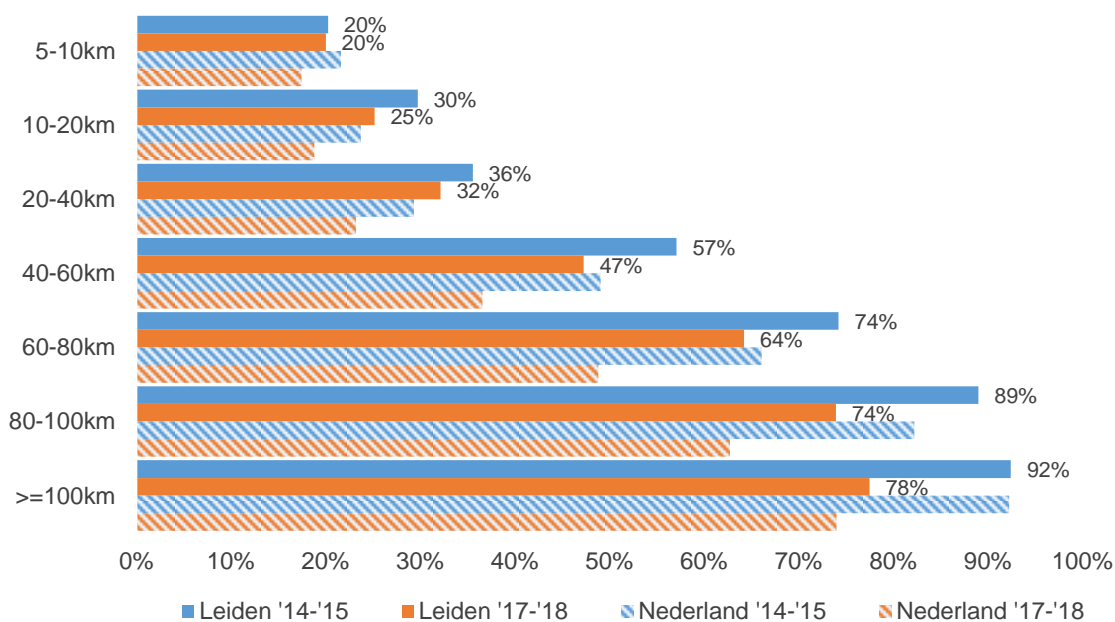
Het gemeten effect wordt ook onderbouwd door resultaten uit de huisvestingsenquête 'Wonen als Student 2018' waarin 51 procent van de thuiswonende studenten die onder het nieuwe leenstelsel vallen aangeeft nog thuis te wonen vanwege het studievoorschot (NL: 51 procent).

Kanttekening die bij vergelijkbare analyses in voorgaande edities van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting geplaatst konden worden is de vraag in hoeverre studenten zich uitwonend laten registreren. Door de invoering van het studievoorschot is de noodzaak voor een student om zich bij de gemeente in te schrijven op een ander adres dan zijn of haar ouders minder groot. Voorheen was de studiefinanciering hoger voor uitwonende studenten, waardoor zij zich direct inschreven op het nieuwe adres zodra zij het ouderlijk huis hadden verlaten. Het gemeten aantal uitwonenden tussen collegejaren '15-'16 en '17-'18 kan hierdoor lager uitvallen dan in werkelijkheid het geval is. In de analyses van dit jaar is er een correctie toegepast om voor dit effect te corrigeren. Deze correctie is gebaseerd op een nationaal onderzoek waarin de gegevens van alle huurders van twee grote corporaties zijn gekoppeld aan de inschrijvingen bij de gemeente in de Basisregistratie Personen. Hieruit blijkt dat studenten die studievoorschot ontvangen zich inderdaad minder vaak bij de gemeente inschrijven (en nog op het adres van de ouders staan ingeschreven). Op basis van de gegevens van dit aanvullende onderzoek blijkt dat na de invoering van het studievoorschot 15 procent van de uitwonende eerstejaars bachelorstudenten zich niet als uitwonend bij een gemeente geregistreerd (voor de invoering was dit 1 procent). Onder tweede- en derdejaarsstudenten hebben 10 procent van de uitwonende studenten zich niet bij de gemeente ingeschreven als zij korter dan een jaar in de woonruimte van de corporatie wonen. Bij de tweede- en derdejaarsstudenten kan ook gekeken worden naar de situatie als zij langer dan een jaar bij de corporatie wonen. Het aandeel studenten dat zich niet bij

de gemeente heeft ingeschreven is dan gedaald tot 6 procent. Voor de invoering van het studievoorschot was dit nagenoeg 0 procent.

Figuur 3.11 laat zien dat het aandeel uitwonenden stijgt naarmate het ouderlijk huis verder weg is gelegen van de onderwijsinstelling. Doordat studenten nu meer thuis blijven wonen en ook thuiswonend blijven als het ouderlijk huis op grotere afstand van de onderwijsinstelling is gelegen neemt het aandeel uitwonenden in iedere afstandscategorie af.

**Figuur 3.11: Aandeel uitwonende eerstejaars Nederlandse bachelor voltijdstudenten naar hemelsbrede afstand tussen onderwijsinstelling en ouderlijk huis, collegejaren '14-'15 en '17-'18 (bron: DUO en CBS)**

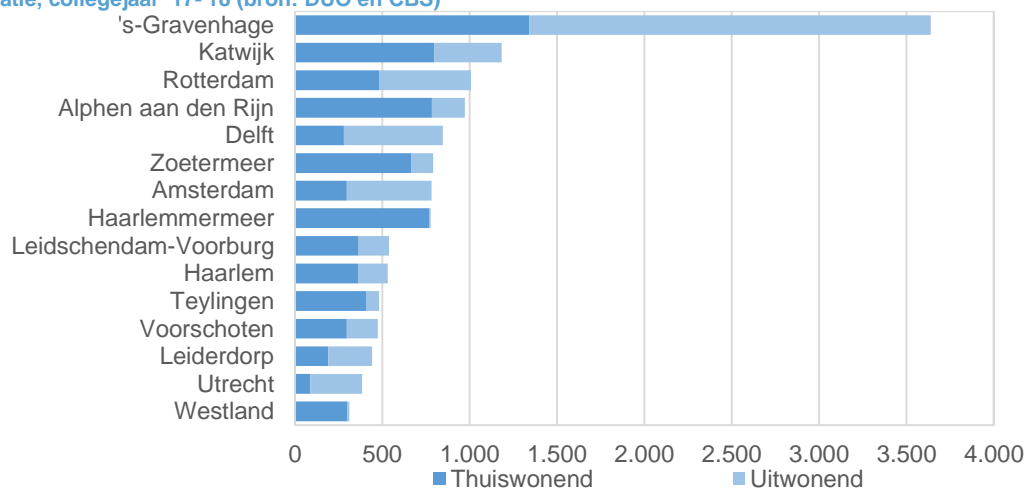


De conclusie naar aanleiding van de verschillende analyses is dat de invoering van het studievoorschot van grote invloed is op het huisvestingsgedrag wat betreft het verlaten van het ouderlijk huis van zowel eerste als ouderejaarsstudenten. De studiekeuze en locatiekeuze waar te gaan studeren lijken niet of nauwelijks te worden beïnvloed.

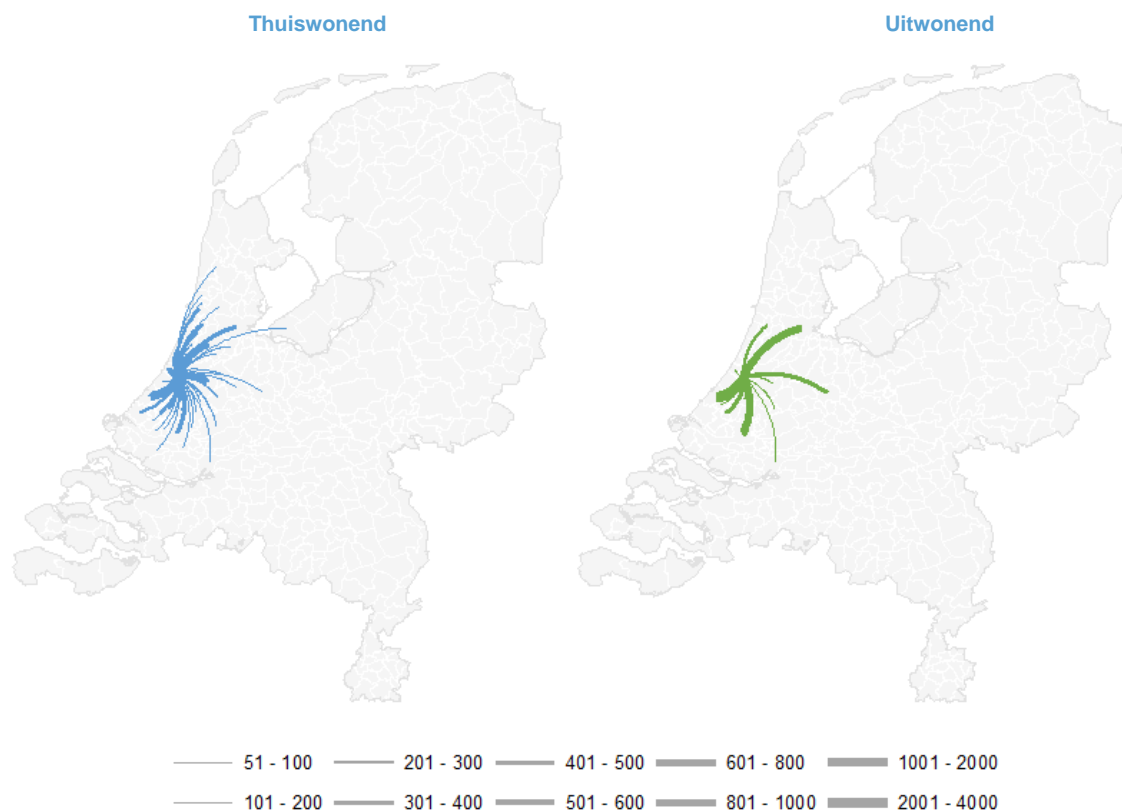
### 3.7 Woonsteden

64 procent van de studenten die in Leiden studeren woont in een andere stad (NL: 57 procent). In figuur 3.12 en in figuur 3.13 zijn de belangrijkste woongemeenten naast Leiden weergegeven.

**Figuur 3.12: Top-15 woonsteden van studenten die niet wonen in Leiden, maar wel studeren in Leiden maar woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



**Figuur 3.13: Woonsteden van studenten die niet wonen in Leiden, maar wel studeren in Leiden naar woonsituatie, collegejaar '16-'17 (bron: DUO en CBS)**



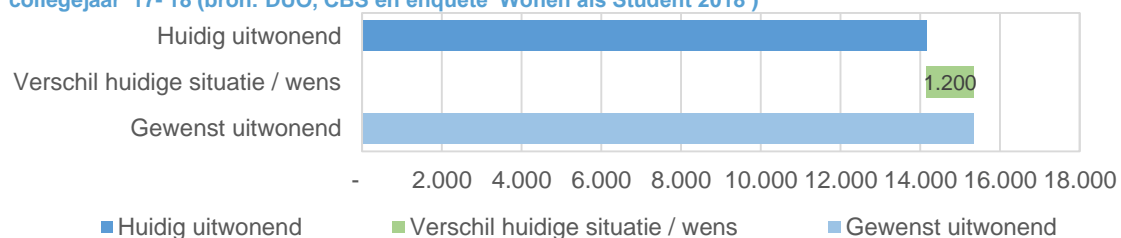
Door het aanbod af te zetten tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen wordt de druk op de woningmarkt van studentenhuisvesting inzichtelijk. Deze wordt weergegeven in figuur 3.14 als drukindicator. Voor het aanbod is aangenomen dat het aantal uitwonenden studenten een indicatie is voor de beschikbare voorraad. De vraag is gebaseerd op het huidige aantal studenten dat in de stad woont en de verhuishwensen van studenten die binnen een half jaar willen verhuizen uit of naar de stad.

Dit jaar zijn voor het eerst correcties toegepast voor niet reële verhuishwensen en verhuizingen die studenten vooraf niet verwachten (voor alle jaren zijn de correcties gebaseerd op de meting tussen collegejaren '16-'17 en '17-'18). Hierdoor wordt een meer realistisch beeld van de vraag en aanbod op de studentenwoningmarkt weergegeven, maar wijkt de informatie sterk af van de drukindicator uit voorgaande edities van de monitor. In bijlage B wordt de correctie van de vraag nader toegelicht.

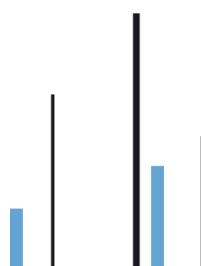
De grootste invloed van de correcties op het naar beneden stellen van de vraag hebben studenten die aangeven geen vertrekvens te hebben, maar een jaar later desondanks niet meer in Leiden wonen en thuiswonende studenten die aangeven het ouderlijk huis te willen verlaten, maar dit niet doen en hiertoe ook geen actie hebben ondernomen. Aan de andere kant moest de vraag het meest naar boven worden bijgesteld vanwege thuis- en uitwonende studenten die niet hebben uitgesproken in Leiden te willen gaan wonen, maar binnen een jaar wel naar Leiden zijn verhuisd.

Het beeld dat de drukindicator schetst wijkt soms af van het beeld dat wordt ervaren. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat bij deze drukindicator geen rekening wordt gehouden met tekorten in andere segmenten van de woningmarkt die de doorstroming kunnen belemmeren. Zo is het mogelijk dat een student wenst te vertrekken na afronding van zijn studie, maar geen nieuwe woonruimte kan vinden. Hierdoor blijft de gediplomeerde student zitten in een woonruimte die anders over zou gaan naar een student. Ogenschijnlijk lijkt bij iedere woonruimtezoekende student die geen woonruimte kan vinden sprake van een tekort aan studentenwoonruimten, maar in werkelijkheid kan er dus sprake zijn van een tekort aan bijvoorbeeld starterswoningen. In de hier gepresenteerde drukindicator wordt dit daarom niet als druk op de studentenwoningmarkt meegenomen.

**Figuur 3.14: Huidig aantal en verschil tussen huidig en gewenst aantal uitwonende voltijdstudenten in Leiden, collegejaar '17-'18 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2018')**



# 4



## Betaalbaarheid

Achtereenvolgens besteden de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 aandacht aan inkomsten en uitgaven, woonlasten en woonquote van uitwonende studenten. Hierbij wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de ontwikkeling gedurende de laatste jaren. Verschillende cijfers zijn alleen beschikbaar op nationaal niveau. Om een compleet beeld te schetsen zijn deze nationale cijfers wel in deze lokale monitor gepresenteerd.

### 4.1 Inkomsten en uitgaven

Achter de term inkomen gaat een complex begrip met tal van definities schuil. In tabel 4.1 is de opbouw van het inkomen van studenten uit Leiden in collegejaar '17-'18 weergegeven voor verschillende definities. Uiteindelijk leidt dit tot een besteedbaar inkomen (definitie BZK) waarbij inkomen uit arbeid, belastingen, studiebeurs, zorgtoeslag en zorgverzekeringspremie zijn verwerkt. Omdat studenten een specifieke doelgroep zijn, is er in dit rapport nog een afwijkende definitie van het besteedbaar inkomen (definitie Monitor Studentenhuisvesting, MS) gebruikt waarbij ook de studiekosten, ouderlijke bijdrage en leningen zijn verwerkt.

**Tabel 4.1: Gemiddelde inkomsten en uitgaven per maand van voltijdstudenten in Leiden en Nederland naar woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018')**

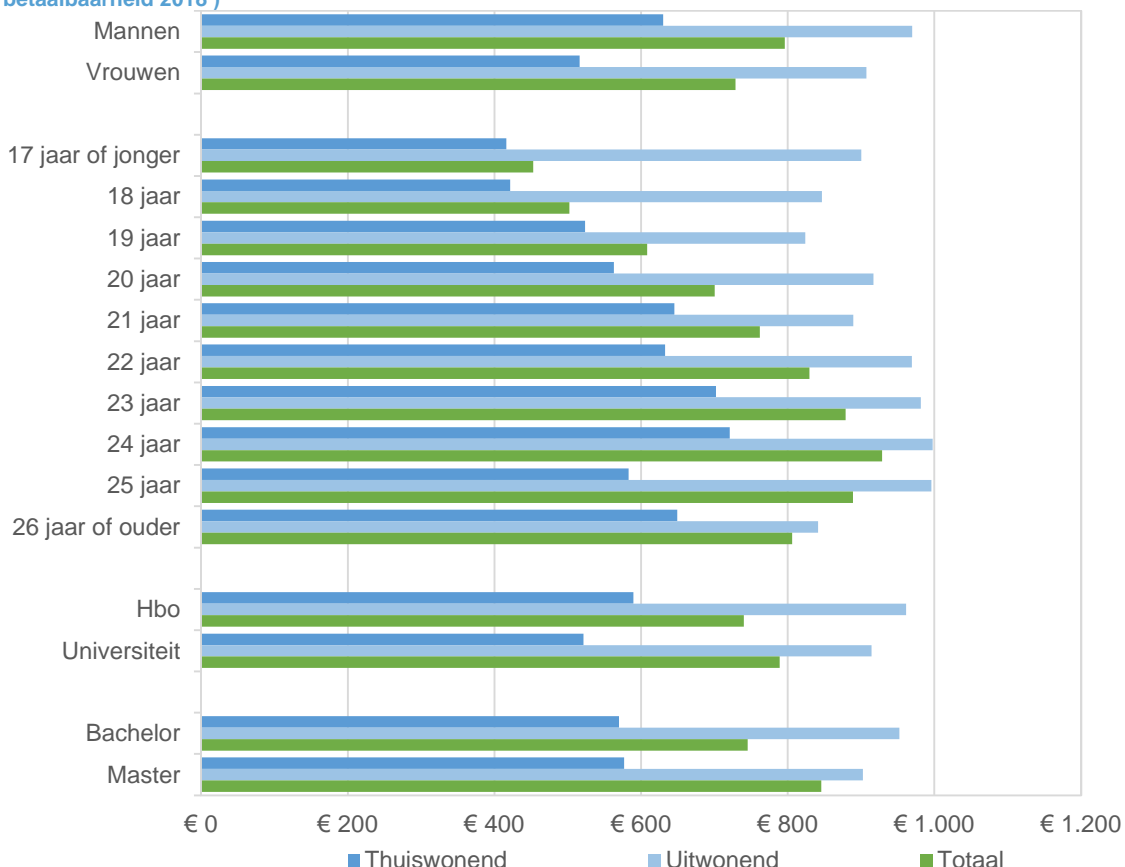
	Thuiswonend		Uitwonend	
	Stad	NL	Stad	NL
Primair inkomen (hoofdzakelijk inkomen uit arbeid)	€ 630	€ 490	€ 555	€ 595
Basisbeurs, studievoorschot en aanvullende beurs	€ 0	€ 20	€ 25	€ 45
Huurtoeslag	€ 0	€ 0	€ 65	€ 55
<b>Bruto inkomen</b>	<b>€ 630</b>	<b>€ 510</b>	<b>€ 650</b>	<b>€ 695</b>
Zorgverzekering	-€ 100	-€ 100	-€ 115	-€ 115
Zorgtoeslag	€ 75	€ 75	€ 75	€ 70
Belastingen en premie inkomensverzekeringen	-€ 65	-€ 20	-€ 15	-€ 35
<b>Besteedbaar inkomen (definitie CBS)</b>	<b>€ 535</b>	<b>€ 470</b>	<b>€ 595</b>	<b>€ 615</b>
Zonder huurtoeslag	€ 0	€ 0	-€ 65	-€ 55
<b>Besteedbaar inkomen (definitie BZK)</b>	<b>€ 535</b>	<b>€ 470</b>	<b>€ 525</b>	<b>€ 560</b>
Collegegeld	-€ 165	-€ 165	-€ 165	-€ 165
Overige studiekosten	-€ 75	-€ 75	-€ 55	-€ 55
Ouderlijke bijdrage (zakgeld)	€ 30	€ 35	€ 165	€ 140
Ouderlijke bijdrage (meebetalen lasten)	€ 135	€ 180	€ 130	€ 130
Collegegeldkrediet	€ 20	€ 10	€ 15	€ 20
DUO-lening	€ 120	€ 120	€ 275	€ 285
Overige leningen	€ 0	€ 0	€ 20	€ 15
<b>Besteedbaar inkomen (definitie MS)</b>	<b>€ 595</b>	<b>€ 570</b>	<b>€ 910</b>	<b>€ 925</b>
Woonlasten na aftrek huurtoeslag incl. bijkomende last.	€ 0	€ 0	-€ 435	-€ 450
Woonlasten betaald door medebewoner/partner	€ 0	€ 0	€ 45	€ 65
Overige lasten	-€ 550	-€ 455	-€ 480	-€ 515
<b>Resterend budget</b>	<b>€ 45</b>	<b>€ 110</b>	<b>€ 35</b>	<b>€ 20</b>

Het besteedbaar inkomen (definitie MS) van thuiswonende studenten is 600 euro per maand en van uitwonende studenten 910 euro (NL: 570 en 920 euro). Het verschil tussen uitwonende en thuiswonende studenten zit met name in de ouderlijke bijdrage, geleend geld en het primair inkomen. De inkomsten uit arbeid vertegenwoordigen met 44 procent het grootste aandeel van alle inkomsten voor uitwonende studenten (NL: 48 procent). De studiekosten en zorgkosten zorgen er het meest voor dat het besteedbaar inkomen wordt gedrukt.

16 procent van de thuiswonende en 19 procent van de uitwonende studenten krijgt geen enkele bijdrage van de ouders (NL: 17 en 27 procent). Bij oudere studenten is er vaker geen sprake meer van een bijdrage van de ouders. Op nationaal niveau zijn de studenten zonder ouderlijke bijdrage gemiddeld 1 jaar en 9 maanden ouder. De ouderlijke bijdrage wordt grotendeels opgevangen door meer inkomsten uit arbeid en door meer te lenen via een DUO-lening.

Figuur 4.1 geeft inzicht in de verschillen in het besteedbaar inkomen (definitie MS) tussen verschillende groepen studenten op nationaal niveau. Leeftijd en besteedbaar inkomen hangen sterk met elkaar samen. Het inkomen neemt tot studenten 24 jaar oud zijn structureel toe naarmate men ouder wordt. Mede hierdoor hebben masterstudenten een hoger besteedbaar inkomen dan bachelorstudenten.

**Figuur 4.1: Besteedbaar inkomen (definitie MS) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, geslacht, leeftijd, opleidingssoort en opleidingsfase, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018')**



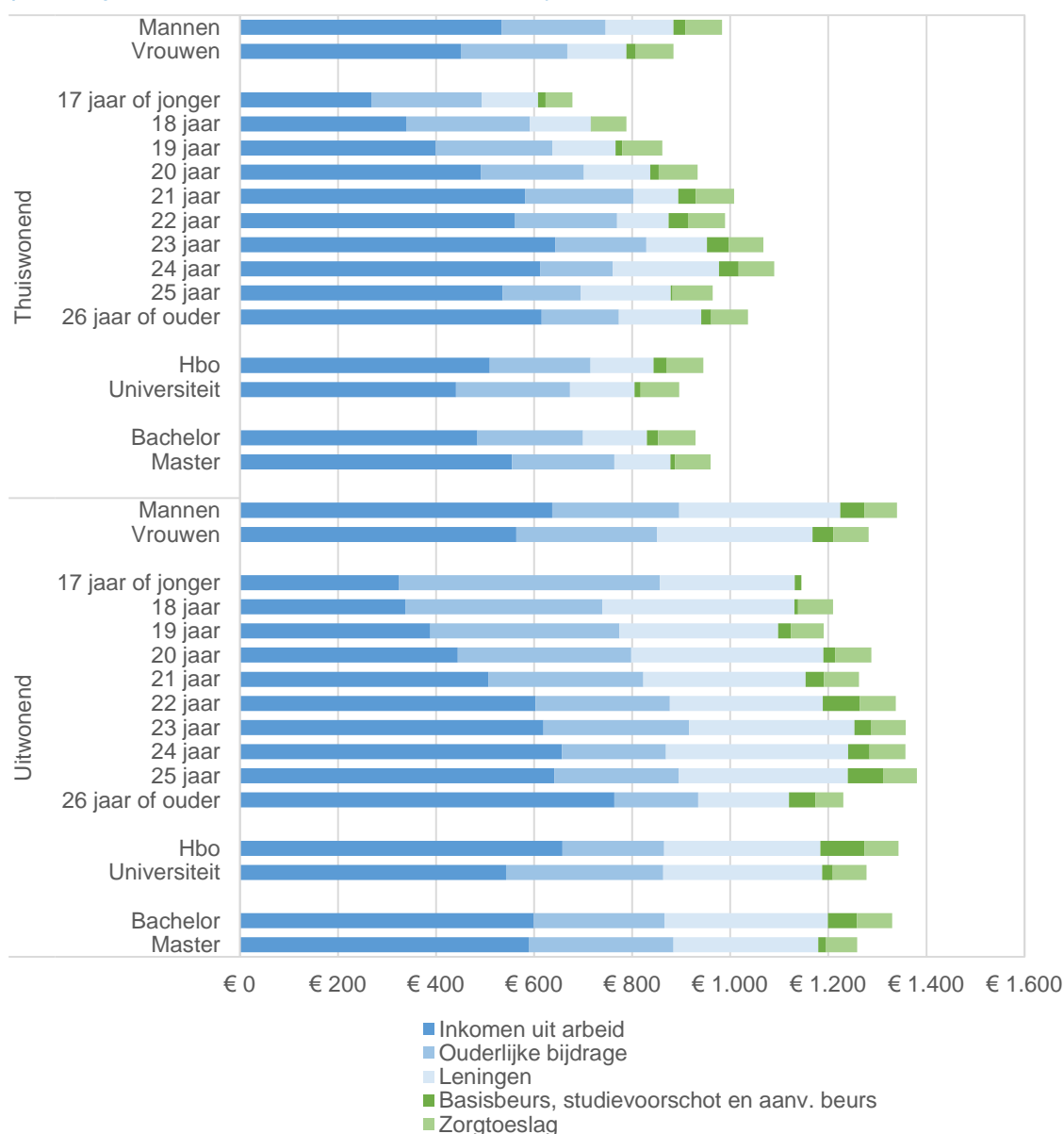
Het gemiddeld besteedbaar inkomen onder hbo-studenten respectievelijk universitaire studenten wordt beïnvloed door de verdeling van thuis- en uitwonende studenten binnen deze groepen. Hierdoor is het mogelijk dat het gemiddelde inkomen van alle hbo-studenten samen lager is dan dat van alle universitaire



studenten samen, terwijl zowel de thuiswonende als de uitwonende hbo-studenten gemiddeld een hoger besteedbaar inkomen hebben dan de thuiswonende respectievelijk uitwonende universitaire studenten. Doordat universitaire studenten aanzienlijk vaker uitwonend zijn dan hbo-studenten legt het inkomen van de uitwonende universitaire student meer gewicht in de schaal dan van de uitwonende hbo-student.

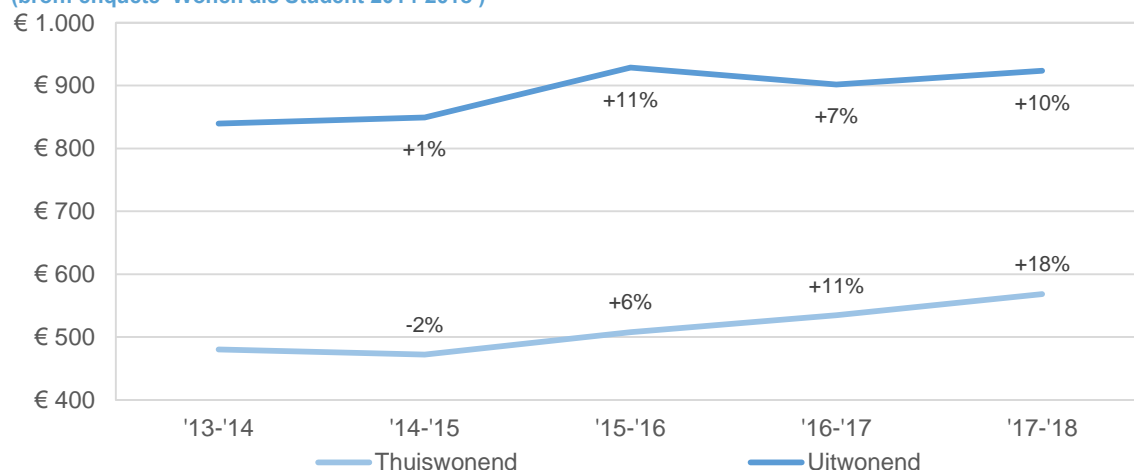
Figuur 4.2 geeft de opbouw van het inkomen weer voor verschillende groepen studenten op nationaal niveau. De inkomenscomponenten die het inkomen drukken, zoals studiekosten, zorgverzekering en belastingen, zijn achterwege gelaten. Deze bedragen voor alle groepen studenten gemiddeld tussen de 340 en 390 euro met uitzondering van de studenten van 17 jaar en jonger. Bij deze groep is dit slechts 240 euro. Het hogere besteedbare inkomen bij mannen en oudere studenten komt vooral door meer inkomsten uit arbeid.

**Figuur 4.2: Opbouw besteedbaar inkomen (definitie MS) exclusief de drukkende componenten studiekosten, zorgverzekering en belastingen van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018')**



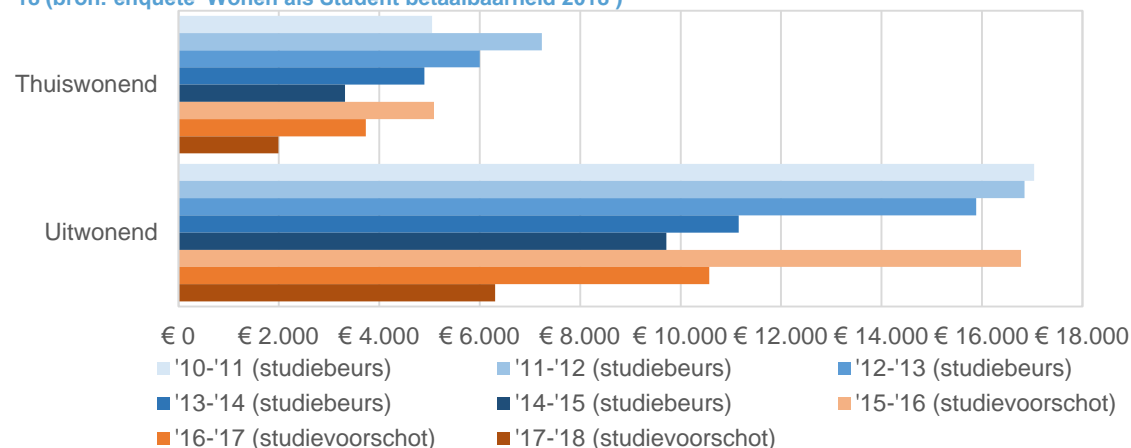
Het besteedbaar inkomen (definitie MS, gecorrigeerd voor inflatie) van studenten is, zoals te zien in figuur 4.3, gedurende de afgelopen vier jaar op nationaal niveau bij zowel de thuis- als uitwonende studenten gestegen. Sinds collegejaar '13-'14 is het inkomen met respectievelijk 18 en 10 procent gestegen.

**Figuur 4.3: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar inkomen (gecorrigeerd voor inflatie, definitie MS) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar type woonsituatie, collegejaren '13-'14 tot en met '17-'18 t.o.v. '13-'14 (bron: enquête 'Wonen als Student 2014-2018')**



Bij 42 procent van de studenten op nationaal niveau zijn de maandelijkse inkomsten en uitgaven in evenwicht. 38 procent houdt geld over en 20 procent heeft geld tekort. Studenten gebruiken het geld dat ze over hebben hoofdzakelijk om te sparen of alsnog uit te geven. Terugbetalen van openstaande schuld wordt nagenoeg niet gedaan. Veel studenten hebben een studieschuld opgebouwd. Dit komt doordat de leningen als onderdeel van de inkomsten zijn opgenomen. 51 procent van de thuiswonende en 76 procent van de uitwonende studenten hebben een studieschuld opgebouwd van gemiddeld respectievelijk 8.400 en 17.300 euro. Zoals mag worden verwacht is de studieschuld hoger bij studenten die al langer aan het studeren zijn, zoals te zien is in figuur 4.4. Ook van de studenten die in de laatste drie jaar gestart zijn met studeren en binnen het nieuwe studiefinancieringsstelsel vallen is de studieschuld al relatief hoog.

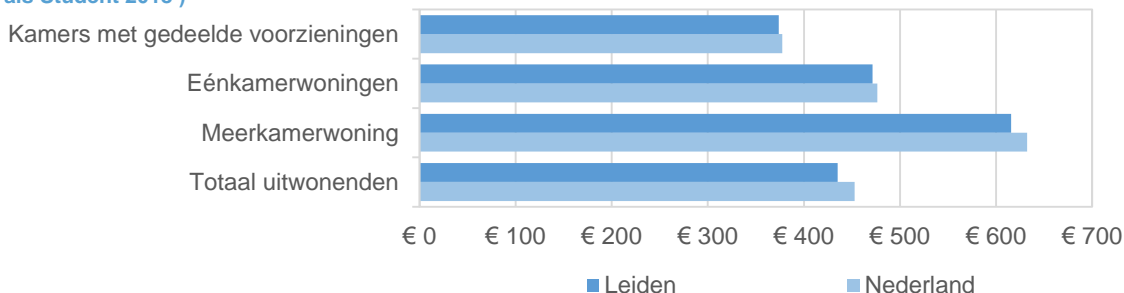
**Figuur 4.4: Studieschuld naar het jaar waarin men is gestart met studeren op nationaal niveau, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2018')**



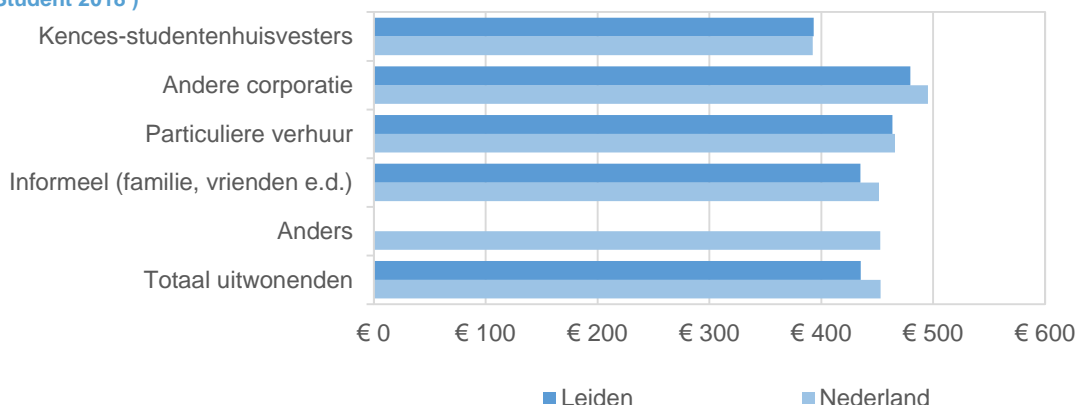
## 4.2 Woonlasten

Gemiddeld hebben uitwonende studenten in collegejaar '17-'18 480 euro woonlasten per maand (inclusief de bijkomende lasten en vóór aftrek van de huurtoeslag, NL: 500 euro). Na aftrek van huurtoeslag blijft hier 440 euro per maand (NL: 450 euro) van over. Figuur 4.5 en figuur 4.6 laten de verschillen in woonlasten tussen typen woonruimten en typen verhuurders zien.

**Figuur 4.5: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

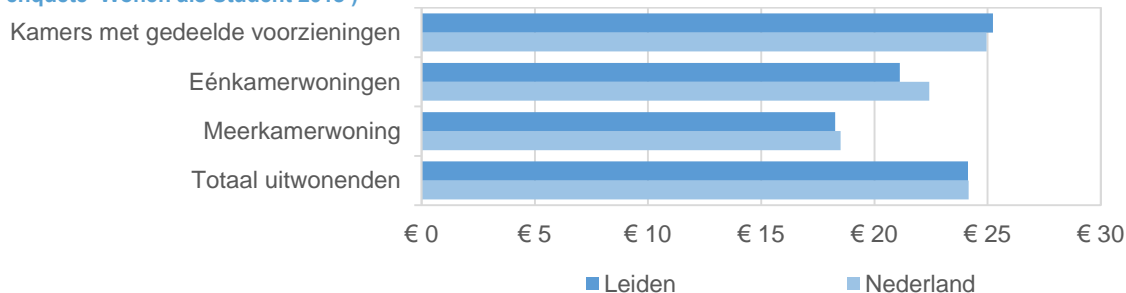


**Figuur 4.6: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

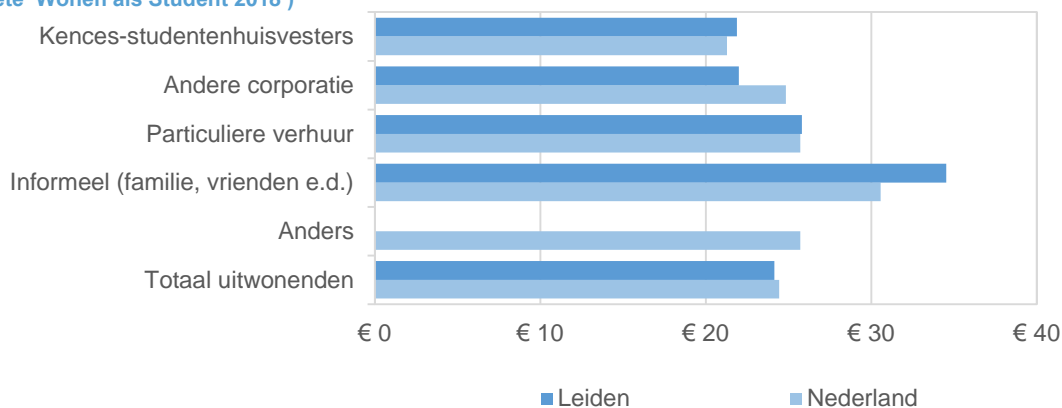


De woonlasten per vierkante meter bedragen 22 euro (NL: 24 euro). De woonlasten per vierkante meter zijn echter niet voldoende nauwkeurig als het om prijsverschillen gaat. Dit heeft te maken met de samenstelling naar type woonruimte, de gemiddelde totale oppervlakte van woonruimten en de woonlocatie. In figuur 4.7 zijn daarom de woonlasten per vierkante meter uitgesplitst naar type woonruimte en is er alleen gekeken naar woonruimten van maximaal 35 vierkante meter, gelegen op een A-locatie binnen de stad en naar steden waar een Kences-studentenhuisvesters actief is (voor de nationale cijfers). Figuur 4.8 maakt het onderscheid naar type verhuurder. Hierbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat de samenstelling van de voorraad per type verhuurder niet vergelijkbaar hoeft te zijn.

**Figuur 4.7: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-deelnemer actief is van uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

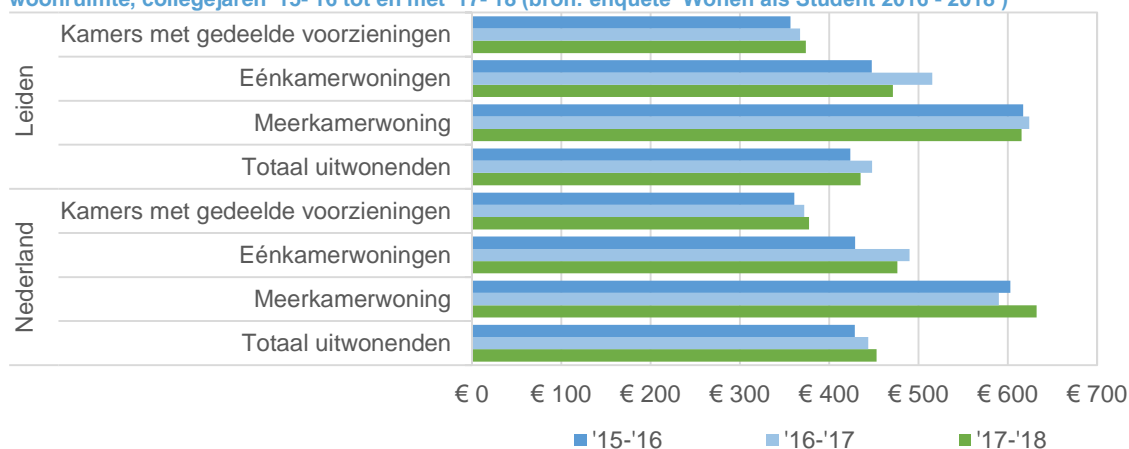


**Figuur 4.8: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-deelnemer actief is van uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



Figuur 4.9 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonlasten in de laatste drie jaar. Gecorrigeerd voor inflatie zijn de woonlasten per woonruimte tussen het collegejaar '15-'16 en '17-'18 gemiddeld met 3 procent gestegen (NL: +6 procent)

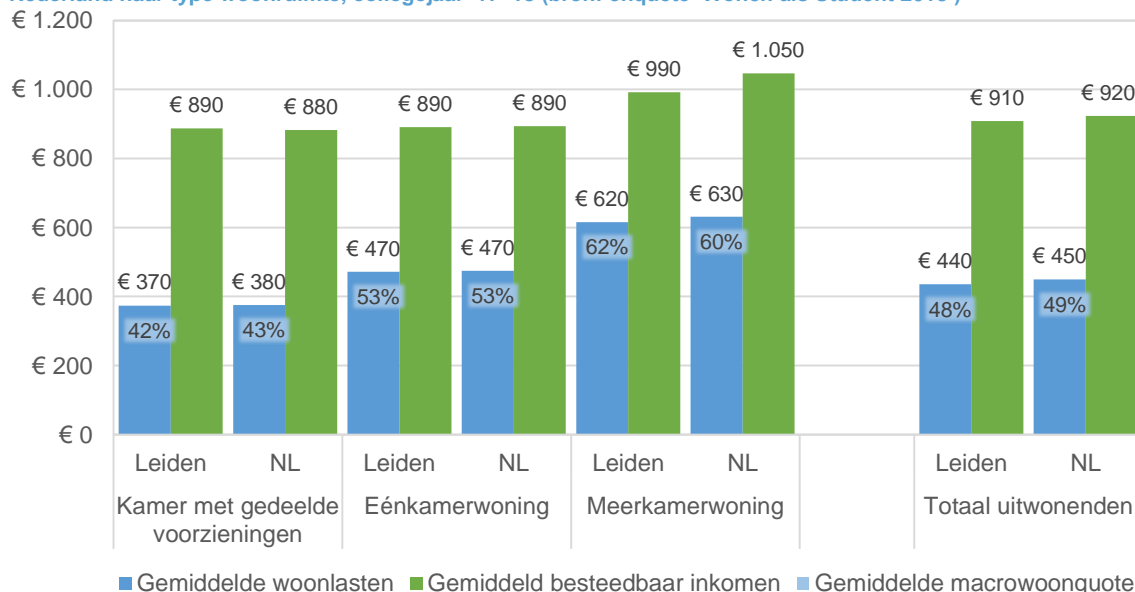
**Figuur 4.9: Ontwikkeling gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden en Nederland naar type woonruimte, collegejaren '15-'16 tot en met '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016 - 2018')**



### 4.3 Woonquote<sup>1</sup>

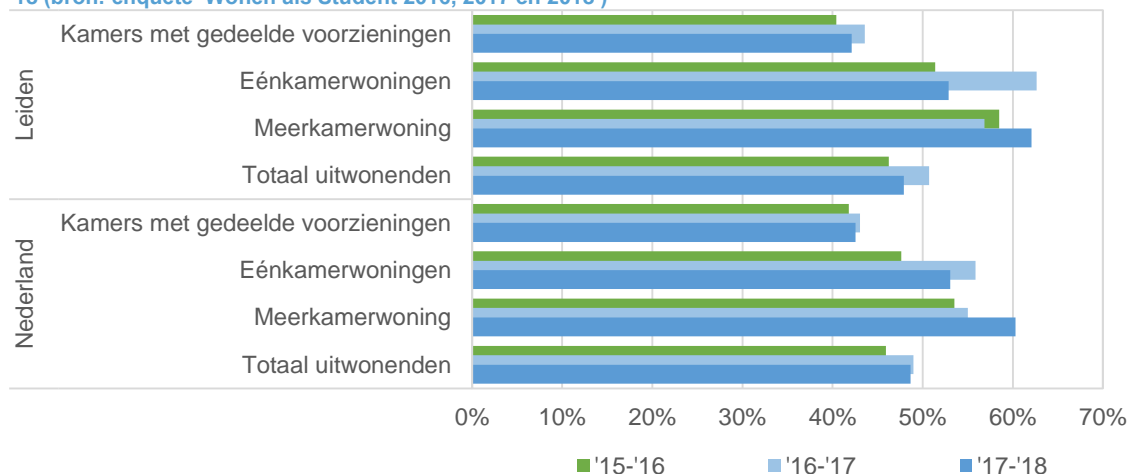
Wanneer de totale woonuitgaven (440 euro) gerelateerd worden aan het gemiddeld besteedbaar inkomen per maand (definitie MS, 910 euro) blijkt 48 procent van het inkomen aan wonen te worden uitgegeven (NL: 450 euro, 920 euro en 49 procent). Figuur 4.10 geeft een overzicht van de gemiddelde woonlasten, inkomens en woonquotes naar type woonruimte.

**Figuur 4.10: Gemiddelde huurprijs (inclusief bijkomende woonlasten en na aftrek van huurtoeslag), besteedbaar inkomen (definitie MS) en woonquote van uitwonende voltijdstudenten van studenten wonend in Leiden en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



De woonquote over het afgelopen jaar is gedaald van 51 naar 48 procent, zoals weergegeven in figuur 4.11 (NL: 49 procent en gelijk gebleven).

**Figuur 4.11: Ontwikkeling gemiddelde woonquote inclusief bijkomende lasten (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende voltijdstudenten wonend in Leiden en Nederland naar type woonruimte, collegejaren '15-'16 en '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016, 2017 en 2018')**



<sup>1</sup> De definitie van de woonquote is niet vergelijkbaar met andere onderzoeken, omdat de woonquote met een andere definitie van zowel het inkomen als de woonlasten is berekend.



## 5

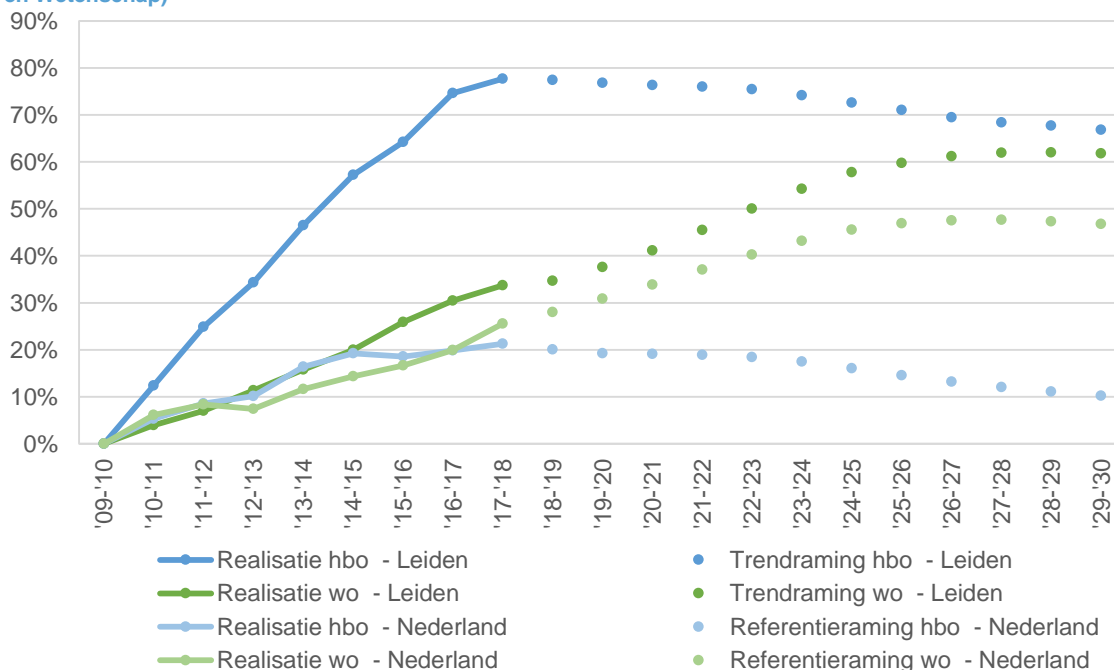
## Kwantitatieve prognose

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kwantitatieve verwachtingen tot en met collegejaar '25-'26. In paragraaf 5.1 wordt de verwachte ontwikkeling van de studentenpopulatie beschreven. Eerst worden veranderingen in het aantal studenten over de afgelopen jaren en de prognoses voor de komende jaren beschreven. Vervolgens wordt nader gekeken naar de samenstelling van de populatie naar leeftijd en geslacht. In paragraaf 5.2 wordt inzicht gegeven in de veranderingen van woonsituatie voor studenten in de komende acht jaar.

## 5.1 Studentenpopulatie

In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo-studenten in Leiden met gemiddeld 500 studenten per jaar toe. Het aantal universitaire studenten groeide in deze periode met 720 studenten per jaar. Voor de komende jaren wordt een minder sterke groei verwacht. De referentieraming, zie figuur 5.1, laat een gemiddelde afname van <5 hbo-studenten per jaar zien tussen collegejaar '17-'18 en '25-'26 (-0,5 procent, NL: -0,7 procent). Met een jaarlijkse groei van 560 universitaire studenten is de toename bij universiteiten minder sterk dan voorheen (+2,4 procent, NL: +2,1 procent). In acht jaar tijd komt dit voor het gehele hoger onderwijs neer op een groei van 12,4 procent (NL: +3,3 procent). Na deze periode van acht jaar van groei wordt voor het gehele hoger onderwijs, als gevolg van demografische krimp, een daling van het aantal studenten verwacht. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat prognoses meer onzekerheden vertonen naarmate ze verder vooruit kijken.

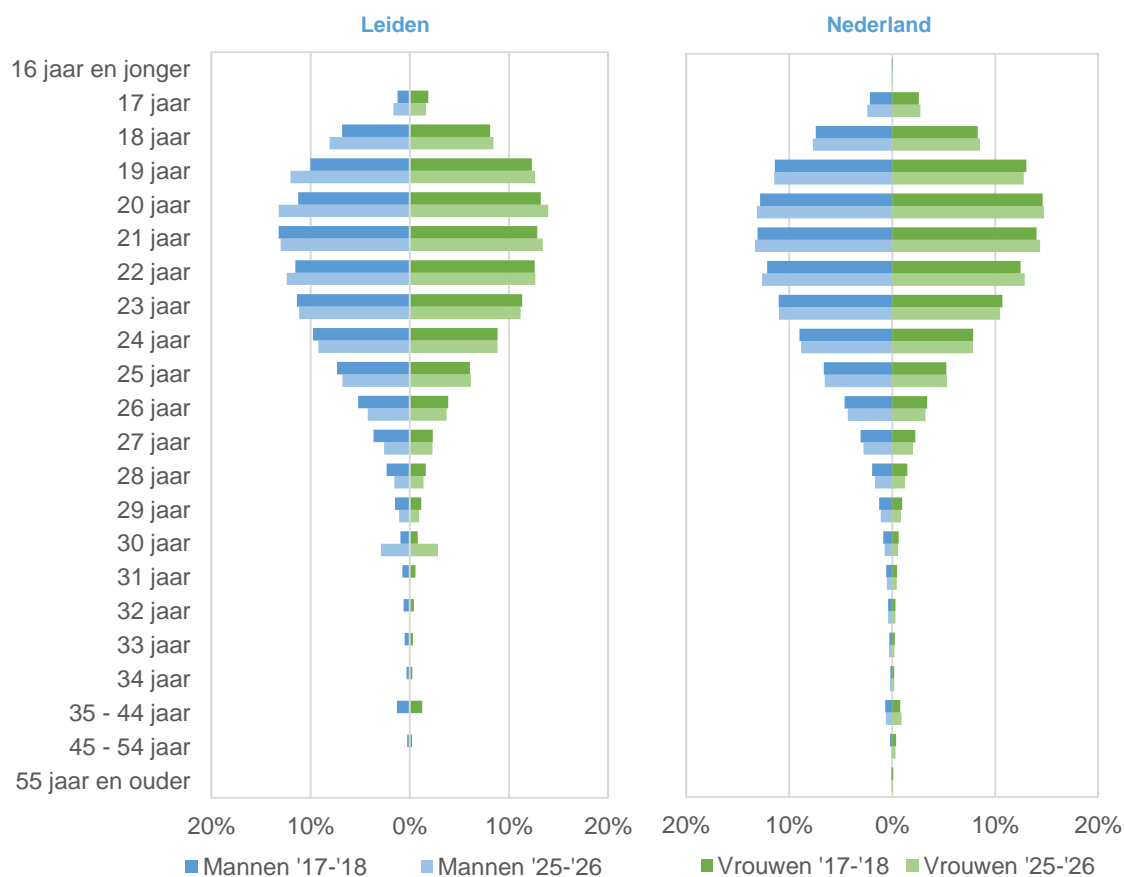
**Figuur 5.1: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten hoger onderwijs studerend in Leiden en Nederland naar type onderwijs, collegejaren '09-'10 tot en met '29-'30 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)**





Figuur 5.2 laat zien dat in de komende acht jaar de leeftijdsopbouw licht zal verschuiven. De gemiddelde leeftijd van de studentenpopulatie zal afnemen met gemiddeld 5 maanden (NL: -1 maand). Het aandeel jonge studenten (jonger dan 21 jaar) neemt toe van 46,2 naar 49,1 procent (NL: van 49,8 naar 50,7 procent). Het aandeel vrouwen neemt naar verwachting de komende acht jaar af van 62,0 tot 53,1 procent (NL: van 50,9 naar 51,1 procent).

**Figuur 5.2: Aandeel voltijdstudenten hoger onderwijs studierend in Leiden en Nederland naar geslacht, collegejaren '17-'18 en '25-'26 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)**

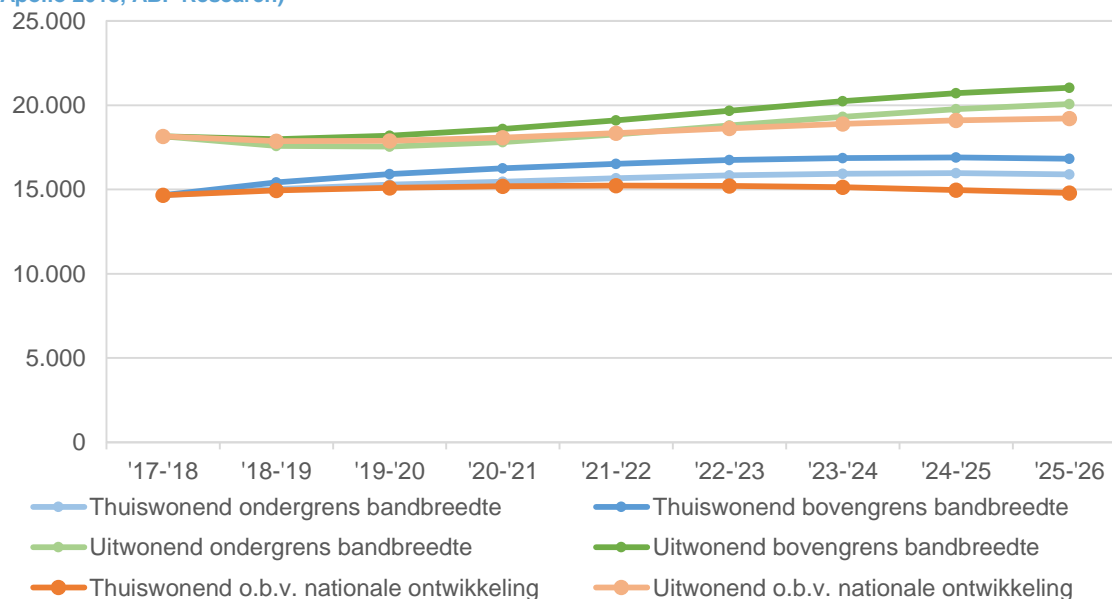


## 5.2 Woonsituatie

Bij prognoses is er altijd sprake van onzekerheden. De invoering van het studievoorschot in collegejaar '15-'16 heeft bijvoorbeeld onzekerheden voor de prognoses van het aantal thuis- en uitwonende studenten met zich meegebracht, omdat deze situatie zich nog niet eerder heeft voorgedaan. Daarom wordt, zoals ook reeds aangegeven in paragraaf 1.2, een bandbreedte als prognose van het aantal studenten naar woonsituatie gepresenteerd.

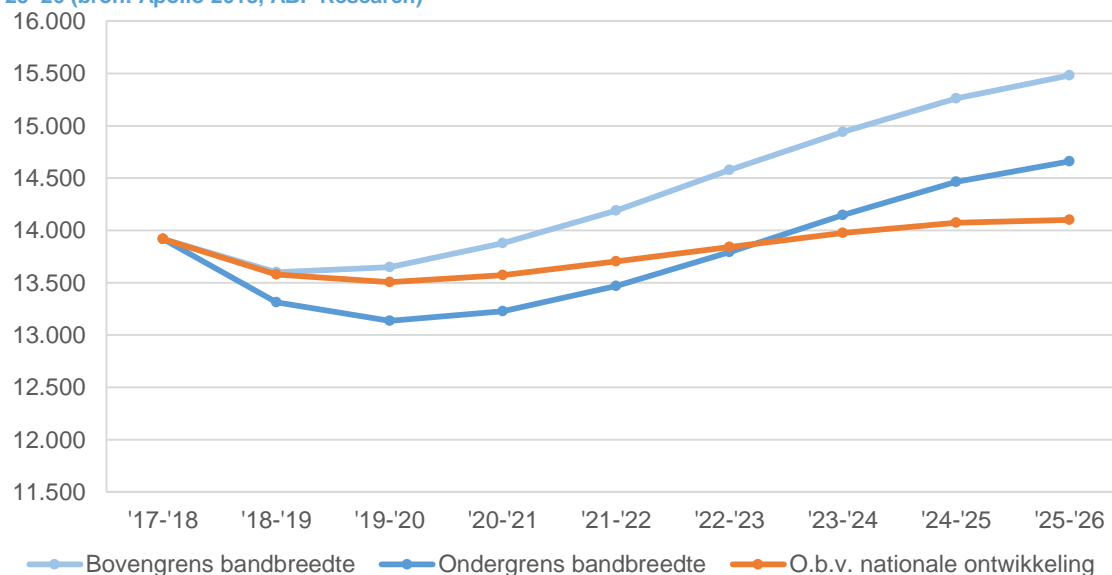
In het collegejaar '17-'18 zijn van de in Leiden studerende studenten 18.200 studenten uitwonend inclusief internationale diplomastudenten. Dit aantal zou, zoals weergegeven in figuur 5.3, op basis van de bandbreedte de komende acht jaar toenemen naar 20.100 tot 21.000 uitwonende studenten. Dit komt neer op een ontwikkeling van +11 tot +16 procent (NL: +3 tot +8 procent).

**Figuur 5.3: Bandbreedte ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten studierend in Leiden naar woonsituatie (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de bandbreedte), collegejaren '17-'18 tot en met '25-'26 (bron: Apollo 2018, ABF Research)**



10.900 van de uitwonende studenten woont in Leiden. Het aantal uitwonende studenten in Leiden komt samen met de secundaire doelgroep uit op 14.200 studenten. Op basis van de bandbreedte zal er de komende acht jaar een ontwikkeling zijn naar 14.700 tot 15.500 studenten (+4 tot +9 procent).

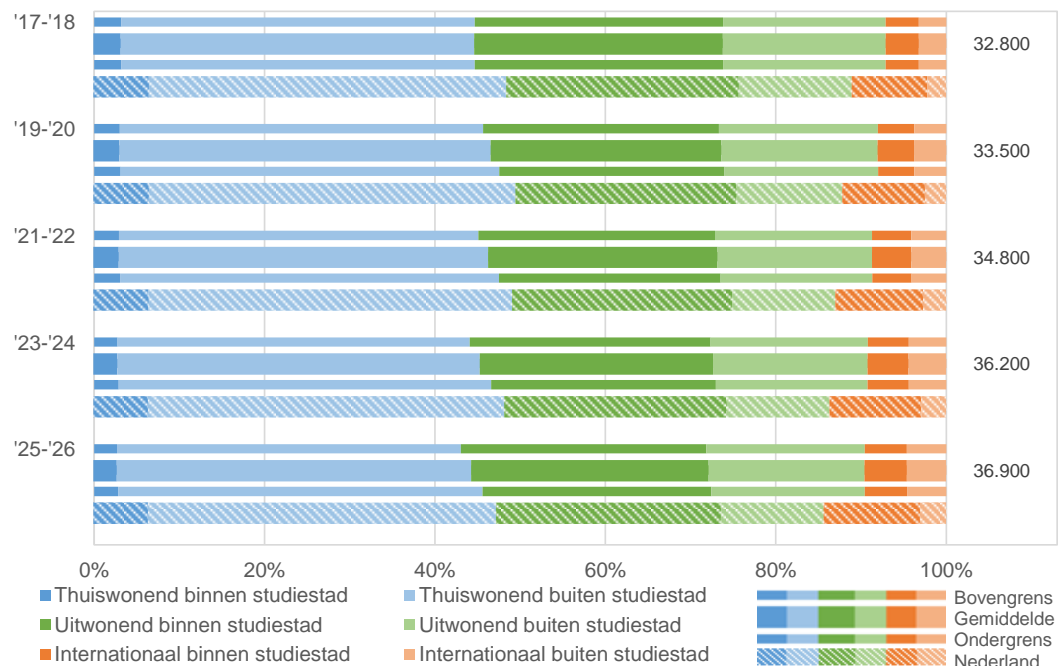
**Figuur 5.4: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten uitwonend in Leiden en elders studierend naar woonsituatie (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de bandbreedte), collegejaren '17-'18 tot en met '25-'26 (bron: Apollo 2018, ABF Research)**



Als gevolg van de invoering van het studievoorschot blijven studenten langer thuis wonen. Echter, als ze ouder worden zullen ze vaak alsnog het ouderlijk huis verlaten. Het effect van het studievoorschot neemt af naarmate studenten ouder worden, maar de invloed blijft desalniettemin aanzienlijk. Daarnaast heeft de invoering van het studievoorschot vooral invloed op de woonsituatie van studenten van wie de ouders niet in de studiestad wonen. Studenten van wie de ouders in de studiestad wonen verlieten ook in het verleden

al op latere leeftijd het ouderlijk huis. Hierdoor is het effect van het studievoorschot op de thuiswonende studenten binnen de studiestad beperkt. Ook de groep van uitwonende studenten buiten de studiestad wordt door het studievoorschot slechts beperkt beïnvloed. Deze groep bestaat voornamelijk uit oudere studenten. Figuur 5.5 laat zien dat in de komende acht jaar met name het aandeel internationale studenten toeneemt.

**Figuur 5.5: Bandbreedte aandeel voltijdstudenten studierend in Leiden en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '17-'18 en '25-'26 (bron: Apollo 2018, ABF Research)**



## 6

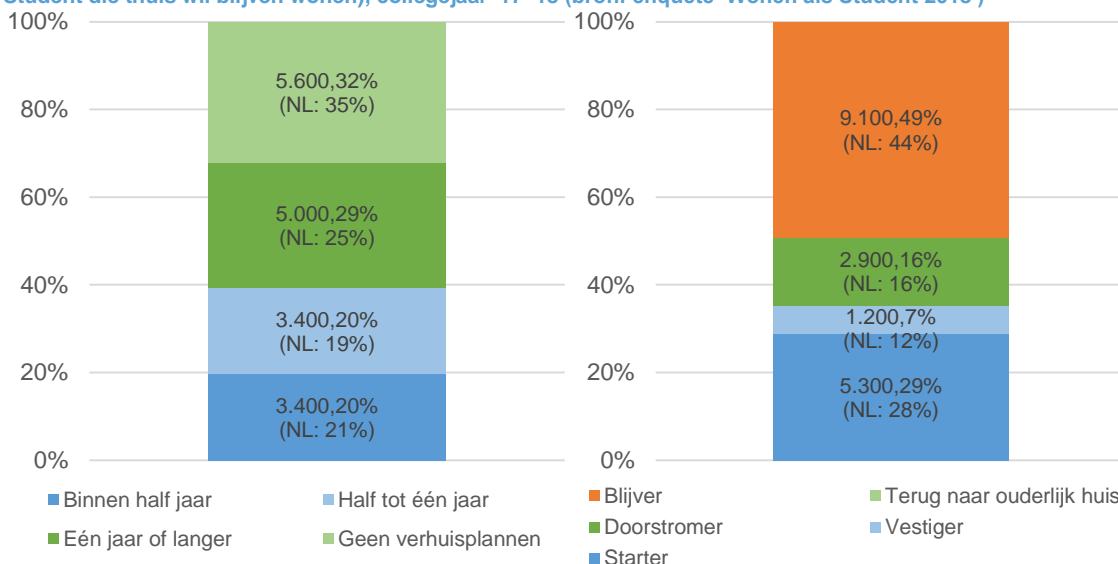
# Verhuisceneidheid & woonwensen

In hoofdstuk 5 is besproken hoeveel studenten er de komende jaren worden verwacht en hoeveel woonruimten voor deze studenten nodig zijn. In dit hoofdstuk wordt de verwachte vraag naar woonruimte meer kwalitatief ingevuld. In paragraaf 6.1 wordt de verhuisceneidheid van studenten belicht. Vervolgens worden in paragraaf 6.2 de woonwensen van de verhuisceneigde studenten behandeld. Paragraaf 6.3 biedt daarna zicht op de huidige kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod, door de woonwensen van alle uitwonende studenten af te zetten tegen de huidige situatie. Tot slot geeft paragraaf 6.4 inzicht in het verschil tussen vraag en aanbod op korte termijn.

## 6.1 Verhuisceneidheid

Van alle studenten wonend in Leiden heeft 68 procent verhuiscplannen (NL: 65 procent). Uit figuur 6.1 blijkt dat 6.800 studenten (39 procent, NL: 40 procent) verhuiscplannen voor het komende jaar hebben, ook wel de verhuisceneigde studenten genoemd. Deze groep aangevuld met de studenten die in Leiden willen gaan wonen bestaat uit 5.300 starters (verlaten het ouderlijk huis), 1.200 vestigers (verhuizen naar Leiden) en 2.900 doorstromers (verhuizen binnen Leiden). Daarnaast zijn er 2.100 verlaters (vertrekken uit Leiden). Deze groep bestaat uit alle uitwonende studenten die in een andere stad willen gaan wonen en studenten die van plan zijn terug te keren naar het ouderlijk huis.

**Figuur 6.1:** Figuur links verhuiscplannen voltijdstudenten wonend in Leiden naar verhuiscstermijn (incl. student die thuis wil blijven wonen) en figuur rechts gewenste verhuiscbeweging naar of binnen Leiden binnen één jaar (excl. Student die thuis wil blijven wonen), collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')

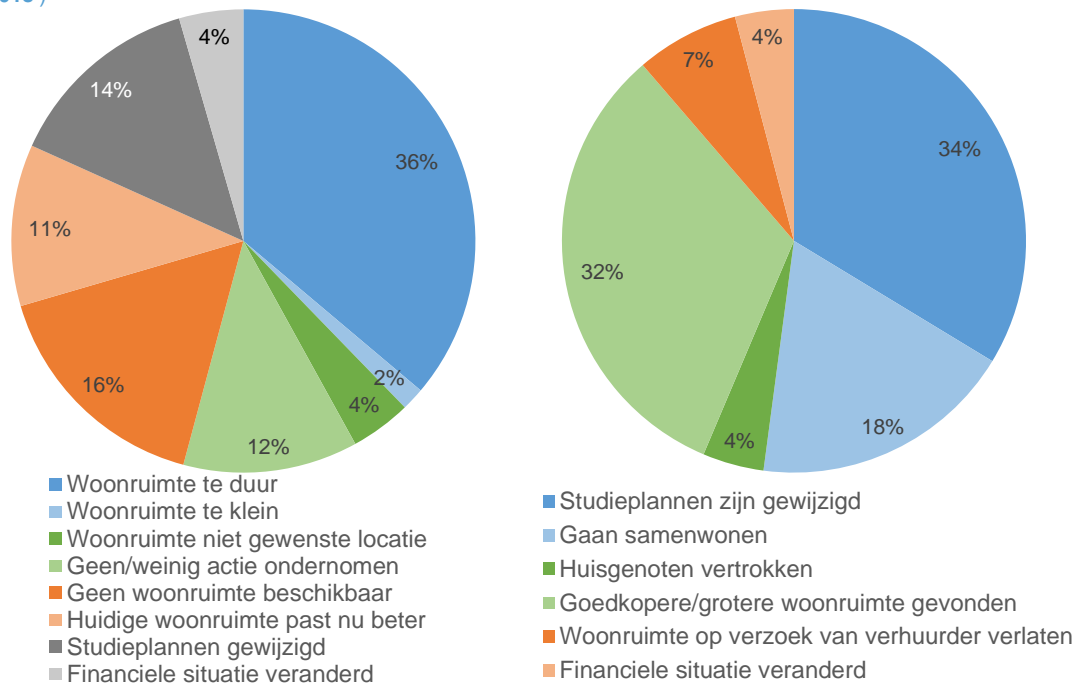


42 procent van de studenten in heel Nederland in 2017 met een verhuiscwens binnen jaar naar een andere woonruimte of om het ouderlijk huis te verlaten, is een jaar later niet verhuisd. Figuur 6.2 geeft inzicht in de achterliggende reden waarom deze studenten niet zijn verhuisd. In 58 procent van de gevallen komt het

doordat geen woonruimte of niet de gewenste woonruimte beschikbaar is. Bij 42 procent van de niet verhuisde studenten kan gesteld worden dat het geen reële verhuishwens betrof. Zij hebben geen actie ondernomen of zijn door verschillende omstandigheden niet meer op zoek naar een woonruimte.

Van de studenten in 2017 zonder een verhuishwens binnen jaar is een jaar later 14 procent toch verhuisd. 34 procent van de studenten die toch is verhuisd geeft als reden dat de studieplannen zijn gewijzigd.

**Figuur 6.2: Reden waarom studenten met verhuishwens niet zijn verhuisd (links) en waarom studenten zonder een verhuishwens wel zijn verhuisd (rechts) tussen 2017 en 2018 op nationaal niveau (bron: 'Wonen als Student 2017 en 2018')**

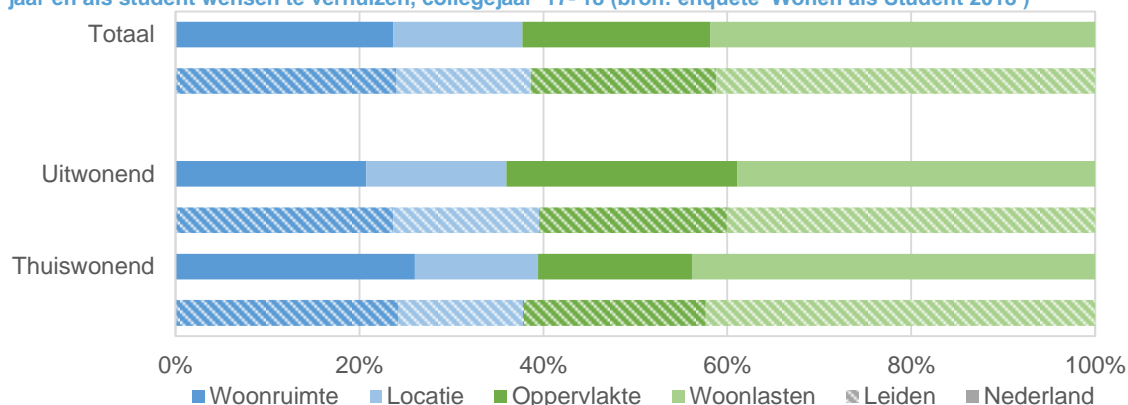


## 6.2 Woonwensen

In deze paragraaf wordt er gekeken naar de woonwensen van de studenten die binnen een jaar wensen te verhuizen. Hierbij is, zoals toegelicht in paragraaf 1.2, gebruik gemaakt van conjunct meten. Door te kijken naar de combinaties van woonkenmerken (zoals woonlasten en locatie) wordt een betere afspiegeling van de voorkeuren van studenten in de praktijk gemaakt dan bij het analyseren van alle losse kenmerken apart.

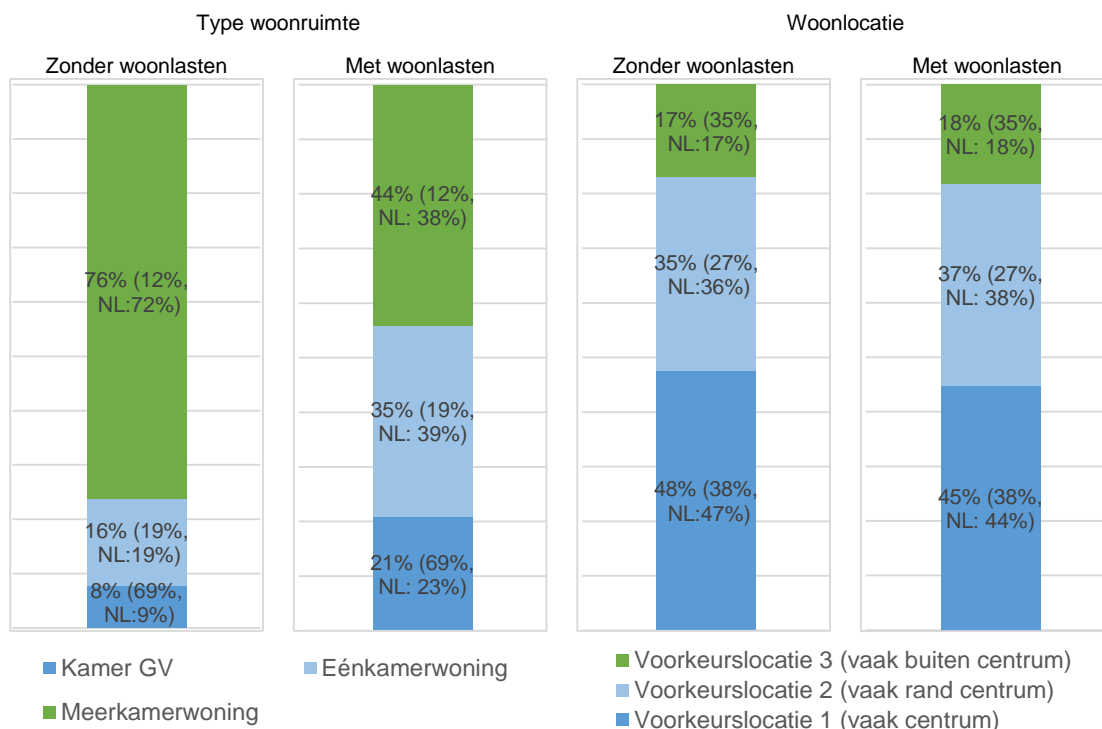
Bij het zoeken naar woonruimte maken studenten afwegingen tussen verschillende woonruimtekenmerken. Een meerkamerwoning in het centrum van de stad brengt immers hogere woonlasten met zich mee dan een kamer met gedeelde voorzieningen buiten het centrum. Om de woonwensen van studenten in beeld te brengen is gekeken naar de invloed van vier woonruimtekenmerken: type woonruimte, woonoppervlakte, locatie en woonlasten. Figuur 6.3 laat zien dat het kenmerk woonlasten met een aandeel van 42 procent (NL: 41 procent) de grootste invloed heeft bij het kiezen van een woonruimte. De keuze wordt verder voor 24, 20 en 14 procent bepaald door respectievelijk type woonruimte, woonoppervlakte en locatie (NL: 24, 20 en 15 procent).

Figuur 6.3: Invloed per kenmerk op de woonruimtekeuze van voltijdstudenten wonend in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')

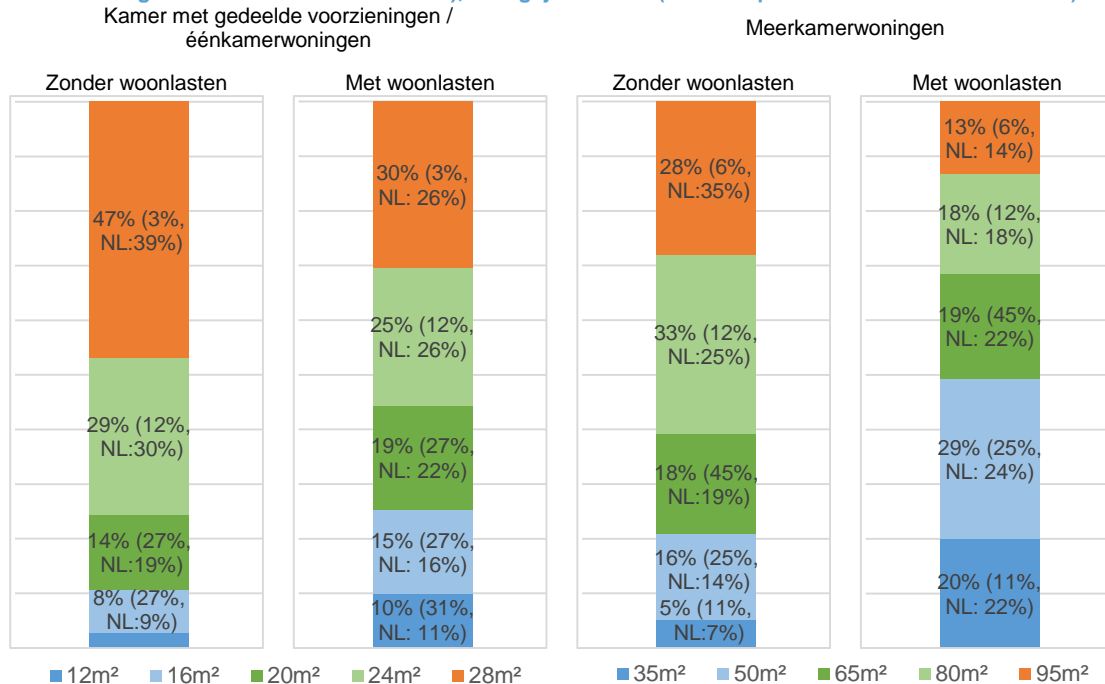


Figuur 6.4 geeft inzicht in de woonwensen per type woonruimte en woonlocatie van studenten in Leiden. Figuur 6.5 geeft dit inzicht per type woonoppervlakte. Bij de linker figuren wordt gekeken naar de voorkeuren als op zichzelf staande keuzes en bij de rechter figuren is rekening gehouden met de bijbehorende woonlasten (bijvoorbeeld hogere woonlasten bij een groter woonoppervlakte). Vraag je aan studenten simpelweg welke voorkeur ze hebben qua type woonruimte, woonoppervlakte en locatie dan komt een duidelijke voorkeur naar voren voor een meerkamerwoning met een groot oppervlak en gelegen in (de rand van) het centrum of op de campus. Door rekening te houden met de hogere woonlasten die komen kijken bij een zelfstandigere woonruimte, betere locatie of groter oppervlak verschuift dat beeld.

Figuur 6.4: Gewenste type woonruimte en woonlocatie met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van voltijdstudenten in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie en de gewenste situatie in Nederland), collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')



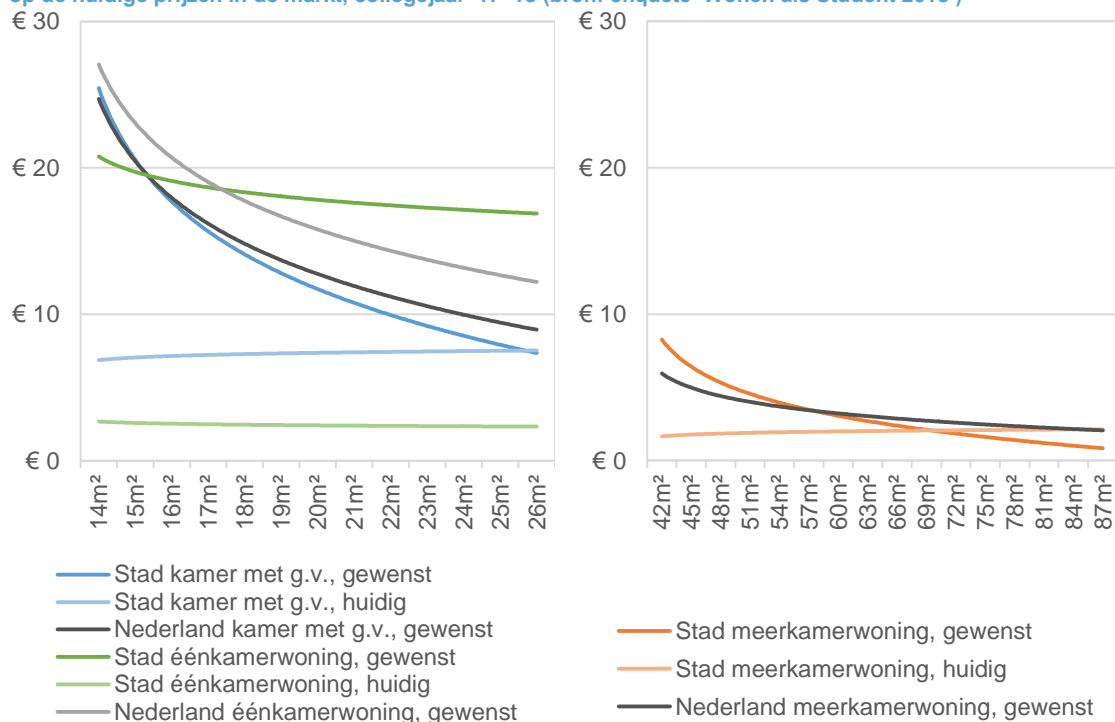
Figuur 6.5: Gewenste type woonoppervlakte met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van voltijdstudenten in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie en de gewenste situatie in Nederland), collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')



Figuur 6.6 laat zien hoeveel studenten bereid zijn extra te betalen voor een extra vierkante meter woonoppervlakte. Voor alle type woonruimte geldt dat naarmate de oppervlakte van een woonruimte groter wordt, studenten minder geld over hebben voor nog een extra vierkante meter. Studenten hebben ook meer geld over voor een extra vierkante meter woonoppervlakte dan deze in de huidige situatie kost. Kanttekening daarbij is dat studenten beduidend minder over hebben voor de kleinste woonruimte die is voorgelegd, waardoor het gewenste startbedrag waar bovenop de kosten voor een extra vierkante meter komen veel lager is dan in de huidige situatie. Om beter aan te sluiten op de woonwensen van studenten zouden de woonlasten voor kleine woonruimten verlaagd moeten worden, maar mogen de woonlasten vervolgens sterker oplopen naar mate het woonoppervlak toeneemt.



**Figuur 6.6: Waarde van iedere extra vierkante meter woonoppervlakte uitgedrukt in euro's per type woonruimte bij voltijdstudenten die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen en de huidige situatie is gebaseerd op de huidige prijzen in de markt, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



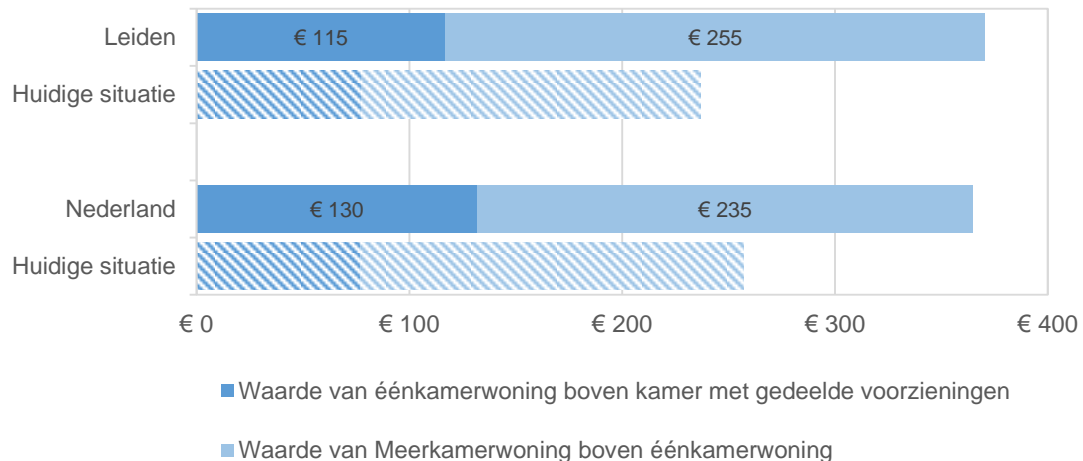
Figuur 6.7 laat zien hoeveel meer studenten bereid zijn te betalen om te wonen op hun voorkeurslocatie. Gemiddeld heeft een student 120 euro over om op hun tweede voorkeurslocatie in plaats van de minst geliefde locatie te wonen (NL: 135 euro). Studenten hebben nog eens 50 euro extra over om op hun eerste voorkeurslocatie te wonen (NL: 45 euro). Deze verschillen zijn beduidend groter dan de huidige prijsverschillen tussen woonruimten op de verschillende locaties. Op basis van de woonwensen van de studenten zouden de woonlasten sterker gedifferentieerd moeten worden naar woonlocatie.

**Figuur 6.7: Waarde van 2<sup>e</sup> en 1<sup>e</sup> voorkeurslocatie t.o.v. 3<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> voorkeurslocatie uitgedrukt in euro's bij voltijdstudenten in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen en de huidige situatie is gebaseerd op de huidige prijzen in de markt, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



Net als voor oppervlakte en locatie kan er ook bij type woonruimte gekeken worden naar wat een student bereid is meer te betalen. Zoals in figuur 6.8 te zien is, heeft een student gemiddeld 115 euro extra over om in een éénkamerwoning te wonen in plaats van in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 130 euro). In de huidige situatie liggen de extra woonlasten 75 euro hoger (NL: 75 euro hoger). Een meerkamerwoning in plaats van een éénkamerwoning is voor studenten 255 euro extra waard (NL: 235 euro). De meerprijs in de huidige situatie ligt op 160 euro (NL: 180 euro).

**Figuur 6.8: Waarde van type woonruimte t.o.v. andere type woonruimte uitgedrukt in euro's bij voltijdstudenten in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen en de huidige situatie is gebaseerd op de huidige prijzen in de markt, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



Voor de 45 mogelijke combinaties van type woonruimte, locatie en woonoppervlakte zoals deze voorgelegd zijn in de enquête is bepaald hoeveel euro studenten bereid zijn te betalen. Daarnaast is eveneens bepaald hoeveel studenten nu gemiddeld voor dit soort type woonruimten betalen. Het verschil tussen de woonlasten die worden betaald en de woonlasten die men bereid zijn te betalen geeft een indicatie van de populariteit van de betreffende woonruimte. Woonruimten waarbij de gewenste woonlasten hoger uitvallen dan de huidige woonlasten zullen populair zijn en omgekeerd. Tabel 6.1 geeft een overzicht van de 10 meest en minst populaire woonruimten. Studenten zijn voornamelijk bereid om meer te betalen dan de woonlasten voor éénkamerwoningen op de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> voorkeurslocatie met een oppervlakte van minstens 20 vierkante meter. Voor kleine kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen op de minst geliefde locatie willen studenten liever niet de huidige woonlasten betalen.

Tabel 6.1: Top-10 meest en minst populaire woonruimten van voltijdstudenten in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018'), complete tabel beschikbaar in bijlage D

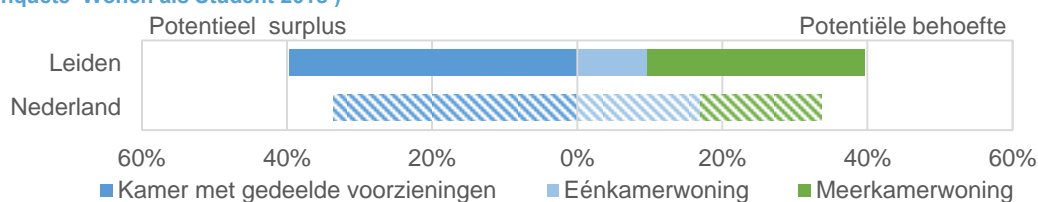
Ranking	Woonruimte	Oppervlakte	Voorkeurs-locatie	Huidige woonlasten	Gewenste woonlasten	% verschil
1	Eénkamerwoning	28 m <sup>2</sup>	2e	€ 445	€ 630	+41,4%
2	Eénkamerwoning	28 m <sup>2</sup>	1e	€ 490	€ 665	+36,5%
3	Eénkamerwoning	24 m <sup>2</sup>	1e	€ 470	€ 605	+28,5%
4	Eénkamerwoning	24 m <sup>2</sup>	2e	€ 440	€ 560	+27,7%
5	Meerkamerwoning	50 m <sup>2</sup>	1e	€ 600	€ 750	+24,8%
6	Meerkamerwoning	50 m <sup>2</sup>	2e	€ 585	€ 720	+23,0%
7	Eénkamerwoning	20 m <sup>2</sup>	1e	€ 455	€ 555	+22,3%
8	Meerkamerwoning	35 m <sup>2</sup>	1e	€ 570	€ 690	+20,8%
9	Kamer met g.v.	24 m <sup>2</sup>	1e	€ 420	€ 505	+19,9%
10	Meerkamerwoning	35 m <sup>2</sup>	2e	€ 550	€ 650	+18,3%
...	...	...	...	...	...	...
36	Kamer met g.v.	12 m <sup>2</sup>	1e	€ 340	€ 285	-16,0%
37	Eénkamerwoning	12 m <sup>2</sup>	2e	€ 425	€ 345	-19,4%
38	Kamer met g.v.	24 m <sup>2</sup>	3e	€ 395	€ 315	-19,7%
39	Kamer met g.v.	28 m <sup>2</sup>	3e	€ 435	€ 320	-26,7%
40	Eénkamerwoning	16 m <sup>2</sup>	3e	€ 410	€ 295	-27,2%
41	Kamer met g.v.	12 m <sup>2</sup>	2e	€ 345	€ 220	-35,8%
42	Kamer met g.v.	20 m <sup>2</sup>	3e	€ 380	€ 220	-41,4%
43	Kamer met g.v.	16 m <sup>2</sup>	3e	€ 355	€ 190	-46,9%
44	Eénkamerwoning	12 m <sup>2</sup>	3e	€ 375	€ 185	-50,1%
45	Kamer met g.v.	12 m <sup>2</sup>	3e	€ 340	€ 150	-55,9%

### 6.3 Woonsituatie versus woonwensen

Om een beeld te krijgen van kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod op dit moment kan het type woonruimte in de huidige situatie van uitwonende studenten in een stad die ook in de stad willen blijven worden afgezet tegen de woonwensen van deze zelfde groep. Kwantitatief gezien zijn vraag en aanbod van deze vergelijking per definitie aan elkaar gelijk, maar kwalitatief laat deze vergelijking zien in welke richting studenten op dit moment hun type woonruimte zouden willen aanpassen. Een tekort of overschot van woonruimte dat zich vertaalt naar studenten die geen woonruimte kunnen vinden of naar leegstaande woonruimten wordt in deze paragraaf niet meegenomen. Ook worden woonwensen van studenten die naar de stad toe willen verhuizen en het vrijkomende aanbod dat studenten achterlaten bij vertrek buiten beschouwing gelaten.

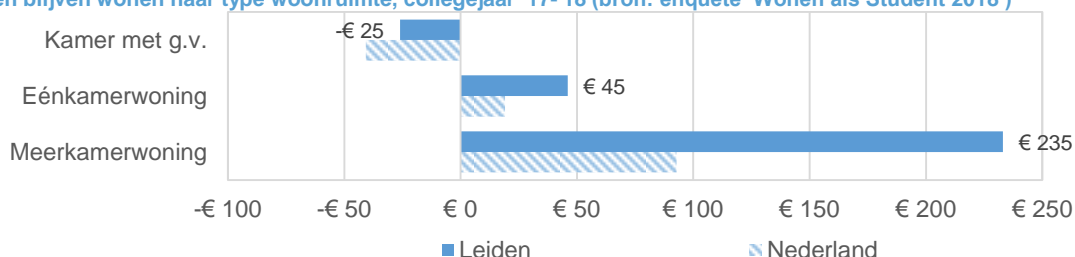
40 procent van de bewoonde voorraad in Leiden sluit niet volledig aan op wat de bewoners zouden willen (NL: 34 procent). Er een potentieel surplus van circa 2.900 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 710 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van circa 2.200 meerkamerwoningen.

Figuur 6.9: Afwijking tussen huidige en gewenste type woonruimte (rekening houdend met de bijbehorende woonlasten) van uitwonende voltijdstudenten in Leiden die in Leiden willen blijven wonen, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')

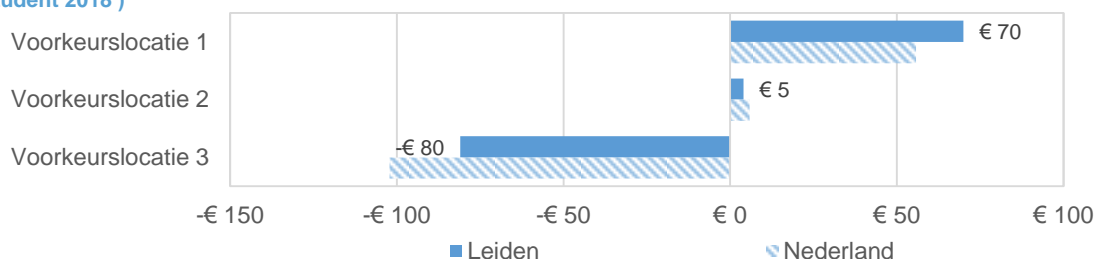


Gemiddeld zijn studenten bereid 40 euro meer te betalen aan woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag dan dat zij nu betalen (NL: in evenwicht). Dit verschilt echter sterk per type woonruimte en locatie (zie figuur 6.10 en figuur 6.11). Voor kamers met gedeelde voorzieningen wil men 25 euro minder betalen en voor éénkamerwoningen is dit 45 euro meer (NL: respectievelijk 40 euro minder en 20 euro meer). Voor meerkamerwoningen zijn studenten bereid 235 euro meer te betalen (NL: 95 euro meer). Als studenten op hun voorkeurslocatie kunnen wonen dan zijn ze bereid om 70 euro meer te betalen dan de huidige woonlasten (NL: 55 euro meer).

**Figuur 6.10: Afwijking tussen huidige en gewenste woonlasten (gecorrigeerd voor locatie en woonoppervlakte) inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten in Leiden die in Leiden willen blijven wonen naar type woonruimte, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



**Figuur 6.11: Afwijking tussen huidige en gewenste woonlasten (gecorrigeerd voor type woonruimte en woonoppervlakte) inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten in Leiden die in Leiden willen blijven wonen naar voorkeurslocatie, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



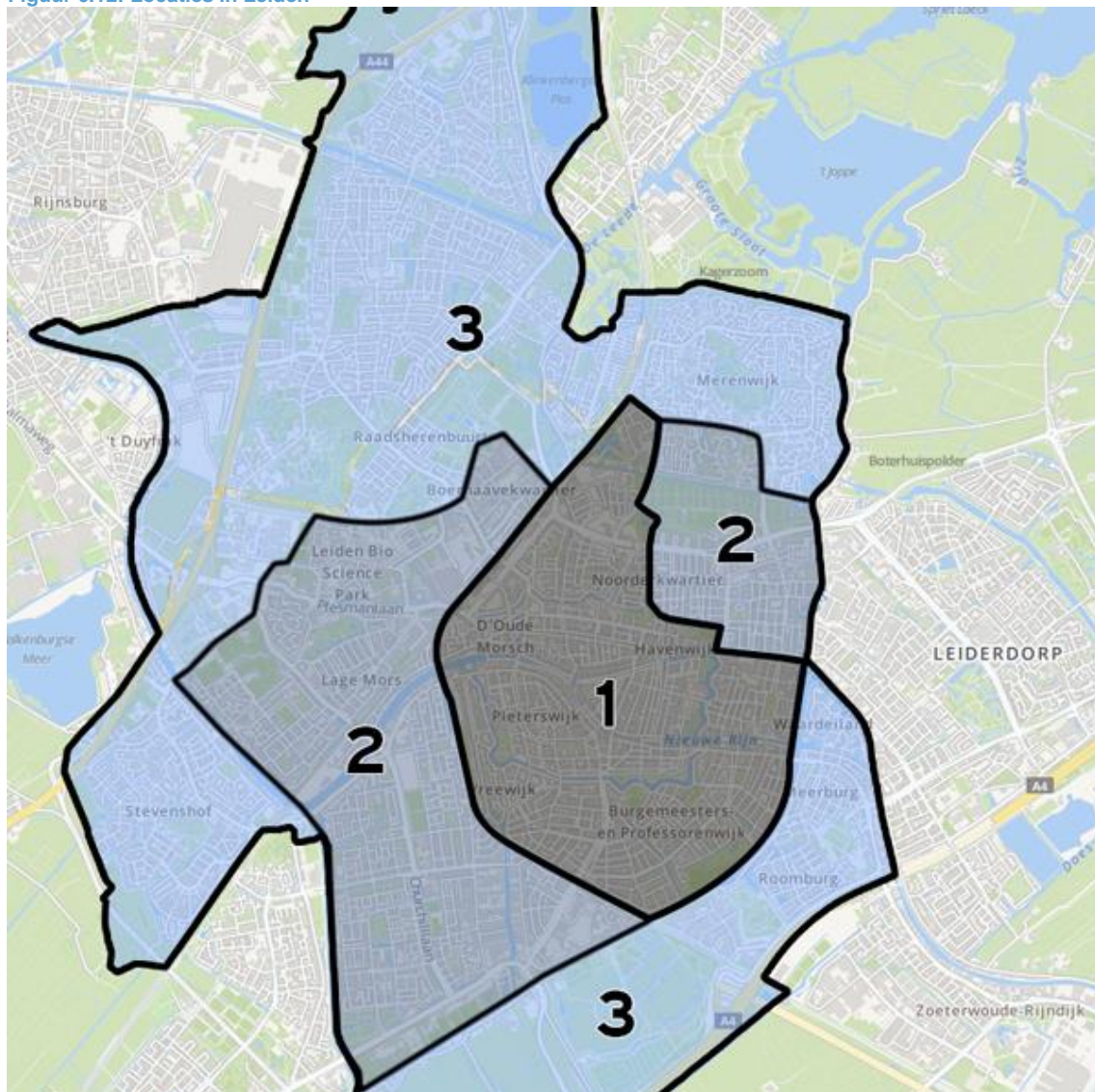
## 6.4 Vraag & aanbod

In deze paragraaf wordt er gekeken naar het verschil tussen vraag en aanbod op korte termijn. Het aanbod wordt gevormd door woonruimten die vrijkomen door studenten die de stad verlaten (verlaters) of doorstromen naar een andere woonruimte (doorstromers). De vraag bestaat uit studenten die voor het eerst op zichzelf willen gaan wonen (starters), uitwonende studenten die zich in de stad willen vestigen (vestigers) en uitwonende studenten die een andere woonruimte binnen dezelfde stad zoeken (doorstromers). Alleen studenten met een verhuishwens binnen een halfjaar vallen onder deze categorieën. Ieder type woonruimte is opgedeeld in een laag en hoog prijssegment. Voor kamers met gedeelde voorzieningen ligt de grens op 350 euro. Bij éénkamerwoningen en meerkamerwoningen is gebruik gemaakt van de kwaliteitskortingsgrens. Bij de vraag is uitgegaan van de woonwensen die door middel van conjunct meten zijn bepaald in combinatie met de huidige prijzen in de markt. Daarnaast zijn de gemeten vraag en aanbod gecorrigeerd naar de reële vraag en aanbod (zoals ook in bijlage B is toegelicht). In tabel 6.2 is het verschil tussen de vraag en aanbod weergegeven naar locatie, prijsklasse en type woonruimte.

**Tabel 6.2: Verschil tussen vraag en aanbod o.b.v. verhuisgeneigden (gewenst) uitwonend in Leiden binnen een halfjaar naar locatie, type woonruimte en prijssegment, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

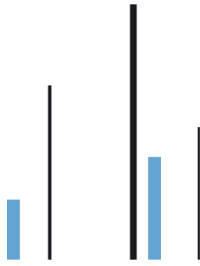
		Huidige woonsituatie	Aanbod		Vraag			Verschil	Gewenste situatie
			Doorstr.	Verlater	Starter	Vestiger	Doorstr.		
Locatie 1	Kamers met GV	Laag	1.720	180 30	50	20	30	100	1.610
		Hoog	3.720	320 340	130	40	70	430	3.300
		Totaal	5.440	500 370	180	50	100	530	4.910
	Eénkamerwoningen	Laag	30	0 0	120	30	60	-210	240
		Hoog	960	30 60	170	50	90	-230	1.190
		Totaal	980	30 60	290	90	160	-440	1.420
	Meerkamerwoning	Laag	80	0 0	40	10	20	-80	160
		Hoog	1.390	100 10	220	60	120	-300	1.690
		Totaal	1.480	100 10	260	80	140	-380	1.850
	Totaal	Laag	1.830	180 30	210	60	120	-190	2.010
		Hoog	6.070	450 410	520	150	290	-100	6.170
		Totaal	7.900	630 440	730	220	400	-290	8.190
Locatie 2	Kamers met GV	Laag	1.210	180 60	50	10	30	150	1.060
		Hoog	1.330	180 20	110	30	60	-10	1.340
		Totaal	2.540	360 80	160	50	90	140	2.390
	Eénkamerwoningen	Laag	10	0 10	120	30	60	-210	230
		Hoog	1.470	70 90	150	40	80	-110	1.590
		Totaal	1.490	80 90	270	80	150	-330	1.820
	Meerkamerwoning	Laag	100	0 0	40	10	20	-70	180
		Hoog	710	40 0	190	60	100	-300	1.020
		Totaal	810	40 0	230	70	120	-380	1.190
	Totaal	Laag	1.330	180 70	210	60	110	-130	1.460
		Hoog	3.510	290 110	450	130	250	-430	3.940
		Totaal	4.840	480 180	660	190	360	-560	5.400
Locatie 3	Kamers met GV	Laag	240	30 0	30	10	10	-20	260
		Hoog	570	70 50	50	10	30	30	540
		Totaal	810	100 50	70	20	40	10	790
	Eénkamerwoningen	Laag	10	0 0	40	10	20	-80	90
		Hoog	180	10 10	60	20	30	-80	260
		Totaal	190	10 10	100	30	60	-160	350
	Meerkamerwoning	Laag	40	0 0	30	10	10	-50	80
		Hoog	390	30 20	100	30	60	-140	530
		Totaal	420	30 20	130	40	70	-190	610
	Totaal	Laag	280	30 0	100	30	50	-150	420
		Hoog	1.140	110 70	210	60	110	-190	1.330
		Totaal	1.420	140 80	300	90	160	-340	1.750
Totaal	Kamers met GV	Laag	3.160	390 90	130	40	70	240	2.930
		Hoog	5.610	570 410	290	90	160	450	5.170
		Totaal	8.780	960 500	420	120	230	680	8.090
	Eénkamerwoningen	Laag	40	0 10	280	80	150	-510	550
		Hoog	2.610	120 160	380	110	210	-430	3.040
		Totaal	2.660	120 160	660	190	360	-930	3.590
	Meerkamerwoning	Laag	220	0 0	110	30	60	-200	420
		Hoog	2.490	170 30	510	150	280	-740	3.240
		Totaal	2.720	170 30	620	180	340	-940	3.660
	Totaal	Laag	3.430	390 90	520	150	280	-460	3.900
		Hoog	10.720	860 590	1.180	350	640	-720	11.440
		Totaal	14.150	1.250 690	1.700	500	930	-1.190	15.340

Figuur 6.12: Locaties in Leiden





## 7



## Internationale studenten

Internationale studenten vormen een bijzondere groep aangezien nagenoeg al deze studenten een huisvestingsbehoefte hebben, doorgaans geen netwerk in Nederland hebben en hierdoor nog meer dan de Nederlandse studenten zijn aangewezen op corporaties en particuliere verhuurders. Daarnaast ontwikkelt deze groep zich qua prognoses onafhankelijk van de demografie in Nederland. Internationale studenten kunnen in twee groepen worden verdeeld:

1. Internationaal mobiele diplomastudenten die komen voor een volledige studie op bachelor- of masterniveau; zij zijn in de voorgaande hoofdstukken in alle analyses meegenomen.
2. Studiepuntmobiele studenten die juist komen voor een kortere periode (één jaar of korter), bijvoorbeeld in het kader van een uitwisseling; deze studenten zijn in de voorgaande hoofdstukken niet meegenomen.

De tweede groep van studiepuntmobiele studenten wordt helaas minder eenduidig geregistreerd en wordt om die reden niet meegenomen in de analyses uit de voorgaande hoofdstukken. Tocht bezetten de studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau met circa 5 procent een noemenswaardig deel van de studentenwoonruimten. Vanwege het belang een zo compleet mogelijk beeld te schetsen van de behoefte aan studentenhuysvesting wordt de groep studiepuntmobiele studenten in dit hoofdstuk behandeld. Het betreft hier echter alleen de inkomende studenten, waardoor het (tijdelijke) aanbod van woonruimten als gevolg van uitgaande studiepuntmobiele studenten buiten beeld blijft. Er gaan relatief meer Nederlandse studenten voor een korte periode naar het buitenland, dan dat er internationale studenten voor een korte periode naar Nederland komen. De internationale diplomastudenten die integraal in de voorgaande hoofdstukken zijn meegenomen worden in dit hoofdstuk als aparte categorie eveneens besproken.

In samenwerking met Nuffic, de Nederlandse organisatie voor internationalisering in het onderwijs, is in paragraaf 7.1 geschetst binnen welke wereldwijde mobiliteitsstromen de studentenmobiliteit naar Nederland plaatsvindt<sup>1</sup>. In paragraaf 7.2 wordt de omvang en samenstelling van de internationale studentenpopulatie besproken. De woonsituatie van internationale studenten wordt in paragraaf 7.3 behandeld, waarbij de vergelijking wordt gemaakt met de Nederlandse diplomastudenten. In paragraaf 7.4 worden de verwachtingen voor de toekomstige kwantitatieve ontwikkeling besproken. Tot slot worden in paragraaf 7.5 de verschillen tussen woonwensen en woonsituatie besproken. De cijfers in de paragrafen 7.2, 7.3 en 7.5 hebben grotendeels of volledig betrekking op heel Nederland vanwege onvoldoende internationale respondenten op het niveau van Leiden in de enquête 'Wonen als Student 2018'.

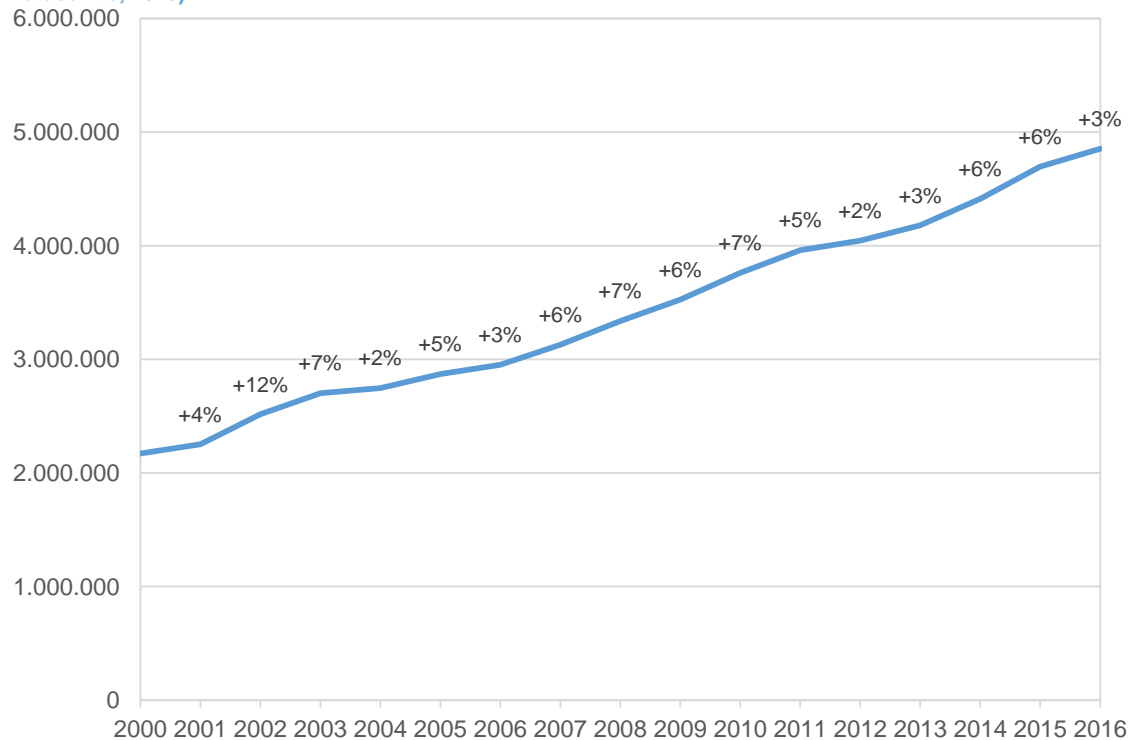
<sup>1</sup> Voor meer cijfers en informatie van Nuffic kan de volgende website geraadpleegd worden: [www.nuffic.nl/facts-and-figures](http://www.nuffic.nl/facts-and-figures)



## 7.1 Internationale context

In 2016 volgden er wereldwijd, volgens de meest recente statistieken van Unesco<sup>2</sup>, ongeveer 4,9 miljoen studenten een studie in het buitenland. Tabel 7.1 laat zien dat het aantal studenten dat in het buitenland studeert sinds 2000 structureel is toegenomen. Sinds 1980 is het aandeel van de wereldwijde studentenpopulatie die in het buitenland gaat studeren ongeveer gelijk gebleven (circa 2 procent). De toename van het aantal studenten dat in het buitenland studeert komt daarom geheel voor rekening van de groei van de wereldwijde studentenpopulatie, die hoofdzakelijk afkomstig is van de toename van het aantal studenten in Aziatische en Afrikaanse landen.

**Figuur 7.1: Ontwikkeling aantal studenten wereldwijd dat in een ander land studeert, 2000-2016 (bron: UNESCO Datacentre, 2018)**



China telt de meeste uitgaande studenten, op ruime afstand gevolgd door India. China is als groot land symbolisch voor veel andere (opkomende) kenniseconomieën. De ontwikkeling van het hoger onderwijs in deze landen neemt toe in zowel kwaliteit als kwantiteit en zal waarschijnlijk leiden tot een betere kwalitatieve aansluiting van internationale studenten op Nederlandse universiteiten.

In tabel 7.1 is te zien dat de top-5 verder bestaat uit Duitsland, Zuid-Korea en Frankrijk. Dit zijn landen die naast een grote uitgaande populatie ook een grote inkomende studentenstroom hebben. De klassering van landen als Saoedi-Arabië, Maleisië en Nigeria heeft te maken met de economische ontwikkelingen in de middenklasse. Studenten in deze landen hebben de financiële mogelijkheden voor een studie, maar de lokale universiteiten kunnen het topniveau (nog) niet aanbieden.

<sup>2</sup> Unesco (2018), "UIS Statistics", [www.data.uis.unesco.org](http://www.data.uis.unesco.org), 13 augustus 2018

Nederland staat met een populatie uitgaande diplomastudenten van ongeveer 15.500 op een 65<sup>e</sup> plaats in deze ranglijst. Het aantal uitgaande studenten zegt niet alles. China en India staan bovenaan, maar hebben ook de grootste populatie 18-30-jarigen, en als gevolg daarvan ook een groot aantal studenten. Daarom is er ook gekeken naar het aandeel van de studenten dat in het buitenland gaat studeren. In India blijkt dit slechts 0,9 procent te zijn. Van de landen in de top-10 steken Saoedi-Arabië en Kazachstan erboven uit met meer dan 5 procent. In Nederland gaat 1,9 procent voor studie naar het buitenland. Dit is net onder het wereldwijde gemiddelde van ongeveer 2,3 procent.

Wat aantallen inkomende studenten betreft voeren de Verenigde Staten de ranglijst aan, gevolgd door het Verenigd Koninkrijk en Australië. De top-3 wordt in zijn geheel gevormd door Engelstalige landen. In deze laatste twee landen is het aandeel internationale studenten binnen de totale populatie met 18 procent ook erg hoog. De landen net onder de top met de meeste inkomende studenten hebben veelal zelf ook een grote uitgaande studentenpopulatie. Frankrijk en Rusland trekken veel studenten uit landen met dezelfde voertaal, Frankrijk uit voormalige kolonies en Rusland uit de voormalige Sovjetstaten. Nederland staat in 2016 op de twaalfde plaats en scoort qua ratio bovengemiddeld hoog.

**Tabel 7.1: Top-10 landen en Nederland uitgaande en inkomende studiemobiliteit, 2009 en 2016 en mobiliteitsratio 2016 (\*voorgaand jaar vanwege ontbreken informatie, bron: UNESCO Datacentre, 2018)**

Uitgaand	2009	2016	Ratio	Inkomend	2009	2016	Ratio
1 China	519.800	847.000	1,9%	1 Verenigde Staten	660.600	907.300	4,6% *
2 India	203.800	277.400	0,9%	2 Verenigd Koninkrijk	369.000	430.700	18,5% *
3 Duitsland	92.900	117.900	3,9% *	3 Australië	257.600	335.500	17,5%
4 Zuid-Korea	127.900	108.500	3,3% *	4 Rusland	129.700	243.800	3,9%
5 Nigeria	52.500	95.600	4% *	5 Frankrijk	249.100	239.400	9,9% *
6 Frankrijk	53.200	90.700	3,6% *	6 Duitsland		228.800	7,7% *
7 Kazachstan	37.300	89.700	14,4%	7 Canada	95.600	189.600	
8 Saoedi-Arabië	31.100	85.300	5,3%	8 China	61.200	137.500	0,3%
9 Oekraïne	33.800	76.200	4,5%	9 Japan	131.600	132.000	3,4% *
10 Vietnam	44.000	70.300	3,0%	10 Maleisië		124.100	9,3%
65 Nederland	11.300	15.500	1,9%	12 Nederland	52.000	83.600	10,7%
<b>Totaal</b>	<b>3.525.400</b>	<b>4.854.300</b>	<b>2,3%</b>	<b>Totaal</b>	<b>3.525.400</b>	<b>4.854.300</b>	<b>2,2%</b>

Over uitgaande studiepuntmobiliteit worden wereldwijd geen cijfers geregistreerd. Wel zijn Europese vergelijkingen beschikbaar via de Eurostudent-onderzoeken, en voor het deel studiepuntmobiliteit dat binnen het Erasmus+-programma plaatsvindt. Nederland doet het met circa een kwart van de afgestudeerdenpopulatie met een studiegerelateerde buitenlandervaring bovengemiddeld<sup>3</sup>. Wel bestaan er grote verschillen tussen de verschillende studierichtingen. Voor studiepuntmobiliteit in het kader van uitwisseling hangt de uitgaande studentenstroom sterk samen met de inkomende stroom studiepuntmobiele studenten. Steeds meer onderwijsinstellingen maken de keuze – of willen dat gaan doen – om

<sup>3</sup> Nuffic (2017), 'Outgoing student mobility in Dutch higher education, 2015-2016'; <https://www.nuffic.nl/en/publications/find-a-publication/outgoing-student-mobility-in-dutch-higher-education-2015-2016.pdf>

studiepuntmobiliteit als de norm voor alle studenten te stellen<sup>4</sup>. Dit om de kwaliteit van het onderwijs te verhogen en kansen voor studenten op de arbeidsmarkt te vergroten. Hiervoor wordt er door de onderwijsinstellingen gewerkt aan afgestemde mobiliteitsvensters en automatische erkenning van studiepunten om zekerheid over aansluiting van het aanbod op het studieprogramma en duidelijkheid omtrent de erkenning van studiepunten te bieden. Daarom mag verwacht worden dat de uitgaande stroom studiepuntmobiele studenten de komende jaren gaat stijgen en daarmee ook de inkomende stroom. De reeds vastgestelde toename van het budget van het Erasmus+-programma (en de opvolger van dit programma) voor de komende jaren en de verwachte toename op langere termijn bevestigen het beeld waarin een toename wordt verwacht.

## 7.2 Studentenpopulatie

In totaal zijn er in collegejaar '17-'18 in Leiden circa 730 studiepuntmobiele studenten en 2.340 internationale diplomastudenten (NL: 18.000 en 75.000 studenten)<sup>5</sup>. Een groot deel van de studiepuntmobiele studenten is slechts één semester in Nederland. In het eerste semester van collegejaar '17-'18 waren er 480 studenten en in het tweede semester 250 studenten (NL: 11.840 en 6.150 studenten). Voor de huisvesting is het vooral relevant hoeveel studenten er op het piekmoment zijn; daarom wordt er in het vervolg gekeken naar de studiepuntmobiele studenten in het eerste semester. Wel zal rekening gehouden moeten worden dat de vraag naar huisvesting in het tweede semester lager ligt (in collegejaar '17-'18 waren in het tweede semester 230 studiepuntmobiele studenten minder dan in het eerste semester (NL: 5.700 studenten).

De studiepuntmobiele en internationale diplomastudenten vormen in het eerste semester respectievelijk 2,2 en 7,0 procent van de gehele studentenpopulatie (NL: 1,7 en 10,9 procent).

Op nationaal niveau blijft een studiepuntmobiele student gemiddeld circa 7 maanden in Nederland. 54 procent van de studiepuntmobiele studenten studeert in Nederland via een Erasmusbeurs. 42 procent komt naar Nederland via een ander uitwisselingsprogramma en de resterende 5 procent op eigen gelegenheid. Tabel 7.2 laat zien dat de meeste studiepuntmobiele studenten uit China, Verenigde Staten, Duitsland en Spanje komen.

**Tabel 7.2: Herkomstlanden studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau, collegejaar '16-'17 (bron: Nuffic)**

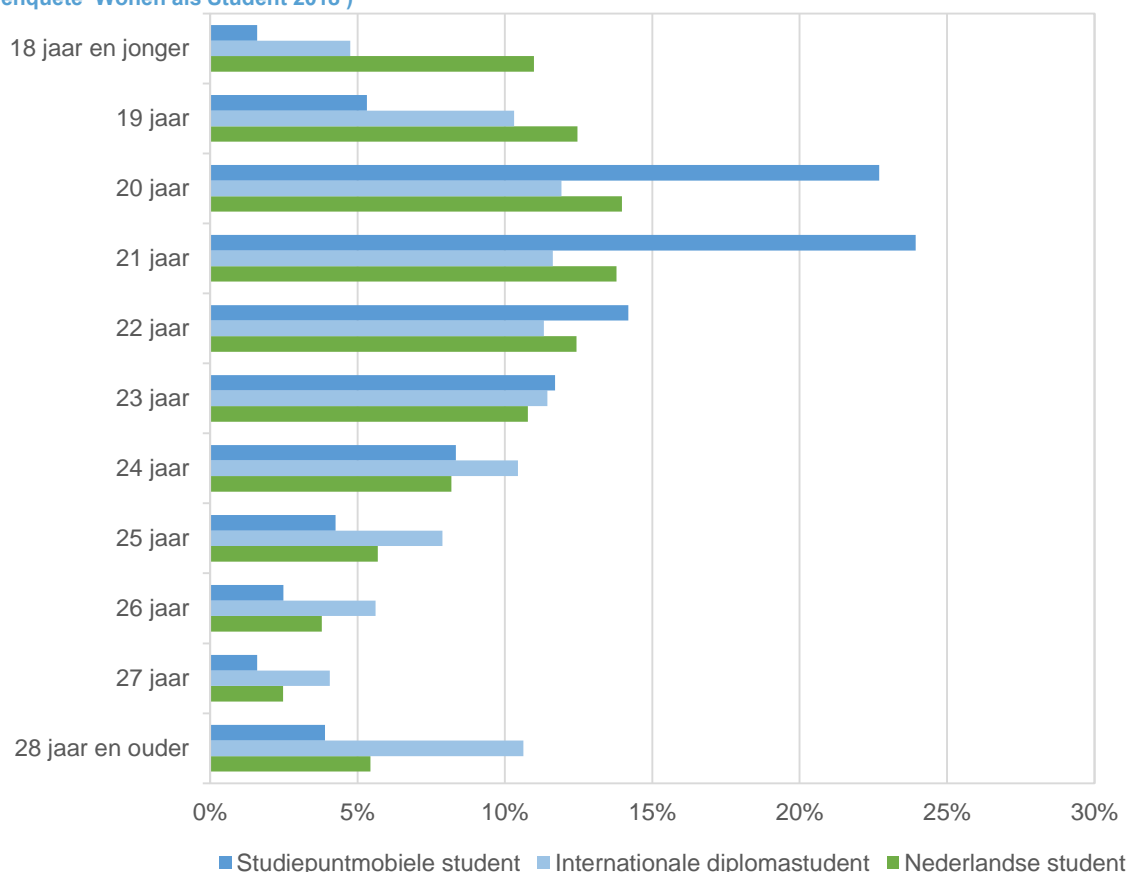
1 China	8,4%	7 Italië	4,4%
2 Verenigde Staten	7,7%	8 Zuid-Korea	3,6%
3 Duitsland	7,4%	9 Finland	3,4%
4 Spanje	7,2%	10 Brazilië	2,2%
5 Frankrijk	5,5%	11 Indonesië	2,1%
6 Verenigd Koninkrijk	4,7%	Overig	43,3%

<sup>4</sup> Vereniging Hogescholen en VSNU (2014) 'Gezamenlijke Visie Internationaal' en Vereniging Hogescholen en VSNU (2018) 'Internationaliseringsagenda hoger onderwijs'.

<sup>5</sup> Onder de internationale diplomastudenten vallen in dit rapport alle studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding (deze definitie wordt eveneens ook gebruikt door de VSNU en Vereniging Hogescholen). Nuffic, DUO en CBS hanteren een andere definitie waarbij alle studenten met een internationale vooropleiding onder de groep internationale studenten worden geschaard (dus ook met een Nederlandse nationaliteit). De in dit rapport gehanteerde definitie heeft de voorkeur omdat studenten met een Nederlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding vergelijkbaar huisvestingsgedrag vertonen als de studenten met zowel een Nederlandse nationaliteit als vooropleiding.

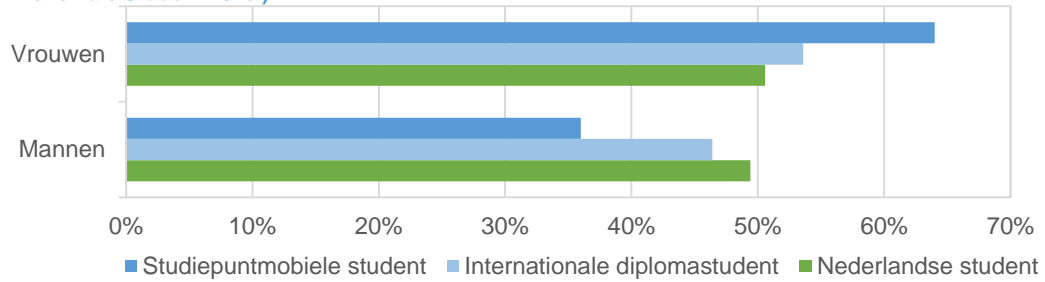
Figuur 7.2 geeft de leeftijdsverdeling van de internationale studenten in Nederland weer in vergelijking met die van de Nederlandse studenten. Studiepuntmobiele studenten en internationale diplomastudenten zijn gemiddeld respectievelijk 1 en 12 maanden ouder dan Nederlandse diplomastudenten. Opvallend is dat bij de studiepuntmobiele studenten 15 procent tussen de 20 en 22 jaar is. Deze piek is ook terug te zien bij de Nederlandse studenten, maar met 18 procent veel minder extreem. Bij internationale diplomastudenten ligt de piek 2 jaar later en zijn er relatief ook veel studenten 28 jaar of ouder.

**Figuur 7.2: Studenten op nationaal niveau naar leeftijd en type student, collegejaar '17-'18 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2018')**



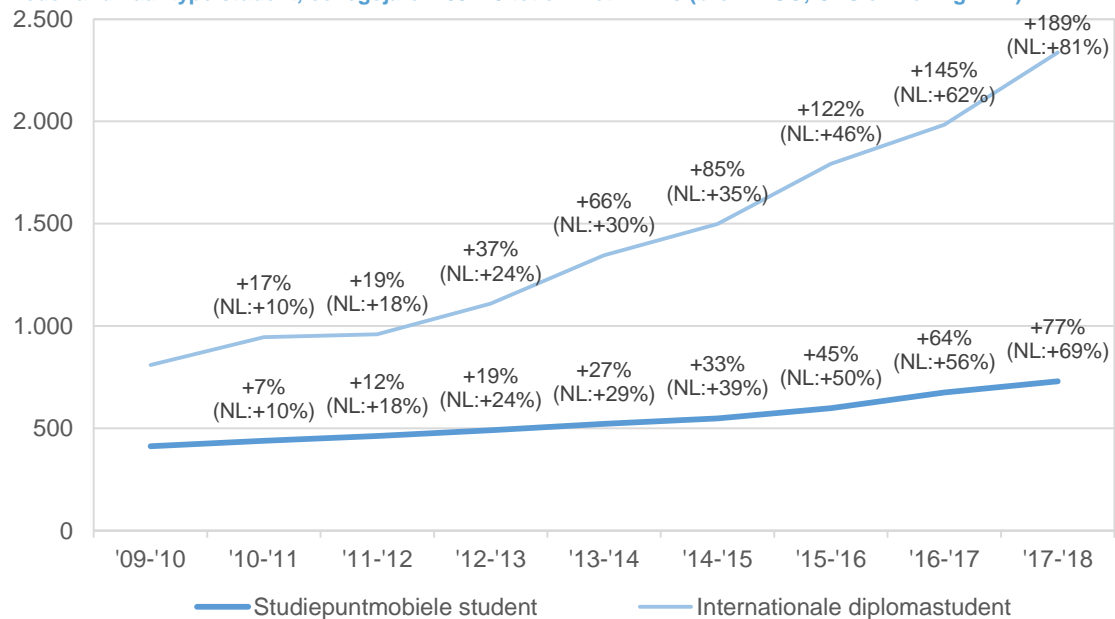
Vrouwen zijn, zoals te zien in figuur 7.3, bij de internationale studenten nog sterker oververtegenwoordigd als bij de Nederlandse studenten (Nederlands: 51 procent; internationale diplomastudenten: 54 procent; studiepuntmobiele studenten: 64 procent). Dit is opvallend omdat er wereldwijd meer mannen een opleiding in het buitenland volgen (aandeel mannen: 54 procent, bron: UNESCO). Toch volgen ook wereldwijd met een aandeel van 51 procent meer vrouwen dan mannen een opleiding in het hoger onderwijs.

Figuur 7.3: Studenten op nationaal niveau naar geslacht en type student, collegejaar '17-'18 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2018')



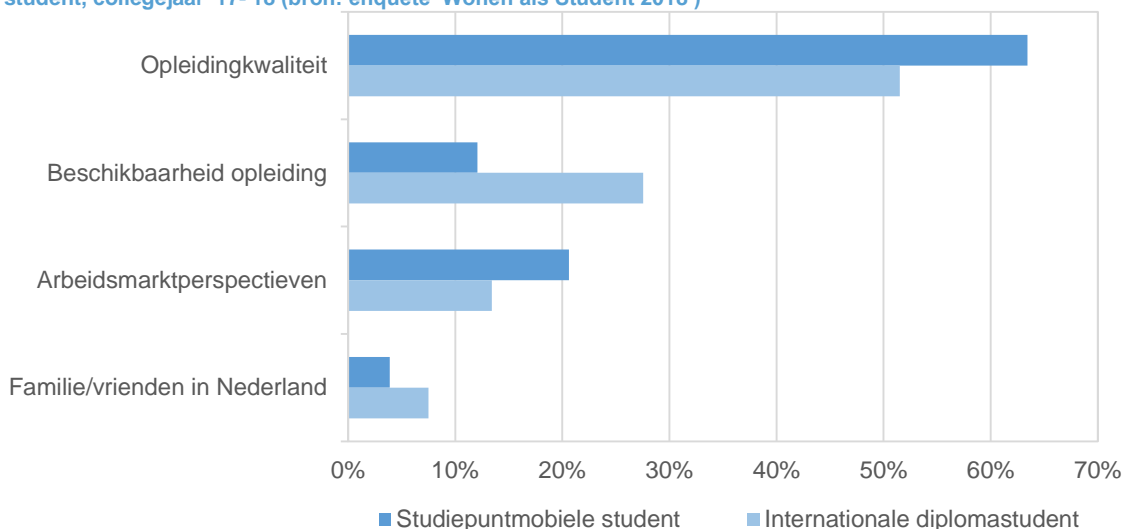
Figuur 7.4 laat de ontwikkeling zien van het aantal internationale studenten in de afgelopen acht jaar in Leiden. Het aantal studiepuntmobiele studenten is jaarlijks gemiddeld met 7 procent gegroeid (NL: +9 procent). In dezelfde periode is het aantal internationale diplomastudenten gemiddeld met 14 procent gegroeid (NL: +10 procent) tegenover een jaarlijkse groei van 4 procent bij de Nederlandse studenten (NL: +2 procent). In absolute zin komt dit neer op een groei sinds collegejaar '09-'10 van respectievelijk 300, 1.500 en 8.600 (NL: 7.400, 33.600 en 85.200 studenten). Op nationaal niveau is de groei van de internationale diplomastudenten vooral te zien bij de universiteiten, terwijl het aantal studiepuntmobiele studenten relatief hard is gegroeid bij de hbo-instellingen.

Figuur 7.4: Aantal studenten in Leiden en ontwikkelingspercentage t.o.v. collegejaar '09-'10 in Leiden en Nederland naar type student, collegejaren '09-'10 tot en met '17-'18 (bron: DUO, CBS en Telling ABF)



De belangrijkste reden op nationaal niveau voor studiepuntmobiele studenten om naar Nederland te komen is de kwaliteit van het onderwijs hier. Dit is ook onder internationale diplomastudenten de meest voorkomende reden, zoals te zien is in figuur 7.5, maar voor veel studenten in deze groep is daarnaast de beschikbaarheid van opleidingen de reden van de keuze voor Nederland.

Figuur 7.5: Reden waarom internationale student in Nederland is gaan studeren op nationaal niveau naar type student, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')



### 7.3 Woonsituatie

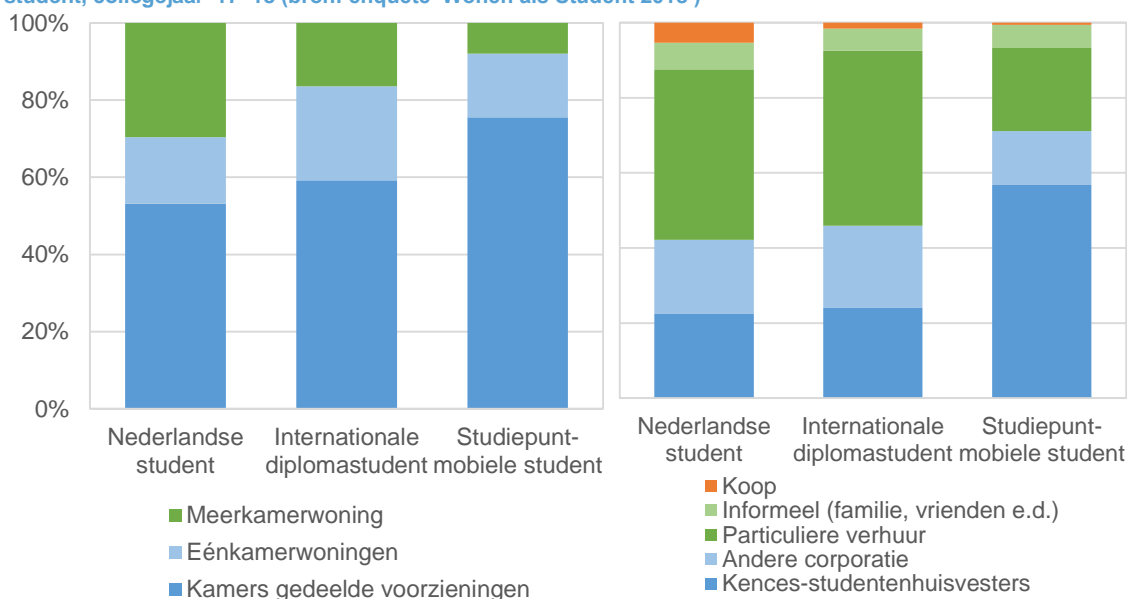
Het grote verschil met reguliere studentenhuysvesting is dat de woonruimte voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook volledig ingericht. 80 procent van de studiepuntmobile studenten op nationaal niveau huurt een gemeubileerde woonruimte en 15 procent een gestoffeerde kamer. Op veel universiteiten wonen studenten op een campus die gelieerd is aan de instelling. Huisvesting voor internationale studenten verschilt dus op een aantal punten van de praktijk van reguliere studentenhuysvesting in Nederland, waar de student niet gebonden is aan huisvesting bij de studiestart, er doorgaans geen sprake is van gemeubileerde woonruimten en er veel meer een cultuur van kamer zoeken via kijkavonden is. Bovendien zijn de internationale studenten een relatief heterogene groep qua woonsituatie, draagkracht en woonbehoeften.

Nagenoeg iedere internationale student is uitwonend, zoals verwacht mag worden. 88 procent van de studiepuntmobile studenten op nationaal niveau woont binnen de eigen studiestad. Dit percentage is iets hoger dan dat van de uitwonende internationale diplomastudent (80 procent), maar duidelijk hoger dan dat van de Nederlandse diplomastudent (67 procent).

Met 8 procent zijn studiepuntmobile studenten op nationaal niveau, zoals te zien in figuur 7.6, zelden gehuisvest in een meerkamerwoning. Onder internationale diplomastudenten ligt dit aandeel met 16 procent ook onder het niveau van de Nederlandse diplomastudent (30 procent).

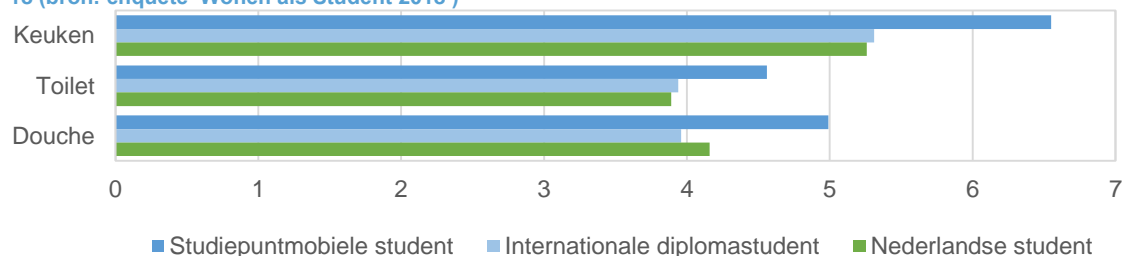
Corporaties huisvesten in Nederland in samenwerking met universiteiten en hogescholen 70 procent van de studiepuntmobile studenten. Dit is een aanzienlijk groter deel dan bij de (internationale) diplomastudenten (internationaal: 46 procent en Nederlands 42 procent). De rol van particuliere verhuur is beduidend kleiner dan bij de (internationale) diplomastudenten.

Figuur 7.6: Aandeel uitwonende studenten op nationaal niveau naar type woonruimte, type verhuurder en type student, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')



Studiepuntmobiele studenten die gehuisvest zijn in een kamer met gedeelde voorzieningen delen op nationaal niveau hun keuken gemiddeld met meer personen dan (internationale) diplomastudenten. De keuken wordt gemiddeld met 6 á 7 personen gedeeld, terwijl diplomastudenten deze voorziening gemiddeld met ruim 5 personen delen. Een studiepuntmobiele student deelt een toilet of douche gemiddeld met bijna 5 personen tegenover circa 4 personen bij diplomastudenten.

Figuur 7.7: Gemiddeld aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende voltijdstudenten op kamers met gedeelde voorzieningen op nationaal niveau naar type voorziening en type student, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')

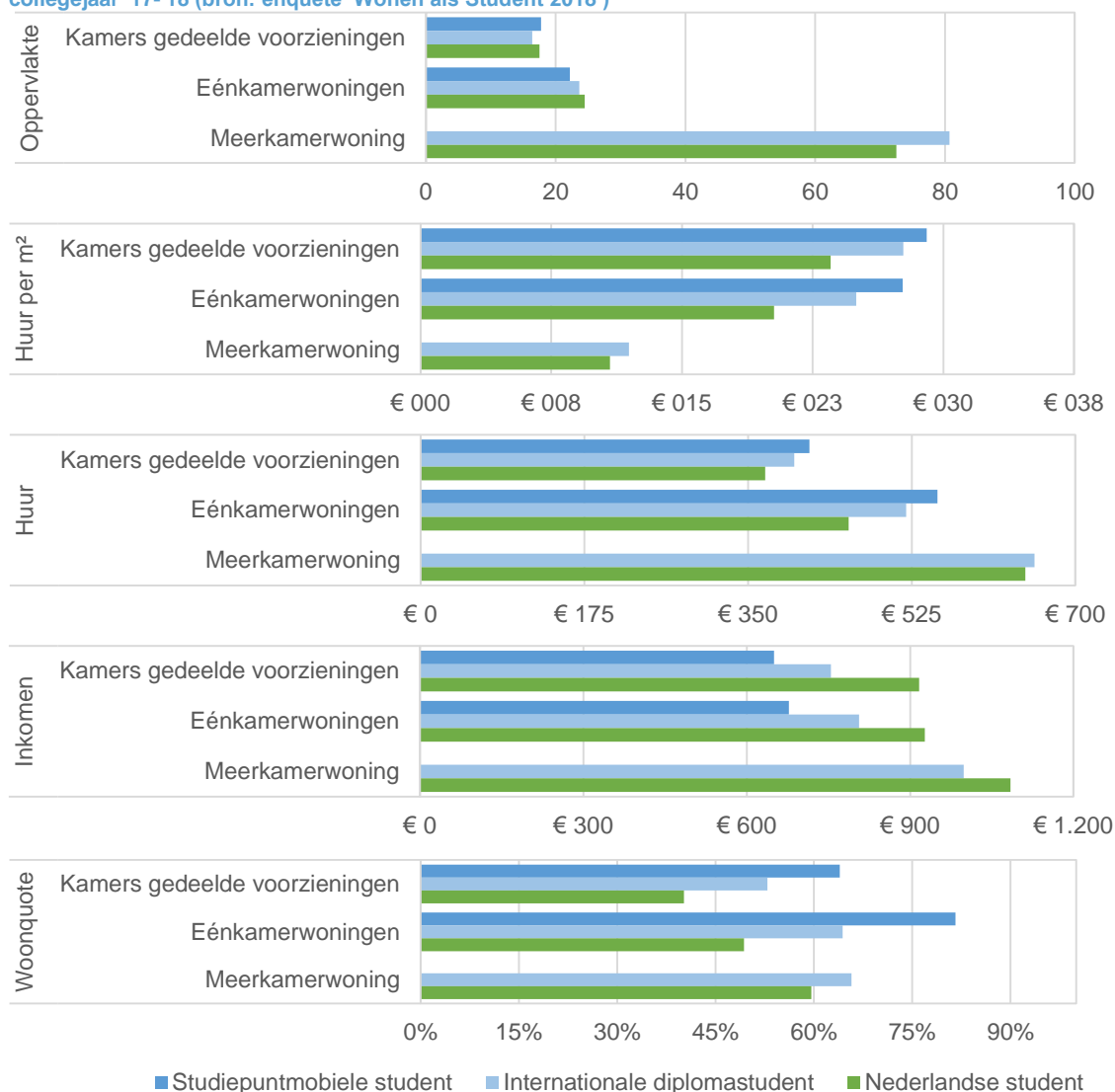


Figuur 7.8 geeft inzicht in de gemiddelde verschillen tussen studiepuntmobiele en (internationale) diplomastudenten in Nederland wat betreft oppervlakte en betaalbaarheid. Wat woonoppervlakte betreft is er weinig verschil. Meer verschillen zijn er op het vlak van betaalbaarheid. De woonlasten na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter zijn bij internationale studenten gemiddeld hoger dan bij de Nederlandse student. Twee belangrijke aspecten kunnen dit verschil verklaren, namelijk:

1. Internationale studenten en met name de studiepuntmobiele studenten zijn overwegend gehuisvest in studiesteden waar de woonlasten relatief hoog zijn;
2. Internationale studenten en zeker de studiepuntmobiele studenten wonen vaker in een gemeubileerde woning.

Het inkomen van internationale studenten is gemiddeld lager dan dat van Nederlandse studenten. Aangezien de woonlasten iets hoger zijn is het logische gevolg dat de internationale studenten een duidelijk hogere woonquote hebben.

**Figuur 7.8: Gemiddelde oppervlakte, woonlasten per vierkante meter, huurprijs (inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag), inkomen en woonquote op nationaal niveau naar type woonruimte en type student, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



## 7.4 Kwantitatieve prognose

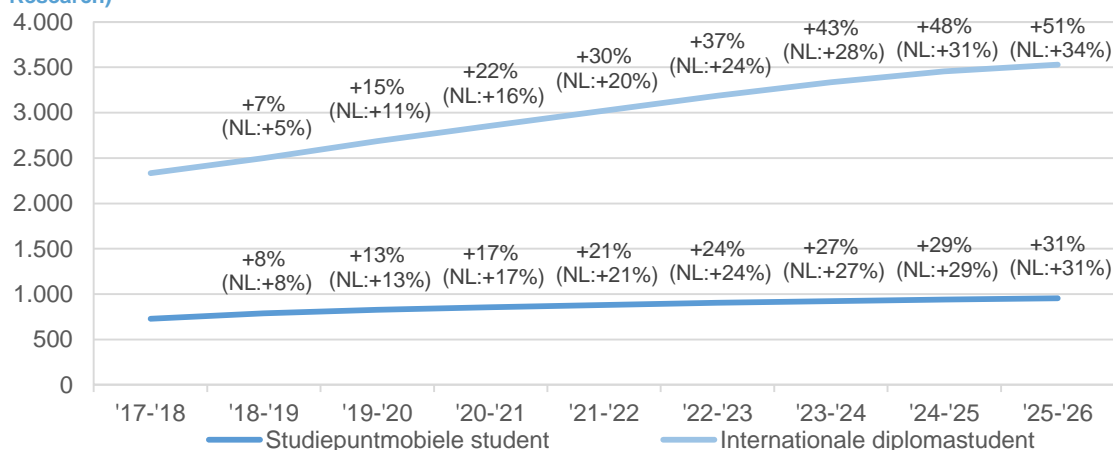
Figuur 7.9 laat de verwachtingen voor de ontwikkeling van het aantal internationale diplomastudenten en studiepuntmobiele studenten in vergelijking met de Nederlandse studenten zien. In de komende acht jaar wordt in Leiden een groei van 31 procent studiepuntmobiele studenten en groei van 51 procent internationale diplomastudenten verwacht (NL: +31 en +34 procent). Voor de Nederlandse en internationale diplomastudenten wordt gebruik gemaakt van de Apollo-prognoses. De prognoses van de studiepuntmobiele studenten zijn gebaseerd op de trend uit de afgelopen acht jaar gecombineerd met de wereldwijde demografische prognoses van het aantal jongeren en ook met de beschikbare Erasmus+-programmamiddelen tot en met 2019. De verwachte sterke stijging bij de studiepuntmobiele



studenten in de komende jaren wordt voor een groot deel veroorzaakt door de jaarlijkse stijging van de Erasmus+-programmamiddelen met circa 10 procent.

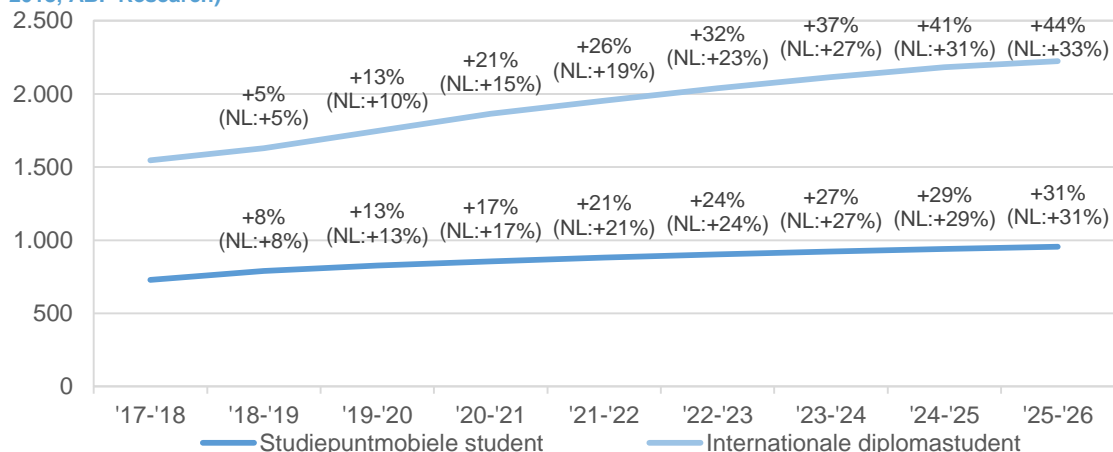
De groei van 34 procent tot en met collegejaar '25-'26 van het aantal internationale diplomastudenten nationaal is beperkt als het naast de wereldwijde verwachtingen van de groei van het aantal studenten wordt gelegd. Voor collegejaar '25-'26 worden in totaal 6,4 miljoen studenten verwacht<sup>6</sup>. Als Nederland het wereldmarktaandeel van 1,9 procent wil vasthouden, betekent dit dat het aantal internationale diplomastudenten met 39 procent moet groeien.

**Figuur 7.9: Aantal studenten studierend Leiden en ontwikkelingspercentage t.o.v. collegejaar '17-'18 in Leiden en Nederland naar type student, collegejaren '17-'18 tot en met '25-'26 (bron: DUO, CBS en Apollo 2018, ABF Research)**



Figuur 7.10 geeft door de combinatie van Nederlandse en internationale diplomastudenten samen met de studiepuntmobiele studenten een compleet beeld van de ontwikkeling van het aantal uitwonenden in Leiden.

**Figuur 7.10: Aantal uitwonende studenten en ontwikkelingspercentage t.o.v. collegejaar '16-'17 in Leiden en Nederland naar type student, collegejaar '17-'18 tot en met '25-'26, gemiddelde van bandbreedte (bron: Apollo 2018, ABF Research)**



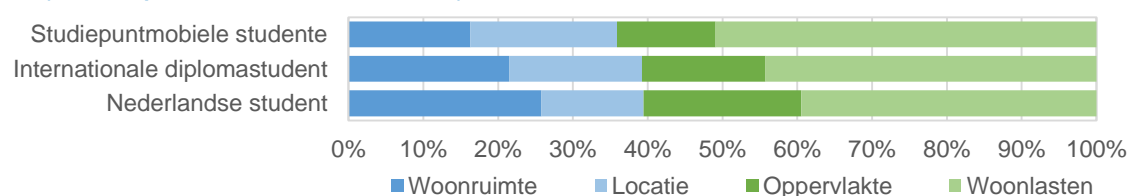
<sup>6</sup> Nuffic (2016) 'Analyse stayrate van internationale afgestudeerden', <https://www.nuffic.nl/publicaties/vind-een-publicatie/analyse-stayrate-van-internationale-afgestudeerden-2007-14.pdf>

## 7.5 Woonwensen

In deze paragraaf worden de woonwensen van alle internationale studenten in beeld gebracht van heel Nederland omdat er onvoldoende waarnemingen beschikbaar zijn bij de internationale studenten in Leiden én bij de studenten die binnen één jaar wensen te verhuizen (voor een zuivere vergelijking is dit ook gedaan bij de Nederlandse studenten). Hierbij is, zoals toegelicht in paragraaf 1.2, gebruik gemaakt van conjunct meten. Bij de gepresenteerde woonwensen is dus rekening gehouden met de woonlasten die bepaalde keuzes met zich mee brengen.

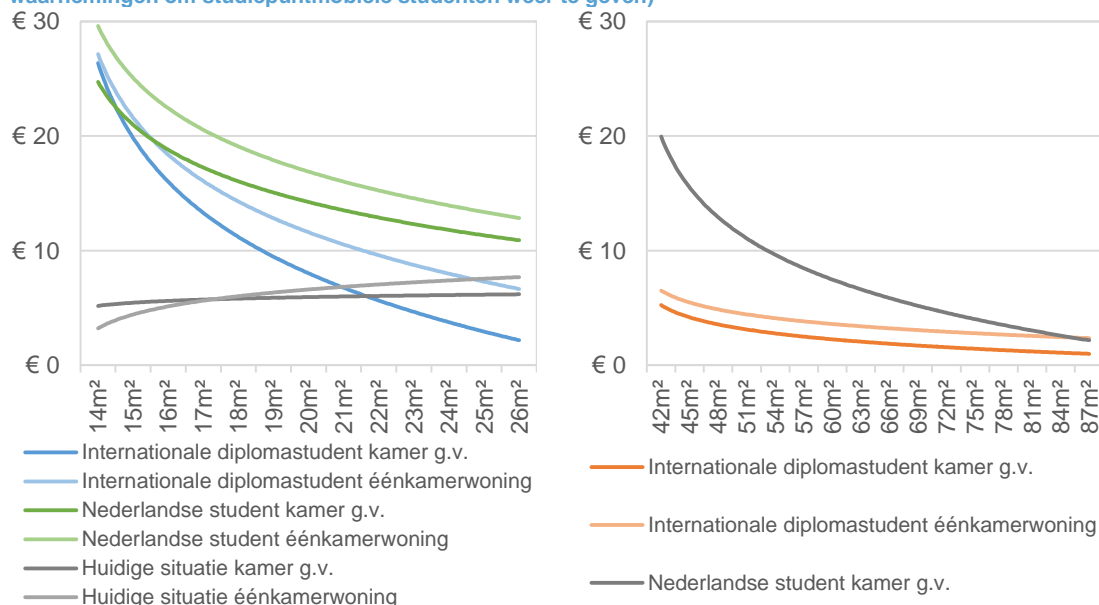
Figuur 7.11 geeft de invloed weer van de kenmerken type woonruimte, locatie, woonoppervlakte en woonlasten bij het zoeken naar een woonruimte. Internationale studenten en met name de studiepuntmobiele studenten hechten meer belang aan lage woonlasten en een goede locatie dan de Nederlandse studenten. Kanttekening hierbij is, zoals eerder genoemd, dat de internationale studenten een sterk heterogene groep vormen en het verschil tussen de woonwensen groter is tussen de internationale studenten dan bij de Nederlandse studenten.

**Figuur 7.11: Invloed per kenmerk op de woonruimtekeuze naar type student op nationaal niveau, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



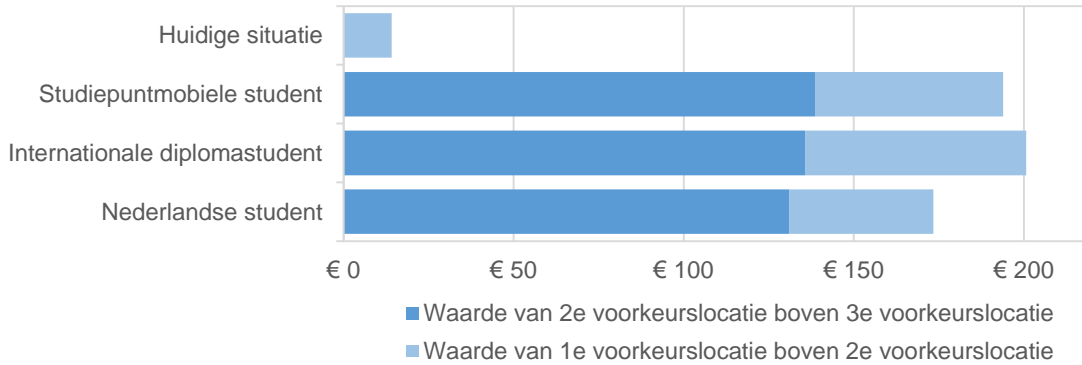
Uitgesplitst naar internationale en Nederlandse diplomastudenten is in figuur 7.12 te zien hoeveel meer een student bereid is te betalen voor een extra vierkante meter woonoppervlakte. Internationale diplomastudenten hebben in vergelijking met Nederlandse studenten minder geld over voor een extra vierkante meter.

**Figuur 7.12: Waarde van iedere extra vierkante meter woonoppervlakte uitgedrukt in euro's per type woonruimte naar type student op nationaal niveau, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018', onvoldoende waarnemingen om studiepuntmobiele studenten weer te geven)**



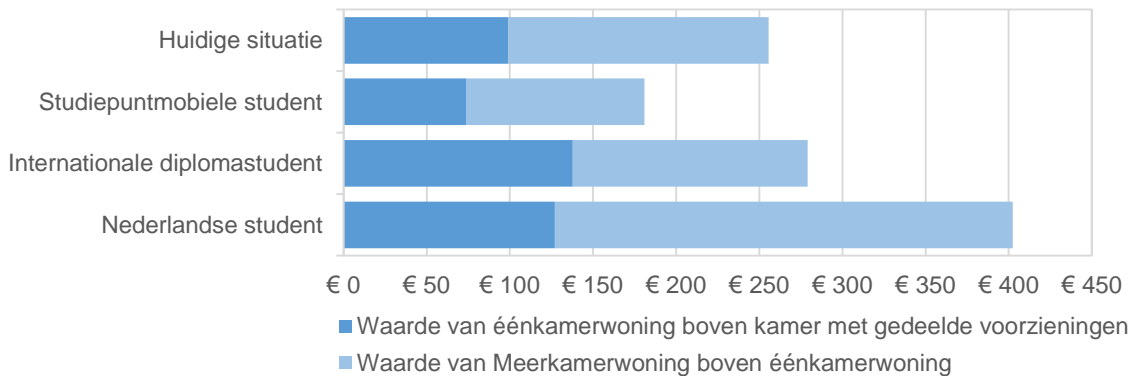
Figuur 7.13 geeft inzicht in wat studenten extra bereid zijn te betalen om in hun voorkeursgebied te wonen. Internationale studenten hebben er meer voor over om op hun eerste voorkeurslocatie te wonen dan Nederlandse studenten.

**Figuur 7.13: Waarde van 2<sup>e</sup> en 1<sup>e</sup> voorkeurslocatie t.o.v. 3<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> voorkeurslocatie uitgedrukt in euro's naar type student op nationaal niveau, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**

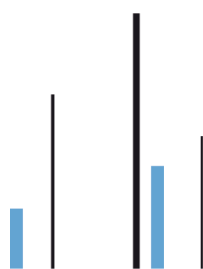


Naast woonoppervlakte en voorkeurslocatie kan er ook gekeken worden naar wat een student bereid is meer te betalen voor een ander type woonruimte. Figuur 7.14 laat zien dat studiepuntmobiele studenten en in iets mindere mate internationale diplomastudenten minder bereid zijn extra te betalen voor een meer zelfstandige woonruimte.

**Figuur 7.14: Waarde van type woonruimte t.o.v. andere type woonruimte uitgedrukt in euro's naar type student op nationaal niveau, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')**



# 8



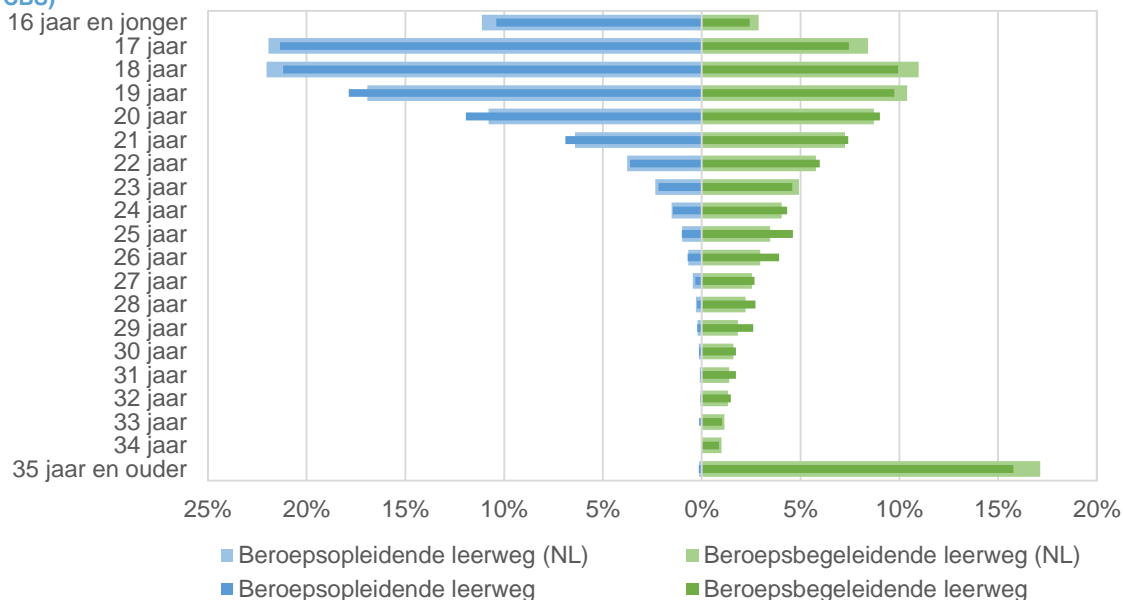
## Mbo-studenten

Alle voorgaande hoofdstukken hebben uitsluitend betrekking op studenten uit het hoger onderwijs. Met dit hoofdstuk wordt ook een beeld op hoofdlijnen geschetst van de mbo-studenten. Dit is relevant omdat ook een omvangrijke groep mbo-studenten een woonruimte zoekt. In paragraaf 8.1 wordt allereerst de totale populatie mbo-studenten beschreven. In de tweede paragraaf is er aandacht voor de woonsituatie van deze studenten. Tot slot worden in paragraaf 8.3 de verwachte ontwikkelingen uiteengezet.

### 8.1 Studentenpopulatie

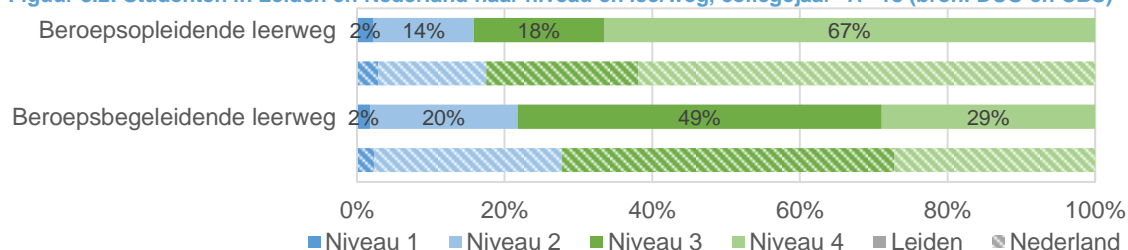
De uitvoeringsorganisatie voor het onderwijs van de Rijksoverheid (DUO) telde op 31 december 2017 9.600 studenten (excl. extranei) bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het middelbaar beroepsonderwijs (NL: 486.000 studenten). Dit betreffen 6.900 studenten met een beroepsopleidende leerweg en 2.700 met een beroepsbegeleidende leerweg (NL: 378.600 en 107.700 studenten). Het aandeel mannen in het mbo is 48,8 procent (NL: 52,0 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten ligt met 20 jaar en 9 maanden 1 jaar en 10 maanden lager dan in het hoger onderwijs (NL: 20 jaar en 4 maanden en 1 jaar en 10 maanden jonger). 70 procent van de studenten is 20 jaar of jonger (NL: 74 procent). Zoals figuur 8.1 laat zien, is de leeftijdsopbouw van bol- en bbl-studenten erg verschillend. Bol-studenten zijn gemiddeld 6 jaar en 9 maanden jonger dan bbl-studenten (NL: 7 jaar jonger).

**Figuur 8.1: Studenten in Leiden en Nederland naar leeftijd en type leerweg, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



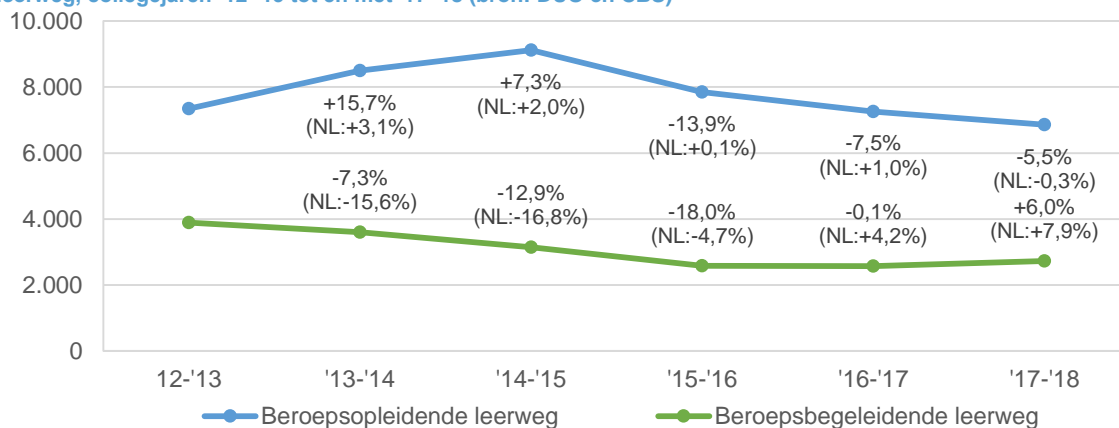
Figuur 8.2 laat zien dat 56 procent van de studenten een niveau-4-opleiding volgt (5.400 studenten, NL: 54 procent). Respectievelijk 200, 1.500 en 2.600 studenten volgen een niveau-1-, niveau-2- en niveau-3-opleiding (NL: 13.300, 82.800 en 126.500).

Figuur 8.2: Studenten in Leiden en Nederland naar niveau en leerweg, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)



Het totaal aantal studenten is tussen 1 oktober 2012 en 1 oktober 2017 afgenomen met 15 procent (NL: -3 procent). Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse afname van 2,8 procent (NL: -0,5 procent). Figuur 8.3 laat een daling van 7 procent zien bij bol-studenten in de afgelopen 5 jaar en bij bbl-studenten een daling van 30 procent (NL: +6 en -25 procent).

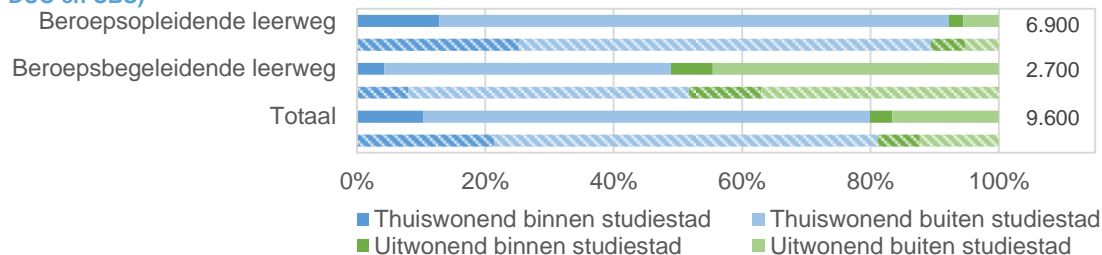
Figuur 8.3: Aantal studenten in Leiden en ontwikkelingspercentages ten opzichte van voorgaande jaar naar type leerweg, collegejaren '12-'13 tot en met '17-'18 (bron: DUO en CBS)



## 8.2 Woonsituatie

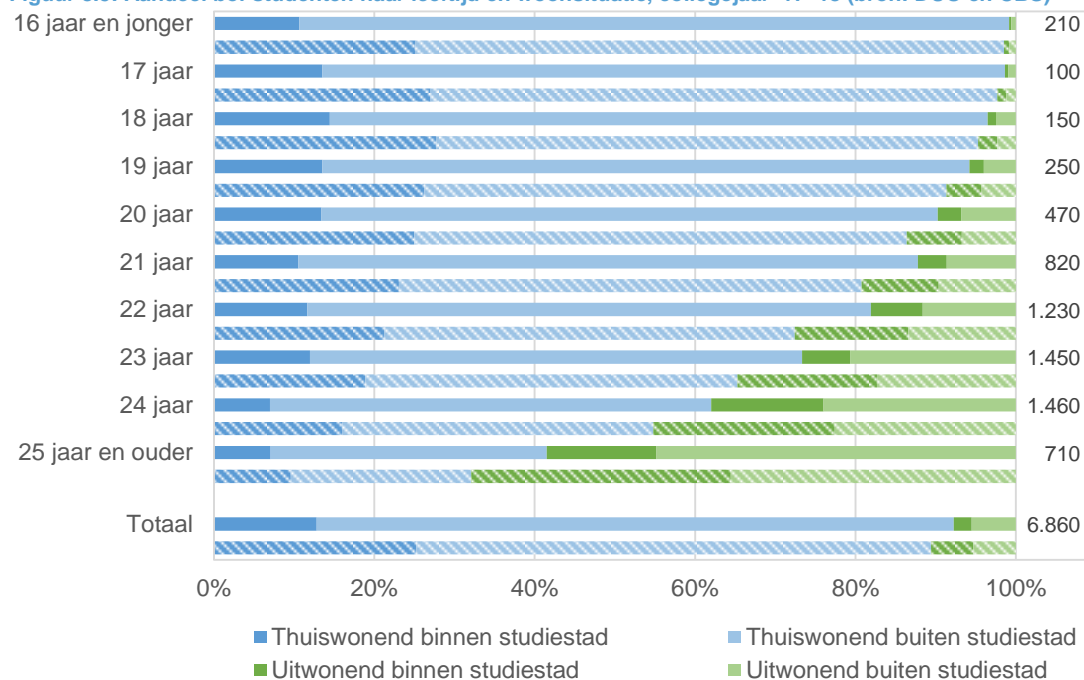
Met 80 procent blijft een ruime meerderheid van de mbo-studenten studierend in Leiden thuis wonen gedurende de studie (NL: 81 procent). Dit is in vergelijking met het hoger onderwijs logisch aangezien mbo-studenten gemiddeld jonger zijn dan studenten in het hoger onderwijs en bovendien meestal in de buurt van het ouderlijk huis de opleiding volgen. Desalniettemin zijn er 300 uitwonende mbo-studenten die zowel in Leiden studeren als wonen en 300 mbo-studenten die uitwonend zijn in Leiden maar elders studeren. 83 procent van de uitwonende studenten studierend in Leiden woont buiten de eigen studiestad (NL: 65 procent).

Figuur 8.4: Aandeel studenten naar woonsituatie en leerweg in Leiden en Nederland, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)

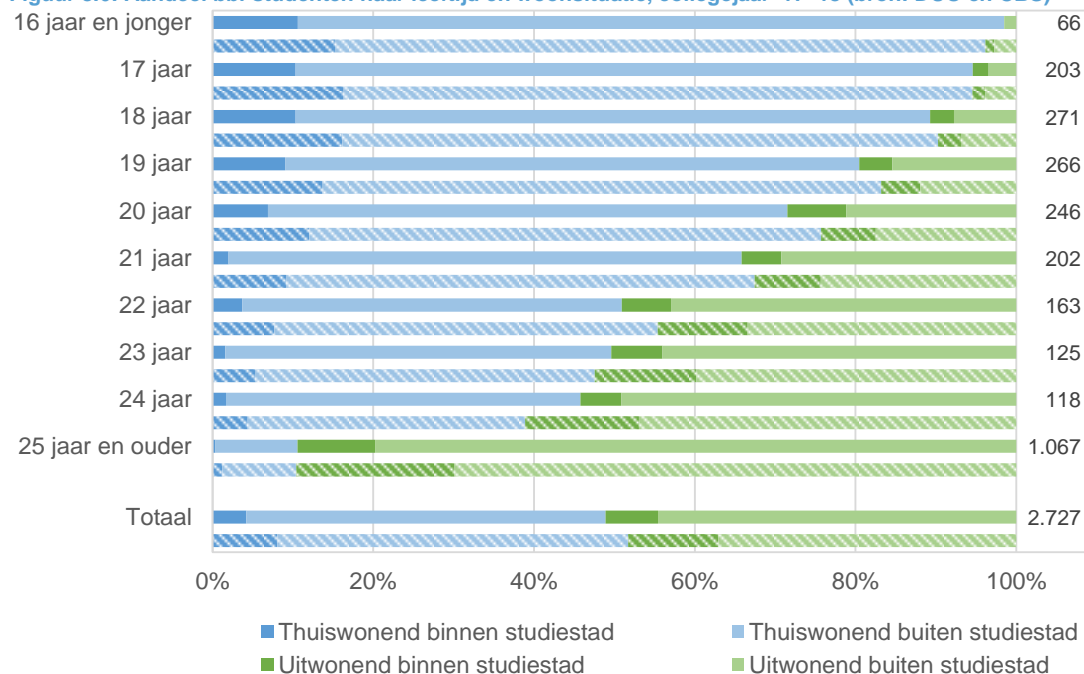


Figuur 8.5 geeft inzicht in de woonsituatie naar leeftijd van bol-studenten en figuur 8.6 van bbl-studenten. Het beeld dat naarmate studenten ouder worden en langer studeren zij vaker uitwonend zijn komt duidelijk naar voren. Daarnaast valt op dat bbl-studenten vaker uitwonend zijn dan bol-studenten.

**Figuur 8.5: Aandeel bol-studenten naar leeftijd en woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**

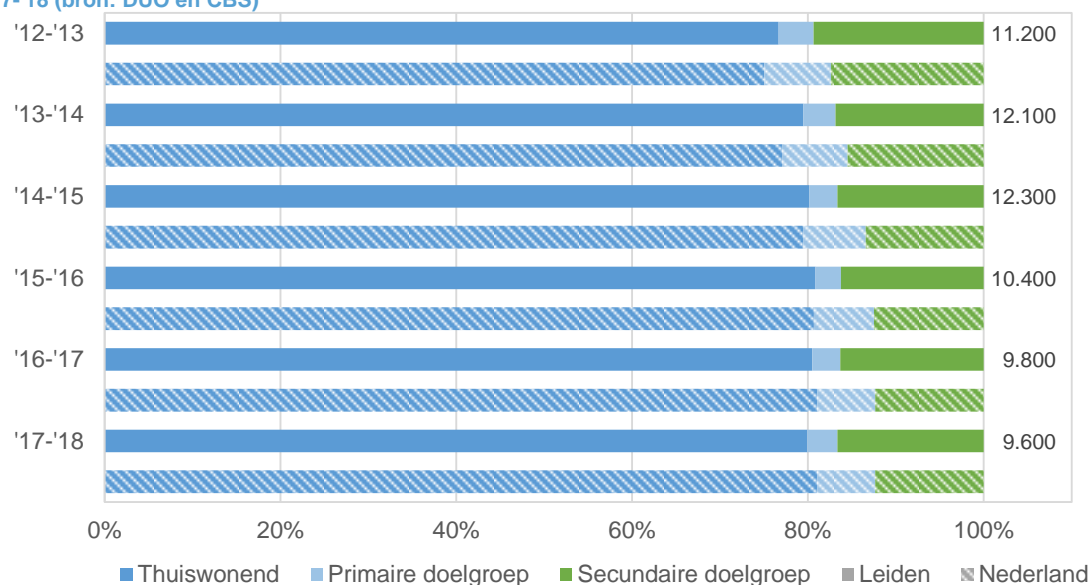


**Figuur 8.6: Aandeel bbl-studenten naar leeftijd en woonsituatie, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)**



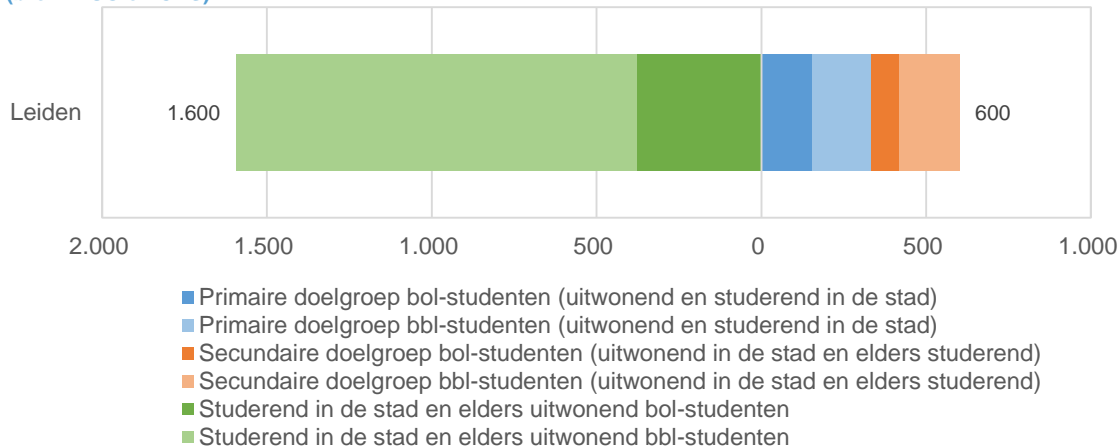
Het aandeel uitwonenden is de afgelopen 5 jaar gedaald van 23 naar 20 procent, zie figuur 8.7 (NL: 25 naar 19 procent, zie figuur 8.7). Dit hangt samen met de afname van het aantal bbl-studenten en het verdwijnen van bol-deeltijd-opleidingen. Studenten in deze twee categorieën hebben vaker het ouderlijk huis verlaten.

Figuur 8.7: Aandeel voltijdstudenten in Leiden en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '12-'13 tot en met '17-'18 (bron: DUO en CBS)



Figuur 8.8 geeft inzicht in de aantallen uitwonende bol- en bbl-studenten, van zowel de primaire als de secundaire doelgroep: de uitwonende studenten die in de stad wonen en studeren en de uitwonende studenten die in de stad wonen maar in een andere stad studeren.

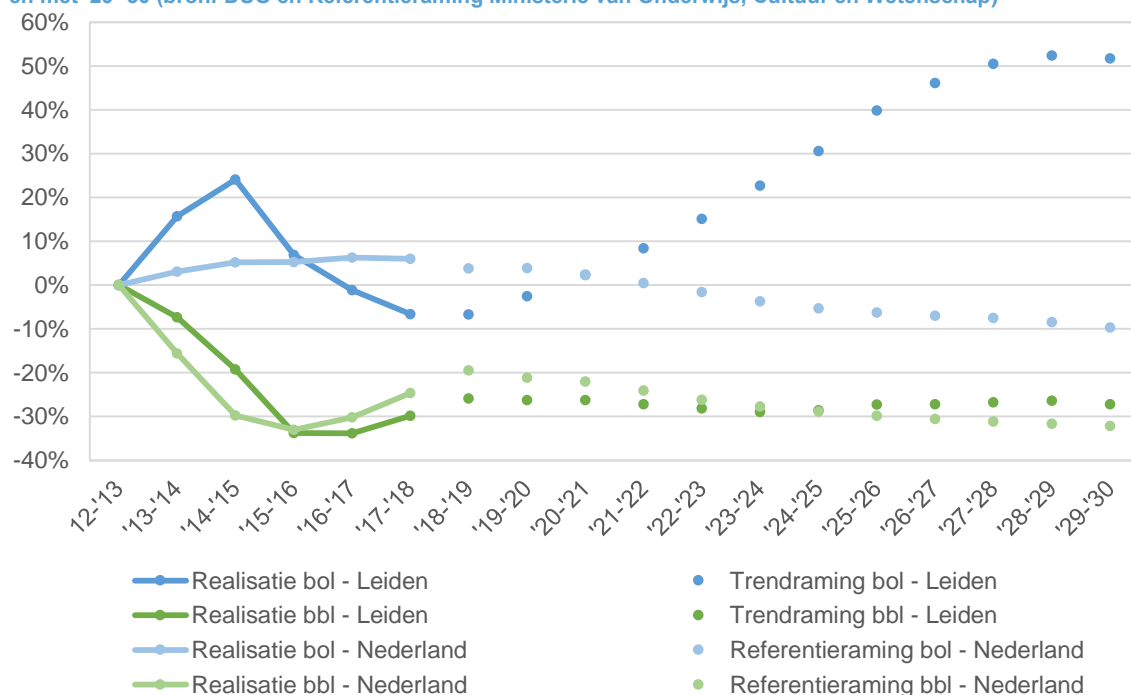
Figuur 8.8: Aantal uitwonende voltijdsstudenten in Leiden naar type doelgroep en leerweg, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)



### 8.3 Kwantitatieve prognose

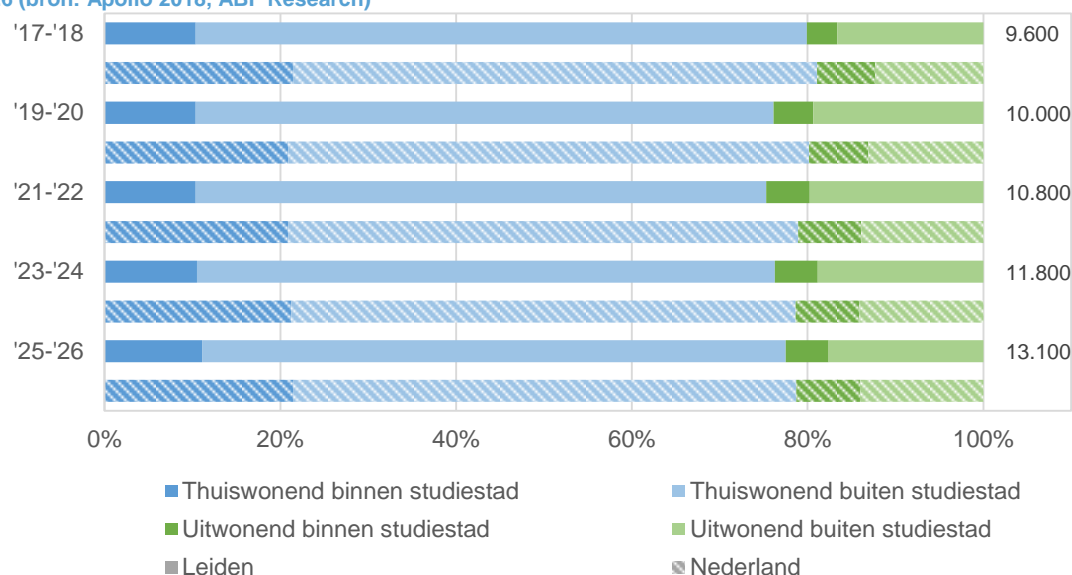
In de afgelopen vijf jaar nam het aantal bol-studenten met gemiddeld 100 studenten per jaar af. Het aantal bbl-studenten daalde in deze periode met 230 studenten per jaar. De referentieraming, zie figuur 8.9, laat een gemiddelde toename van 400 bol-studenten en toename van 10 bbl-studenten per jaar zien tussen collegejaar '17-'18 en '25-'26 (+6,2 en +0,5 procent, NL: -1,4 procent en -0,9 procent). In acht jaar tijd komt dit voor het gehele middelbaar beroepsonderwijs in Leiden neer op een groei van 36,6 procent (NL: -10,5 procent).

**Figuur 8.9: Ontwikkeling van het aantal studenten in Leiden en Nederland naar leerweg, collegejaren '12-'13 tot en met '29-'30 (bron: DUO en Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)**



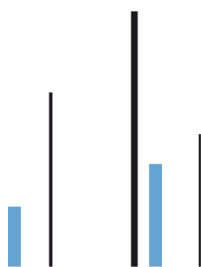
In collegejaar '17-'18 is 20 procent van mbo studenten studierend in Leiden uitwonend (1.900 studenten, NL: 19 procent). Volgens de prognose stijgt dit aandeel naar 22 procent (2.900 studenten, NL: 21 procent).

**Figuur 8.10: Aandeel studenten studierend in Leiden en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '17-'18 en '25-'26 (bron: Apollo 2018, ABF Research)**





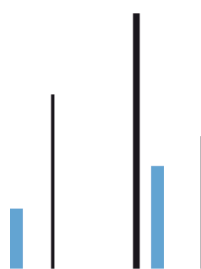




## Bijlage A: Begrippenlijst

A-locatie	Woonlocatie in het centrum, rand van het centrum of bij de campus van een onderwijsinstelling.
Bbl	Bbl staat voor beroepsbegeleidende leerweg. Bij deze leerweg hebben de studenten voor minstens drie dagen per week een arbeidscontract bij een erkend leerbedrijf. Daarnaast gaan deze studenten doorgaans één dag per week naar school.
Besteedbaar inkomen (definitie BZK)	Besteedbaar inkomen (definitie CBS) minus aan wonen gerelateerde inkomsten zoals huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek.
Besteedbaar inkomen (definitie CBS)	Inkomen met inkomsten uit arbeid, belastingen (-), (aanvullende) studiebeurs of studievoorschot, huurtoeslag, zorgtoeslag en zorgverzekeringspremie (-).
Besteedbaar inkomen (definitie MS)	Besteedbaar inkomen (definitie BZK) plus studiekosten (-), ouderlijke bijdrage en leningen en minus huurtoeslag.
Bijkomende woonlasten	Kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.
Bol	Bol staat voor beroepsopleidende leerweg. Dit zijn dagopleidingen waarbij de student vooral op school leert en een aantal periodes stage loopt bij een erkend leerbedrijf.
Internationale diplomastudenten	Studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding. Het gaat hierbij alleen om studenten die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor of master).
Diplomastudenten	Nederlandse en internationale studenten die, in tegenstelling tot studiepuntmobiele studenten, een volledig bachelor- of mastertraject volgen.
Doorstromers	Uitwonende studenten van binnen de stad die woonruimte zoeken in de stad.
Drukindicator	Het verschil tussen het huidige aantal uitwonende studenten in een stad (als indicatie voor de voorraad) en het aantal studenten dat in de stad wil wonen (als indicatie voor de gewenste voorraad). Het aantal studenten dat in de stad wil wonen is bepaald door het huidige aantal uitwonende studenten te nemen en daarbij de studenten op te tellen die binnen een half jaar naar de stad wensen te verhuizen en de studenten die binnen een half jaar willen verhuizen of klaar zijn met studeren ervan af te trekken.

Eénkamerwoning	Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit één kamer.
Kamer met gedeelde voorzieningen	Onzelfstandige woonruimte met gedeeld gebruik van sanitair en/of keuken.
Meerkamerwoning	Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit twee of meer kamers.
Primaire doelgroep	De groep studenten die woont in de stad waar ook de studie wordt gevolgd.
Secundaire doelgroep	De groep studenten die uitwonend is in een stad, maar in een andere stad de studie volgt.
Starters	Thuiswonende studenten die woonruimte zoeken in de stad.
Studiepuntmobiele studenten	Studenten die bij een internationale onderwijsinstelling staan ingeschreven en een verkort programma aan een Nederlandse hogeronderwijsinstelling volgen. Deze groep is ook wel bekend als short stay-studenten.
Stad	Gemeente waar een hogeschool of universiteit is gevestigd. En voor een student de gemeente waar de studie wordt gevolgd.
Thuiswonend	Student wonend bij de ouders of verzorgers.
Type woonruimte	Onderscheid naar kamers met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en meerkamerwoning.
Uitwonend	Student niet wonend bij de ouders of verzorgers.
Verhuisgeneigdheid	Wens om binnen één jaar te verhuizen.
Verlaters	Uitwonende studenten van binnen de stad die woonruimte zoeken buiten de stad.
Vestigers	Uitwonende studenten van buiten de stad die woonruimte zoeken in de stad.
Woonquote	Woonlasten gedeeld door het inkomen. Dit geeft een indicatie van de zwaarte van de woonlasten ten opzichte van het inkomen voor een student. Er is gerekend met een macro-woonquote, oftewel de gemiddelde woonlasten zijn gedeeld door het gemiddelde inkomen.  De definitie van de woonquote is niet vergelijkbaar met andere onderzoeken, omdat de woonquote met een andere definitie van zowel het inkomen als de woonlasten is berekend.
Woonsituatie	De woonsituatie van een student geeft aan of deze uitwonend, thuiswonend of internationaal is (en of de woonruimte zich binnen of buiten de stad bevindt).
Woonstad	Gemeente waar de student woont.
Zelfstandige woonruimte	Eén- of meerkamerwoning.



## Bijlage B: Bepaling van vraag & aanbod

De verhuishwensen spelen een belangrijke rol bij de bepaling van de druk op de studentenwoningmarkt. Echter blijken verhuishwensen van studenten niet altijd realistisch. Studenten geven aan naar een stad of uit een stad te willen verhuizen, maar ondernemen vervolgens geen actie. Daarom zijn de respondenten van de enquête 'Wonen als Student 2017' in 2018 herbenaderd. Hierbij is getoetst of de respondenten invulling hebben gegeven aan een eventuele verhuishwens of ook daadwerkelijk niet verhuisd zijn als ze geen verhuishwens hadden. Als respondenten niet hebben gehandeld in lijn met wat ze in 2017 hebben opgegeven is gevraagd wat hier de reden van is.

Op basis van de verwachtingen van studenten in 2017 voor het al dan niet willen verhuizen binnen een jaar en het daadwerkelijke gedrag tussen 2017 en 2018 zijn correctiefactoren voor de vraag opgesteld. De vraag is voor de volgende 10 situaties naar boven of beneden gecorrigeerd (tenzij de betreffende studenten nu nog steeds aangeven invulling te geven aan de oorspronkelijke verhuishwens):

- |   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| 1. a. Uitwonende studenten in Leiden zonder verhuishwens die een jaar later zijn verhuisd naar een andere stad  | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Uitwonende studenten buiten Leiden zonder verhuishwens die een jaar later zijn verhuisd naar Leiden  |   | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 2. Uitwonende studenten in Leiden zonder verhuishwens die een jaar later zijn verhuisd naar het ouderlijk huis  | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| 3. a. Uitwonende studenten in Leiden met verhuishwens binnen de stad die een jaar later zijn verhuisd naar een andere stad  | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Uitwonende studenten buiten Leiden met verhuishwens binnen de stad die een jaar later zijn verhuisd naar Leiden  |   | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 4. Uitwonende studenten in Leiden met verhuishwens binnen de stad die een jaar later zijn verhuisd naar het ouderlijk huis  | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| 5. a. Uitwonende studenten met verhuishwens naar Leiden die een jaar later zijn verhuisd naar een andere stad dan oorspronkelijk gewenst                          | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Uitwonende studenten buiten Leiden met verhuishwens naar een andere stad dan Leiden die een jaar later zijn verhuisd naar Leiden                               |   | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 6. Uitwonende studenten met verhuishwens naar Leiden die een jaar later zijn verhuisd naar het ouderlijk huis   | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| 7. a. Uitwonende studenten met verhuishwens naar Leiden die een jaar later niet zijn verhuisd en ook niet op zoek zijn gegaan naar een woonruimte                 | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Uitwonende studenten in Leiden met verhuishwens naar een andere stad die een jaar later niet zijn verhuisd en ook niet op zoek zijn gegaan naar een woonruimte |   | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 8. a. Thuiswonende studenten met verhuishwens naar Leiden die verhuisd zijn naar een andere stad  | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |

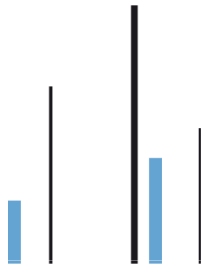
- |   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| b. Thuiswonende studenten met verhuisswens naar een andere stad dan Leiden die verhuisd zijn naar Leiden                              |   | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 9. Thuiswonende studenten met verhuisswens naar Leiden die niet zijn verhuisd en ook niet op zoek zijn gegaan naar een woonruimte     | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| 10. Thuiswonende studenten zonder verhuisswens die een jaar later wel zijn verhuisd naar Leiden en het ouderlijk huis hebben verlaten | > | <i>Verhoging van de vraag</i> |

Voorbeelduitwerking correctie 9 (o.b.v. nationale cijfers):

59 procent van de studenten in 2017 met een verhuisswens binnen jaar om het ouderlijk huis te verlaten, is een jaar later niet verhuisd. Van de niet verhuisde studenten kan gesteld worden dat het bij 39 procent geen reële verhuisswens betrof. Zij hebben geen actie ondernomen of zijn door verschillende omstandigheden niet meer op zoek naar een woonruimte. De vraag naar woonruimten van thuiswonende studenten is daarom met 23 procent naar beneden bijgesteld (39 procent van 59 procent).

Voorbeelduitwerking correctie 5 (o.b.v. nationale cijfers):

31 procent van de studenten met een verhuisswens naar een andere stad zijn verhuisd naar een andere stad dan de gewenste woonstad die ze een jaar eerder hadden. Dit zorgt voor een verschuiving van de vraag tussen steden. In de stad waar studenten wens te wonen, maar niet zijn gaan wonen is de vraag naar beneden bijgesteld. In steden waar studenten werkelijk zijn gaan wonen is de vraag verhoogd. 15 procent van deze groep (4,6 procentpunt) wenst nog steeds naar dezelfde stad te verhuizen als de stad waar ze een jaar eerder naar wilde verhuizen. Voor dit deel is de correctie niet doorgevoerd.



## Bijlage C: Toelichting en terugblik op de cijfers door de jaren heen

Zoals beschreven in de inleiding worden de Monitoren Studentenhuisvesting jaarlijks uitgevoerd. De gegevens van een nieuw collegejaar worden gebruikt om nieuwe prognoses op te stellen. Hierbij wordt opnieuw gekeken wat de trends in het onderwijs zijn en welke beleidseffecten verwacht mogen worden. Dit moment wordt tevens aangegrepen om het prognosemodel verder te verbeteren. Deze jaarlijkse cyclus geldt zowel voor de nationale referentieraming van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als de regionale prognoses die uit het Apollo-model volgen. De nieuwe gegevens en aanpassingen in de rekenmodellen leiden tot verschuivingen in de prognoses van jaar op jaar. In deze bijlage worden de verschuivingen in beeld gebracht.

### Studentenpopulatie

#### Nationaal

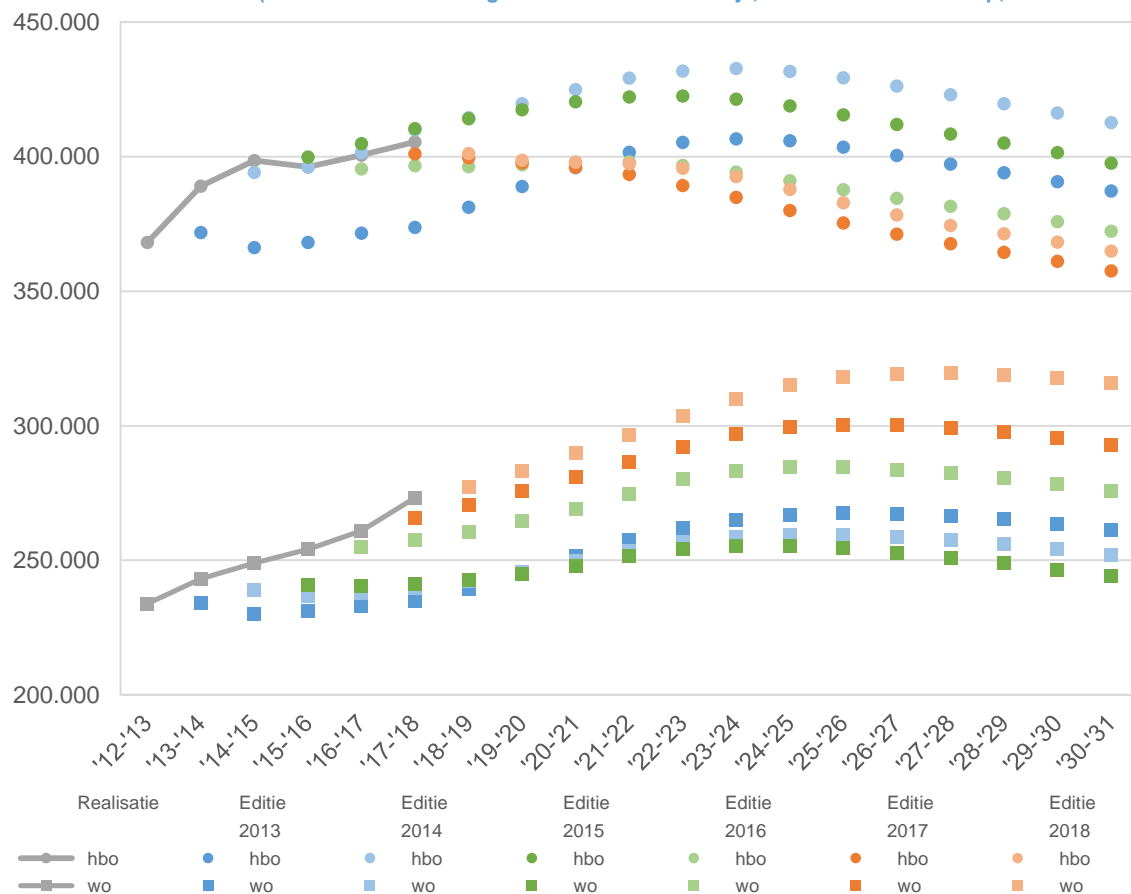
Aangezien voor het collegejaar '17-'18 de studentaantallen feitelijk bekend zijn, kunnen deze gegevens vergeleken worden met de ramingen van de afgelopen jaren. Voor het hbo blijkt dat het aantal studenten in collegejaar '17-'18 is onderschat bij de referentieramingen van 2013, 2016 en 2017. De ramingen van 2014 en 2015 geven een lichte overschatting. Bij het universitair onderwijs blijkt dat het aantal studenten in iedere editie is onderschat.

Structureel lijkt er in de referentieraming van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap sprake te zijn van een onderschatting van het aantal studenten. Het ministerie heeft aangegeven dat de schattingen van 2013 tot en met 2015 minder goed zijn geweest vanwege een grote afwijking bij de raming van het boeggolfeffect. Vanwege de aangekondigde invoering van het nieuwe leenstelsel was het uitgangspunt dat veel jongeren die in collegejaren '12-'13 en '13-'14 hun havo- of vwo-diploma hebben gehaald in plaats van eerst een tussenjaar te nemen direct zijn gaan studeren om nog binnen het oude leenstelsel te vallen. Dit heeft in eerste instantie een tijdelijke stijging van het aantal eerstejaars tot gevolg gehad en na de invoering van het studievoorschot juist een tijdelijke daling. Als bijvoorbeeld de stijging door het boeggolfeffect in de realisatiejaren wordt overschat, dan wordt een te klein deel van de gerealiseerde groei gezien als duurzame langetermijngroei die ook terugkomt in de trends die in de prognoses worden doorgetrokken. Nu de invoering van het studievoorschot heeft plaatsgevonden hoeft het boeggolfeffect niet langer ingeschat te worden en verwacht het ministerie dat de referentieraming een betere inschatting zal geven van de aantallen die gerealiseerd zullen worden.

De referentieraming van 2018 is de meest recente referentieraming en vormt de basis van de prognoses in dit rapport. De referentieraming van dit jaar is, zoals te zien in figuur C.1, op de lange termijn ten opzichte van de raming uit 2017 voor zowel hbo- als wo-studenten naar boven bijgesteld. De verwachte groei voor

de komende acht jaar van hbo-studenten is met 8.000 studenten en bij universitaire studenten met 18.000 studenten verhoogd. De naar boven bijgestelde prognose is logisch in relatie tot de structurele onderschatting van het aantal universitaire studenten de afgelopen jaren. Het aantal hbo-studenten in 2017 voor het collegejaar '17-'18 is onderschat en dit maakt ook hier de bijstelling naar boven logisch.

**Figuur C.1: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten naar versie referentieraming en type onderwijsinstelling, '12-'13 tot en met '30-'31 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, DUO en CBS)**



Tabel C.1 laat zien dat de toename van het aantal studenten voor de periode '17-'18 tot en met '25-'26 tussen edities 2013 en 2017 iedere prognose naar beneden is bijgesteld. In 2018 neemt de prognose van het aantal studenten weer flink toe. De groei tussen de collegejaren '17-'18 en '25-'26 is in de nieuwste prognose met 13.000 studenten naar boven bijgesteld ten opzichte van de prognose uit 2017.

**Tabel C.1: Toename van het aantal studenten, primaire doelgroep en secundaire doelgroep t.o.v. collegejaar '17-'18 per editie raming, collegejaar '25-'26, trendscenario bij editie 2013, gemiddelde trendscenario en SV scenario bij editie 2014 en 2015, gemiddelde scenario 'weinig effect' en scenario 'veel effect' bij editie 2016 en gemiddelde van de bandbreedte bij editie 2017 en 2018 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Apollo, ABF Research, 2013 tot en met 2018)**

	Editie 2013	Editie 2014	Editie 2015	Editie 2016	Editie 2017	Editie 2018
Aantal studenten	62.000	46.000	18.000	18.000	9.000	23.000
Primaire doelgroep	26.000	17.000	9.000	6.000	5.000	19.000
Secundaire doelgroep	16.000	15.000	7.000	5.000	9.000	1.000

## Leiden

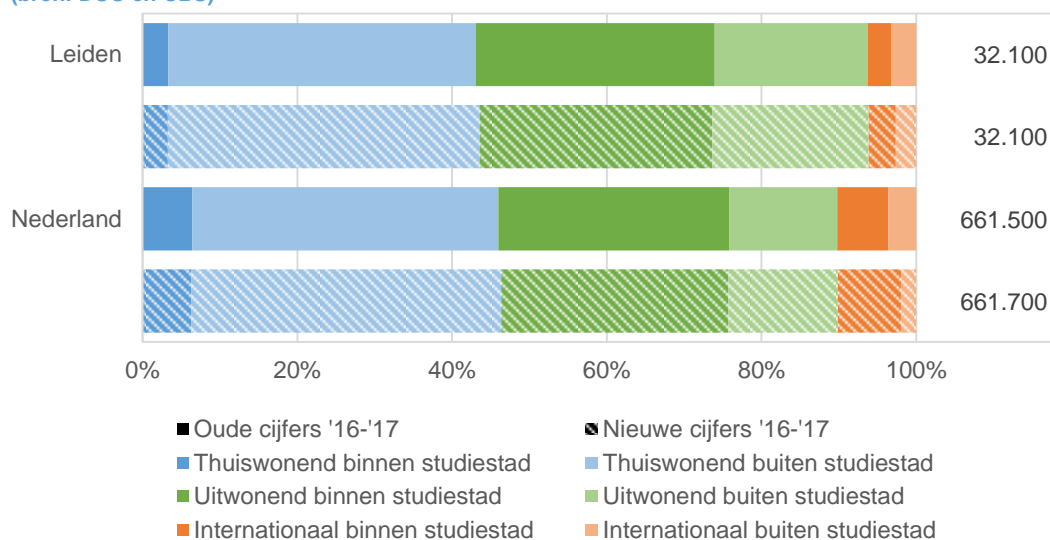
Om de landelijke referentieramingen van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te vertalen naar de diverse studiesteden is gebruik gemaakt van het rekenmodel Apollo (zie paragraaf 1.2). De verwachte ontwikkeling van het aantal studenten in Leiden tussen de collegejaren '17-'18 en '25-'26 laat een stijging van 3 procent ten opzichte van de prognoses van 2017 (gecorrigeerd voor het verschil in de nationale ontwikkeling van de twee ramingen is het verschil 0 procent).

Voor het collegejaar '17-'18 zijn de studentaantallen feitelijk bekend en deze gegevens kunnen worden vergeleken met de ramingen van het voorgaande jaren. Het verschil tussen de prognoses en de realisaties in Leiden betreft 460 studenten (-1 procent, NL: -2 procent).

## Woonsituatie

De samenstelling van de studentenpopulatie gedurende de afgelopen jaren is met terugwerkende kracht, zoals voor collegejaar '16-'17 te zien in figuur C.2, voor Nederlandse studenten nagenoeg niet veranderd. Bij internationale studenten heeft op nationaal niveau een verschuivingen plaatsgevonden van studenten woonachtig buiten de studiestad naar woonachtig binnen de studiestad. De oorzaak hiervan is dat de registratie van de woonsituatie van de internationale studenten in de Basisregistratie Personen en een aanvullend register van het CBS onvoldoende van kwaliteit is gebleken. De verdeling voor de internationale studenten waarvoor de exacte woonsituatie niet bekend is, is nu geschat op basis van resultaten uit de enquête.

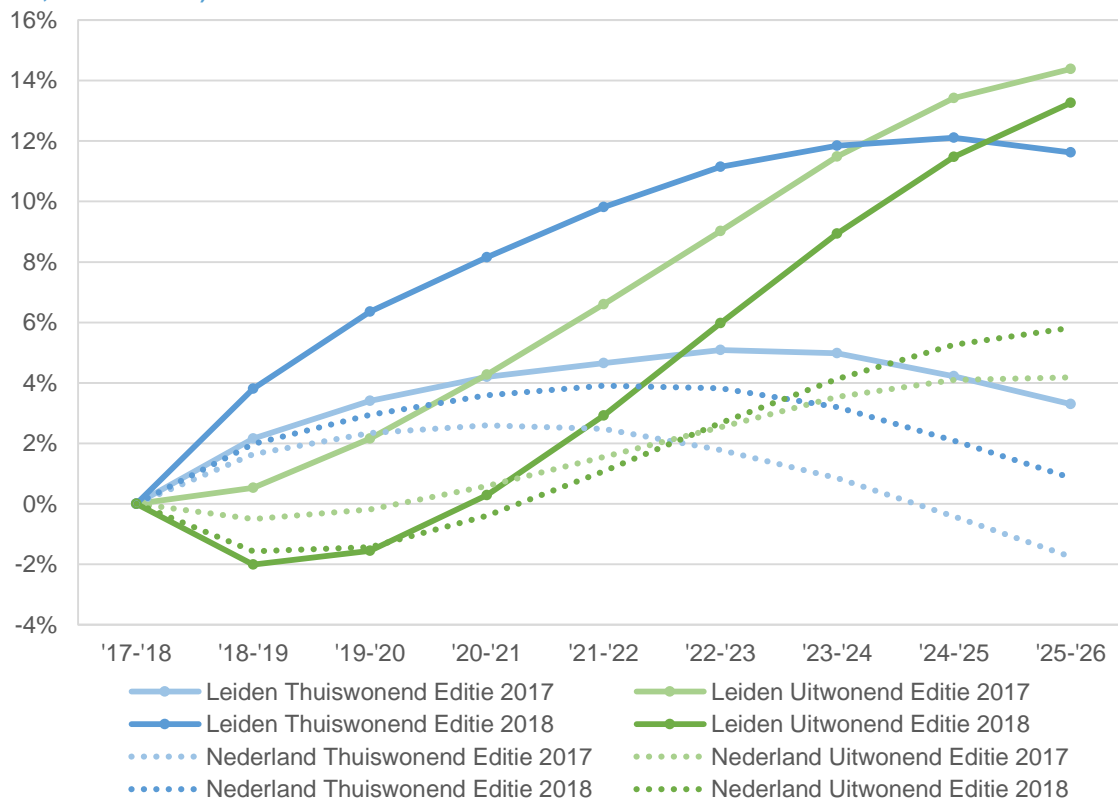
**Figuur C.2: Aandeel voltijdstudenten in Leiden en Nederland naar woonsituatie en editie raming, collegejaar '16-'17 (bron: DUO en CBS)**



De verschillen in ontwikkeling van het aantal thuis- en uitwonenden tussen de ramingen van 2017 en 2018 zijn weergegeven in figuur C.3. Voor deze vergelijking is er gekeken naar het gemiddelde van de bandbreedte voor de ramingen van 2017 en 2018. In de nieuwste raming ligt het aandeel uitwonenden in collegejaar '25-'26 2,0 procentpunt lager dan in de raming van 2017 (NL: -1,3 procent).

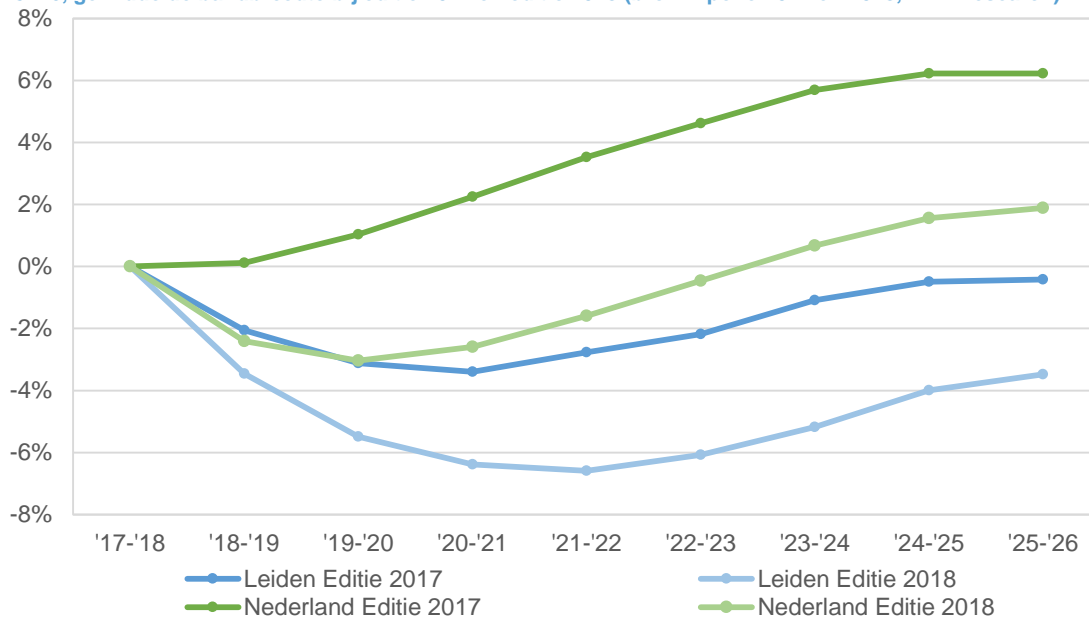


**Figuur C.3: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten naar woonsituatie in Leiden en Nederland en per editie raming, '17-'18 tot en met '25-'26, gemiddelde bandbreedte bij editie 2017 en editie 2018 (bron: Apollo 2017 en 2018, ABF Research)**



Figuur C.4 laat verschillen zien tussen de raming van 2017 en 2018 wat betreft de omvang van de secundaire doelgroep. Door de kleinere aantallen heeft de correctie van de woonsituatie in de gerealiseerde jaren een grotere invloed op trend of het aantal toe- of afneemt en de omvang van de toe- of afname.

**Figuur C.4: Ontwikkeling van de secundaire doelgroep in Leiden en Nederland naar editie raming tussen '17-'18 en '25-'26, gemiddelde bandbreedte bij editie 2017 en editie 2018 (bron: Apollo 2017 en 2018, ABF Research)**

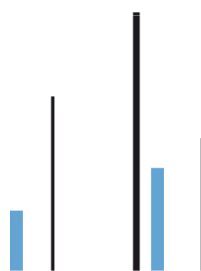


## Bijlage D: Aanvullende tabellen

Tabel D.1: Alle hypothetische woonruimten naar populariteit onder voltijdstudenten in Leiden die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '17-'18 (bron: enquête 'Wonen als Student 2018')

Ranking	Woonruimte	Oppervlakte	Voorkeurs-locatie	Huidige woonlasten	Gewenste woonlasten	% verschil
1	Eénkamerw oning	28 m²	2e	€ 445	€ 630	+41,4%
2	Eénkamerw oning	28 m²	1e	€ 490	€ 665	+36,5%
3	Eénkamerw oning	24 m²	1e	€ 470	€ 605	+28,5%
4	Eénkamerw oning	24 m²	2e	€ 440	€ 560	+27,7%
5	Meerkamerw oning	50 m²	1e	€ 600	€ 750	+24,8%
6	Meerkamerw oning	50 m²	2e	€ 585	€ 720	+23,0%
7	Eénkamerw oning	20 m²	1e	€ 455	€ 555	+22,3%
8	Meerkamerw oning	35 m²	1e	€ 570	€ 690	+20,8%
9	Kamer met g.v.	24 m²	1e	€ 420	€ 505	+19,9%
10	Meerkamerw oning	35 m²	2e	€ 550	€ 650	+18,3%
11	Eénkamerw oning	20 m²	2e	€ 435	€ 505	+16,7%
12	Meerkamerw oning	65 m²	1e	€ 635	€ 735	+16,2%
13	Meerkamerw oning	50 m²	3e	€ 560	€ 635	+13,4%
14	Meerkamerw oning	80 m²	1e	€ 670	€ 760	+13,4%
15	Meerkamerw oning	65 m²	2e	€ 625	€ 705	+13,3%
16	Eénkamerw oning	16 m²	1e	€ 435	€ 490	+12,3%
17	Kamer met g.v.	24 m²	2e	€ 410	€ 455	+11,3%
18	Meerkamerw oning	80 m²	2e	€ 665	€ 730	+10,2%
19	Kamer met g.v.	20 m²	1e	€ 390	€ 430	+9,9%
20	Kamer met g.v.	28 m²	1e	€ 470	€ 510	+8,4%
21	Meerkamerw oning	95 m²	1e	€ 705	€ 760	+7,7%
22	Kamer met g.v.	28 m²	2e	€ 435	€ 455	+5,5%
23	Kamer met g.v.	16 m²	1e	€ 385	€ 400	+5,0%
24	Meerkamerw oning	65 m²	3e	€ 595	€ 620	+3,9%
25	Meerkamerw oning	95 m²	2e	€ 705	€ 735	+3,9%
26	Meerkamerw oning	35 m²	3e	€ 530	€ 550	+3,9%
27	Meerkamerw oning	80 m²	3e	€ 630	€ 650	+3,1%
28	Eénkamerw oning	16 m²	2e	€ 430	€ 440	+2,1%
29	Eénkamerw oning	28 m²	3e	€ 535	€ 520	-2,2%
30	Meerkamerw oning	95 m²	3e	€ 670	€ 650	-2,3%
31	Kamer met g.v.	20 m²	2e	€ 385	€ 375	-3,4%
32	Kamer met g.v.	16 m²	2e	€ 360	€ 345	-3,7%
33	Eénkamerw oning	12 m²	1e	€ 420	€ 400	-4,9%
34	Eénkamerw oning	24 m²	3e	€ 490	€ 440	-9,7%
35	Eénkamerw oning	20 m²	3e	€ 445	€ 375	-15,6%
36	Kamer met g.v.	12 m²	1e	€ 340	€ 285	-16,0%
37	Eénkamerw oning	12 m²	2e	€ 425	€ 345	-19,4%
38	Kamer met g.v.	24 m²	3e	€ 395	€ 315	-19,7%
39	Kamer met g.v.	28 m²	3e	€ 435	€ 320	-26,7%
40	Eénkamerw oning	16 m²	3e	€ 410	€ 295	-27,2%
41	Kamer met g.v.	12 m²	2e	€ 345	€ 220	-35,8%
42	Kamer met g.v.	20 m²	3e	€ 380	€ 220	-41,4%
43	Kamer met g.v.	16 m²	3e	€ 355	€ 190	-46,9%
44	Eénkamerw oning	12 m²	3e	€ 375	€ 185	-50,1%
45	Kamer met g.v.	12 m²	3e	€ 340	€ 150	-55,9%





## Bijlage E: Uitkomsten Leiden

Deze bijlage geeft voor Leiden en Nederland de huidige en de verwachte studentenaantallen in collegejaar '25-'26 naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep. De primaire doelgroep betreft de studenten die zowel in de stad wonen als studeren. De secundaire doelgroep bestaat uit studenten die in de stad wonen, maar in een andere stad studeren. Voor het collegejaar '25-'26 zijn zowel de onder- als bovengrens van de bandbreedte weergegeven.

**Tabel E.1: Studentenaantallen naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep voor de onder- en bovengrens van de bandbreedte van Leiden en Nederland, collegejaren '17-'18 en '25-'26 (bron: DUO, CBS, telling ABF en Apollo 2018, ABF Research)**

			Leiden			Nederland		
			'17-'18	'25-'26		'17-'18	'25-'26	
				Onder	Boven		Onder	Boven
Hbo	Thuisw onend	Binnen studiestad	550	510	490	34.890	34.760	33.690
		Buiten studiestad	6.060	5.990	5.820	206.290	198.820	191.500
	Uitw onend	Binnen studiestad	1.470	1.190	1.280	80.030	66.640	72.580
		Buiten studiestad	1.860	1.850	1.950	57.840	49.520	51.950
	Internationaal	Binnen studiestad	20	30	30	20.520	25.280	25.140
		Buiten studiestad	30	30	40	5.860	7.920	8.070
	Studenten	Totaal	9.980	9.600	9.610	405.440	382.930	382.930
	Doelgroep	Primair	1.490	1.220	1.310	100.550	91.920	97.720
		Secundair	1.250	1.050	1.090	63.700	27.880	29.130
		Totaal	2.740	2.270	2.400	164.260	119.800	126.850
Wo	Thuisw onend	Binnen studiestad	520	530	500	9.450	10.920	10.420
		Buiten studiestad	7.490	9.800	9.090	77.810	95.400	87.400
	Uitw onend	Binnen studiestad	8.120	8.720	9.370	104.850	111.720	119.410
		Buiten studiestad	4.460	4.800	4.920	32.440	33.500	34.280
	Internationaal	Binnen studiestad	1.250	1.800	1.790	39.650	53.980	53.970
		Buiten studiestad	1.030	1.660	1.670	8.960	13.580	13.630
	Studenten	Totaal	22.880	27.310	27.340	273.170	319.100	319.100
	Doelgroep	Primair	9.370	10.510	11.150	144.500	165.700	173.370
		Secundair	2.040	1.880	1.930	41.400	29.280	29.840
		Totaal	11.410	12.390	13.090	185.900	194.980	203.210
Totaal	Studenten	Totaal	32.860	36.910	36.940	678.600	702.040	702.040
	Doelgroep	Primair	10.870	11.740	12.460	245.050	257.620	271.100
		Secundair	3.280	2.930	3.020	105.110	57.170	58.970
		Totaal	14.150	14.660	15.480	350.160	314.790	330.060
Studiepuntmobile st.	1e semester		480	630		11.840	15.470	
	2e semester		250	330		6.150	8.070	
	Totaal		730	950		17.990	23.540	