

Studentenwoningen in Delft

Inzicht in de omvang en ontwikkeling van de studentenpopulatie in Delft in relatie tot het aantal studentenwoningen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Studentenwoningen in Delft

Inzicht in de omvang en ontwikkeling van de studentenpopulatie in Delft in relatie tot het aantal studentenwoningen

Opdrachtgever

Gemeente Delft

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel

Uitgave

augustus 2010

Rapportnummer

P16770

Inhoudsopgave

Samenvatting i

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding onderzoek	1
1.2	Achtergronden bouwprogramma	1
1.3	Leeswijzer	2
1.4	Aanpak en bronnen	3
Hoofdstuk 2	Inzicht in de studentenpopulatie in Delft	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Omvang en samenstelling van de studentenpopulatie in Delft	5
2.3	Woonsituatie van de studentenpopulatie in Delft	6
2.4	Ontwikkeling van de studentenpopulatie in Delft	11
Hoofdstuk 3	De kwantitatieve huisvestingsbehoefte	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Verwachte ontwikkeling studentenpopulatie	15
3.3	Van studentenprognose naar huisvestingsbehoefte	19
Hoofdstuk 4	De kwalitatieve huisvestingsbehoefte	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Trends en ontwikkelingen	21
4.3	Gevolgen voor de huisvestingsbehoefte	23
Bijlagen		
Bijlage 1	Bronvermelding	27

Samenvatting

Een onderzoek naar studentenhuysvesting

Gemeente Delft wenst een nader onafhankelijk onderzoek omtrent de ambities op het vlak van studentenhuysvesting. De gemeente heeft de ambitie in de periode 2008 tot 2023 5.000 studentenwoningen te bouwen, waarvan 1.600 woningen bestemd zijn voor het oplossen van het actuele tekort en 3.400 woningen voor de groei van de studentenpopulatie in Delft. Onafhankelijk onderzoek is gewenst om te toetsen of deze ambitie realistisch is. Dit ook in relatie tot de plannen voor het gebied Delft Zuidoost, waar men het voornemen heeft meer dan 4.000 (studenten)woningen te bouwen binnen de bebouwde kom. Omdat het gaat om een groot aantal woningen heeft de gemeente besloten tot het opstellen van een milieueffectrapportage (MER). Onderdeel van de MER is een onafhankelijke onderbouwing van de opgaven aan studentenwoningen.

Omvang en samenstelling studentenpopulatie in Delft

Op 1 oktober 2009 studeerden circa 19.300 studenten in Delft, waarvan 16.510 studenten aan de TU Delft, 1.200 studenten aan Hogeschool INHolland Delft en naar schatting 1.600 studenten aan de dependance van de Haagse Hogeschool. Niet alle studenten die in Delft studeren, wonen in Delft. Omgekeerd zijn er studenten die in Delft wonen, maar elders een studie volgen. In totaal wonen ruim 12.140 studenten in Delft, waarvan er ruim 8.930 in Delft studeren. De meesten studeren aan de TU Delft.

Ruim de helft van de studenten aan de TU Delft bestaat uit 20 t/m 24 jarigen. Deze leeftijdsgroep woont relatief vaak in Delft. Jongere studenten en eerstejaars wonen vaker thuis bij de ouders, terwijl ouderejaarsstudenten vaker gebonden zijn aan een woonplaats elders door bijvoorbeeld het werk van de partner. Van de studenten aan de TU Delft komt circa 14% uit het buitenland (het gaat hier om ruim 2.200 studenten).

Woonsituatie studentenpopulatie in Delft

De meeste studenten die in Delft wonen zijn 'uitwonend'. In 2007 registreerde DUO 8.628 uitwonende studenten in Delft, ongeveer 81% van het totaal aantal studenten in Delft in dat jaar. Het grootste deel van de uitwonende studenten studeert aan de TU Delft, het gaat om 6.664 uitwonende studenten.

De meeste uitwonende studenten in Delft wonen in de binnenstad van Delft of in de wijken Hof van Delft of Wippolder, waaronder het MER-gebied Delft Zuidoost valt. In deze wijken zijn enkele grote studentencomplexen te vinden van DUWO, de belangrijkste verhuurder van studentenwoningen. DUWO beschikt over ongeveer 5.500 woningen en wooneenheden voor studenten, waarvan ruim 1.000 zelfstandige woningen, bijna 2.700 onzelfstandige wooneenheden en ruim 1.700 short stay huysvesting. Een belangrijk deel van het bezit van DUWO is gelegen in de binnenstad van Delft. Hier wonen ook veel studenten in andere typen huysvesting, zoals in particuliere huurwoningen / studentenhuizen of op een kamer bij een hospita.

Ontwikkeling studentenpopulatie in Delft

Het aantal studenten dat in Delft woont is in de periode 2007 tot 2009 met een kleine 1.500 studenten toegenomen. Deze toename komt vooral door een flinke groei van de TU Delft, wat veel (ook buitenlandse) studenten naar Delft heeft getrokken. In totaal gaat het om een toename van 2.130 studenten in de periode 2007 tot 2009. Dit terwijl de voorraad studentenwoningen met een gering aantal is toegenomen. In 2008 werden per saldo 45 studentenwoningen of wooneenheden aan de voorraad toegevoegd, in 2009 ging het om ongeveer 200 woningen. Het aantal studenten in particuliere huurwoningen, studentenhuizen of op een kamer bij een hospita is de afgelopen jaren toegenomen. Daarnaast is naar verwachting een deel van de studenten uitgeweken naar woonruimte in de omliggende gemeenten, zoals Den Haag en Rotterdam. Dit betekent dat het tekort van circa 1.600 woningen zoals gesteld in de woonvisie van 2008 is toegenomen naar ongeveer 2.200 woningen in 2010.

Verwachte ontwikkeling studentenpopulatie

De studentenpopulatie in Delft neemt naar verwachting toe. Beide hogescholen in Delft zijn nog niet tot volle wasdom gekomen en de studentenprognose van de TU Delft voorspelt een toename van circa 5.100 studenten in de periode 2009 tot 2020 (middenscenario). Deels gaat het om een toename van de instroom van eerstejaarsstudenten uit Nederland in de bachelorfase, deels om een toename van de instroom van buitenlandse studenten die voor kortere tijd in Delft wonen en studeren. De TU Delft heeft bij haar prognose aangesloten op de landelijke trends en ramingen van OC&W en de verwachte toename is gegeven deze referentie zeer reëel en plausibel. RIGO heeft de prognose van de TU Delft doorgetrokken tot 2023 en 2030. Op basis hiervan neemt het aantal studenten naar verwachting toe met 5.360 in de periode 2010 tot 2023. Rekening houdend met de aanwas van de hogescholen in Delft bedraagt de toename circa 6.260 studenten.

Een (beperkte) overcapaciteit

Niet al deze 6.260 studenten zullen een beroep doen op studentenhuisvesting in Delft, een deel woont immers elders en/of thuis bij de ouders. Op basis van de studentenprognose en het actuele huisvestingspatroon (gebaseerd op verschillende bronnen) heeft RIGO berekend dat de huisvestingsbehoefte gedurende de periode 2010 tot 2023 toeneemt met 2.630 tot 2.910 wooneenheden. Uitgaande van de ambitie van 3.150 woningen in de periode 2010 tot 2023 (3.400 in de periode 2008 tot 2023) betekent dit een zekere overcapaciteit in de plannen.

Kwalitatieve opgaven

Er zijn verschillende trends in de behoefte aan studentenhuisvesting. Grofweg leiden deze tot (1) meer zelfstandigheid, (2) meer kwaliteit en (3) meer concentratie. Vooral de eerste twee trends zorgen ervoor dat een belangrijk deel van het bestaande aanbod aan vervanging toe is of raakt. Bepaalde onzelfstandige studentenwoningen zijn uit de tijd en hetzelfde geldt voor het wonen bij een hospita. Hoewel we het niet exact kunnen uitrekenen, is de vervangingsopgave die hieruit voortvloeit naar schatting minimaal 800 wooneenheden.

De ambitie om 5.000 studentenwoningen toe te voegen is legitiem, uitgaande van (a) de prognoses van de TU Delft, b) een actueel tekort van 1.600 woningen en (c) de gedachte dat een deel bestemd is voor een kwalitatieve inhaalslag.

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

Gemeente Delft heeft de intentie gedurende de periode 2008 tot 2016 circa 3.600 studentenwoningen te bouwen, omdat een flinke toename van de studentenpopulatie in Delft wordt verwacht.¹ Voor de periode 2016 tot 2023 gaat men uit van de bouw van circa 200 studentenwoningen per jaar, ofwel 5.000 woningen in totaal gedurende de periode 2008 tot 2023. Het aantal te bouwen woningen is deels gebaseerd op de studentenprognose van de TU Delft.

Gemeente Delft heeft behoefte aan een nadere toets van de ambities op het vlak van studentenhuisvesting via een helder en onafhankelijk onderzoek. De centrale vraag bij dit onderzoek is: *'Wat is de te bedienen vraag naar studentenhuisvesting voor studenten aan de TU of de HBO-instellingen in Delft in de periode tot 2023 en 2030?'*. Hierbij gaat het zowel om de kwantitatieve behoefte (hoeveel studenten zijn er te huisvesten?) als de kwalitatieve behoefte (aan welk type huisvesting is behoefte?).

1.2 Achtergronden bouwprogramma

Van de ambitie om 3.600 studentenwoningen te bouwen in de periode tot 2016 geldt dat over circa 1.600 woningen afspraken zijn gemaakt in het convenant studentenhuisvesting uit 2006. Deze woningen worden gerealiseerd op de campus in de TU-wijk. Daarnaast wordt een extra behoefte verwacht van circa 250 woningen per jaar in de periode 2008 tot 2016, ofwel een opgave van 2.000 woningen. Deze woningen zijn - ondanks de afgesproken uitbreiding van 1.600 woningen - nodig om het huidige tekort aan studentenhuisvesting op te vangen, om het groeiend aantal (inter)nationale studenten (*short stay*) huisvesting te kunnen bieden en ter vervanging van tijdelijke huisvesting. Ook na 2016 wordt een toenemend aantal studenten verwacht die de gemeente Delft passend wil huisvesten. De verwachting is dat circa 200 woningen per jaar benodigd zijn om de behoefte in de periode 2016 tot 2023² op te vangen.³ Dit komt neer op 1.400 woningen gedurende deze periode.

Gemeente Delft heeft de intentie een groot deel van de studentenwoningen te realiseren op de locatie Delft Zuidoost; het gaat om de gebieden TU-Noord, TNO Zuidpolder, TU-Midden en het noordoostelijke deel van Schie-oeveren. Daarnaast wordt ook in andere delen van de stad gezocht naar geschikte locaties. Voor de locatie Delft Zuidoost heeft de gemeente Delft - naast de studentenwoningen - de intentie een aantal reguliere woningen te bouwen. In totaal komt dit neer op de bouw van meer dan 4.000 (studenten)woningen binnen de bebouwde kom. In de komende jaren worden voor de locatie Delft Zuidoost bestemmingsplannen opgesteld waarmee dit mogelijk wordt gemaakt. Omdat het gaat om de bouw van meer dan 4.000 woningen in een

¹ Bron: Woonvisie Delft 2008 – 2020, gemeente Delft, 2008.

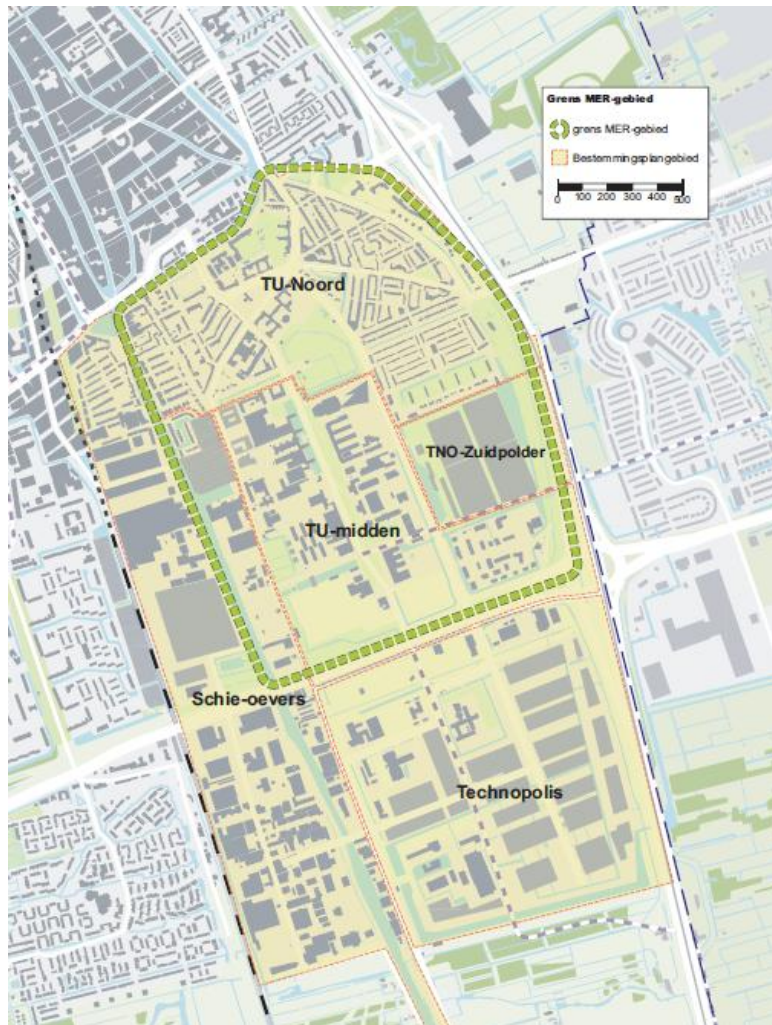
² De bestemmingsplannen moeten uiterlijk voor 1 juli 2013 zijn vastgesteld. Uitgaande van de wettelijke looptijd van 10 jaar komt de planhorizon uit op eind 2022 / 1 januari 2023.

³ Bron: Startnotitie milieueffectrapportage bestemmingsplannen Delft Zuidoost, Arcadis i.o.v. gemeente Delft, 2010.

aaneengesloten gebied, heeft de gemeente besloten tot het opstellen van een milieueffectrapportage (MER). Het zogenaamde 'MER-gebied' is weergegeven in figuur 1-1 en bestaat uit meerdere bestemmingsplangebieden.

Onderdeel van de MER is een onafhankelijke onderbouwing van de bouw van de studentenwoningen. Hierbij staat het schaalniveau van de gemeente als geheel centraal. De vertaalslag van de uitkomsten naar de betekenis voor Delft Zuidoost wordt door de gemeente zelf gemaakt, mede in relatie tot de andere locaties binnen de gemeente.

figuur 1-1 MER-gebied Delft Zuidoost



Bron: Startnotitie milieueffectrapportage bestemmingsplannen Delft Zuidoost, gemeente Delft, 2010

1.3 Leeswijzer

Aan het begin van de rapportage zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek samengevat. De rapportage kent de volgende opbouw:

- ✓ In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omvang, woonsituatie en ontwikkeling van de studentenpopulatie in gemeente Delft.

- ✓ In hoofdstuk 3 wordt de verwachte ontwikkeling van het aantal studenten in Delft weergegeven. Hoe realistisch is de studentenprognose van de TU Delft? Op basis hiervan en andere verschillende bronnen ontrafelt RIGO de kwantitatieve behoefte aan studentenhuisvesting.
- ✓ In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan studentenhuisvesting. Aan welk type studentenhuisvesting neemt de behoefte naar verwachting toe?

1.4 Aanpak en bronnen

Voor het zo gedetailleerd mogelijk in beeld brengen van de omvang, woonsituatie en ontwikkeling van de studentenpopulatie in Delft hebben gemeente Delft en RIGO een beroep gedaan op de onderwijsinstellingen in Delft (TU Delft, INHolland en de Haagse Hogeschool) en de Dienst Uitvoerend Onderwijs (DUO, per 1 januari 2010 ontstaan uit de IB-groep en DUO). Doel was het verkrijgen van zo gedetailleerd mogelijke informatie over de studenten.

Vanwege privacy redenen zijn de onderwijsinstellingen niet bereid uitgebreide overzichten van hun studenten aan te leveren. DUO gaf aan per 1 januari 2010 een nieuw leveringsbeleid te hebben en specifieke vragen van onderzoeksbureaus niet meer in behandeling te nemen. Het achterhalen van de exacte woonsituatie van de Delftse studenten – via de combinatie van de studentengegevens met de GBA- en WOZbestanden van de gemeente – was daarom niet mogelijk.

De basisbestanden van DUO leverden veel gedetailleerde informatie over de onderwijsinstellingen in Nederland. Dit leverde informatie op over het aantal studenten in Delft en specifiek over studenten aan de TU Delft. Voor INHolland en de Haagse Hogeschool geldt dat in deze bestanden geen specifieke informatie beschikbaar was voor de Delftse vestiging en dependance. Ook boden de basisbestanden van DUO geen inzicht in het aantal uitwonende studenten in Delft. Via het onderzoeksbureau Laagland'advies en hun rapportage 'Contrasten in de kamermarkt', april 2010 kon op wijkniveau het aantal uitwonende studenten in Delft achterhaald worden.

Van de TU Delft heeft RIGO gegevens ontvangen over hun studenten op zespositioneel postcode-niveau, wat onder meer inzicht biedt in de spreiding van de studenten over de stad. Ook INHolland heeft enkele gegevens over hun studenten aangeleverd, van de Haagse Hogeschool zijn geen gegevens ontvangen.

Via de webiste van de TU Delft heeft RIGO de ontwikkeling van het aantal (buitenlandse) studenten in het verleden kunnen achterhalen. Via telefonisch contact heeft RIGO meer inzicht verkregen in de studentenprognose van de TU Delft. Een integraal document over de studentenprognose van de TU Delft is niet beschikbaar. INHolland en de Haagse Hogeschool beschikken niet over een prognose voor de vestiging en dependance in Delft. Inzicht in het bezit van DUWO (Kamerwinkel) heeft RIGO ontvangen van DUWO en gemeente Delft.

Een overzicht van alle gehanteerde bronnen is weergegeven in een bijlage.

Hoofdstuk 2

Inzicht in de studentenpopulatie in Delft

In Delft studeren circa 19.300 studenten aan een van de in Delft gevestigde onderwijsinstellingen. Het aantal in Delft woonachtige studenten komt neer op ruim 12.000. Dit aantal is in de afgelopen jaren flink toegenomen, onder meer vanwege een flinke groei van de TU Delft. Het tekort aan studentenhuysvesting, dat in 2008 is vastgesteld op 1.600 woningen, is anno 2010 toegenomen tot circa 2.200 woningen.

2.1 Inleiding

Gemeente Delft heeft de ambitie 3.600 studentenwoningen te bouwen gedurende de periode 2008 tot 2016 en 1.400 in de periode 2016 tot 2023. In totaal gaat het daarmee om 5.000 woningen in de periode tot 2023. Deze ambitie bestaat voor 1.600 woningen uit het oplossen van het actuele tekort aan studentenhuysvesting zoals vastgesteld in de woonvisie van 2008. Voor 3.400 woningen geldt dat deze gebouwd worden voor de opvang van de groei van de studentenpopulatie. Alvorens deze aantallen te toetsen en in te gaan op de toekomstige huysvestingsbehoefte, is inzicht in de huidige situatie een eerste vereiste om meer grip te krijgen op de Delftse situatie. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de omvang, samenstelling, woonsituatie en ontwikkeling van de Delftse studenten zo volledig mogelijk in kaart gebracht.

2.2 Omvang en samenstelling van de studentenpopulatie in Delft

Omvang studentenpopulatie

In gemeente Delft zijn drie onderwijsinstellingen gevestigd: TU Delft, een vestiging van INHolland en een dependance van de Haagse Hogeschool. Op 1 oktober 2009 studeerden circa 19.300 studenten in Delft, waarvan de overgrote meerderheid aan de TU Delft (16.508 studenten, tabel 2-1). Niet alle studenten die in Delft studeren, wonen in Delft. Omgekeerd zijn er studenten die in Delft wonen, maar elders een studie volgen. In totaal wonen ruim 12.135 studenten in Delft, waarvan er ruim 8.930 in deze stad studeren. Het gros van deze studenten studeert aan de TU Delft. Dit komt neer op ruim de helft van het totaal aantal studenten dat aan de TU Delft studeert.

tabel 2-1 Aantal studenten in gemeente Delft op 1 oktober 2009⁴

	TU Delft	INHolland Delft	Haagse Hogeschool Delft	totaal onderwijsinstellingen in Delft	onderwijsinstellingen anders dan TU ¹	totaal studenten woonachtig in Delft
aantal studenten	16.508	1.206	1.600	19.314		
waarvan woonachtig in Delft	8.781	144	onbekend	> 8.925	3.354	12.135

1: totaal inclusief INHolland Delft en Haagse Hogeschool Delft

Bron: Basisbestanden DUO, INHolland, bewerking RIGO

⁴ Aantal studenten Haagse Hogeschool Delft: schatting op basis van het jaarverslag 2008 van de Haagse Hogeschool. Het is niet bekend hoeveel studenten daarvan in Delft wonen.

Samenstelling studentenpopulatie TU Delft naar leeftijd en herkomst

De samenstelling van de studentenpopulatie in Delft is alleen bekend van de studenten die aan de TU Delft studeren. Het gaat om inzicht in de leeftijdsopbouw en de herkomst van studenten. Op 1 oktober 2009 bedroeg het aantal buitenlandse studenten aan de TU Delft 2.240, ofwel 14% van het totaal aantal studenten. Bijna de helft van de buitenlandse studenten was afkomstig uit Europa en ongeveer een derde uit Azië.

De leeftijdsopbouw van de studenten aan de TU Delft is weergegeven in tabel 2-2. Van het aantal studenten op 1 oktober 2009 was op 31 december 2009 ruim de helft van de studenten tussen de 20 en 25 oud (bron: DUO). De leeftijdsopbouw van de studenten aan de TU Delft is ook weergegeven op de datum 29 juni 2010, omdat van deze groep de woonplaats bekend is (bron: TU Delft). Van deze groep woont ongeveer de helft van de TU studenten in Delft. Onder studenten van 20 tot 25 jaar ligt dit aandeel met 53% wat hoger, onder studenten tot 20 jaar en boven de 25 jaar ligt dit aandeel wat lager. Jongere en eerstejaarsstudenten wonen vaker thuis bij de ouders, terwijl oudere studenten vaker gebonden zijn aan hun woonplaats elders (door bijvoorbeeld het werk van de partner).

tabel 2-2 Aantal studenten studerend aan de TU Delft naar leeftijd op 1 oktober 2009 en op 29 juni 2010 naar woonplaats⁵

	totaal aantal studenten TU op 1 okt 2009		totaal aantal studenten TU op 29 juni 2010		waarvan woonachtig in Delft		waarvan woonachtig elders	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel van totaal	aantal	aandeel van totaal
< 20 jaar	3.527	21%	2.465	14%	1.052	43%	1.413	57%
20 t/m 24 jaar	8.870	54%	9.644	55%	5.094	53%	4.550	47%
25 t/m 29 jaar	3.421	21%	4.509	26%	2.169	48%	2.340	52%
30 t/m 35 jaar	495	3%	684	4%	271	40%	413	60%
> 35 jaar	195	1%	258	1%	82	32%	176	68%
totaal	16.508	100%	17.560	100%	8.668	49%	8.892	51%

Bron: Basisgegevens DUO, TU Delft, bewerking RIGO

2.3 Woonsituatie van de studentenpopulatie in Delft

Inwonende en uitwonende studenten

Van de in Delft woonachtige studenten is een deel inwonend (thuis bij de ouders) en een deel uitwonend in bijvoorbeeld een studentenhuus. Op 1 januari 2007 registreerde DUO 1.296 inwonende en 8.628 uitwonende studenten in gemeente Delft, ofwel studenten die studiefinanciering ontvingen of via DUO een lening hebben lopen. In 2005 ging het nog om 8.326 uitwonende studenten. Hoeveel studenten anno 2010 uitwonend zijn is niet bekend.

Van een aantal studenten in Delft is niet bekend of zij in- of uitwonend zijn, omdat deze groep niet bij DUO staat geregistreerd. Op 1 oktober 2007 woonden 10.687 studenten in Delft, wat betekent dat het gaat om ongeveer een kleine 800 studenten, waaronder buitenlandse studenten.

⁵ 1 oktober 2009: leeftijd op 31 december 2009.
29 juni 2010: leeftijd op 29 juni 2010. Aantallen inclusief de totale instroom in het studiejaar 2009/2010, studenten kunnen zich ook in de loop van het studiejaar nog inschrijven voor bepaalde studietoelagen (bijvoorbeeld per 1 februari). Het gaat vooral om inschrijvingen van studenten die (vooralsnog) niet in Delft wonen.

ten.⁶ De meeste uitwonende studenten in Delft studeren aan de TU Delft, het gaat om 6.664 van de 8.628 uitwonende studenten in Delft op 1 januari 2007, ofwel 77%. Stellen we de TU Delft centraal, dan is naar schatting ongeveer 90% van de TU Delft studenten die in Delft wonen uitwonend (6.664 van 7.354 studenten op 1 oktober 2007, zie ook tabel 2-5 in paragraaf 2-4).⁷

tabel 2-3 Aantal in- en uitwonende studenten in Delft op 1-1-2007

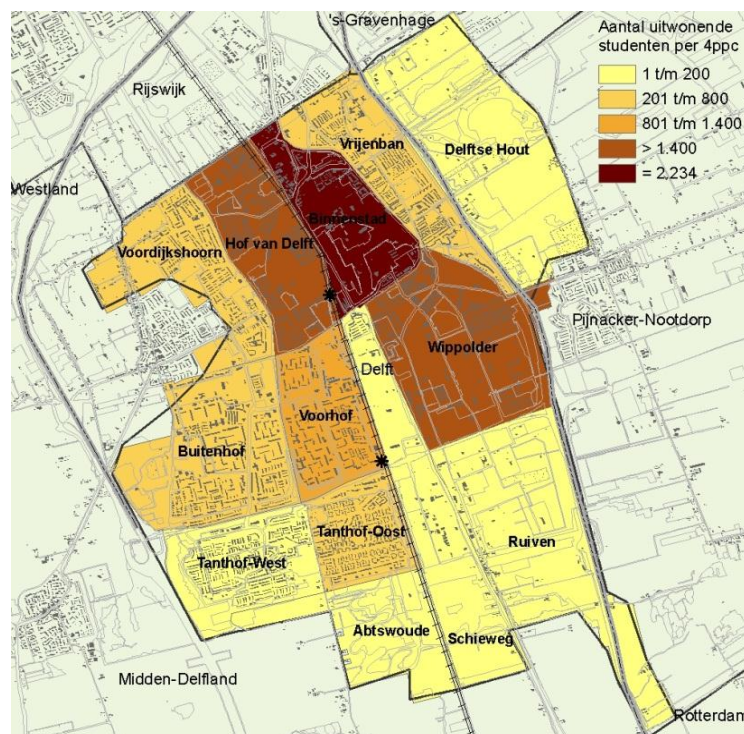
	studenten woonachtig in Delft	waarvan studerend aan de TU Delft	waarvan studerend aan andere onderwijsinstelling
uitwonend	8.628	6.664	1.964
inwonend	1.296	193	1.103
totaal	9.924	6.857	3.067

Bron: DUO via Laagland'advies

Wie woont waar in Delft: spreiding van de uitwonende studenten

In figuur 2-1 is de spreiding van de uitwonende studenten op 1 januari 2007 over de stad weergegeven. De meeste studenten wonen in de binnenstad van Delft. Het gaat om 2.234 uitwonende studenten in dit gebied. Ook in de aangrenzende wijken Hof van Delft en Wippolder (waaronder het MER-gebied Delft Zuidoost valt) zijn relatief veel studenten te vinden.

figuur 2-1 Aantal uitwonende studenten op wijkniveau in gemeente Delft op 1-1-2007



Bron: DUO via Laagland'advies, bewerking RIGO

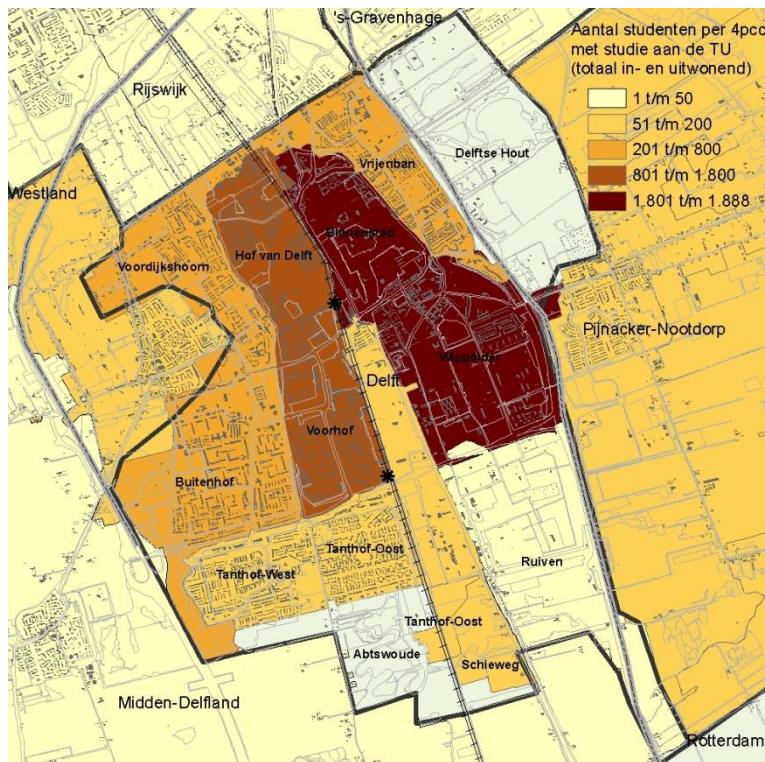
⁶ Het aantal van 800 studenten ligt vermoedelijk hoger gezien de buitenlandse studentenpopulatie van 1.839 studenten op 1 januari 2007 (figuur 2-7). Mogelijk ontstaat enige ruis tussen de verschillende bronnen als gevolg van het hanteren van verschillende definities en peildata. Daarnaast geldt dat een deel van de buitenlandse studenten mogelijk wel als uitwonend wordt bestempeld omdat zij via bepaalde regelingen toch in aanmerking kunnen komen voor uitwonende studiefinanciering.

⁷ Volgens schattingen van DUWO is in totaal 80% van de studenten aan de TU Delft uitwonend.

Wie woont waar in Delft: spreiding van de TU Delft studenten

Van de studenten die op 29 juni 2010 aan de TU Delft studeerden en in Delft woonden, is bekend wat hun postcode is. Het gaat om zowel in- als uitwonende studenten, waarbij we ook voor het jaar 2010 aannemen dat het aantal uitwonende studenten veruit het grootst zal zijn. In figuur 2-2 is de spreiding van de TU studenten op vierpositioneel postcodeniveau weergegeven en in figuur 2-3 op zespositioneel postcodeniveau. De postcode met het grootste aantal studenten ligt in de wijk Vrijenban (204 studenten), het gaat om studentcomplexen aan de Oudraadtweg. Ook wordt duidelijk waar mogelijk studentenhuizen te vinden zijn (vooral in de binnenstad en in Wippolder).

figuur 2-2 Aantal studenten dat aan de TU studeert op vierpositioneel postcodeniveau in gemeente Delft op 29 juni 2010

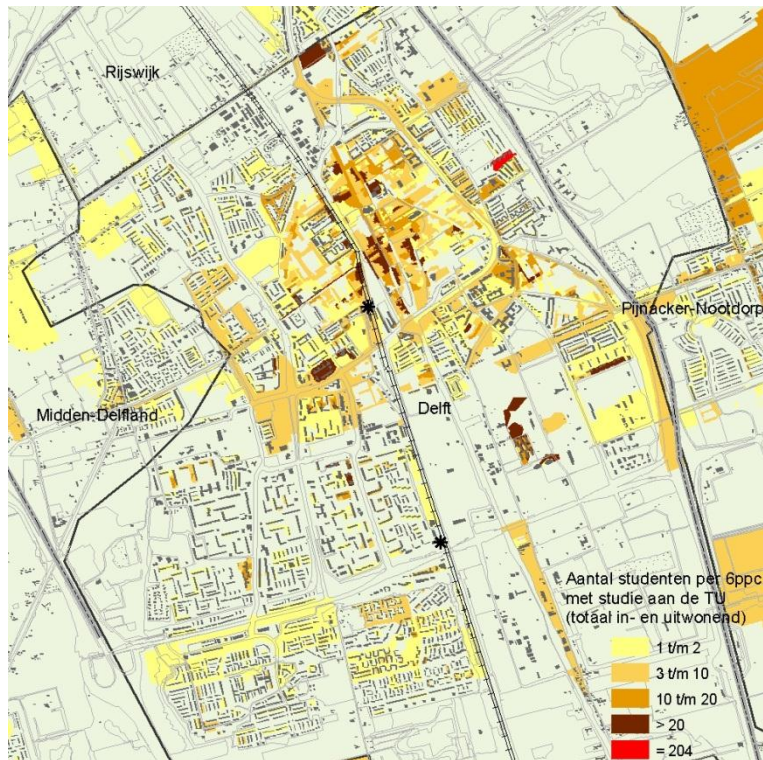


Bron: TU Delft, bewerking RIGO

Woonsituatie uitwonende studenten naar woningtype

Waar wonen de uitwonende studenten in Delft, wonen ze vooral op kamers bij een hospita of in specifieke studentenwoningen? Een deel van de studenten in Delft woont in studentenhuisvesting van DUWO. Een overzicht van het bezit van DUWO is weergegeven in tabel 2-4. DUWO verhuurt circa 5.500 woningen en wooneenheden aan studenten, waarvan 1.740 bestemd zijn voor short stay huisvesting voor buitenlandse studenten. De reguliere studentenwoningen worden verhuurd via DUWO Kamerwinkel, waarbij voor de onzelfstandige wooneenheden geldt dat deze allemaal verhuurd worden via coöptatie (instemming).

figuur 2-3 Aantal studenten dat aan de TU studeert op zespositioneel postcodeniveau in gemeente Delft op 29 juni 2010



Bron: TU Delft, bewerking RIGO

Short stay kamers (alle gemeubileerd) worden aangeboden via de onderwijsinstellingen aan buitenlandse studenten die voor een speciaal onderwijsprogramma in Nederland komen studeren. De gemiddelde woontijd in short stay woningen is korter dan een jaar. Van de short stay woningen gaat het voor ruim 500 woningen om tijdelijke eenheden, zoals spaceboxen en containers. DUWO Kamerwinkel bemiddelt op beperkte schaal ook voor particuliere verhuurders. Het gaat om studentenkamers in (particuliere) studentenhuizen en hospitakamers en om ander particulier aanbod. Het gaat om de verhuur van circa 100 woningen per jaar.

Als we het aantal van 5.500 verhuurbare eenheden leggen naast de 8.628 uitwonende studenten in Delft, betekent dit dat naar schatting 3.128 studenten anderszins zijn gehuisvest. Dit aantal kan hoger zijn omdat vermoedelijk niet alle buitenlandse studenten worden meegerekend in het aantal uitwonende studenten, maar kan ook lager zijn omdat niet bekend is hoeveel studenten samenwonen met een partner of vriend(in).

Van de studenten die niet in het bezit van DUWO wonen, wonen naar schatting 250 studenten in (studenten)huisvesting van overige corporaties die actief zijn in Delft (bron: gemeente Delft). Verder woont een deel in een woning of studentenhuus van een particuliere verhuurder en een deel woont op kamers bij een hospita. Het is niet bekend hoeveel studenten huren van een particuliere verhuurder of inwonen bij een hospita. Op basis van het WoON 2009 blijkt dat landelijk deze verhouding ligt op ongeveer 88% particuliere verhuurder en 12% hospita. Daarnaast wonen studenten ook in tijdelijke studentenhuusvesting, zoals in de herstructureringsgebieden Bomenwijk en Poptahof. Het aantal studenten in een koopwoning is vermoedelijk zeer gering. DUWO heeft vooral bezit in de Binnenstad van Delft, in Buitenhof en Hof van Delft (figuur 2-4). In Buitenhof wonen studenten relatief vaak in een studentenwoning van DUWO, terwijl in de

Binnenstad van Delft studenten vaker huren van een particuliere verhuurder of inwonen bij een hospita.

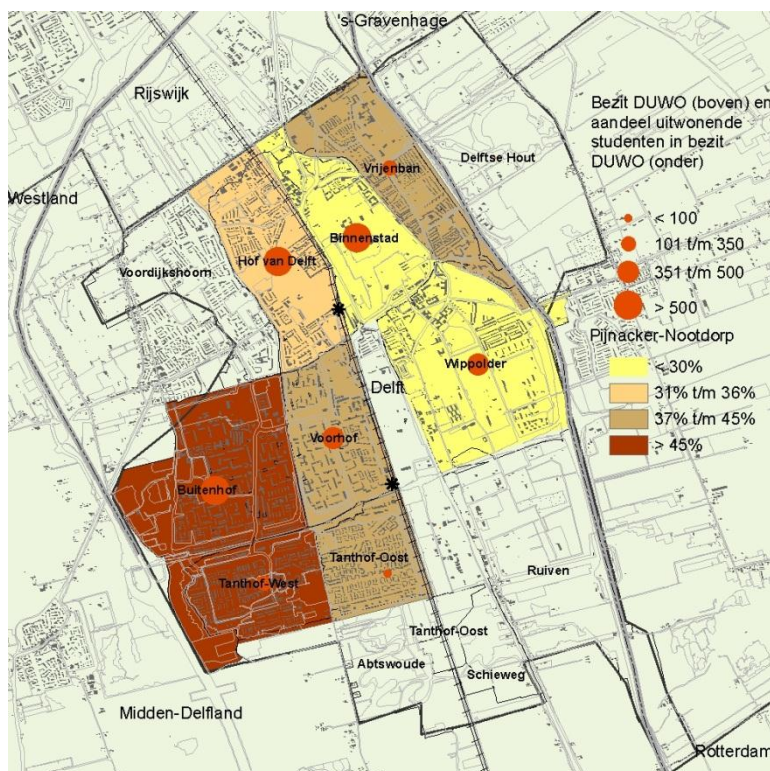
tabel 2-4 Aantal verhuurbare eenheden van DUWO in Delft per 31-12-2008 en geschat aantal studentenwoningen in 2010

		aantal verhuurbare eenheden	geschat aantal woningen voor studenten met campuscontract
regulier	eigendom	5.842	
	beheer	469	
	totaal	6.311	3760, waarvan circa 1.050 zelfstandig en 2.650 onzelfstandig
ssh*	eigendom	1.303	
	beheer	437	
	totaal	1.740	1.740
totaal	eigendom	7.145	
	beheer	906	
	totaal	8.051	5.500

* het gaat om het aantal huurcontracten, omdat een deel van de woningen 'shared' wordt verhuurd aan meer dan 1 student

Bron: jaarverslag DUWO 2008 en navraag DUWO

figuur 2-4 Schatting bezit DUWO naar wijk en aandeel uitwonende studenten wonend in het bezit van DUWO op 1-1-2007



Bron: DUO via Laagland'advies, gemeente Delft, bewerking RIGO

Actueel tekort?

Omdat DUWO werkt met verschillende aanbodmodellen kan geen overzicht worden gegeven van wachtlijsten en aantal reacties. In de woonvisie voor Delft in 2008 is het actuele tekort aan studentenhuysvesting gesteld op circa 1.600 woningen. In 2007 en 2008 is het aantal studenten aan de TU Delft echter fors toegenomen, het gaat om een toename van bijna 2.100 studenten

(zie ook tabel 2-5). Daarnaast opende de Haagse Hogeschool in Delft haar deuren voor het eerste studiejaar 2009/2010, met ruimte voor circa 1.600 studenten.

Dit terwijl de voorraad studentenwoningen met een gering aantal is toegenomen. In 2008 werden per saldo 45 studentenwoningen of wooneenheden aan de voorraad toegevoegd, in 2009 ging het om ongeveer 200 woningen. Als alternatief voor studentenhuisvesting bouwt DUWO in 2010 – met toestemming van de gemeente – enkele complexen met reguliere woningen om tot circa 150 tot 225 studenteneenheden. Eén woning biedt huisvesting voor drie studenten. In de toekomst worden mogelijk meer complexen met reguliere woningen omgebouwd tot tijdelijke studenteneenheden. Dergelijke maatregelen dragen echter niet bij aan een structurele afname van het tekort omdat het hierbij gaat om tijdelijke studentenhuisvesting. Bovendien wordt deze vorm van huisvesting ook gebruikt om studenten op te vangen die vanwege sloop van hun woning of wooneenheid moeten verhuizen. Een ander signaal dat duidt op een tekort aan studentenhuisvesting zijn de oplopende wachttijden van starters binnen de sociale huursector in de regio Haaglanden: de gemiddelde wachttijd van starters is opgelopen van 18 maanden in 2005 tot 23 maanden in 2009.

Het tekort van 1.600 woningen zoals vastgesteld in de woonvisie moet worden beschouwd als een minimum en ligt anno 2010 rond de 2.200 woningen.⁸ Van de uitbreidingsopgave van 3.400 woningen over de periode 2008-2023 zijn er anno 2010 ongeveer 250 gerealiseerd, waarmee de uitbreidingsopgave over de periode 2010-2023 3.150 bedraagt.

2.4 Ontwikkeling van de studentenpopulatie in Delft

Ontwikkeling van het aantal studenten naar woongemeente

In tabel 2-5 is de ontwikkeling van het aantal studenten woonachtig in Delft weergegeven. In de periode 2006 tot 2009 nam het aantal toe van 10.375 tot 12.135 studenten, ofwel een toename van 1.760 studenten. Hiervan zijn de uitwonende studenten voor een groot deel gehuisvest in particuliere studentenhuizen of op een kamer bij een hospita, er is immers een tekort aan reguliere studentenhuisvesting.

De toename is vooral veroorzaakt door een flinke groei van de TU Delft, die veel studenten naar Delft heeft getrokken (zie ook figuur 2-5). Het aantal studenten in Delft dat aan een andere onderwijsinstelling dan de TU studeerde bleef ongeveer constant. De dependance van de Haagse Hogeschool heeft echter pas in 2009 haar deuren geopend, dus mogelijk loopt dit aantal in de toekomst op.

tabel 2-5 Ontwikkeling aantal studenten TU en aantal studenten woonachtig in Delft op 1 oktober van een bepaald jaar

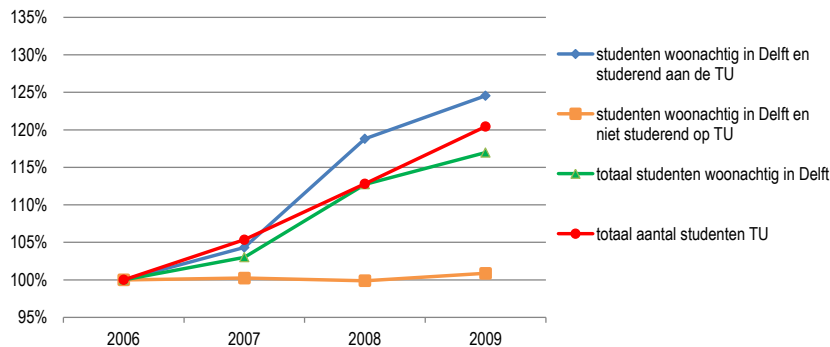
	studenten woonachtig in Delft en studerend aan de TU	studenten woonachtig in Delft en niet studerend op TU	totaal studenten woonachtig in Delft	totaal aantal studenten TU	studenten woonachtig elders en studerend aan de TU
2009	8.781	3.354 ¹	12.135	16.508	7.727
2008	8.376	3.321	11.697	15.461	7.085
2007	7.354	3.333	10.687	14.426	7.084
2006	7.050	3.325	10.375	13.706	6.656

1: waarvan 144 aan INHolland vestiging Delft, dependance Haagse Hogeschool onbekend

Bron: Basisbestanden DUO, bewerking RIGO

⁸ We gaan ervan uit dat circa 40% van de toename van bijna 2.100 studenten in Delft woont en uitwonend is. Deze toename minus de toename van het aanbod van 250 woningen komt neer op een toename van het tekort van ongeveer 600 woningen/eenheden in de periode 2008 tot 2010.

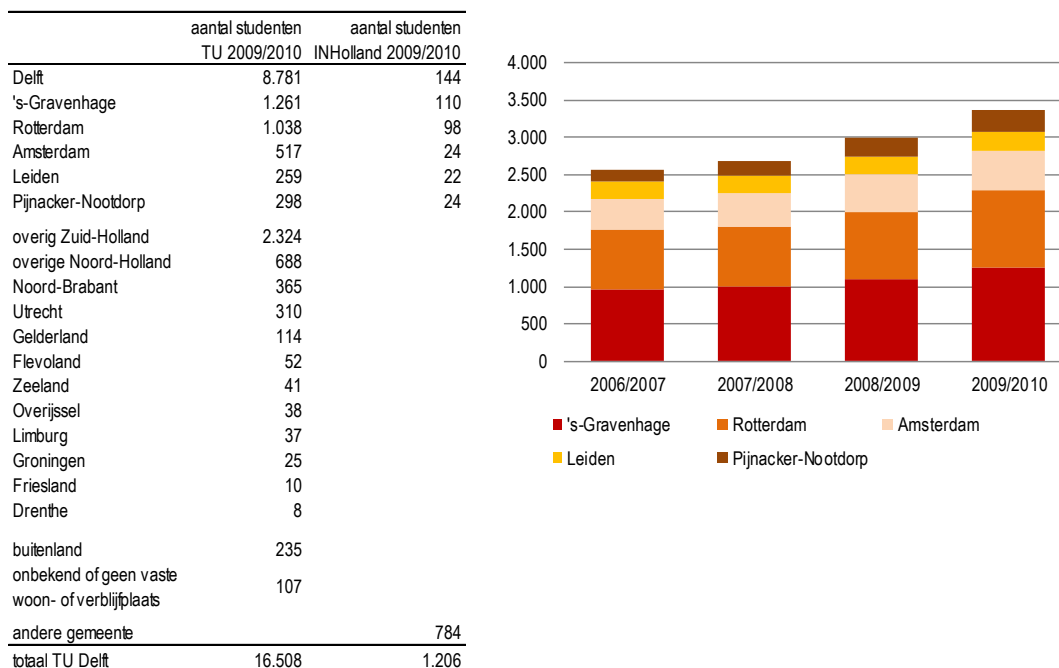
figuur 2-5 Ontwikkeling aantal studenten TU en aantal studenten woonachtig in Delft op 1 oktober van een bepaald jaar, indexcijfers 2006 = 100%



Bron: Basisbestanden DUO, bewerking RIGO

Ook het aantal studenten dat aan de TU studeerde maar niet in Delft woonde is toegenomen, van 6.656 in 2006 tot 7.727 in 2009 (+ 1.071). In figuur 2-6 is te zien dat op 1 oktober 2009 de meeste studenten op de TU – na Delft – in de gemeenten Den Haag, Rotterdam, Amsterdam, Leiden, Pijnacker-Nootdorp of in een andere gemeente in Zuid-Holland woonden. Ongeveer hetzelfde geldt voor de Delftse vestiging van INHolland. Voor het aantal studenten aan de TU in de vijf grootste woongemeenten geldt dat het aantal in de afgelopen vier jaar met circa 800 studenten is toegenomen. Dit komt neer op 75% van de totale toename van het aantal studenten dat aan de TU studeerde maar niet in Delft woonde. Deze toename komt deels door demografische ontwikkelingen in de grootste vijf grootste woongemeenten, maar het kan ook zijn dat studenten uit andere delen van het land geen woonruimte in Delft konden vinden en zijn uitgeweken naar de omliggende gemeenten.

figuur 2-6 Aantal studenten aan de TU Delft en INHolland naar woongemeente (links) en ontwikkeling aantal studenten aan TU Delft voor vijf grootste woongemeenten (na Delft)



Bron: Basisbestanden DUO, INHolland, bewerking RIGO

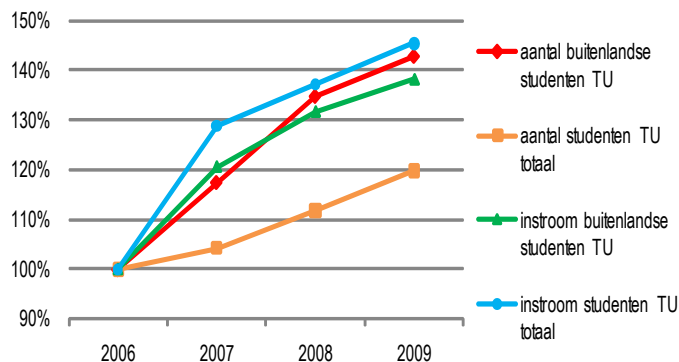
Ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten en (gast)medewerkers aan de TU Delft

Een deel van de toename van het aantal studenten aan de TU Delft bestaat uit buitenlandse studenten, het aantal nam toe van 1.565 in 2006 tot 2.236 in 2009 (figuur 2-7). In 2009 stond de teller van het aantal ingestroomde buitenlandse studenten op 788, het ging om 44 meer ingestroomde studenten dan in 2008. Het totaal aantal buitenlandse studenten nam gedurende de periode 2008 tot 2009 toe met 126, wat betekent dat de uitstroom kleiner is geweest dan de instroom. Ook voor de periode 2006 tot 2008 is een soortgelijke ontwikkeling zichtbaar, wat betekent dat buitenlandse studenten steeds vaker voor langere periode aan de TU Delft studeren. Op basis van de figuur blijkt dat niet alleen het aantal buitenlandse studenten in de masterfase is toegenomen, maar ook het aantal studenten in de bachelorfase, een groep die voor een langere periode aan de TU Delft studeert.

Overigens nam niet alleen de instroom van het aantal buitenlandse studenten aan de TU Delft toe. Ook de instroom van het aantal buitenlandse (gast)medewerkers nam toe, van 381 in 2005 tot 910 in 2009 (bron: TU Delft). Hierbij gaat het om bijvoorbeeld gastdocenten en promovendi die meestal tijdelijk bij de TU Delft werken. Ook deze groep is van belang voor het inschatten van de tijdelijke huisvestingsbehoefte in Delft.

figuur 2-7 Ontwikkeling instroom en aantal studenten op de TU naar herkomst op 1 oktober van een bepaald jaar (onder: indexcijfers, 2006 = 100%)

	totaal		instroom			
	buitenlandse studenten TU	studenten TU totaal	instroom buitenlandse studenten TU	waarvan instroom in master	waarvan instroom in bachelor	instroom studenten TU totaal
2009	2.236	16.427	788	592	196	3.734
2008	2.110	15.321	744	569	175	3.559
2007	1.839	14.299	698	547	151	3.260
2006	1.565	13.711	542	394	148	2.703

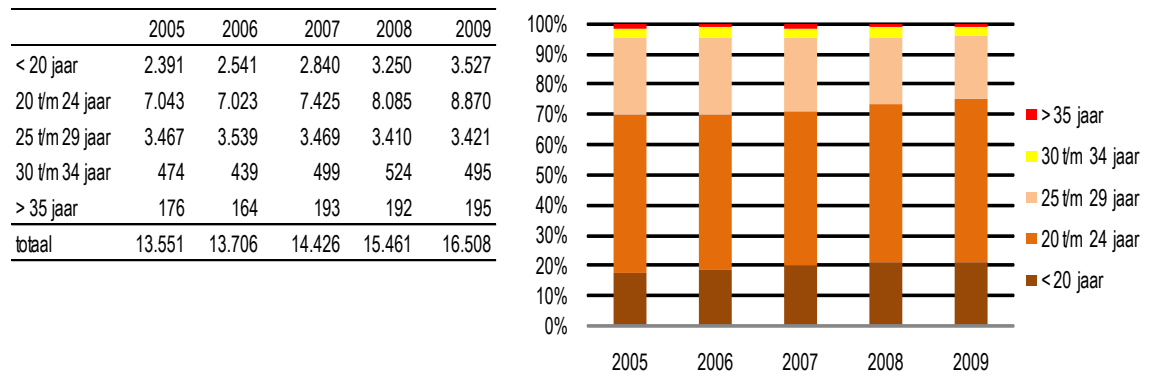


Bron: TU Delft, bewerking RIGO

Ontwikkeling van het aantal studenten naar leeftijd aan de TU Delft

De ontwikkeling van het aantal studenten naar leeftijd is op het niveau van gemeente Delft niet bekend. Wel kan de ontwikkeling van het aantal studenten aan de TU Delft naar leeftijd worden weergegeven (figuur 2-8). De toename van het aantal studenten in de periode 2005 t/m 2009 bestond vooral uit (eerstejaars)studenten tot 25 jaar. Hun aandeel nam toe van 70% in 2005 tot 75% in 2009. Het aandeel 25- t/m 29-jarigen nam af (maar bleef in aantal ongeveer gelijk), terwijl het aandeel studenten ouder dan 30 jaar ongeveer constant bleef.

figuur 2-8 Ontwikkeling aantal studenten TU Delft naar leeftijd op 1 oktober van een bepaald jaar



Bron: Basisbestanden DUO, bewerking RIGO

Hoofdstuk 3

De kwantitatieve huisvestingsbehoefte

Het aantal studenten aan de TU Delft neemt op basis van de studentenprognose van de TU Delft naar verwachting toe met 5.360 studenten in de periode 2010 tot 2023. De TU heeft bij haar prognose aangesloten op de landelijke trends en ramingen van OC&W en de verwachte toename is gegeven deze referenties reëel en plausibel. Op basis van deze prognose en verschillende bronnen neemt de huisvestingsbehoefte gedurende de periode 2010 tot 2023 toe met 2.630 tot 2.910 woningen. Uitgaande van de ambitie van 3.400 woningen (waarvan 3.150 woningen vanaf 2010) betekent dit een geringe overcapaciteit die mogelijk voor andere doeleinden kan worden ingezet.

3.1 Inleiding

De studentenpopulatie in Delft neemt de komende jaren naar verwachting toe. De mate waarin en de consequenties hiervan voor de kwantitatieve huisvestingsbehoefte worden in dit hoofdstuk nader uitgediept. In het volgende hoofdstuk wordt de slag gemaakt naar de behoefte aan type studentenhuisvesting.

3.2 Verwachte ontwikkeling studentenpopulatie

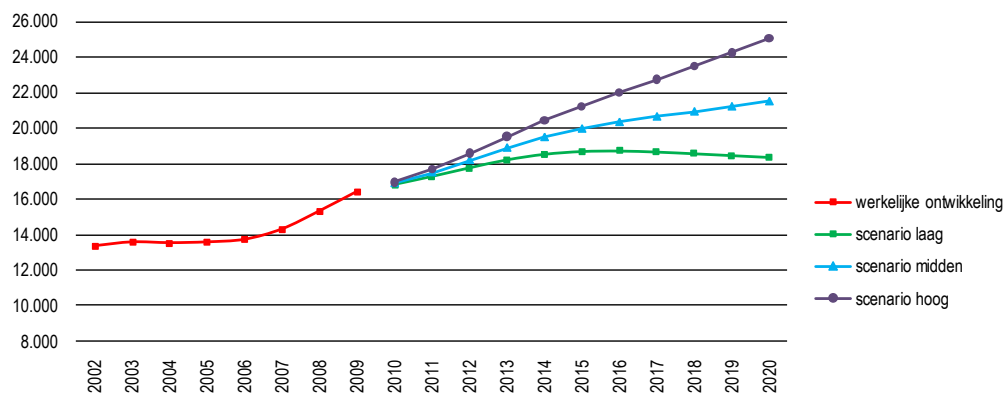
Ontwikkeling studenten aan de TU Delft volgens drie scenario's

De TU Delft verwacht dat het aantal studenten de komende jaren zal toenemen, van 16.424 in 2009 tot 21.530 in 2020 volgens het middenscenario, ofwel een toename van 5.106 studenten. Dit blijkt op basis van de studentenprognose van de TU Delft die begin 2010 is opgesteld en is conform de trend sinds 2006: ook in de periode 2006 t/m 2009 was een stijging van het aantal studenten zichtbaar (figuur 3-1).

Achtergronden scenario's

TU Delft hanteert drie scenario's om de verwachte ontwikkeling van het aantal studenten weer te geven: hoog, midden en laag. Het middenscenario dient bij de TU Delft als uitgangspunt voor beleid. Het is niet bekend wat exact aan de prognose ten grondslag ligt, omdat de TU Delft geen integraal document heeft opgesteld waarin de raming wordt toegelicht. Via telefonisch contact heeft RIGO op hoofdlijnen kunnen achterhalen welke aannamen aan de prognose ten grondslag liggen.

figuur 3-1 Verwachte ontwikkeling aantal studenten TU Delft volgens drie scenario's in de periode 2010 tot 2020



Bron: TU Delft

Voor de drie scenario's geldt dat ze zijn gebaseerd op:

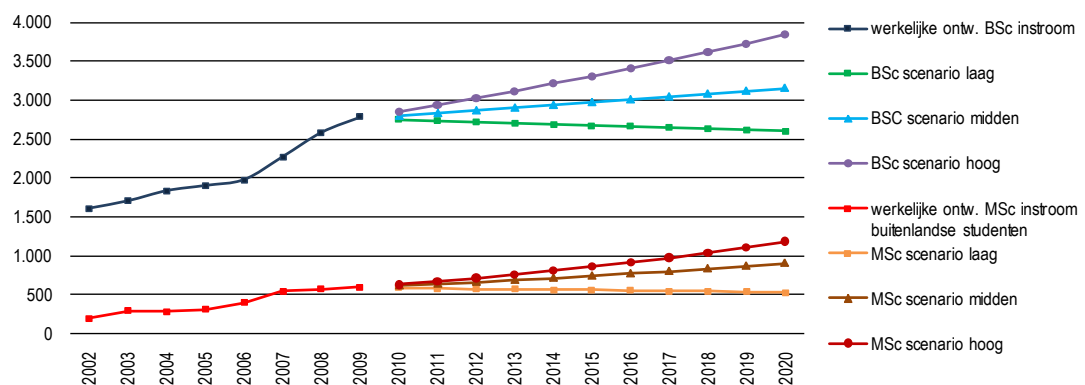
- 1) de verwachte ontwikkeling van het aantal landelijke studenten volgens het Ministerie van OC&W en;
- 2) op de trend van het aantal studenten aan de TU Delft van pakweg de afgelopen 20 jaar.

De belangstelling voor techniek en de ontwikkeling van de conjunctuur volgen in het midden scenario de ontwikkelingen uit het verleden. Bij het hoge scenario gaat men uit van een grotere belangstelling voor techniek in een laagconjunctuur. Bij het lage scenario gaat men uit van een kleinere belangstelling voor techniek in een hoogconjunctuur. In de prognose van begin 2010 is voor het eerst rekening gehouden met het bindend studieadvies dat gegeven wordt aan studenten. Er is geen rekening gehouden met een numerix fixus die mogelijk voor de studies bouwkunde, industrieel ontwerpen en lucht en ruimtevaart wordt ingevoerd vanaf het schooljaar 2011/2012.

Ontwikkeling instroom in BSc en buitenlandse studenten in MSc

Naast de verwachte ontwikkeling van het totaal aantal studenten is de verwachte instroom van studenten in de bachelorfase bekend en de verwachte instroom van buitenlandse studenten in de masterfase. Beide prognoses zijn weergegeven in figuur 3-2.

figuur 3-2 Verwachte ontwikkeling instroom BSc en buitenlandse studenten in MSc aan de TU Delft volgens drie scenario's in de periode 2010 tot 2020



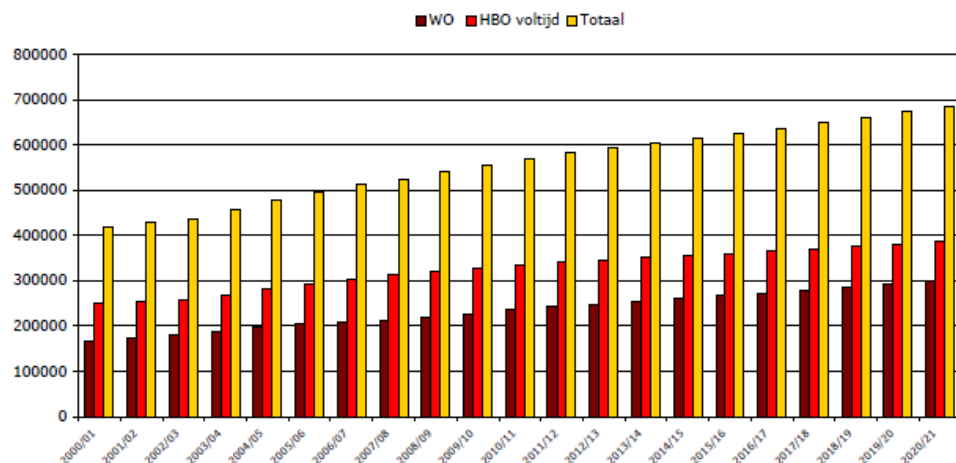
Bron: TU Delft

In de bachelorfase gaat het vrijwel geheel om eerstejaarsstudenten. Bij de scenario's midden en hoog wordt verwacht dat de instroom tot 2020 zal blijven toenemen, terwijl bij het lage scenario de instroom afneemt. De instroom van het aantal buitenlandse studenten in de masterfase neemt bij het midden en hoge scenario toe tot 2020. Bij het lage scenario blijft de instroom ongeveer constant. Het is niet bekend wat de verwachtingen zijn voor de totale instroom in de masterfase.

Realistische aannamen?

De studentenprognose van de TU Delft is deels gebaseerd op de raming van het aantal landelijke studenten van het Ministerie van OC&W. Deze ontwikkeling is weergegeven in figuur 3-3. De verwachting is dat zowel het aantal HBO- als WO-studenten zal toenemen. Voor het WO gaat het om een toename van ongeveer 230.000 studenten in 2009/10 tot 300.000 in 2020/21, ofwel een toename van 70.000 studenten. Dit komt neer op een gemiddelde toename van 2,8% per jaar. Genoemde aantallen zijn gebaseerd op demografische ontwikkelingen en trends in onderwijsparticipatie. Er is geen rekening gehouden met economische ontwikkelingen. De instroom van het aantal studenten in het hoger onderwijs in 2009 was flink groter dan geraamd door het OC&W.

figuur 3-3 Ontwikkeling en raming studentenaantallen in het hoger onderwijs in de periode 2000 t/m 2020



Bron: Referentieraming 2009, ministerie van OCW

Bron: Laagland'advies, Contrasten in de kamermarkt, april 2010

In de studentenprognose van de TU Delft komt de toename van 5.106 studenten in de periode 2009 tot 2020 volgens het middenscenario eveneens neer op een gemiddelde toename van 2,8% per jaar. Dit is inclusief de verwachte groei van het aantal buitenlandse studenten. De toename van het aantal studenten manifesteert zich volgens het middenscenario vooral in de eerstkomende jaren: in de periode 2009 tot 2015 gaat men uit van een gemiddelde jaarlijkse toename van 3,6%. Voor de periode 2015 tot 2020 komt de verwachte toename neer op 1,6% gemiddeld per jaar. In de periode 2005 tot 2009 groeide het aantal studenten met gemiddeld 5,3% per jaar. Op basis hiervan zijn de aantallen volgens het middenscenario aan de voorzichtigste kant en zou vooral in de komende jaren een grotere groei van het aantal studenten mogelijk kunnen zijn. Dit is vooral afhankelijk van het economisch tij en de instroom van het aantal bui-

tenlandse studenten. Echter, de invoering van een numerix fixus voor enkele grote studies en de bezuinigingsplannen van de TU Delft zouden de groei van het aantal studenten kunnen afremmen.

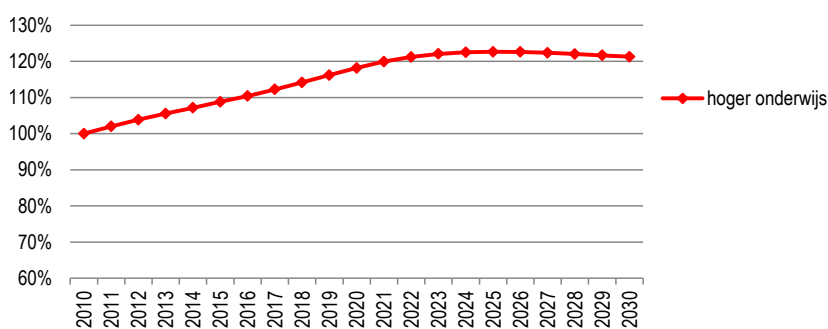
Verwachting voor INHolland en de Haagse Hogeschool in Delft

Voor de vestiging van INHolland in Delft en de dependance van de Haagse Hogeschool zijn geen studentenprognoses bekend. Beide hogescholen zijn echter nog niet tot volle wasdom gekomen en het aantal studenten van INHolland dat in Delft woont is met 144 vooralsnog gering. Het is de verwachting dat het aantal studenten de komende jaren zal toenemen, waarvan een deel een beroep zal doen op studentenhuisvesting in Delft. Omdat er geen studentenprognoses bekend zijn, gaan we in dit onderzoek ervan uit dat de trend van de TU-prognose ook van toepassing is voor beide HBO-instellingen in Delft.

Aantal studenten in 2023 en 2030

De TU heeft bij haar prognose aangesloten op de landelijke trends en ramingen van OC&W en gegeven deze referenties zijn de prognoses reëel en plausibel. Er is daarom geen reden om te twijfelen aan de prognose van de TU Delft. Wel geldt dat de prognose van de TU Delft loopt tot het jaar 2020, terwijl de woningbouwambitie van gemeente Delft loopt tot het jaar 2023 en 2030. RIGO heeft daarom het aantal studenten aan de TU Delft in 2023 en 2030 geraamd op basis van de landelijke ontwikkeling van het aantal studenten volgens OC&W (figuur 3-4). Uitgaande van deze exercitie, en het middenscenario van de TU Delft, neemt het aantal studenten gedurende de periode 2010 tot 2023 toe met 5.360. Daarnaast geldt dat de hogescholen in Delft kunnen zorgen voor een extra toename van 900 studenten. De totale toename bedraagt daarmee 6.260 studenten in de periode 2010 tot 2023. Voor de periode 2010 tot 2030 geldt dat het gaat om een toename van 6.120 studenten (tabel 3-1).

figuur 3-4 Ontwikkeling aantal studenten in het hoger onderwijs in Nederland in de periode 2010 tot 2030 (indexcijfers, 2010 = 100%)



Bron: OC&W, referentieraming 2009

tabel 3-1 Prognose aantal studenten aan de onderwijsinstellingen in Delft, in 2010, 2023 en 2030, middenscenario

	aantal studenten TU Delft	ontwikkeling 2010- 2023 en 2010-2030	ontwikkeling incl toename 900 HBO studenten
2010	16.880		
2020	21.530		
2023	22.240	5.360	6.260
2030	22.100	5.220	6.120

Bron: Prognose TU Delft, OC&W 2009, bewerking RIGO

3.3 Van studentenprognose naar huisvestingsbehoefte

De toename van het aantal studenten kan niet een-op-een vertaald worden in de ontwikkeling van de huisvestingsbehoefte. Niet elke student aan de TU is immers uitwonend en woonachtig in Delft. In de slag van de studentenprognose naar de huisvestingsbehoefte wordt hiermee rekening gehouden.

Verwachte toename huisvestingsbehoefte

Van de studenten aan de TU Delft woont ongeveer 80% op kamers en van de hogescholen naar schatting 55%. Als we deze percentages constant houden bedraagt de toename van het aantal uitwonende studenten in de periode 2010 tot 2023 een kleine 4.800 (tabel 3-2). Het is de verwachting dat een deel van de toename van het aantal studenten zich in Delft manifesteert. In 2009 woonde ongeveer 53% van de studenten aan de TU Delft in gemeente Delft. De trend is echter dat dit aandeel toeneemt, in 2006 en 2007 woonde nog 51% van de studenten in Delft. Als deze trend doorzet dan woont in 2023 naar schatting 61% tot 67% van de studenten in Delft en in 2030 65% tot 75%. Dit zou betekenen dat de huisvestingsbehoefte in Delft toeneemt met circa 2.930 tot 3.210 studentenwoningen/eenheden gedurende de periode 2010-2023 en 3.040 tot 3.520 gedurende de periode 2010-2030. Omdat er ook studenten samenwonen zal de behoefte naar verwachting 300 woningen lager uitvallen, tussen de 2.630 en 2.910 tot 2023 en tussen de 2.740 en 3.220 tot 2030.

tabel 3-2 Verwachte ontwikkeling van de huisvestingsbehoefte van Delftse studenten, in bandbreedten

	geringe toename aandeel woonachtig in Delft			finke toename aandeel woonachtig in Delft		
	studenten TU Delft	studenten HBO	studenten totaal	studenten TU Delft	studenten HBO	studenten totaal
2010-2023						
totaal aantal	5.360	900	6.260	5.360	900	6.260
aandeel uitwonend	80%	55%		80%	55%	
aantal uitwonend	4.290	500	4.790	4.290	500	4.790
aandeel in Delft 2009	53%	onbekend		53%	onbekend	
aandeel in Delft 2023	61%	61%		67%	67%	
aantal in Delft in 2023	2.630	300	2.930	2.870	340	3.210
waarvan samenwonend			300			300
ontwikkeling huisvestingsbehoefte			2.630			2.910
2010-2030						
totaal aantal	5.220	900	6.120	5.220	900	6.120
aandeel uitwonend	80%	55%		80%	55%	
aantal uitwonend	4.180	500	4.680	4.180	500	4.680
aandeel in Delft 2009	53%	onbekend		53%	onbekend	
aandeel in Delft 2030	65%	65%		75%	75%	
aantal in Delft 2030	2.720	320	3.040	3.140	380	3.520
waarvan samenwonend			300			300
ontwikkeling huisvestingsbehoefte			2.740			3.220

Bron: Prognose TU, OC&W, CFI, bewerking RIGO

Huisvestingsbehoefte versus ambitie gemeente Delft

Gemeente Delft heeft de ambitie netto 5.000 woningen te bouwen gedurende de periode 2008 tot 2023. Daarvan zijn 1.600 woningen bestemd voor het oplossen van het actuele tekort. In hoofdstuk 2 werd duidelijk dat anno 2010 het tekort vermoedelijk hoger ligt. Circa 3.400 woningen zijn bestemd voor de opvang van de groei van de studentenpopulatie. Een deel van deze woningen is reeds gebouwd, in 2008 en 2009 werden per saldo ongeveer 250 woningen aan de voorraad toegevoegd. Hiermee rekening houdend zijn in 2010 circa 3.150 woningen bestemd voor de groei van de studentenpopulatie.

Deze ambitie ligt ongeveer 240 tot 520 studentenwoningen hoger dan de groei van de huisvestingsbehoefte van 2.630 tot 2.910 woningen/eenheden (tabel 3-2). Uitgaande van de bouw van 5.000 woningen bedraagt de overcapaciteit 5% tot 10%. Voor een klein deel kan het gaan om een toename van het aantal studenten dat elders studeert. In het recente verleden is dit aandeel echter zeer beperkt geweest. Ook kan het zijn dat een (boven trendmatige) toename wordt verwacht van short stay.

De overcapaciteit kan worden benut ter extra vervanging van tijdelijke studentenhuisvesting of om kwalitatieve verbeteringen in het aanbod door te voeren (geen netto uitbreiding). In hoofdstuk 4 gaan we hier nader op in. De overcapaciteit kan daarnaast worden benut om de toename van de huisvestingsbehoefte na 2023 op te vangen (circa 100 tot 300 woningen in de periode 2023 tot 2030). Verder geldt dat naast de toename van buitenlandse studenten ook het aantal buitenlandse medewerkers bij de TU Delft naar verwachting toeneemt. De overcapaciteit kan deels ook voor de opvang van deze groep worden benut.

Hoofdstuk 4

De kwalitatieve huisvestingsbehoefte

Gezien als netto-opgave is de ambitie van 5.000 studentenwoningen ietwat ruim bemeten. Als de kwalitatieve opgaven ook in ogenschouw worden genomen is dit echter niet het geval. Het surplus in de ambitie kan benut worden om kwalitatieve verbeteringen in het aanbod door te voeren. De extra capaciteit is hiervoor mogelijk zelfs hard nodig.

4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is de ambitie om 5.000 studentenwoningen toe te voegen geïnterpreteerd als een netto-uitbreidingsopgave. Geconstateerd is dat deze opgave gegeven de verwachte ontwikkeling van de studentenaantallen aan de hoge kant is (een overcapaciteit van 5% tot 10%).

In dit laatste hoofdstuk belichten we de kwalitatieve opgaven op het vlak van studentenhuusvesting in Delft. Hierbij kijken we dus niet naar de gewenste netto-uitbreiding, maar naar de kwalitatieve opgaven. Als de opgave van 5.000 eenheden vanuit dit perspectief wordt belicht, en als bruto-opgave wordt gezien, is hij zeker niet aan de hoge kant.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende trends in studentenhuusvesting waarneembaar. Hieronder geven we deze kort aan, tezamen met het verwachte effect op de huisvestingsbehoefte:

1. Toenemende zelfstandigheid - 1. Om uiteenlopende redenen gaan studenten steeds vaker zelfstandig wonen. Dit is een trend die in Nederland al langer aan de gang is, zo blijkt op basis van de rapportage van Laagland'advies 'Contrasten in de kamermarkt', april 2010. Op basis van het WoON blijkt dat in 2006 het aandeel voltijdstudenten in een zelfstandige woning op 41% lag, in 2009 is dit aandeel toegenomen tot 43%. Het gaat hier enerzijds om een kwaliteitsvraag, maar anderzijds ook (en wellicht vooral) omdat alleen zelfstandig wonenden huurtoeslag kunnen ontvangen. Deze trend zorgt voor een toenemende behoefte aan zelfstandige studentenwoningen.
2. Toenemende zelfstandigheid - 2. In studentensteden waar de woningmarkt wat ontspant, zien we een trend dat studenten steeds vaker in reguliere woningen terecht komen. Dit zou een afnemende behoefte aan studentenwoningen kunnen betekenen. In Delft is een ontspannende woningmarkt in de komende tijd naar verwachting nog niet aan de orde, daarom wordt deze trend in het scenario niet meegenomen.
3. Levenslang studeren. Er is in Nederland een trend gaande waarbij gedurende de loopbaan regelmatig bijscholing plaatsvindt. Dit kan leiden tot een toename van het aantal 'studenten op leeftijd'. Op basis van ramingen van het OC&W neemt het deelnamepercentage van 35- tot 65-jarigen toe van 0,28% in 2010 tot 0,32% in 2020. Een dergelijke trend leidt tot een toename van het aantal zelfstandig wonenden op de reguliere woningmarkt (al dan

niet met (werkende) partner), wat minder vraag betekent naar specifieke studentenhuising.

4. Internationalisering. In onderwijsland is sprake van toenemende internationalisering. De groep internationale studenten heeft vaak een andere behoefte dan de Nederlandse student. Het gaat hierbij vaker om short stay en vaker om geconcentreerde huisvesting (campus wonen). Dit laatste zal zeker het geval zijn als internationale studenten voor een langere periode in Nederland wonen.
5. Toenemende kwaliteitsvraag. Elke Nederlandse consument wordt steeds kritischer, dus ook de student. Kleine hokjes met alleen een bureau en een (stapel)bed zijn niet meer erg gewenst. Er zal dus een roep ontstaan naar meer kwaliteit, wat zal leiden tot minder kamerbewoning.
6. Bezuinigingen. De coalitie is nog niet bekend, maar duidelijk is wel dat veel partijen willen bezuinigen op bijvoorbeeld de studiebeurs. Daarnaast is de financiële positie van onderwijsinstellingen en corporaties (DUWO) ook minder rooskleurig dan in het verleden. Deze situatie zal de kwaliteitsvraag enigszins remmen: de echt slechte segmenten kunnen echt niet langer, maar te veel luxe is ook niet gewenst.
7. Uit huis gaan van jongeren. In het begin van deze eeuw daalde de gemiddelde leeftijd waarop jongeren op eigen benen gingen staan (bron: CBS). Vooral jongeren die een hogere opleiding volgen, gaan gemiddeld eerder uit huis, omdat Hbo-instellingen en universiteiten veelal niet nabij het ouderlijk huis liggen. Dit zou in de toekomst tot een extra vraag naar studentenhuising kunnen leiden. Als gevolg van mogelijke bezuinigingen (op bijvoorbeeld de studiebeurs) kan het echter zijn dat studenten uit de omgeving langer bij hun ouders blijven wonen, met als gevolg dat de extra vraag naar studentenhuising wordt afgeremd.
8. Campuswonen. Het campuswonen (geconcentreerd, met voorzieningen) is een bestaand concept, dat opnieuw is opgepoetst. Er is en blijft onder veel studenten een behoefte dicht bij elkaar te wonen met een passend voorzieningenpakket.

Bovenstaande trends omschrijven de belangrijkste verschuivingen in de behoefte aan studentenhuising: het gaat om meer zelfstandigheid, meer kwaliteit en meer concentratie.

tabel 4-1 Invloed van diverse trends op huisvestingsbehoefte

		1	2	3	4	5	6	7	8	
		toenemende zelfstandigheid	toenemende zelfstandigheid	levenslang studeren	internationalisering	toenemende kwaliteitsvraag	bezuinigingen	uit huis gaan	campuswonen	totaal
zelfstandig	studentenwoningen	+++	o	o	o	+	o	o	o	+++
	reguliere woningen	o	o	(+)	o	o	o	o	o	o
onzelfstandig	studentenhuising	-	o	o	o	+	o	o	o	o
	studentenhuisen & kamerverhuur	-	o	o	-	-	o	o	o	--
	hospita's	-	o	o	o	-	o	o	o	-
short stay		o	o	o	+	o	o	o	o	+
totaal		o	o	o	o	o	o	o	o	o

Bron: diverse bronnen, bewerking RIGO

4.3 Gevolgen voor de huisvestingsbehoefte

In tabel 4-1 staat samenvattend de invloed van de diverse trends op de huisvestingsbehoefte weergegeven. De vraag of het aanbod al dan niet gecentreerd in een campusachtige setting ligt is hierbij achterwege gelaten. Alle trends tezamen wijzen erop dat in de komende jaren de behoefte aan zelfstandige studentenwoningen gaat toenemen, ten koste van kwalitatief mindere huisvestingsvormen met een beperkte zelfstandigheid.

Om een indruk te geven van de kwantitatieve consequenties van deze verschuiving is in tabel 4-2:

- een indicatie gegeven van de woonsituatie van studenten in Delft anno 2010;
- aangegeven tot welke mogelijke verschuivingen de geschetste trends leiden;
- berekend tot welke kwantitatieve opgaven deze verschuivingen zouden leiden.

Elk van deze stappen is indicatief. Er is geen exact beeld voorhanden van de actuele huisvestingssituatie van studenten en de mate waarin de trends in de toekomst leiden tot veranderingen is ook niet exact te bepalen. Hoewel het indicatief, is het beeld wel reëel. Het is dan ook reëel te veronderstellen dat het afnemend aanbod bij hospita's en in de particuliere kamerverhuur leidt tot een extra opgaven 800 eenheden (zie tabel 4-2). In termen van studentenhuusvesting gaat het hier om vervanging: het ene type wordt vervangen voor het andere. In termen van wonen in totaliteit gaat het om netto uitbreiding: de kamer die voorheen verhuurd werd wordt veelal bij de woning betrokken, waardoor er een wooneenheid verloren gaat. De studentenwoning die hiervoor in de plaats komt is dus een netto uitbreiding van de totale voorraad aan wooneenheden.

tabel 4-2 Geschatte woonsituatie Delftse studenten in 2010 en mogelijke verschuivingen huisvestingssituatie

		2010		2023			opgave
		abs.	perc.	ontwikkeling	perc.	abs	2010-2023
zelfstandig	studentenwoningen	1.600	16%	++++	30%	4.500	2.900
	reguliere woningen	800	8%	o	8%	1.200	400
onzelfstandig	studentenhuusvesting	3.000	30%	o	28%	4.200	1.200
	studentenhuizen & kamerverhuur	2.200	22%	---	12%	1.800	-400
	hospita's	400	4%	--	0%	0	-400
short stay		2.000	20%	+	22%	3.300	1.300
totaal		10.000	100%	o	100%	15.000	5.000

Bron: diverse bronnen, bewerking RIGO

Recent zijn er overigens onderzoeken gepubliceerd die een sterkere afname van het aanbod aan kamerverhuur laten zien dan hier verondersteld. Deze hadden echter geen betrekking op de Delftse situatie. Maar het kan zijn dat ook in Delft de afname sterker is dan aangenomen en in dat geval zal de vervangings- c.q. uitbreidingsopgave dus verder toenemen. De komende jaren zal dit duidelijk moeten worden.

Bijlagen

Bijlage 1

Bronvermelding

Mulder, K., H. Boer e.a., Contrasten in de kamermarkt, Laagland'advies i.o.v. Ministerie van VROM, april 2010.

Schultz, S., E.T.J. van Dijk e.a., Startnotitie milieueffectrapportage bestemmingsplannen Delft Zuid-oost, Arcadis i.o.v. gemeente Delft, januari 2010.

Korteweg, G.A. en M.M. Groeneveld, Referentieraming 2009, Ministerie van OC&W, 2009.

Jong in Delft, nota over wonen in Delft van jongeren en studenten, gemeente Delft, februari 2005.

Woonvisie Delft 2008 – 2020, gemeente Delft, april 2008.

DUWO, jaarverslag 2008 en 2009.

De Haagse Hogeschool, jaarverslag 2008.

Factsheet INHolland Delft, INHolland, 2010.

Studentenprognose TU Delft 2010, TU Delft.

Gegevens TU Delft via www.tudelft.nl.

Basisgegevens DUO, via de website www.cfi.nl.

Basisgegevens onderwijs, via de website www.basisgegevensonderwijs.nl.

Voor meer informatie is per e-mail of telefoon contact opgenomen met:

- DUO
- DUWO
- Gemeente Delft
- TU Delft
- Ministerie van OC&W
- Laagland'advies