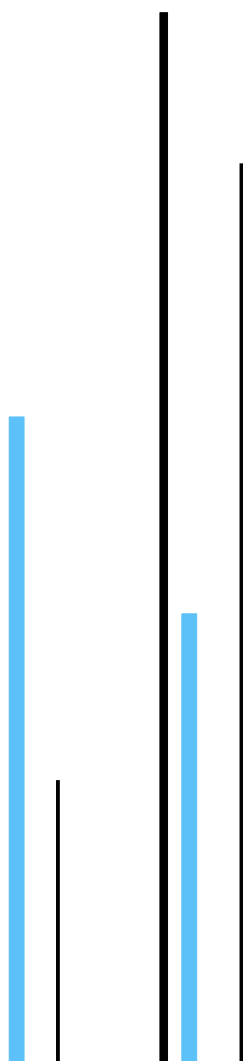




LOKALE MONITOR STUDENTENHUISVESTING EINDHOVEN 2019



Lokale Monitor

Studentenhuisvesting

Eindhoven 2019

Auteur: Lies Hooft van Huijsduijnen

Co-auteurs: René van Hulle, Martine van der Lelij, Bert Marchal, en Jamie Zwaneveld

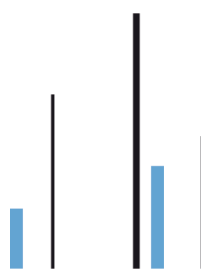
3 oktober 2019

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

Belangrijk

In deze editie van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Eindhoven is voor het eerst een correctie op het geregistreerde aantal thuis- en uitwonende studenten toegepast. Sinds de invoering van het studievoorschot hebben uitwonende studenten geen financiële prikkel om zich bij de gemeente in te schrijven waar zij wonen. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat op nationaal niveau circa 7 procent van de volgens de Basisregistratie Personen thuiswonende studenten in werkelijkheid uitwonend is.

De toegepaste correctie, die met terugwerkende kracht is toegepast, heeft tot gevolg dat in deze monitor vanaf collegejaar '15-'16 het aantal thuiswonende studenten lager uitvalt en het aantal uitwonende studenten hoger uitvalt dan voorgaande edities. Cijfers uit monitoren van voorgaande jaren zijn dus niet vergelijkbaar met cijfers uit deze monitor.



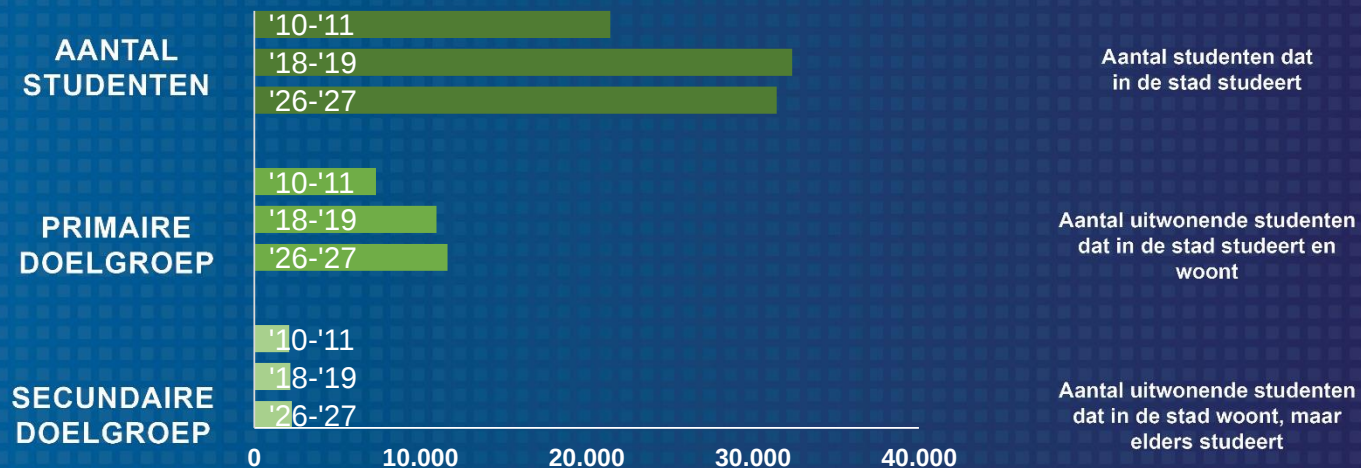
Inhoudsopgave

Factsheet	2
1 Inleiding	5
1.1 Historie	5
1.2 Bronnen	8
1.3 Leeswijzer	14
2 Huidige studentenpopulatie	17
2.1 Nationaliteit en migratieachtergrond	17
2.2 Leeftijd & geslacht	19
2.3 Type onderwijs	20
2.4 Ontwikkeling tussen '10-'11 en '18-'19	21
3 Huidige woonsituatie	23
3.1 Totaal	23
3.2 Migratieachtergrond	24
3.3 Leeftijd & geslacht	25
3.4 Woonruimtekenmerken	25
3.5 Ontwikkeling tussen '10-'11 en '18-'19	27
3.6 Invloed van invoering van het studievoorschot	28
3.7 Woonsteden	31
3.8 Ervaren zoektijd	33
4 Betaalbaarheid	35
4.1 Inkomsten en uitgaven	35
4.2 Woonlasten	38
4.3 Woonquote	41
5 Kwantitatieve prognose	43
5.1 Studentenpopulatie	43
5.2 Woonsituatie	44
6 Verhuisceneidheid & woonwensen	47
6.1 Verhuisceneidheid	47
6.2 Woonwensen	48
6.3 Woonsituatie versus woonwensen	52
6.4 Vraag & aanbod	54
7 Internationale studenten	57
7.1 Internationale context	58
7.2 Studentenpopulatie	60
7.3 Woonsituatie	63
7.4 Kwantitatieve prognose	65
7.5 Woonwensen	67

8	Mbo-studenten.....	69
8.1	Studentenpopulatie	69
8.2	Woonsituatie.....	70
8.3	Kwantitatieve prognose	72
	Bijlage A: Begrippenlijst	75
	Bijlage B: Bepaling van vraag & aanbod	77
	Bijlage C: Toelichting en terugblik op de cijfers door de jaren heen	79
	Bijlage D: Aanvullende tabellen.....	83
	Bijlage E: Uitkomsten Eindhoven	85
	Bijlage F: Vragenlijst reguliere enquête.....	APART DOCUMENT
	Bijlage G: Vragenlijst betaalbaarheidsenquête.....	APART DOCUMENT



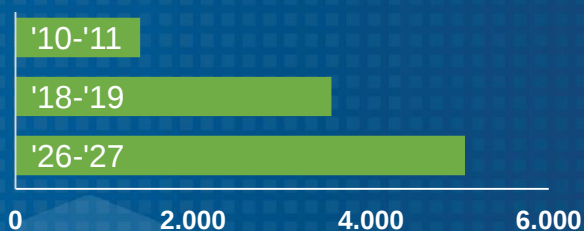
OMVANG EN ONTWIKKELING



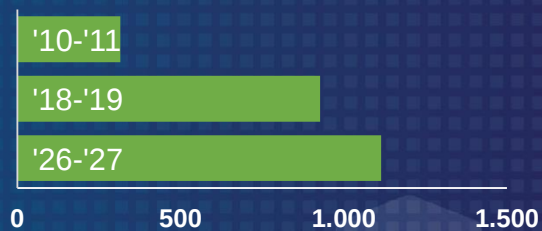
INTERNATIONAAL SAMENSTELLING



INTERNATIONALE DIPLOMASTUDENT



STUDIEPUNTMOBIELE STUDENT





KAMERS MET GEDEELDE VOORZIENINGEN

EENKAMER WONING

MEERKAMER WONING



Aandeel in de
voorraad



Aandeel verhuur
door corporaties



Oppervlakte

60%

NL: 55%

39%

NL: 38%

16 m²

NL: 17 m²

22%

NL: 19%

66%

NL: 64%

24 m²

NL: 24 m²

18%

NL: 26%

44%

NL: 33%

63 m²

NL: 68 m²

SAMENSTELLING



Woonlasten
na aftrek van huurtoeslag



Inkomen



Woonquote



Woonlasten
per m²

€ 360

NL: € 390

€ 990

NL: € 1.040

36%

NL: 38%

€ 25

NL: € 26

€ 570

NL: € 470

€ 980

NL: € 990

58%

NL: 47%

€ 28

NL: € 22

€ 630

NL: € 640

€ 1.130

NL: € 1.170

56%

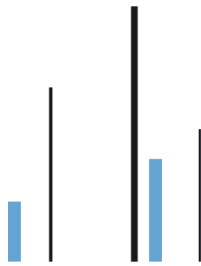
NL: 55%

€ 12

NL: € 12

BETAALBAARHEID

1



Inleiding

Voor u ligt de nieuwste editie van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Eindhoven. In deze jaarlijks terugkerende monitor wordt ingegaan op diverse thema's rondom studentenhuisvesting. De monitor beantwoordt vragen zoals: Hoeveel uitwonende studenten zijn er in Eindhoven? Neemt het aantal uitwonende studenten de komende jaren toe of juist af? Wat zijn de woonlasten van uitwonende studenten? Hoe ziet de ideale woonruimte van studenten eruit?

In deze monitor wordt informatie over studentenhuisvesting 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, met in 2019 een nettorespons van 3.900, en met prognoses per studiestad. De monitor kan de gemeente, onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters en marktpartijen helpen de gewenste studentenhuisvesting te ontwikkelen. Dit moet ervoor zorgen dat studenten prettig en betaalbaar kunnen wonen.

De Lokale Monitor Studentenhuisvesting voor Eindhoven is één van de achttien lokale monitoren die zijn opgesteld naast de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. De landelijke monitor is een initiatief van Kences, kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van studentenhuisvesters 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 hogeronderwijsinstellingen.

1.1 Historie

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019 is het achtste 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 Studentenhuisvesting. Sindsdien wordt jaarlijks getracht de kwaliteit verder te verbeteren en aan te sluiten bij de actualiteit. Dit jaar heeft een belangrijke wijziging in het bepalen van het aantal uitwonenden studenten plaatsgevonden. Sinds de invoering van het studievoorschot schrijven uitwonende studenten zich minder snel in op hun woonadres. Uitwonende studenten staan daarom nog vaak als thuiswonend geregistreerd in de Basisregistratie Personen. Dit jaar is in de enquête 'Wonen als Student' de vraag gesteld of studenten op hun huidige woonadres ingeschreven staan. Voor een selecte groep is vervolgens getoetst in hoeverre studenten hier een juist antwoord op geven door corporatiedata te vergelijken met de Basisregistratie Personen. Uit deze vergelijking komt naar voren welk aandeel studenten uitwonend is, maar nog als thuiswonend staat geregistreerd. De combinatie van de enquête en de datavergelijking hebben het mogelijk gemaakt een correctie toe te passen op het aantal uitwonende studenten (dit wordt verder toegelicht in paragraaf 1.2).

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 een nettorespons van 48.300 in 2019. 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. Sinds 2012 zijn daarom naast de landelijke monitor ook Lokale Monitoren Studentenhuisvesting ontwikkeld. Dit jaar zijn naast de landelijke monitor 18 lokale monitoren opgesteld, waaronder deze monitor.

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 steeds grotere groep studenten die binnen het nieuwe stelsel vallen wordt sinds 2016 in beeld 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 '18-'19 uit 2.200 studenten in Eindhoven. 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.

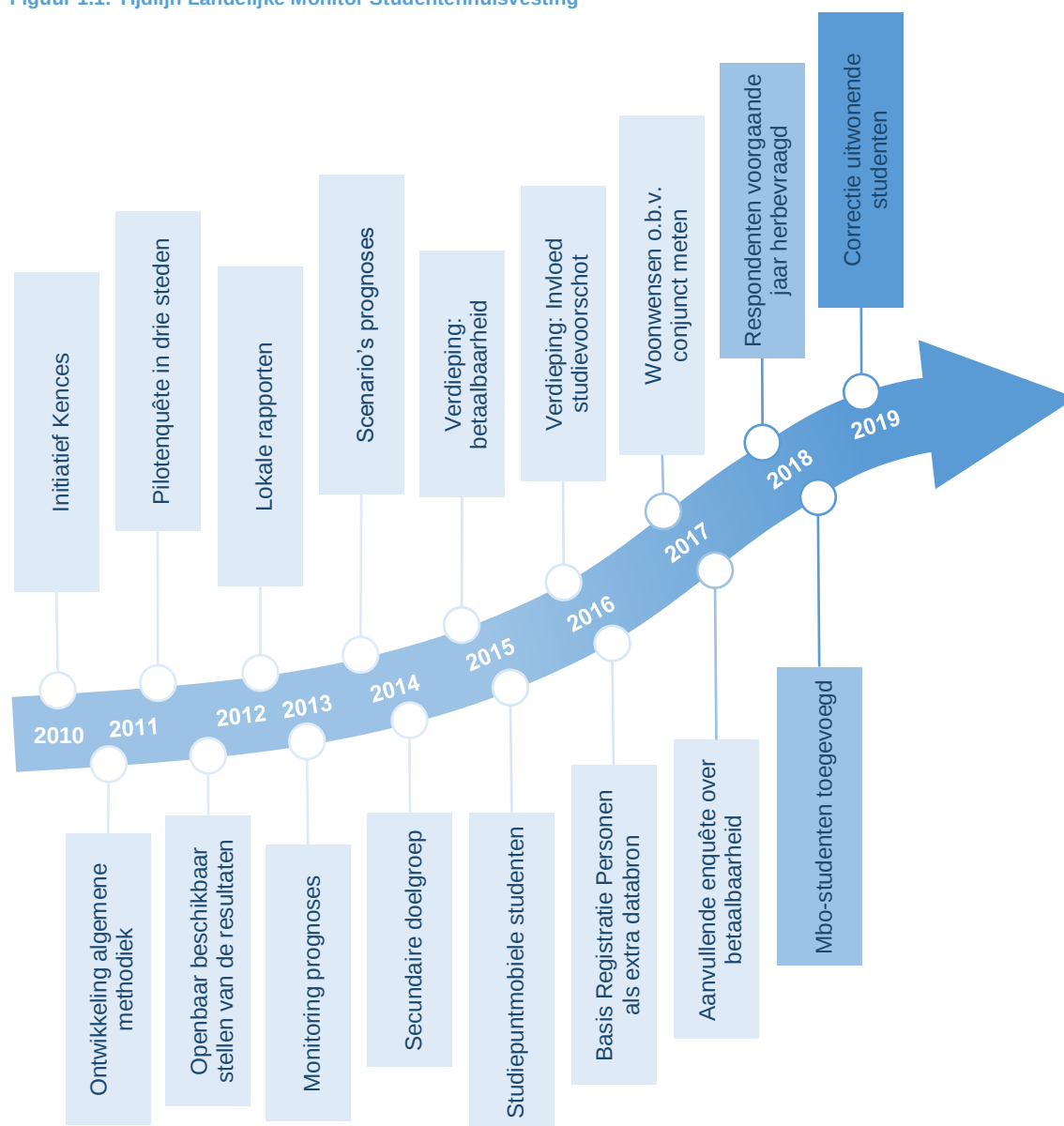
In 2015 is ervoor gekozen om extra aandacht te geven aan betaalbaarheid van studentenhuisvesting. Hier is een apart hoofdstuk voor ingericht waarvoor naast de informatie uit de enquête ook aanvullende bronnen worden ingezet (zoals het Inkomenspanelonderzoek van het CBS).

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, nog niet eerder waren er cijfers over het aantal studiepuntmobile studenten voor iedere studiestad.

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).

Figuur 1.1: Tijdlijn Landelijke Monitor Studentenhuisvesting



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.

In 2018 zijn respondenten van een jaar ervoor voor het eerst opnieuw benaderd. Aan deze respondenten zijn een aantal extra vragen voorgelegd omtrent de verhuiswens van vorig jaar in combinatie met de daadwerkelijke verhuisactie in het huidige jaar. Deze vragen leiden tot een realistische verhuiswens van studenten. Daarnaast zijn in 2018 voor het eerst cijfers over mbo-studenten aan de monitor toegevoegd.

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. Deze monitor is gebaseerd op voltijdstudenten en studenten die een duaal traject volgen. Deeltijdstudenten zijn dus geen onderdeel van deze monitor.

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 leenstelsel 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 aantal uitwonenden, gemeten via de Basisregistratie Personen, valt in collegejaar '15-'16 en later hierdoor lager uit dan in werkelijkheid het geval is. In deze monitor is voor het eerst integraal een correctie toegepast om voor dit effect te corrigeren. Deze correctie is gebaseerd op de extra vraag of de respondent zich op het huidige adres ingeschreven heeft die is gesteld in de enquête 'Wonen als Student'. Aan de hand van een vergelijking van studenten die zijn ingeschreven bij een corporatie en de woonsituatie volgens de BRP is voor een selecte groep getoetst of de gegeven antwoorden in de enquête betrouwbaar zijn. De combinatie van de enquête en de datavergelijking hebben het mogelijk gemaakt een correctie toe te passen op het aantal uitwonende studenten. Aangezien het wel of niet inschrijven bij de gemeente verschilt per leeftijdscategorie en type verhuurder zijn per categorie aparte correctiefactoren bepaald en toegepast.

13 procent van de uitwonende eerstejaars bachelorstudenten heeft zich niet als uitwonend bij de gemeente geregistreerd. Onder tweede- en derdejaarsstudenten betreft dit 10 procent van de uitwonende studenten.

Voor invoering van het leenstelsel was dit nagenoeg 0 procent. De correctie zorgt voor een bijstelling van 261.000 naar 284.000 uitwonende Nederlandse studenten in 2019.

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 de monitor 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 (apart document) opgenomen. Om een goede respons te waarborgen is er samengewerkt met onderwijsinstellingen. In totaal hebben 2 van de 3 hogeronderwijsinstellingen in Eindhoven hun studenten actief benaderd via e-mail of een ander medium (Nederland: 37 van de 49 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 2019 hebben 3.870 studenten studierend en/of wonend in Eindhoven de enquête bruikbaar ingevuld (NL: 48.300 studenten). Dit komt neer op een respons van 11,2 procent (NL: 7,0 procent).

In tabel 1.1 wordt het aantal studenten per onderwijsinstelling en het aantal bruikbaar ingevulde enquêtes weergegeven. De tabel geeft een overzicht van het aantal studenten dat in Eindhoven studeert, ongeacht waar de student woont, én van het aantal uitwonende studenten dat in Eindhoven woont, ongeacht waar de student studeert. 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 Eindhoven en respons per onderwijsinstelling, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

Onderwijsinstelling	Potentiële doelgroep	Bruikbare respons	Responspercentage
Fontys Hogescholen	19.770	1.620	8%
Technische Universiteit Eindhoven	11.900	2.140	18%
Design Academy Eindhoven	700	<10	0%
Secundaire doelgroep	2.160	120	5%
Totaal	34.540	3.870	11%

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 studentenhuisvesting inzichtelijk. Verhuishwensen 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 en 2018 in respectievelijk 2018 en 2019 opnieuw benaderd. Bij deze herbenadering is getoetst of de respondenten invulling hebben gegeven aan een eventuele verhuishwens en of respondenten ook daadwerkelijk niet zijn verhuisd als ze geen verhuishwens hadden. Respondenten die niet in lijn met de opgegeven verhuishwens of het ontbreken van een verhuishwens hebben gehandeld, krijgen een extra vraag om de reden hiervan te achterhalen. Aan de hand van de reden wordt bepaald of het een reële verhuishwens betrof (bijvoorbeeld als er geen woonruimte is gevonden ondanks actief zoeken) of geen reële verhuishwens (bijvoorbeeld als er helemaal niet is gezocht naar een woonruimte). 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;
- *Woonlasten (incl. bijkomende lasten 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. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het multinomial logit (MNL) model om de relatie tussen (deel)nutten en kansen te bepalen. 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'

In de reguliere enquête, hebben 2.200 respondenten studierend en/of uitwonend in Eindhoven aangegeven bereid te zijn deel te nemen aan vervolgonderzoeken. Onder deze groep is een extra enquête uitgezet die zich richt op het thema betaalbaarheid (NL: 29.100). In totaal hebben 1.000 studenten de aanvullende enquête ingevuld (NL: 13.200). De complete vragenlijst is terug te vinden in bijlage G (apart document).

Tabel 1.2: Aantal voltijdstudenten studierend en/of wonend in Eindhoven en respons per onderwijsinstelling, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

		Potentiele doegroep	Benaderd	Bruikbare respons	Responspercentage
Eindhoven	Thuiswonend	17.820	730	320	44%
	Uitwonend	16.710	1.510	690	45%
	Totaal	34.540	2.250	1.010	45%
Nederland	Thuiswonend	326.530	9.800	4.270	44%
	Uitwonend	368.070	19.320	8.930	46%
	Totaal	694.600	29.120	13.190	45%

Referentieraming¹

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 '61-'62. Deze raming op nationaal niveau, ook wel referentieraming genoemd, vormt de basis van de prognoses die in deze monitor worden gepresenteerd.

Het uitgangspunt voor de referentieraming zijn de overgangskansen die worden afgeleid uit de onderwijsmatrix. In de voor de referentieraming gebruikte onderwijsmatrix zitten aantallen leerlingen uitgesplitst naar jaar, leeftijd, herkomst en bestemming. Deze onderwijsmatrix wordt aangevuld met personen buiten het onderwijs, uitgesplitst naar leeftijd, zodat uiteindelijk de gehele Nederlandse bevolking in de onderwijsmatrix vertegenwoordigd is.

¹ Voor meer informatie over de referentieraming, zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/09/17/referentieraming-ocw-2019>

Tabel 1.3 geeft een fictief en versimpeld voorbeeld van een deel van de onderwijsmatrix. Het betreft een voorstelling van de matrix voor 18-jarigen in een gegeven jaar. In dit voorbeeld gaan in het gegeven jaar 20 van de in totaal 130 leerlingen met een havodiploma naar het mbo. Ook gaan er in totaal 170 18-jarigen in het gegeven jaar naar het mbo. Voor de referentieraming worden dergelijke aantallen omgezet in overgangskansen door de aantallen te delen op de totale herkomst.

Tabel 1.3: Fictief voorbeeld stromen van 18-jarigen in de onderwijsmatrix (tussen haakjes de overgangskansen)

Herkomst	Bestemming					Totaal herkomst	
	havo	vwo	mbo	hbo	wo		geen onderwijs
vmbo-diploma	20 (11,1%)		150 (83,2%)			10 (5,6%)	180 (100%)
havodiploma		10 (7,7%)	20 (15,4%)	80 (61,5%)	10 (7,7%)	10 (7,7%)	130 (100%)
vw o-diploma				10 (14,3%)	50 (71,4%)	10 (14,3%)	70 (100%)

De overgangskansen voor 18-jarigen worden vervolgens gebruikt in de referentieraming. Stel dat er in een jaar 100 18-jarige leerlingen een havodiploma halen, dan is de verwachting dat er in dat jaar ongeveer 8 leerlingen (7,7 procent) met een havodiploma naar het vwo stromen. In het volgende ramingsjaar zijn de 18-jarigen een jaar ouder geworden en zijn ze terechtgekomen op hun bestemming. In dit ramingsjaar zullen deze personen verdeeld worden volgens de overgangskansen van 19-jarigen, die op dezelfde manier zijn afgeleid uit de onderwijsmatrix.

De referentieraming houdt ook rekening met bevolkings- en sterfteprognoses. Op deze manier wordt de in- en uitstroom naar leeftijd als input toegevoegd aan het model. Daarnaast houdt de referentieraming rekening met overgangen tussen onderwijssoorten waar beleidsveranderingen de meeste invloed op hebben, zoals van primair onderwijs naar voortgezet onderwijs en van voortgezet onderwijs naar vervolgonderwijs. Iedere combinatie van strategische herkomst en bestemming wordt beschouwd en geëxtrapoleerd, mits het een gangbare overgang betreft. Op deze manier zijn voor de referentieraming van 2019 126 strategische stromen geëxtrapoleerd.

Deze strategische overgangskansen worden geëxtrapoleerd op basis van de laatste twaalf jaren. Door deze punten wordt de best passende rechte lijn getrokken (lineaire regressie met OLS). Deze lijn wordt verschoven, zodat deze door de laatste realisatiewaarde gaat. Door deze lijn vervolgens door te trekken naar de toekomst, worden de kansen geëxtrapoleerd. Na zes jaar wordt de overgangskans constant gehouden op de dan bereikte waarde.

De extrapolaties worden toegevoegd als zogenoemde sturing. Daarnaast zijn er nog een aantal andere vormen van sturing:

- **Standaardcorrectie:** de extrapolatie van trends uit het verleden kan opleveren dat de overgangskansen in de prognose naar 0% of 100% gaan. In deze gevallen is in de raming gecorrigeerd, door de overgangskansen constant te laten in de sturing
- **Correctie van invloed van werkloosheid:** bij het mbo is een duidelijk verband tussen werkloosheid en het aandeel van voltijd bol-studenten binnen het mbo. Dit verband leidt tot een correctie van de raming die ook met sturing wordt opgelegd.

De raming ontstaat uiteindelijk als combinatie van bevolkingsontwikkelingen, overgangskansen en sturing. Daarbij gelden voor jaar t altijd de overgangskansen van jaar $t-1$ als uitgangspunt van de berekeningen. Dat uitgangspunt wordt gecombineerd met de sturing om te komen tot de overgangskansen van jaar t . De resultaten van de uiteindelijke raming kunnen worden uitgesplitst naar alle dimensies die in de gebruikte onderwijsmatrix aanwezig zijn, namelijk ramingsjaar, leeftijd, herkomst en bestemming.

Apollo-prognoses

Om de landelijke referentieramingen van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te vertalen naar de diverse studiesteden, waaronder Eindhoven, 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 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 Veldhoven naar het hoger onderwijs. 50 leerlingen hiervan gingen studeren in Eindhoven aan de Fontys Hogeschool, oftewel 10 procent. In de prognoses krijgt 10 procent van de

instroom die uit Veldhoven verwacht wordt de Fontys Hogeschool als onderwijsinstelling en dus Eindhoven 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 25 jaar die een bacheloropleiding volgen studeert 10 procent in Eindhoven aan de Fontys Hogeschool. Van de nationale uitstroom met deze specifieke kenmerken wordt dan 10 procent toegedeeld aan de Fontys Hogeschool, 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. Bleef afgelopen jaar 51 procent van de instroom thuis wonen, verliet 30 procent het ouderlijk huis en kwam 18 procent 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, 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 '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. Vanwege de onzekerheden wordt in deze monitor 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.

Studiepuntmobiele studenten

Het aantal studiepuntmobiele 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

De monitor 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 Eindhoven ook cijfers voor Nederland ter vergelijking gepresenteerd. 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 in- en uitstroom en de ontwikkeling over de afgelopen jaren. Bij de samenstelling wordt aandacht gegeven aan 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 bachelor- en masterstudenten van voor en na 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 buiten Eindhoven wonen. Op deze manier wordt er inzicht verkregen in de primaire en de secundaire doelgroep.

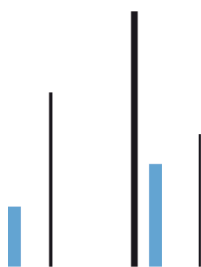
Op basis van de verhuigeneigdheid en de woonwensen die volgen uit de enquête 'Wonen Als Student' geeft **hoofdstuk 6** inzicht in de meer kwalitatieve verwachtingen voor de woonsituatie. Allereerst beschrijft het hoofdstuk de verhuigeneigdheid van studenten. Vervolgens worden de woonwensen weergegeven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

Deze monitor 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 studentenhuisvesting. Studiepuntmobiele studenten bezetten met circa 3 procent 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. 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 900 uitwonende mbo-studenten in Eindhoven (NL: 97.000).

Bijlage A bevat een begrippenlijst met alle begrippen die in de monitor 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. **Bijlage D** bevat aanvullende tabellen over de woonsituatie en woonwensen van studenten in Eindhoven. In **bijlage E** is een aanvullende tabel met studentenaantallen 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 nationaliteit en migratieachtergrond, 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 2018 35.000 studenten bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het hoger onderwijs in Eindhoven (NL: 747.900 studenten). 92 procent hiervan volgt een voltijdstudie of duaal traject (NL: 93 procent). Deze 32.400 studenten vormen de doelgroep die wordt besproken in deze monitor (NL: 695.000 studenten). Bij het bespreken van de woonsituatie wordt dit nog aangevuld met de secundaire doelgroep van 2.200 studenten (NL: 108.000 studenten).

2.1 Nationaliteit en migratieachtergrond

28.700 studenten hebben de Nederlandse nationaliteit (89 procent, NL: 87 procent). Van de overige 3.720 studenten heeft met 12 procent het grootste deel de Bulgaarse nationaliteit (NL: Duitse nationaliteit met 4 procent). In tabel 2.1 is de top-11 van nationaliteiten weergegeven. Van studenten met een buitenlandse nationaliteit hebben 160 studenten een Nederlandse vooropleiding gevolgd (NL: 4.500 studenten). Deze studenten worden in het vervolg van deze monitor tot de Nederlandse studenten gerekend.

3.550 studenten hebben niet de Nederlandse nationaliteit en geen Nederlandse vooropleiding gevolgd (11 procent, NL: 12 procent). Dit zijn conform de definitie de internationale studenten. De internationale diplomastudenten zijn gemiddeld 1 jaar en 4 maanden ouder dan de Nederlandse studenten (NL: 1 jaar ouder).

Circa 930 internationale studenten volgen een gedeeltelijke opleiding (NL: 20.200 studenten)¹. Deze studenten worden ook wel studiepuntmobile 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 Eindhoven, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)

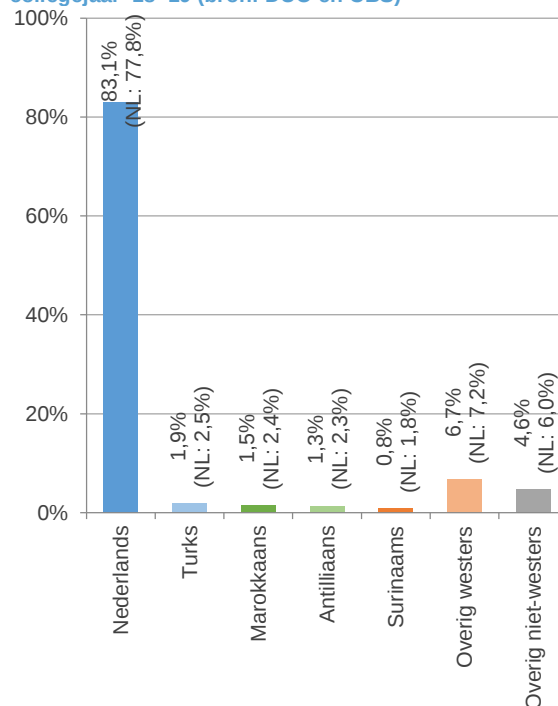
Nationaliteit	Aantal	Aandeel (NL)	Nationaliteit	Aantal	Aandeel (NL)
1 Bulgaars	440	11,8% (3,6%)	7 Italiaans	160	4% (5,5%)
2 Indiaas	330	8,9% (3,0%)	8 Brits	120	3% (4,0%)
3 Roemeens	260	7,1% (3,4%)	9 Pools	100	3% (2,3%)
4 Chinees	260	7,0% (5,4%)	10 Indonesisch	100	3% (1,7%)
5 Frans	190	5,2% (3,2%)	11 Spaans	100	3% (3,2%)
6 Duits	170	4,7% (25,3%)	Overig	1.490	40,1% (35,8%)

¹ 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 Eindhoven 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 (63 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). De voormalige 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 Eindhoven en Nederland naar migratieachtergrond, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)

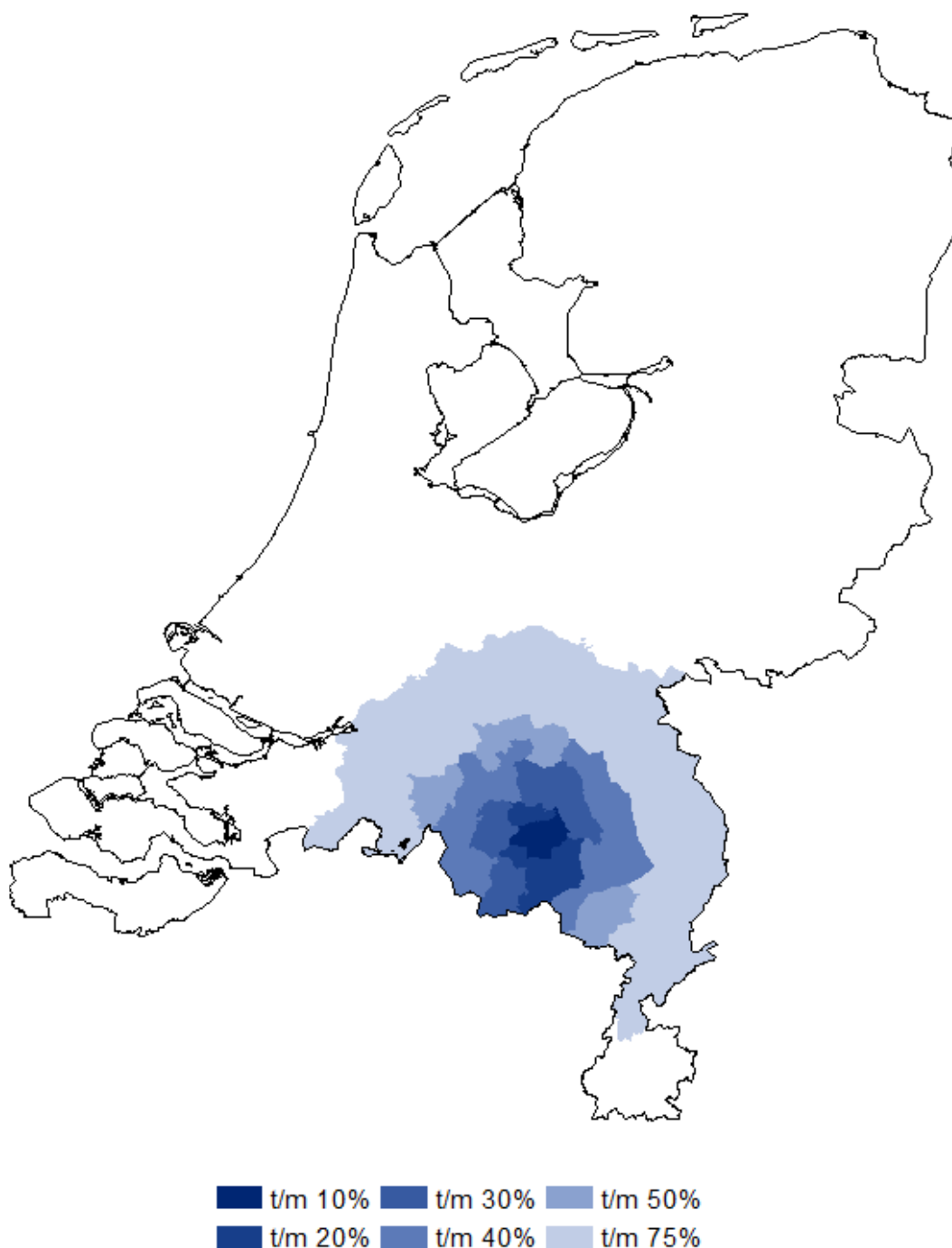


Tabel 2.2: Top-11 migratieachtergronden van voltijdstudenten in Eindhoven en Nederland, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)

Herkomstgroepering	Aantal	Aandeel (NL)
1 Turkije	550	11,3% (11,2%)
2 Marokko	430	8,8% (10,3%)
3 Nederlandse Antillen incl. Aruba	380	7,9% (8,1%)
4 Duitsland	340	7,0% (5,1%)
5 België	280	5,8% (2,6%)
6 Suriname	240	4,9% (10,9%)
7 Indonesië	200	4,2% (3,8%)
8 China	170	3,6% (2,3%)
9 Verenigd Koninkrijk	120	2,6% (2,4%)
10 Afghanistan	120	2,5% (2,3%)
11 Voormalig Joegoslavië	120	2,5% (2,1%)
Overig	1.880	38,9% (39,0%)

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.

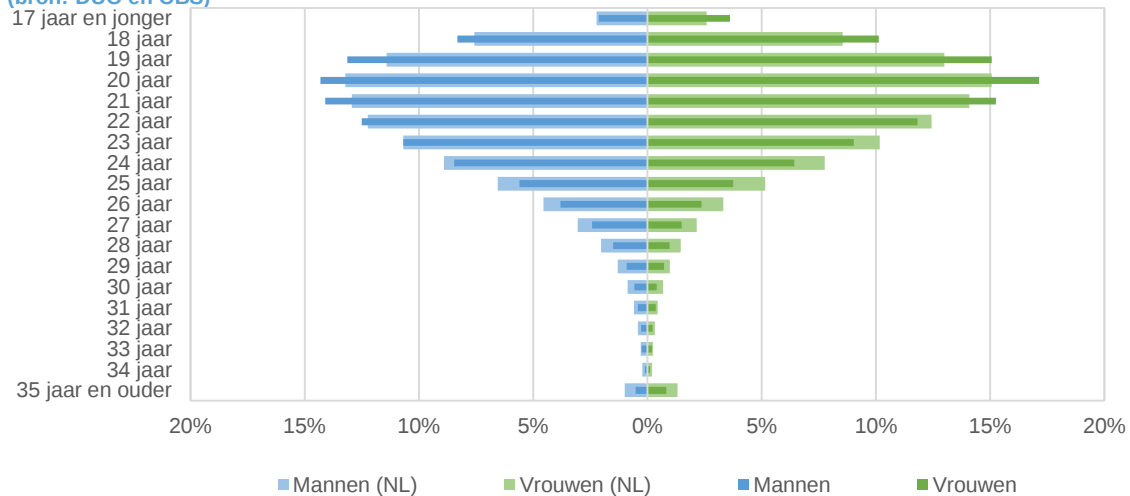
Figuur 2.2: Straal waarbinnen 10, 20, 30, 40, 50 en 75 procent van de ouders woonachtig zijn van eerstejaars voltijdstudenten studierend in Eindhoven, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



2.2 Leeftijd & geslacht

Figuur 2.3 geeft de bevolkingspiramide van het hoger onderwijs naar geslacht weer. Met 37,0 procent zijn er minder vrouwelijke dan mannelijke studenten (NL: 51,1 procent). 32 procent van de studenten is 23 jaar of ouder (NL: 37 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten is 21 jaar en 8 maanden (NL: 22 jaar en 2 maanden). De mannen zijn gemiddeld 6 maanden ouder dan de vrouwen (NL: 4 maanden ouder).

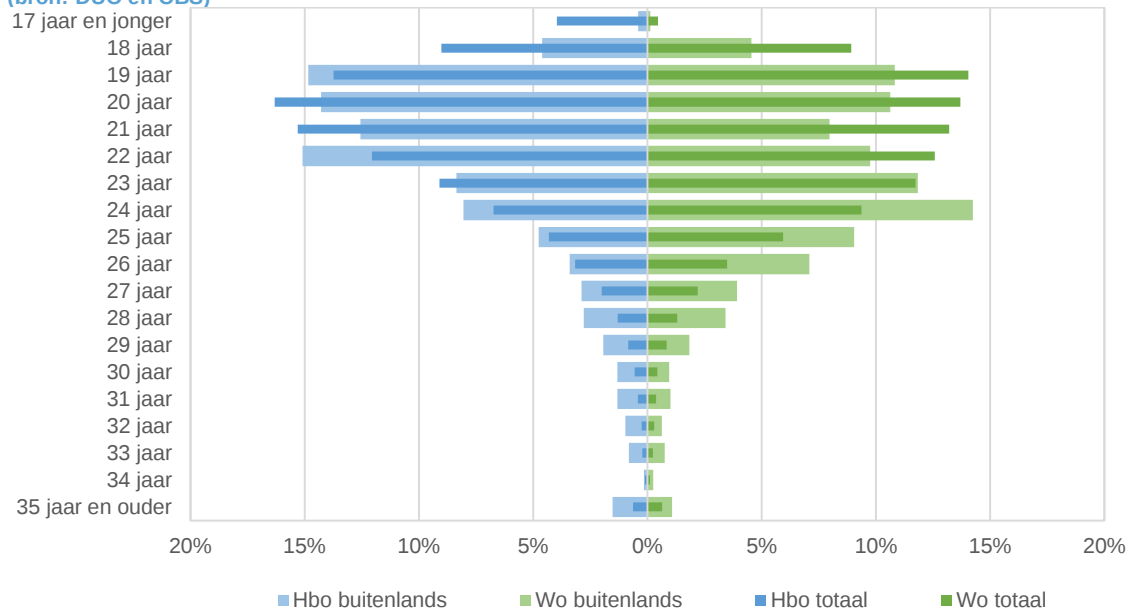
Figuur 2.3: Voltijdstudenten studerend in Eindhoven en Nederland naar leeftijd en geslacht, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



2.3 Type onderwijs

20.500 studenten volgen een opleiding aan een hogeschool en 11.900 studenten aan een universiteit. Dit komt neer op respectievelijk 63 en 37 procent (NL: 59 en 41 procent). Figuur 2.4 geeft de bevolkingspiramide naar type onderwijs weer. Hbo-studenten zijn gemiddeld 5 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 37 procent bij universiteiten (NL: 33 en 43 procent). Vrijwel alle hbo-studenten volgen een bacheloropleiding. Van de universitaire studenten volgt 64 procent een bacheloropleiding (NL: 63 procent).

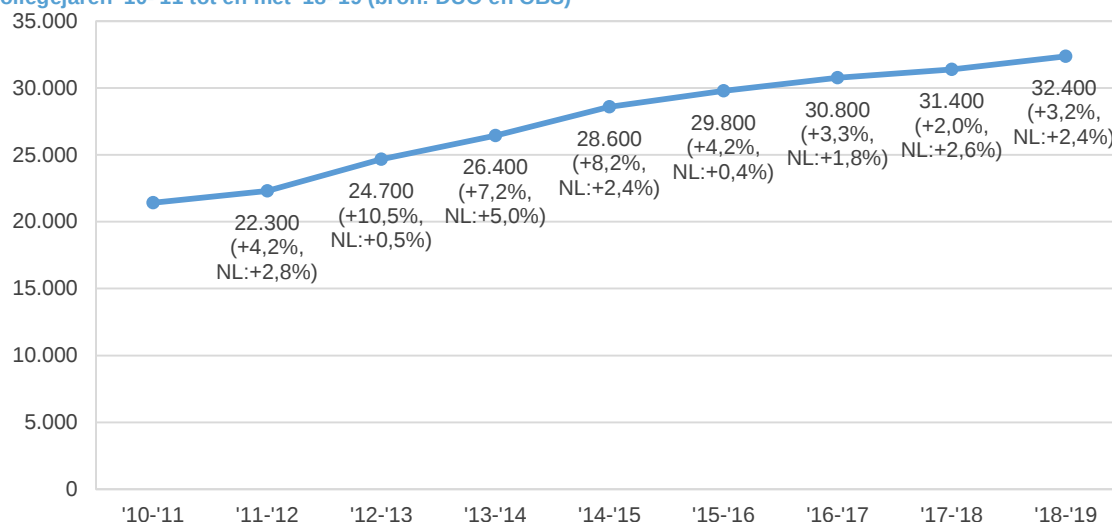
Figuur 2.4: Voltijdstudenten studerend in Eindhoven naar leeftijd en type onderwijsinstelling, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



2.4 Ontwikkeling tussen '10-'11 en '18-'19

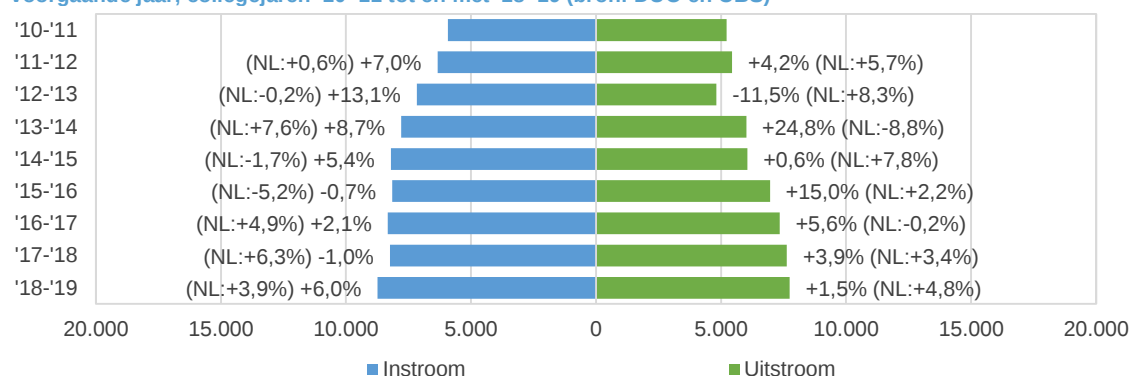
Het totaal aantal studenten is tussen 1 oktober 2010 en 1 oktober 2018 met 11.000 studenten toegenomen (+51 procent, NL: +19 procent). Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse stijging van 6,4 procent (NL: 2,4 procent per jaar). In figuur 2.5 is te zien dat in het laatste jaar sprake is geweest van een groei van 3,2 procent (NL: +2,4 procent).

Figuur 2.5: Aantal voltijdstudenten studierend in Eindhoven en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar, collegejaren '10-'11 tot en met '18-'19 (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 5,9 procent toegenomen en de uitstroom met 6,0 procent toegenomen (NL: +2,1 en +3,0 procent). In het afgelopen jaar is de instroom met 6,0 procent toegenomen en de uitstroom met 1,5 procent toegenomen (NL: +3,9 en +4,8 procent).

Figuur 2.6: In- en uitstroom van voltijdstudenten studierend in Eindhoven en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar, collegejaren '10-'11 tot en met '18-'19 (bron: DUO en CBS)



3

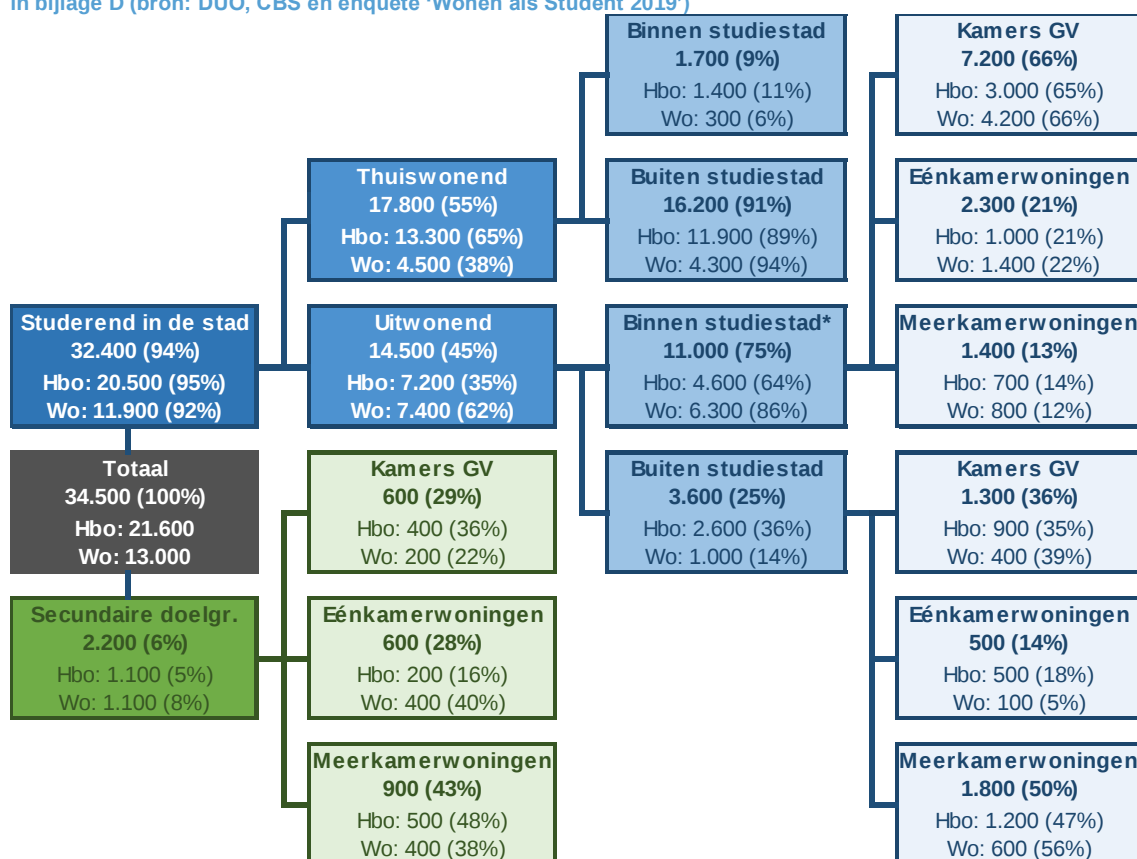
Huidige woonsituatie

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 migratieachtergrond 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. Paragraaf 3.6 beschrijft de effecten van de invoering van het studievoorschot en paragraaf 3.7 presenteert een indicatie van de druk op de woningmarkt. De laatste paragraaf gaat dieper in op de ervaren actieve zoektijd van studenten.

3.1 Totaal

In figuur 3.1 worden de studenten uitgesplitst naar hun woonsituatie en type woonruimte. 17.800 studenten, oftewel 55 procent, wonen nog bij hun ouder(s) (NL: 47 procent). Van alle thuiswonende studenten woont 9 procent binnen de studiestad (NL: 13 procent).

Figuur 3.1: Aantal voltijdstudenten studierend en/of wonend in Eindhoven naar woonsituatie en type woonruimte, collegejaar '18-'19 (*: primaire doelgroep), vergelijkbaar figuur van collegejaar '17-'18 beschikbaar in bijlage D (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2019')

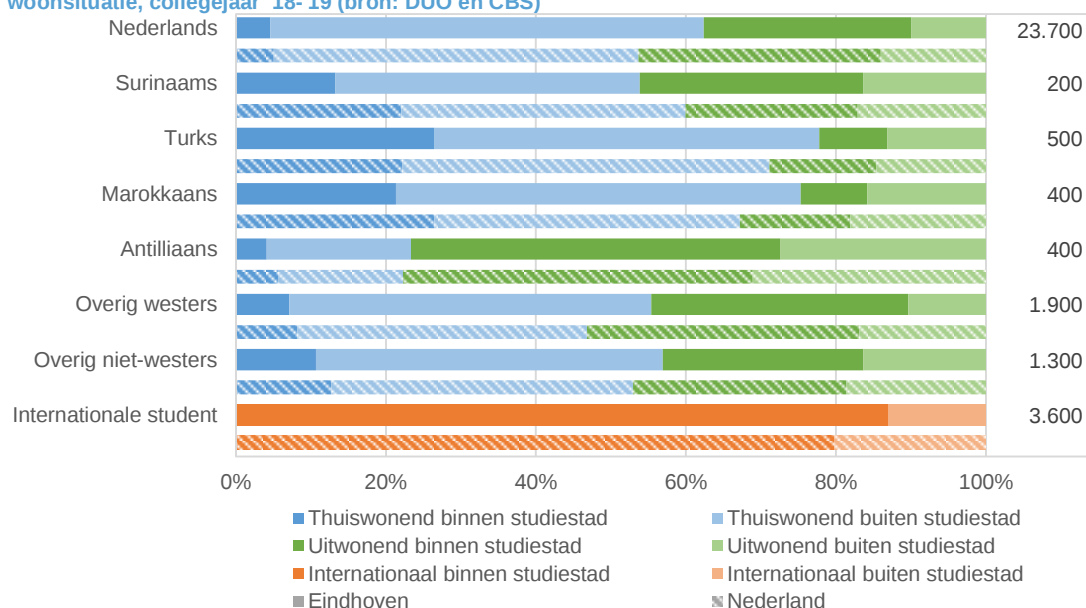


De overige 14.500 studenten die in Eindhoven studeren, inclusief alle internationale diplomastudenten, hebben het ouderlijk huis verlaten en worden uitwonende studenten genoemd. 75 procent van deze groep woont ook binnen Eindhoven (NL: 71 procent uitwonend in eigen studiestad). Deze studenten vormen de primaire doelgroep. Daarnaast zijn 2.200 studenten uitwonend in Eindhoven terwijl zij elders studeren. Deze studenten vormen de secundaire doelgroep.

3.2 Migratieachtergrond

Van de studenten waarvan beide ouders in Nederland zijn geboren is 38 procent uitwonend (NL: 46 procent). Bij studenten waarvan één of beide ouders uit Marokko, Suriname of Turkije komen is dit 25 procent (NL: 34 procent). 44 procent van de studenten met een andere achtergrond is uitwonend (NL: 54 procent).

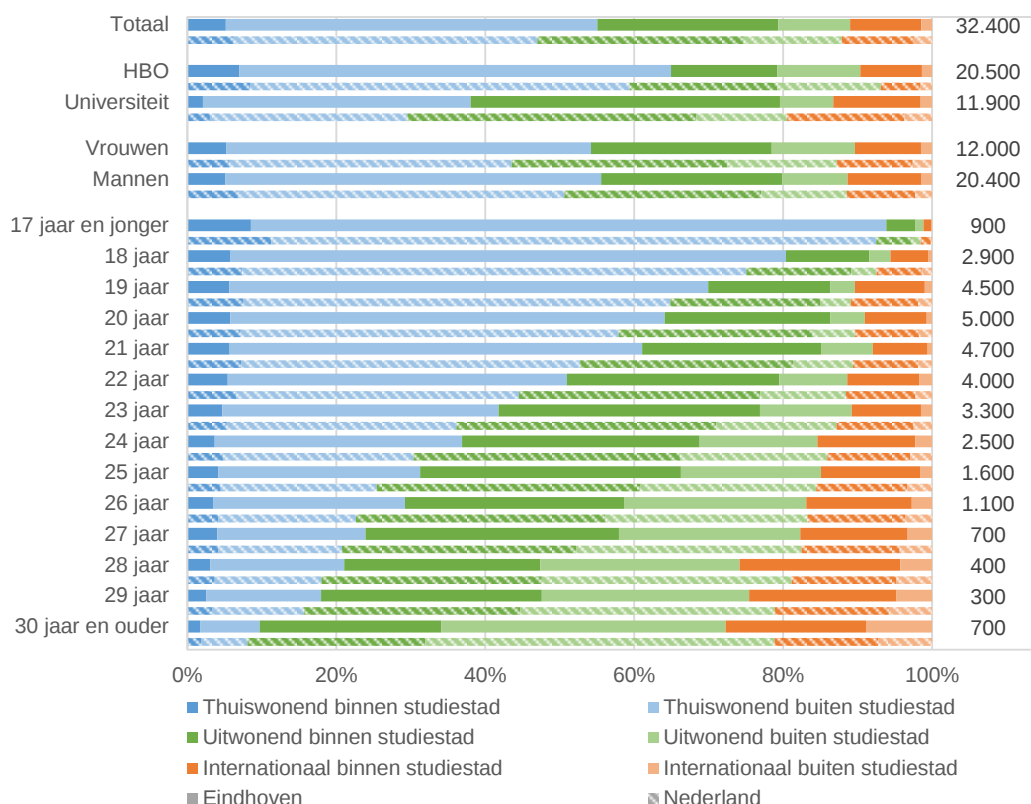
Figuur 3.2: Aandeel Nederlandse voltijdstudenten studierend in Eindhoven naar migratieachtergrond en woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



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 76 procent bij de ouders (NL: 71 procent). Bij de groep 24 jaar en ouder is dit 29 procent (NL: 23 procent). 85 procent van de uitwonende studenten tot en met 19 jaar woont en studeert binnen Eindhoven (NL: 82 procent in studiestad). Bij uitwonende studenten vanaf 24 jaar is dit 65 procent (NL: 59 procent). 44 procent van de mannelijke studenten is uitwonend tegenover 46 procent bij de vrouwen (NL: 49 en 56 procent).

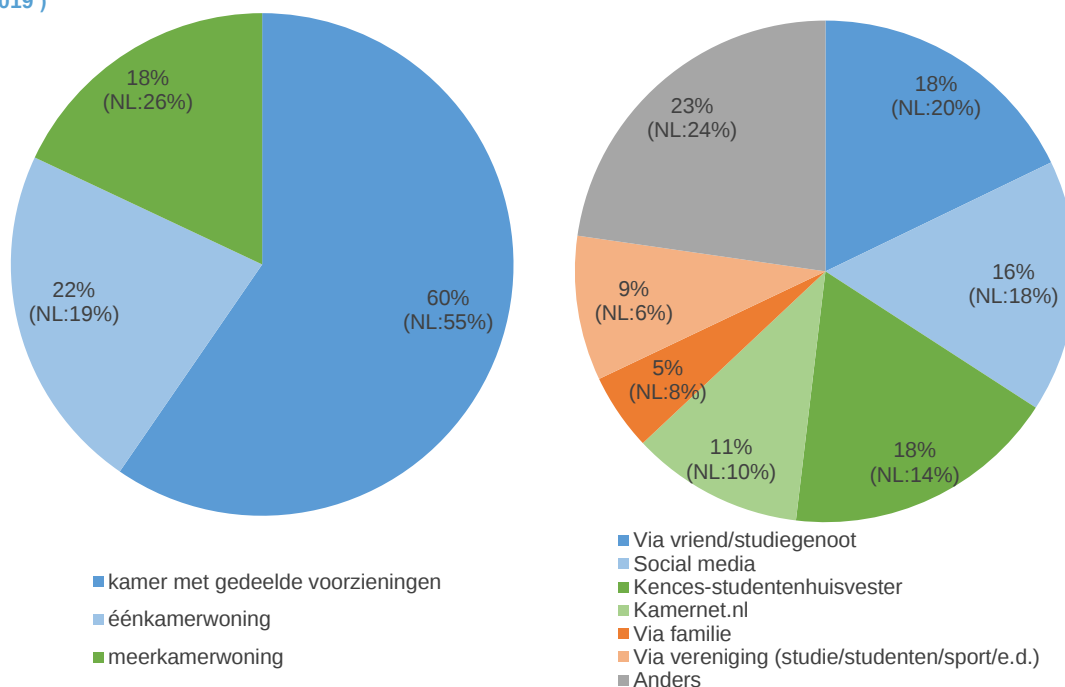
Figuur 3.3: Aandeel voltijdstudenten studierend in Eindhoven en Nederland naar leeftijd, geslacht en woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



3.4 Woonruimtekenmerken

Figuur 3.4 (links) geeft de verdeling van uitwonende studenten over de verschillende typen woonruimte weer. Een meerderheid van de uitwonende studenten (60 procent) woont in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 55 procent).

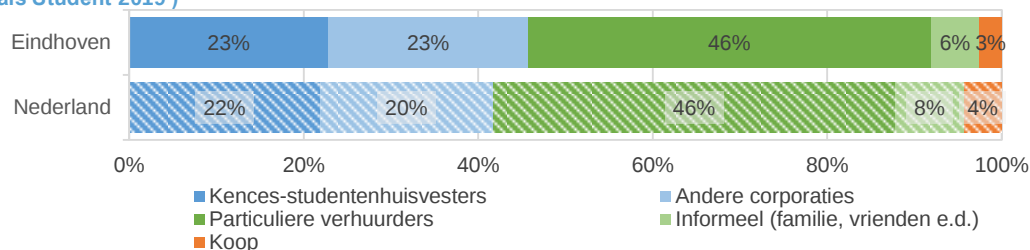
Figuur 3.4: Aandeel uitwonende voltijdstudenten wonend in Eindhoven naar type woonruimte (links) en naar manier waarop aan woonruimte is gekomen (rechts), collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



Dit jaar is in de enquête 'Wonen als Student 2019' voor het eerst gevraagd hoe uitwonende studenten aan hun woonruimte zijn gekomen, zie figuur 3.4 (rechts). 29 procent van de uitwonende studenten heeft zijn woonruimte gevonden via het internet (social media, kamernet.nl, ect) (NL: 36 procent). 32 procent is het gelukt via bekenden (vriend, studiegenoot, vereniging of familie) een woonruimte te vinden (NL: 34 procent) en 18 procent via een Kences-studentenhuisvester (NL: 14 procent).

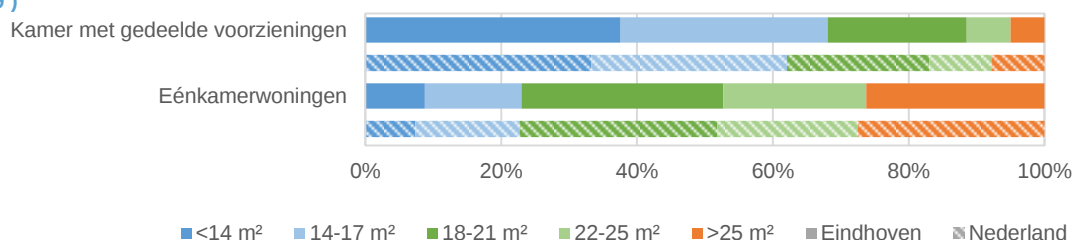
De Kences-studentenhuisvesters verzorgen samen 23 procent van de studentenhuisting (NL: 22 procent). De particuliere verhuurders vertegenwoordigen 46 procent van de markt en 6 procent van de uitwonende studenten huurt zijn woonruimte op een informele manier (NL respectievelijk 46 en 8 procent).

Figuur 3.5: Aandeel uitwonende voltijdstudenten naar type verhuurder, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

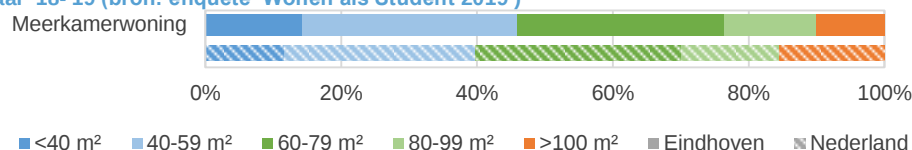


De gemiddelde oppervlakte van kamers met gedeelde voorzieningen bedraagt 16 vierkante meter (NL: 17 vierkante meter). Eénkamerwoningen zijn met gemiddeld 24 vierkante meter groter (NL: 23 vierkante meter). Meerkamerwoningen zijn met 63 vierkante meter beduidend groter (NL: 68 vierkante meter). Dit is ook terug te zien in de verdeling naar oppervlakte (in klassen) in figuur 3.6 en figuur 3.7. Slechts 9 procent van de éénkamerwoningen is maximaal 13 vierkante meter (NL: 7 procent). Bij kamers met gedeelde voorzieningen is dit 38 procent (NL: 33 procent).

Figuur 3.6: Kameroppervlakte bij uitwonende voltijdstudenten met een kamer met gedeelde voorzieningen of éénkamerwoning wonend in Eindhoven en Nederland, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

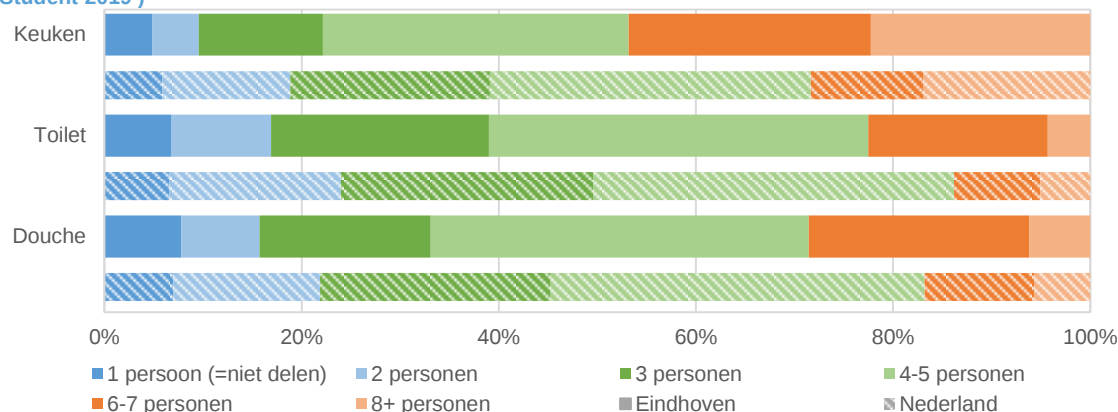


Figuur 3.7: Oppervlakte bij uitwonende voltijdstudenten in meerkamerwoningen wonend in Eindhoven en Nederland, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



Gedeelde voorzieningen worden bij een meerderheid, zoals te zien in figuur 3.8, 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 4 personen (NL: 4 personen).

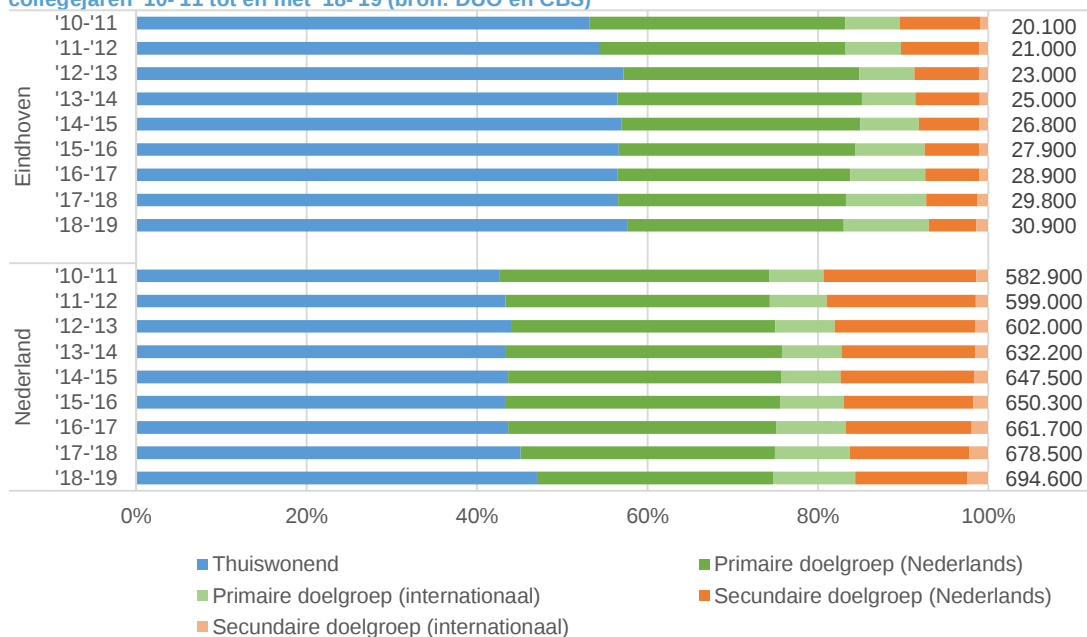
Figuur 3.8: Aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende voltijdstudenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonend in Eindhoven en Nederland, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



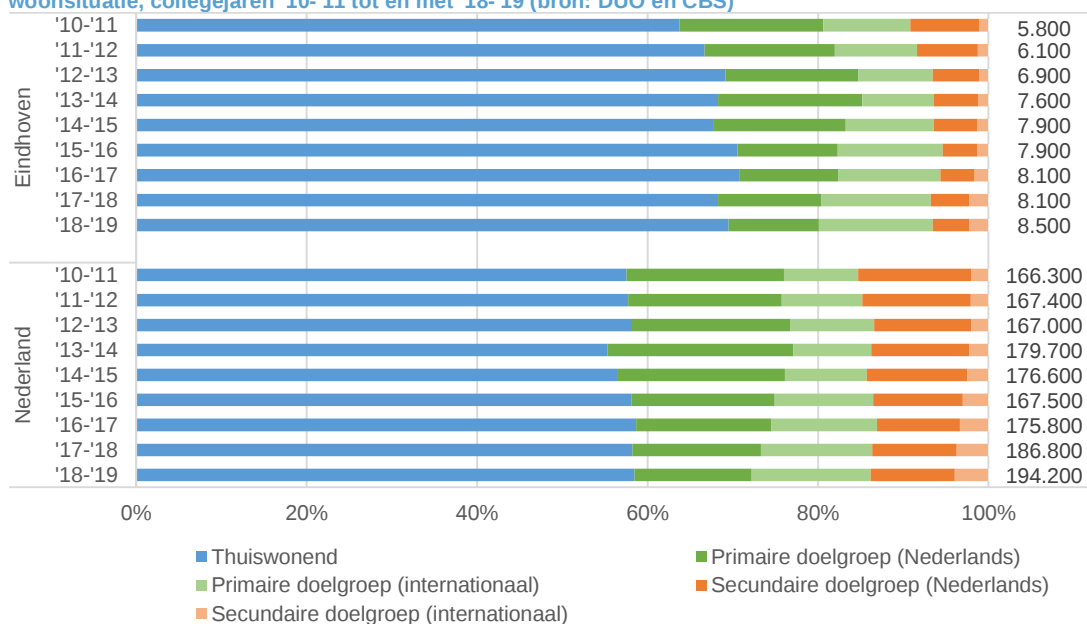
3.5 Ontwikkeling tussen '10-'11 en '18-'19

Figuur 3.9 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonsituatie over de afgelopen acht jaar. Het aantal internationale studenten is het afgelopen jaar gestegen met 10,3 procent (NL: +12,4 procent). Over de afgelopen acht jaar is er sprake van een gemiddelde stijging van 11,6 procent per jaar (NL: +8,0 procent). In Eindhoven is het aandeel thuiswonenden in de laatste vier jaar gestegen van 57,0 naar 57,6 procent (NL: van 43,6 naar 47,0 procent). Voor collegejaar '15-'16 was het aantal thuiswonenden in Eindhoven nagenoeg stabiel, neem hierbij de ontwikkeling van internationale studenten in aanmerking. De trendbreuk lijkt een direct gevolg van de invoering van het studievoorschot te zijn.

Figuur 3.9: Aandeel voltijdstudenten studierend en/of uitwonend in Eindhoven en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '10-'11 tot en met '18-'19 (bron: DUO en CBS)



Figuur 3.10: Aandeel startende voltijdstudenten studierend en/of uitwonend in Eindhoven en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '10-'11 tot en met '18-'19 (bron: DUO en CBS)



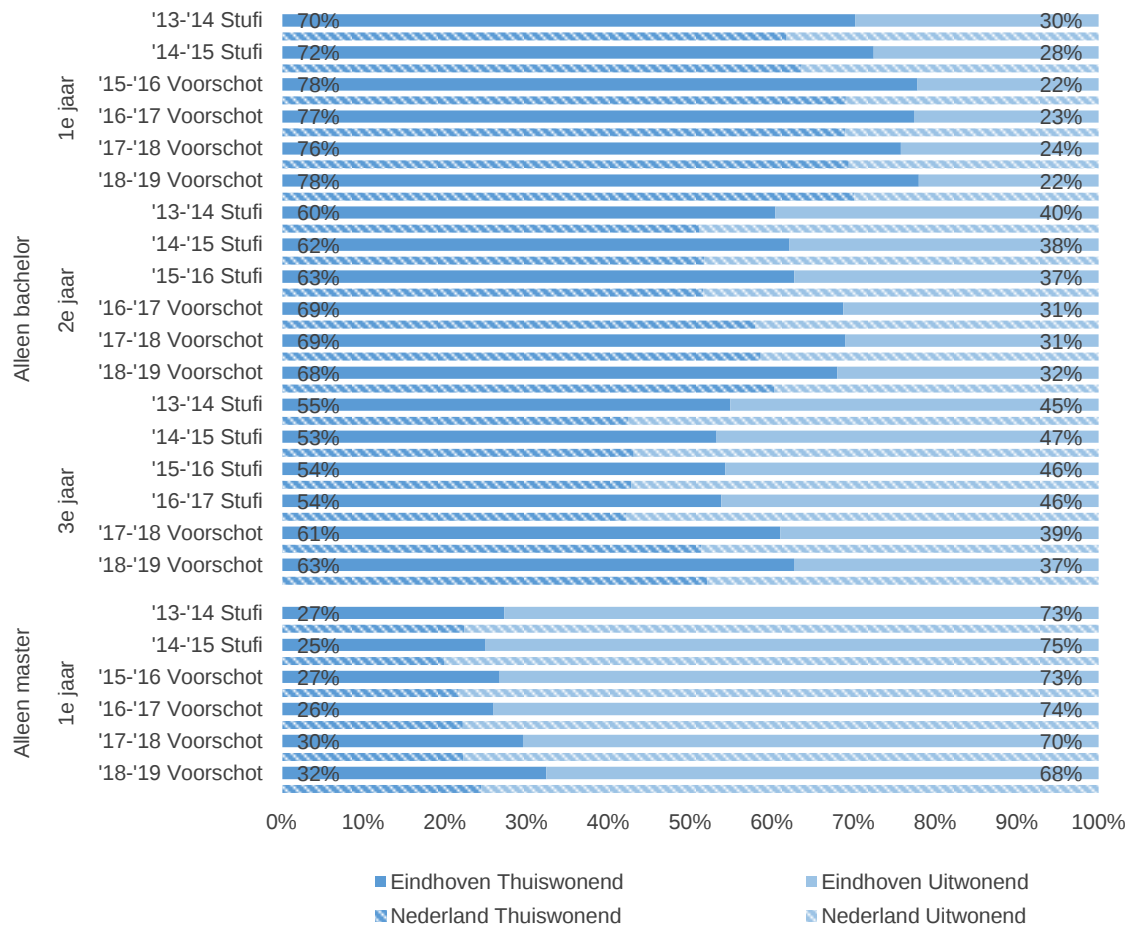
3.6 Invloed van invoering van het studievoorschot

Het studievoorschot is in collegejaar '15-'16 ingevoerd. Inmiddels ontvangt 88 procent (NL: 88 procent) van de studenten studievoorschot. Met de gegevens van de studenten die binnen het nieuwe en oude systeem vallen kan in beeld worden gebracht wat het effect is. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen collegejaren '13-'14 tot en met '18-'19. 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 Eindhoven is de afgelopen vier jaar echter gedaald van 42 naar 38 procent (NL: 52 naar 47 procent). 12 procent van de studenten valt nog onder het oude studiefinancieringssysteem (NL: 12 procent). Om het effect van de invoering van het studievoorschot beter in beeld te brengen is de vergelijking gemaakt tussen studenten naar leerjaar vóór en na de invoering van het studievoorschot.

Figuur 3.11 laat zien dat het aandeel uitwonenden bachelorstudenten ongeacht het leerjaar de jaren na invoering van het studievoorschot constant lager is dan voor de invoering. Het aandeel uitwonende eerstejaars studenten tussen collegejaren '14-'15 en '18-'19 is in totaal 20 procent lager komen te liggen (6 procentpunt, NL: 18 procent en 6 procentpunt). Bij de tweedejaarsstudenten is het aandeel uitwonenden tussen collegejaren '15-'16 en '18-'19 gedaald met 14 procent (5 procentpunt, NL: 18 procent en 9 procentpunt). Bij studenten vanaf het derde leerjaar is tussen collegejaren '16-'17 en '18-'19 het aandeel uitwonenden gedaald met 7 procent (3 procentpunt, NL: 17 procent en 10 procentpunt). Bij masterstudenten lijkt de invoering van het studievoorschot tot en met collegejaar '17-'18 nauwelijks van invloed op het huisvestingsgedrag. Deze groep studenten had echter een bacheloropleiding gevolgd binnen het oude systeem en hebben in veel gevallen tijdens hun bacheloropleiding het ouderlijk huis reeds verlaten. In collegejaar '18-'19 zijn voor het eerst studenten begonnen aan een masteropleiding die bij hun bacheloropleiding reeds te maken hadden met het studievoorschot. Het aandeel uitwonende masterstudenten ten opzichte van collegejaar '14-'15 is gedaald met 10 procent (7 procentpunt, NL: +6 procent en +4 procentpunt).

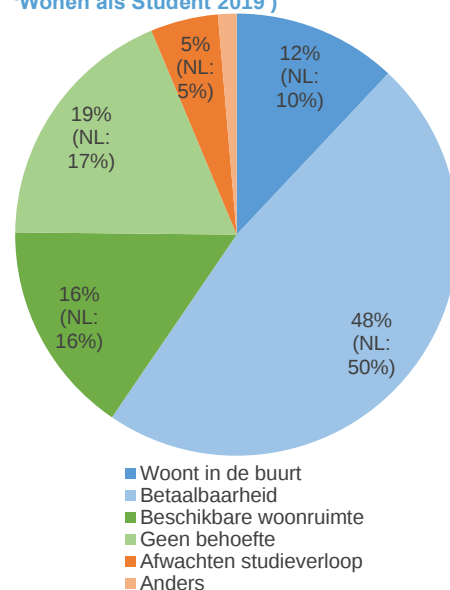
Figuur 3.11: Aandeel voltijdstudenten studierend in Eindhoven en Nederland naar bachelor of master, woonsituatie en leerjaar, collegejaren '13-'14, '14-'15, '15-'16, '17-'18 en '18-'19 (bron: DUO en CBS)



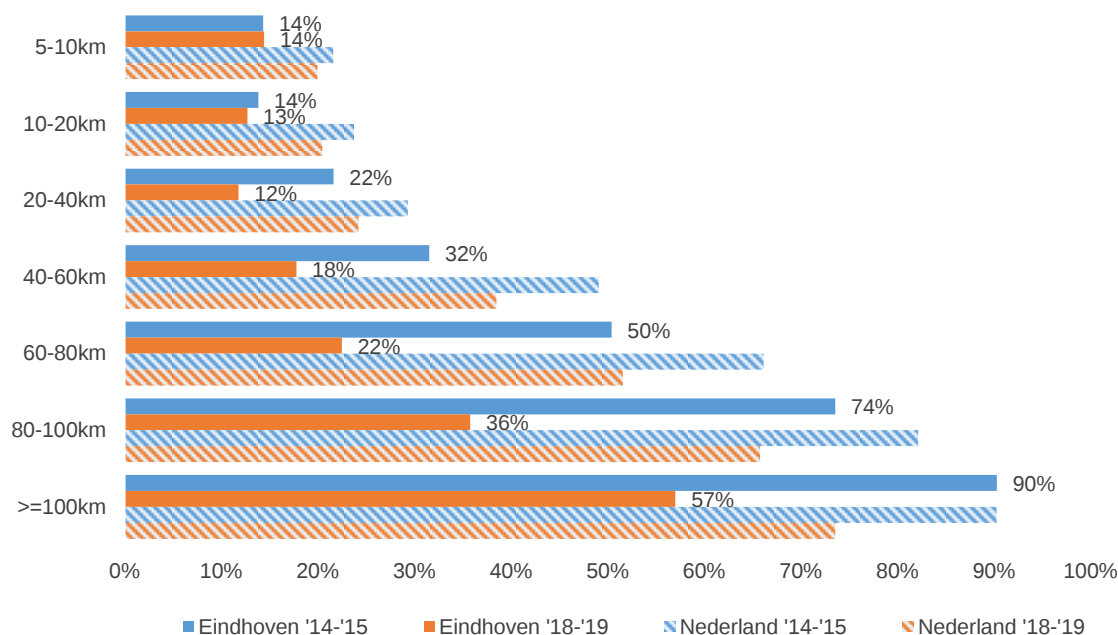
Thuiswonende studenten hebben verschillende redenen om het ouderlijk huis niet te verlaten, zie figuur 3.12. Betaalbaarheid van een woonruimte is met 48 procent (NL: 50 procent) een belangrijke reden om niet uit huis te gaan voor thuiswonende studenten. Geen behoefte om uit huis te gaan en geen beschikbare woonruimte volgen met respectievelijk 19 en 16 procent (NL: 17 en 16 procent).

Figuur 3.13 laat zien dat het aandeel uitwonenden stijgt naarmate het ouderlijk huis verder weg is gelegen van de onderwijsinstelling. Het aandeel uitwonenden tussen collegejaar '14-'15 en '18-'19 neemt in de meeste afstandscategorieën af.

Figuur 3.12: Reden van voltijdstudenten studierend in Eindhoven om thuis te blijven wonen, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



Figuur 3.13: Aandeel uitwonende eerstejaars Nederlandse bachelor voltijdstudenten naar hemelsbrede afstand tussen onderwijsinstelling en ouderlijk huis, collegejaren '14-'15 en '18-'19 (bron: DUO en CBS)

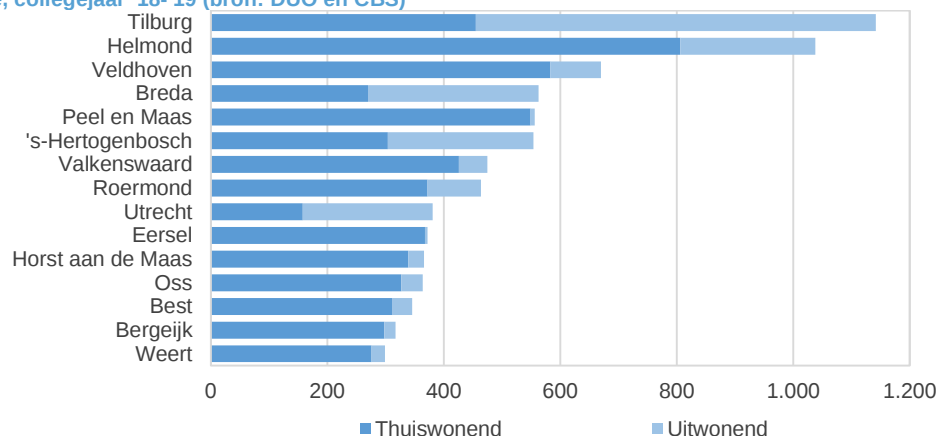


De conclusie naar aanleiding van de verschillende analyses is dat de invoering van het studievoorschot in collegejaar '18-'19 nog steeds van grote invloed is op het huisvestingsgedrag wat betreft het verlaten van het ouderlijk huis van zowel eerste als ouderejaarsstudenten. Hiermee kan worden verondersteld dat het aandeel Nederlandse uitwonende studenten structureel lager ligt in vergelijking met het aandeel uitwonenden voor de invoering van het studievoorschot. De studiekeuze en locatiekeuze waar te gaan studeren lijken niet of nauwelijks te worden beïnvloed.

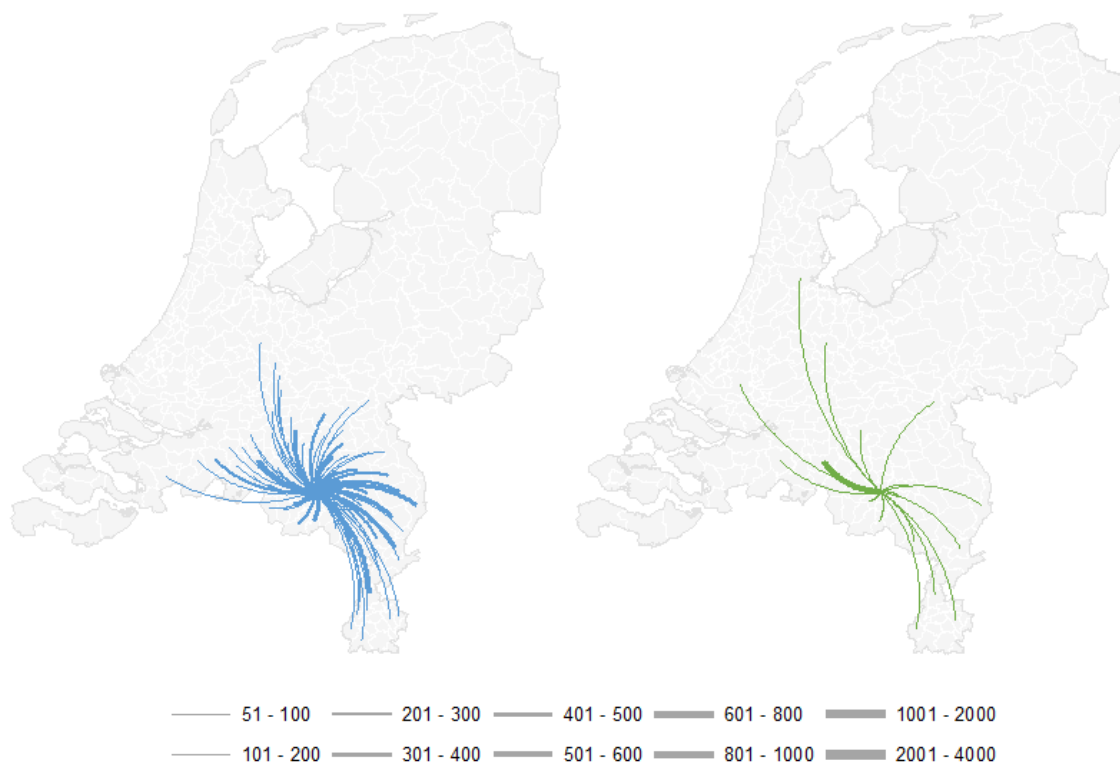
3.7 Woonsteden

61 procent van de studenten die in Eindhoven studeert woont in een andere stad (NL: 56 procent). In figuur 3.14 zijn de belangrijkste woongemeenten naast Eindhoven weergegeven. Andersom studeert 25 procent van de studenten die in Eindhoven woont in een andere stad (NL: 56 procent), zie figuur 3.16.

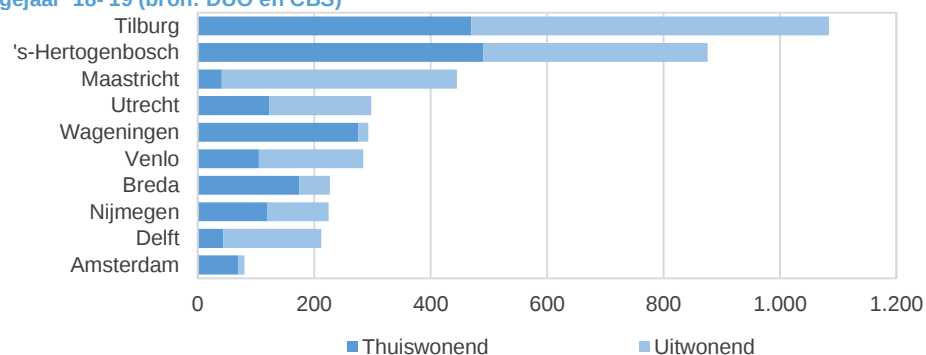
Figuur 3.14: Top-15 woonsteden van studenten die niet wonen in Eindhoven, maar wel studeren in Eindhoven naar woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



Figuur 3.15 Woonsteden van studenten die niet wonen in Eindhoven, maar wel studeren in Eindhoven naar woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



Figuur 3.16 Top-10 studiesteden van studenten die wonen in Eindhoven, maar niet studeren in Eindhoven naar woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



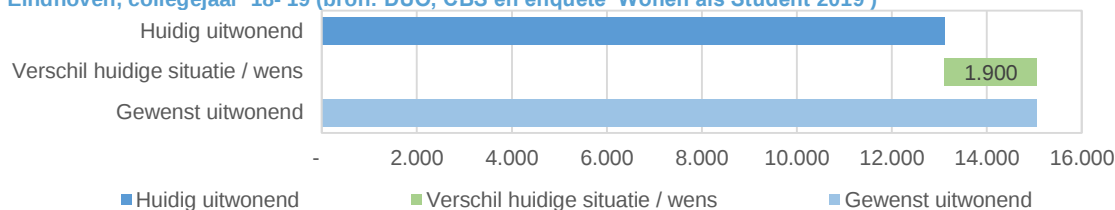
Door het aanbod af te zetten tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen wordt de druk op de woningmarkt van studentenhuishuizing inzichtelijk. Deze wordt weergegeven in figuur 3.17 als drukindicator. Voor het aanbod is aangenomen dat het aantal uitwonende studenten een indicatie is voor 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.

Correcties op de vraag voor niet reële verhuishwensen en verhuizingen die studenten vooraf niet verwachten zijn toegepast (voor alle jaren zijn de correcties gebaseerd op de meting tussen collegejaren '16-'17 en '18-'19). Hierdoor wordt een zo realistisch beeld van de vraag en aanbod op de studentenwoningmarkt weergegeven. 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 Eindhoven 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 Eindhoven te willen gaan wonen, maar binnen één jaar wel naar Eindhoven zijn verhuisd.

De drukindicator geeft een beeld van de druk op de studentenwoning markt in maart tot en met mei van het desbetreffende collegejaar. Zo kan het voorkomen dat een stad in deze periode een lage druk kent, terwijl het te maken heeft met een hoge druk tijdens de piekbelasting in september. Daarnaast houdt de drukindicator geen rekening 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 drukindicator zoals gepresenteerd in figuur 3.17 wordt dit daarom niet als druk op de studentenwoningmarkt meegenomen.

Figuur 3.17: Huidig aantal en verschil tussen huidig en gewenst aantal uitwonende voltijdstudenten in Eindhoven, collegejaar '18-'19 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2019')

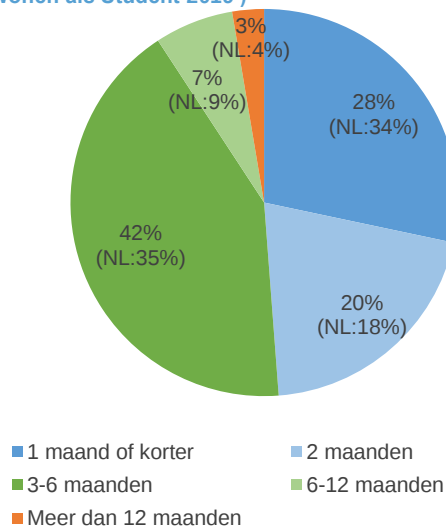


3.8 Ervaren zoektijd

Uitwonende studenten geven aan gemiddeld 3,5 maanden actief te zoeken naar hun woonruimte (NL: 3,7 maanden). Thuiswonende studenten die wel actief op zoek zijn naar een woonruimte zijn in deze paragraaf niet meegenomen. Studenten zullen in veel gevallen (veel) langer op wachtlijsten staan, maar zolang studenten niet gelijktijdig actief op zoek zijn naar een woonruimte valt die periode niet onder de actieve zoektijd.

Figuur 3.18 geeft de verdeling weer van de actieve zoektijd die de studenten ervaren. Waar 28 procent van de studenten aangeeft zijn of haar woonruimte binnen een maand te hebben gevonden, geeft 3 procent aan meer dan een jaar te hebben gezocht (NL: 34 en 4 procent).

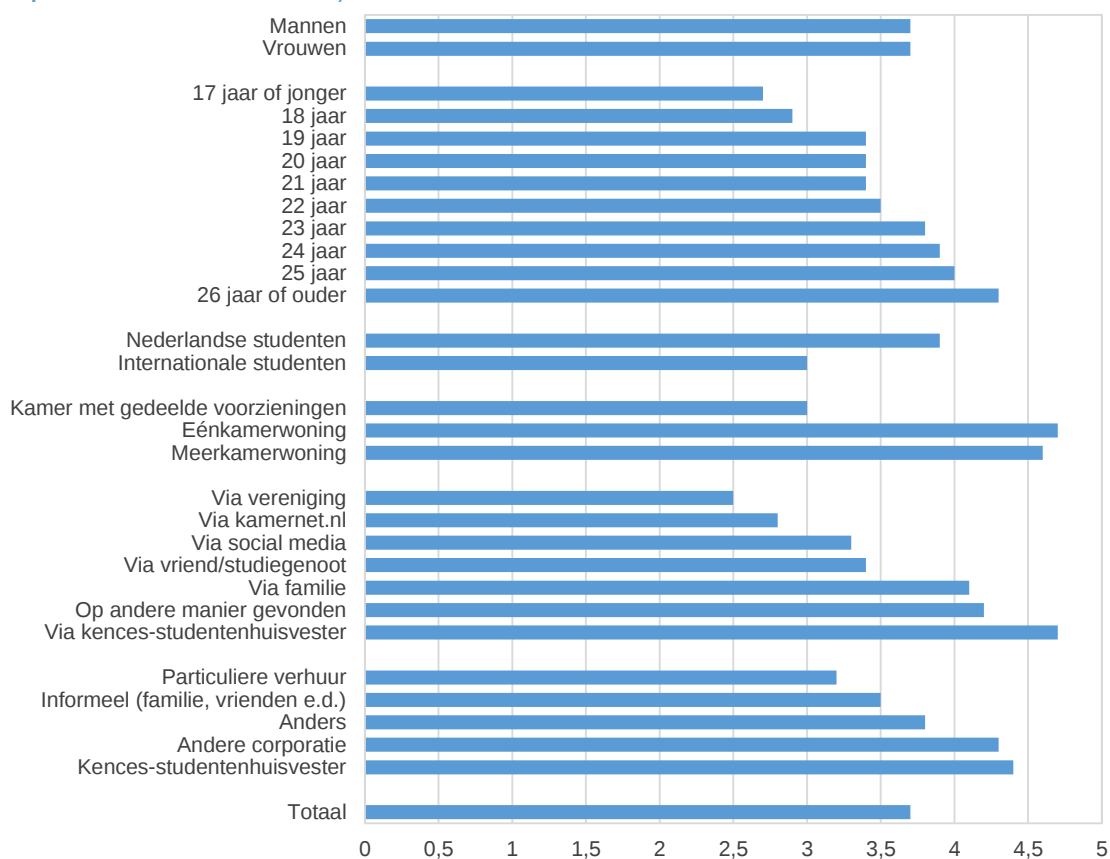
Figuur 3.18: Ervaren zoektijd in klassen in Eindhoven en Nederland, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



De gemiddelde ervaren zoektijd verschilt tussen verschillende groepen studenten, zie figuur 3.19. Naarmate studenten ouder worden, neemt de ervaren zoektijd toe. Dit hangt samen met het gegeven dat het zoeken van een zelfstandige woonruimte meer tijd in beslag neemt dan het zoeken naar een kamer met gedeelde voorzieningen. Daarnaast hebben internationale diplomastudenten sneller hun huidige woonruimte gevonden dan Nederlandse studenten. Een verklaring hiervoor is dat de druk om snel een woonruimte te vinden bij internationale studenten hoger ligt dan bij Nederlandse studenten. Daarnaast wordt een deel van de woningvoorraad specifiek vrijgehouden voor internationale studenten zodat zij bij aankomst direct een woonruimte hebben.

Studenten die via een vereniging hun woonruimte vinden, ervaren op nationaal niveau met gemiddeld 2,5 maanden de kortste zoektijd. Studenten die via een Kences-studentenhuisvester een woonruimte vinden, ervaren met 4,7 maanden gemiddeld de langste zoektijd.

Figuur 3.19 Gemiddelde ervaren zoektijd in maanden naar geslacht, leeftijd, type student, type woonruimte, manier waarop woonruimte gevonden is en type verhuurder op nationaal niveau, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 Eindhoven in collegejaar '18-'19 weergegeven voor verschillende definities. Uiteindelijk leidt dit tot een besteedbaar inkomen (definitie BZK) waarbij inkomen uit arbeid, belastingen, aanvullende beurs, zorgtoeslag en zorgverzekeringspremie zijn verwerkt. Omdat studenten een specifieke doelgroep zijn, wordt er in deze monitor met een afwijkende definitie gewerkt, het besteedbaar budget (definitie Monitor Studentenhuisvesting, MS). Hierin worden ook studiekosten, ouderlijke bijdrage en leningen meegenomen.

Tabel 4.1: Gemiddelde inkomsten en uitgaven per maand van voltijdstudenten in Eindhoven en Nederland naar woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2019')

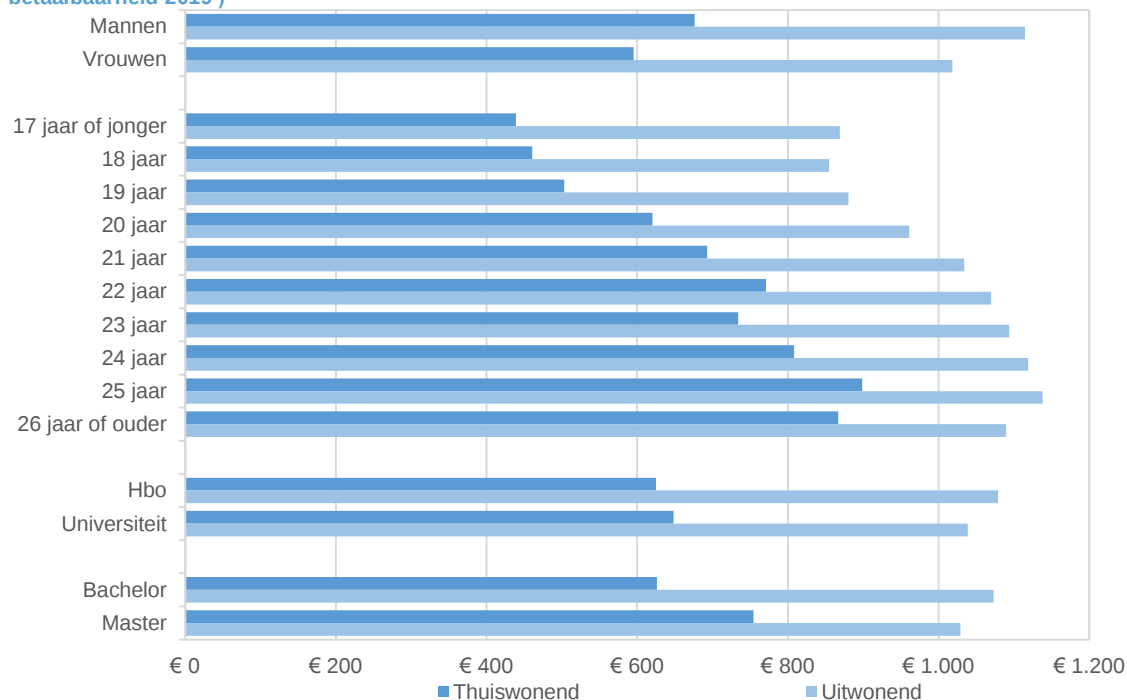
	Thuiswonend		Uitwonend	
	Stad	NL	Stad	NL
Primair inkomen (hoofdzakelijk inkomen uit arbeid)	€ 480	€ 495	€ 565	€ 625
Aanvullende beurs	€ 10	€ 50	€ 40	€ 40
Huurtoeslag	€ 0	€ 0	€ 50	€ 55
Bruto inkomen	€ 495	€ 545	€ 660	€ 720
Zorgverzekering	-€ 100	-€ 100	-€ 115	-€ 115
Zorgtoeslag	€ 80	€ 80	€ 75	€ 75
Belastingen en premie inkomensverzekeringen	-€ 30	-€ 30	-€ 35	-€ 35
Besteedbaar inkomen (definitie CBS)	€ 440	€ 495	€ 580	€ 645
Zonder huurtoeslag	€ 0	€ 0	-€ 50	-€ 55
Besteedbaar inkomen (definitie BZK)	€ 440	€ 495	€ 530	€ 585
Collegegeld	-€ 170	-€ 170	-€ 170	-€ 170
Overige studiekosten	-€ 75	-€ 75	-€ 55	-€ 55
Ouderlijke bijdrage (zakgeld)	€ 40	€ 40	€ 165	€ 150
Ouderlijke bijdrage (meebetalen lasten)	€ 255	€ 200	€ 175	€ 150
Collegegeldkrediet	€ 0	€ 10	€ 25	€ 25
DUO-lening	€ 245	€ 135	€ 330	€ 360
Overige leningen	€ 0	€ 5	€ 15	€ 15
Besteedbaar budget (definitie MS)	€ 735	€ 635	€ 1.010	€ 1.060
Woonlasten na aftrek huurtoeslag incl. bijkomende last.	€ 0	€ 0	-€ 445	-€ 460
Woonlasten betaald door medebewoner/partner	€ 0	€ 0	€ 45	€ 70
Overige lasten	-€ 605	-€ 520	-€ 590	-€ 650
Resterend budget	€ 130	€ 115	€ 20	€ 20

Het besteedbaar budget (definitie MS) van thuiswonende studenten is 740 euro per maand en van uitwonende studenten 1.010 euro (NL: 635 en 1.060 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 41 procent het grootste aandeel van alle inkomsten voor uitwonende studenten (NL: 45 procent). De studiekosten en zorgkosten zorgen er het meest voor dat het besteedbaar budget wordt gedrukt.

11 procent van de thuiswonende en 20 procent van de uitwonende studenten krijgt geen enkele bijdrage van de ouders (NL: 15 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 2 jaar en 3 maanden ouder. Het ontbreken van een ouderlijke bijdrage wordt meestal opgevangen door meer inkomsten uit arbeid en door meer te lenen via een DUO-lening.

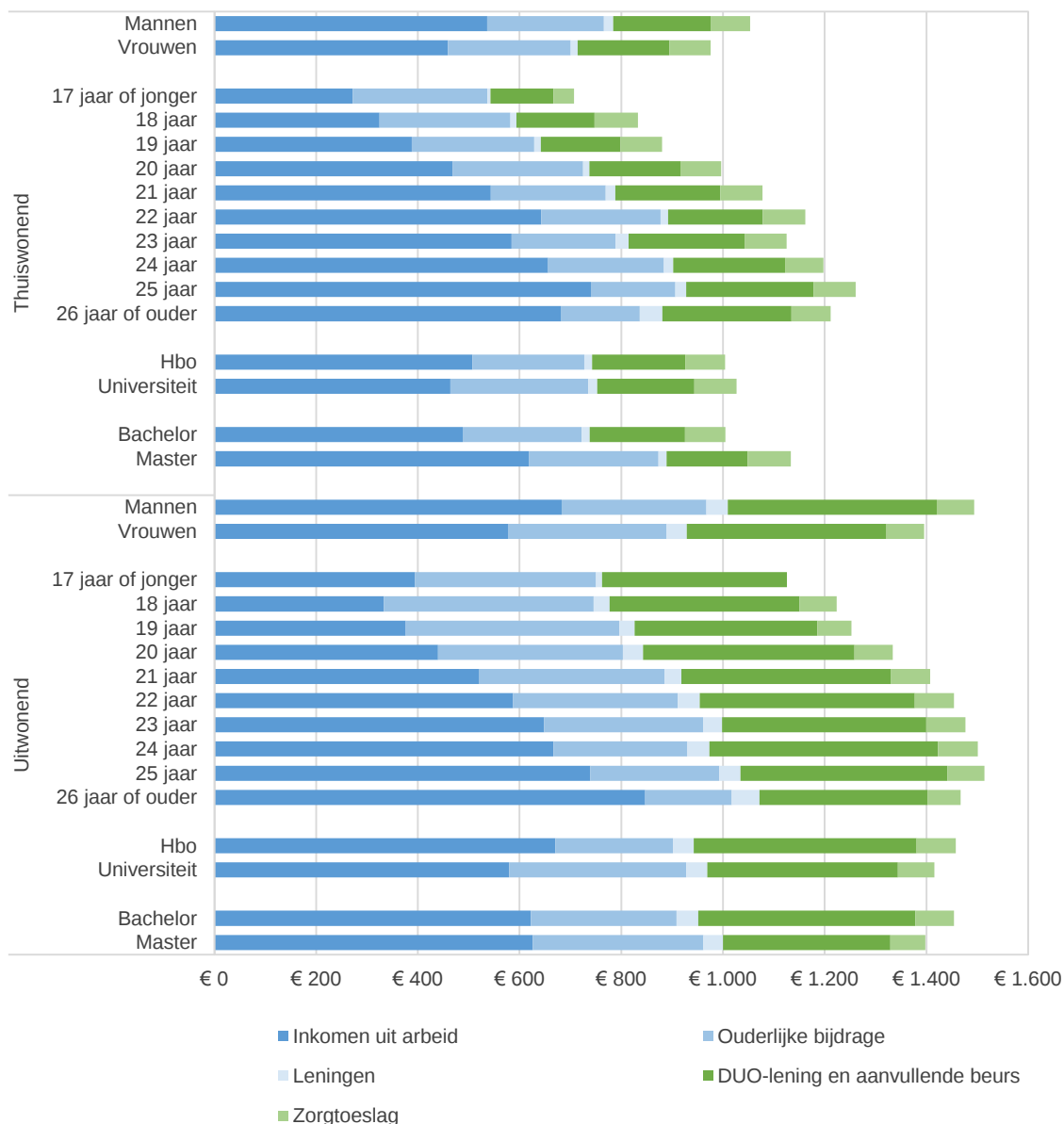
Figuur 4.1 geeft inzicht in de verschillen in het besteedbaar budget (definitie MS) tussen verschillende groepen studenten op nationaal niveau. Leeftijd en besteedbaar budget hangen sterk met elkaar samen. Het budget neemt totdat studenten 24 jaar oud zijn structureel toe naarmate men ouder wordt.

Figuur 4.1: Besteedbaar budget (definitie MS) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, geslacht, leeftijd, opleidingssoort en opleidingsfase, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2019')



Figuur 4.2 geeft de opbouw van het besteedbaar budget weer voor verschillende groepen studenten op nationaal niveau. De componenten die het budget drukken, zoals studiekosten, zorgverzekering en belastingen, zijn achterwege gelaten. Deze bedragen liggen voor alle groepen studenten gemiddeld tussen de 350 en 390 euro met uitzondering van de studenten van 17 jaar en jonger. Bij deze groep is dit slechts 260 euro. Het hogere besteedbare budget bij mannen en oudere studenten komt vooral door meer inkomsten uit arbeid.

Figuur 4.2: Opbouw besteedbaar budget (definitie MS) exclusief de drukkende componenten studiekosten, zorgverzekering en belastingen van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2019')

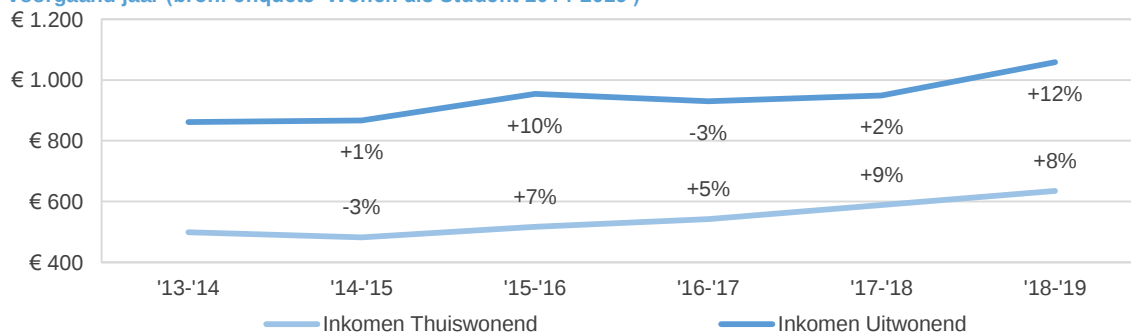


Het besteedbaar budget (definitie MS, gecorrigeerd voor inflatie) van studenten is, zoals te zien in figuur 4.3, gedurende de afgelopen vijf jaar op nationaal niveau bij zowel de thuis- als uitwonende studenten gestegen. Sinds collegejaar '13-'14 is het budget met respectievelijk 5,5 en 4,6 procent gestegen. Het besteedbaar budget van uitwonende studenten is het laatste jaar relatief sterk gestegen, waardoor deze meer aansluit bij de gemiddelde stijging van thuiswonende studenten over de afgelopen vijf jaar.

Gecorrigeerd voor inflatie, valt het besteedbaar budget op nationaal niveau in collegejaar '18-'19 voor thuiswonende studenten 45 euro en voor uitwonende studenten 110 euro hoger uit dan in collegejaar '17-'18. Bij de zowel thuis- als uitwonende studenten wordt deze stijging voornamelijk veroorzaakt doordat sinds de invoering van het studievoorschot steeds meer studenten gebruik maken van een DUO-lening. Dit is in collegejaar '18-'19 gestegen naar 50 procent ten opzichte van 42 procent in het voorgaande jaar. Het bedrag

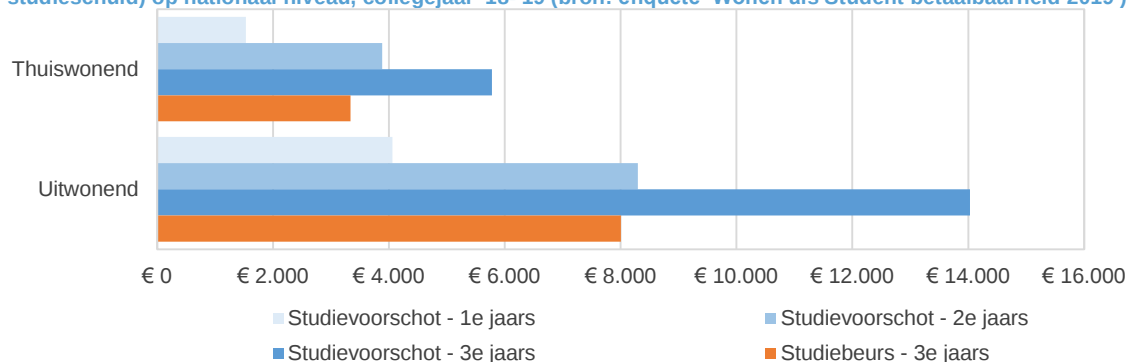
dat wordt geleend is ongeveer gelijk gebleven. Naast de DUO-lening is de laatste jaren ook een stijging van inkomsten uit arbeid en ouderlijke bijdrage (bij thuiswonende studenten) zichtbaar. Dit heeft tot gevolg dat, ondanks de afschaffing van de basisbeurs, het besteedbaar budget stijgt.

Figuur 4.3: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar budget (gecorrigeerd voor inflatie, definitie MS) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar type woonsituatie, collegejaren '13-'14 tot en met '18-'19 t.o.v. voorgaand jaar (bron: enquête 'Wonen als Student 2014-2019')



Bij 40 procent van de studenten op nationaal niveau zijn de maandelijkse inkomsten en uitgaven in evenwicht. 37 procent houdt geld over en 22 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. 55 procent van de thuiswonende en 78 procent van de uitwonende studenten hebben een studieschuld. 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. De schuld van studenten die in de laatste vier jaar gestart zijn met studeren en dus studievoorschot ontvangen is aanzienlijk hoger dan in het verleden bij studenten die een studiebeurs ontvingen.

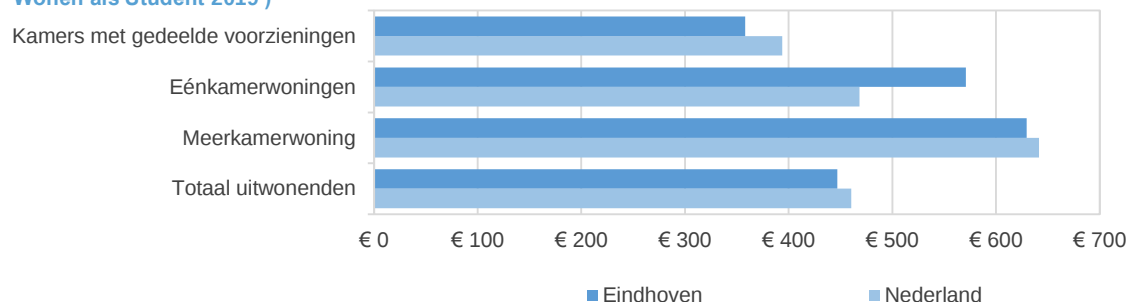
Figuur 4.4: Studieschuld naar het jaar waarin men is gestart met studeren (inclusief studenten zonder studieschuld) op nationaal niveau, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student betaalbaarheid 2019')



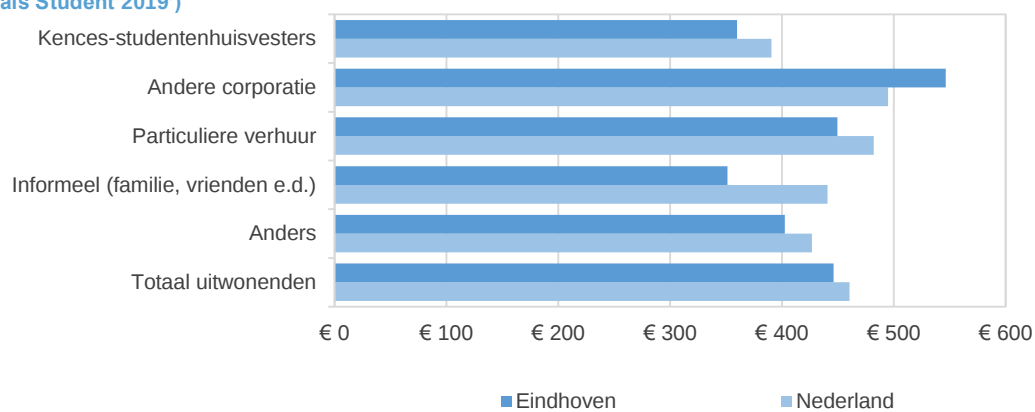
4.2 Woonlasten

Gemiddeld hebben uitwonende studenten in collegejaar '18-'19 490 euro woonlasten per maand (inclusief de bijkomende lasten en vóór aftrek van de huurtoeslag, NL: 510 euro). Na aftrek van huurtoeslag blijft hier 450 euro per maand (NL: 460 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 Eindhoven en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

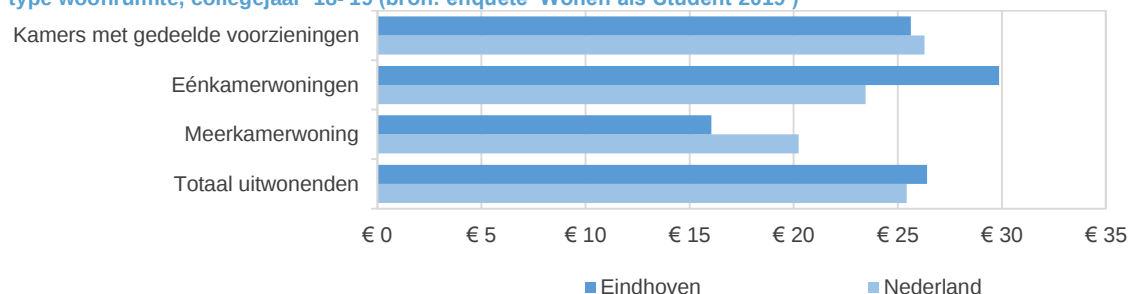


Figuur 4.6: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten wonend in Eindhoven en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

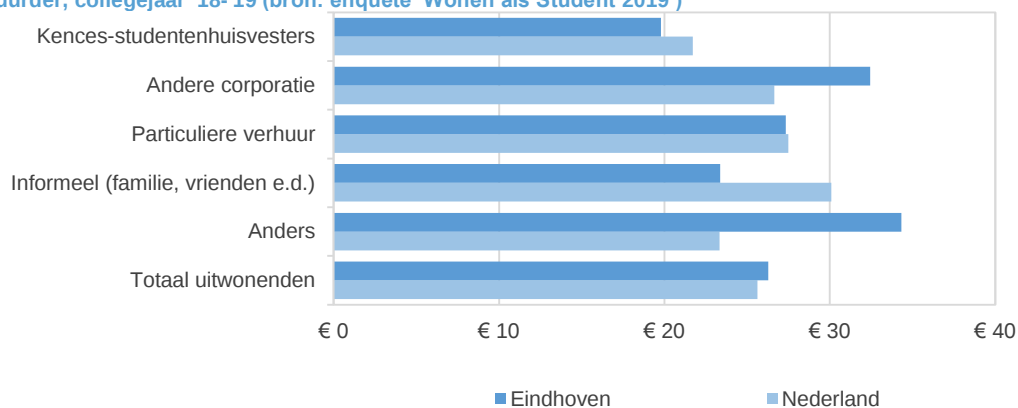


De woonlasten per vierkante meter bedragen 24 euro (NL: 22 euro). De woonlasten per vierkante meter zijn echter niet voldoende nauwkeurig als het om prijsverschillen gaat. Dit heeft te maken met de samenstelling naar type woonruimte, de gemiddelde totale oppervlakte van woonruimten en de woonlocatie. 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-studentenhuisvesters actief is van uitwonende voltijdstudenten wonend in Eindhoven en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

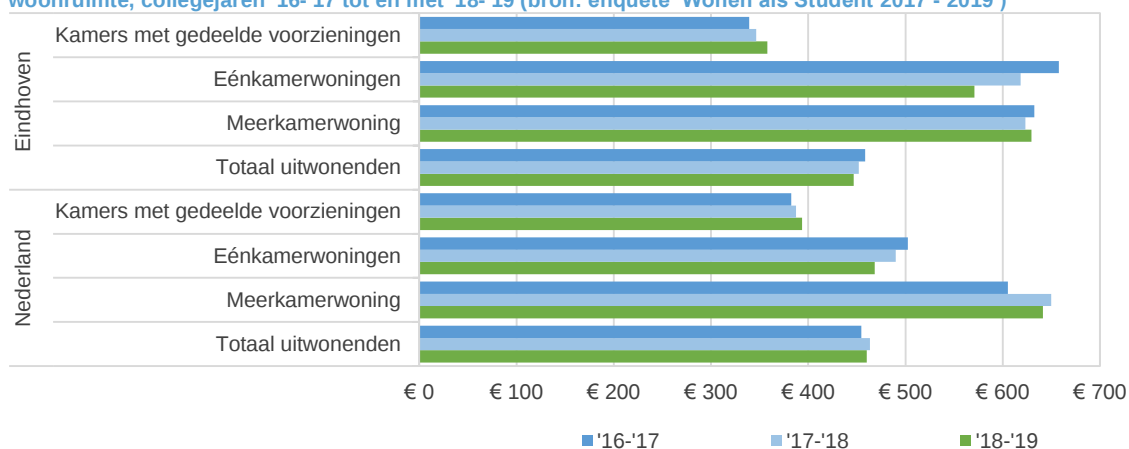


Figuur 4.8: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-studentenhuisvesters actief is van uitwonende voltijdstudenten wonend in Eindhoven en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 '16-'17 en '18-'19 gemiddeld met -3 procent gedaald (NL: +1 procent)

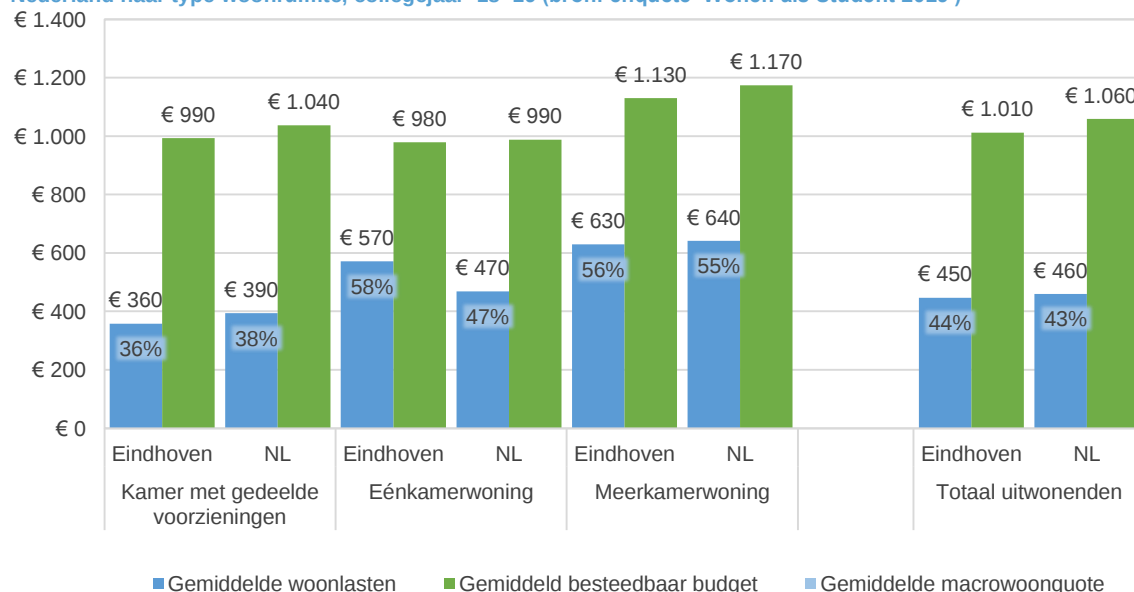
Figuur 4.9: Ontwikkeling gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende voltijdstudenten wonend in Eindhoven en Nederland naar type woonruimte, collegejaren '16-'17 tot en met '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2017 - 2019')



4.3 Woonquote¹

Wanneer de totale woonuitgaven (450 euro) gerelateerd worden aan het gemiddeld besteedbaar budget per maand (definitie MS, 1.010 euro) blijkt 44 procent van het budget aan wonen te worden uitgegeven (NL: 460 euro, 1.060 euro en 43 procent). Figuur 4.10 geeft een overzicht van de gemiddelde woonlasten, budgetten en woonquotes naar type woonruimte.

Figuur 4.10: Gemiddelde woonlasten (inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag), besteedbaar budget (definitie MS) en woonquote van uitwonende voltijdstudenten van studenten wonend in Eindhoven en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



De woonquote is het afgelopen jaar gedaald van 50 naar 44 procent, zie figuur 4.11 (NL: van 49 naar 43 procent). Dit komt doordat het besteedbaar budget harder is gestegen dan de woonlasten. De stijging van het besteedbaar budget hangt samen met de stijging van het aandeel studenten dat geld leent.

Figuur 4.11: Ontwikkeling gemiddelde woonquote inclusief bijkomende lasten (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende voltijdstudenten wonend in Eindhoven (tussen haakjes Nederland) naar type woonruimte, collegejaren '16-'17, '17-'18 en '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2017, 2018 en 2019')

	'16-'17	'17-'18	'18-'19
Kamers met gedeelde voorzieningen	42% (43%)	40% (43%)	36% (38%)
Eénkamerwoningen	78% (55%)	69% (54%)	58% (47%)
Meerkamerwoningen	63% (55%)	64% (60%)	56% (55%)
Totaal uitwonenden	54% (49%)	50% (49%)	44% (43%)

¹ 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

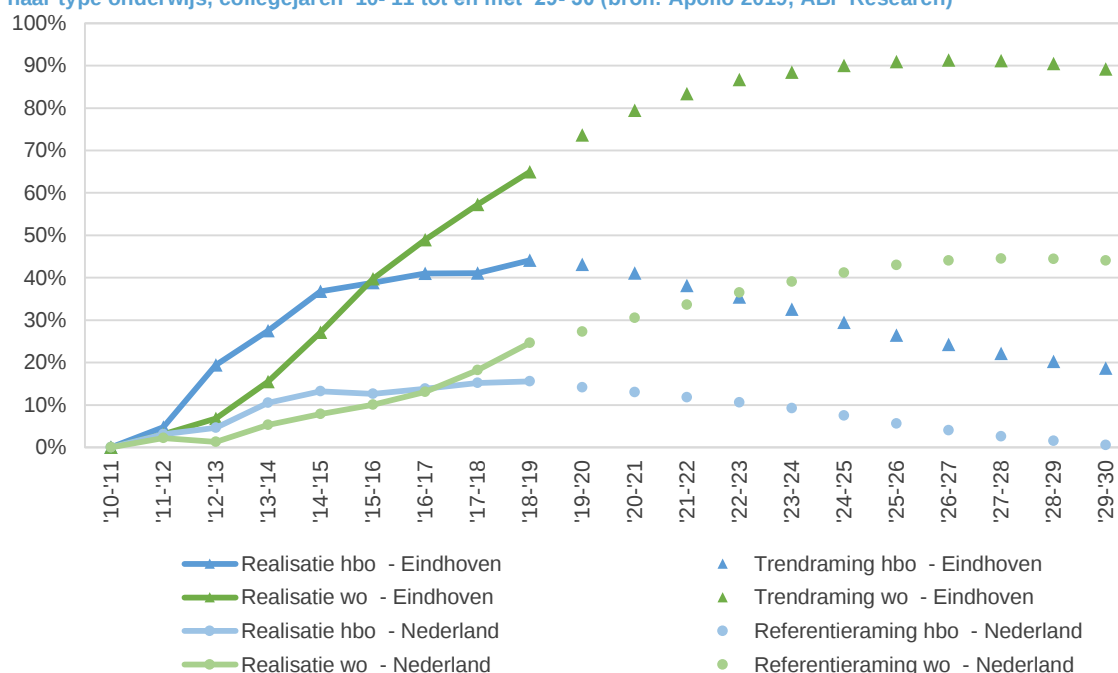
Kwantitatieve prognose

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kwantitatieve verwachtingen tot en met collegejaar '26-'27. 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

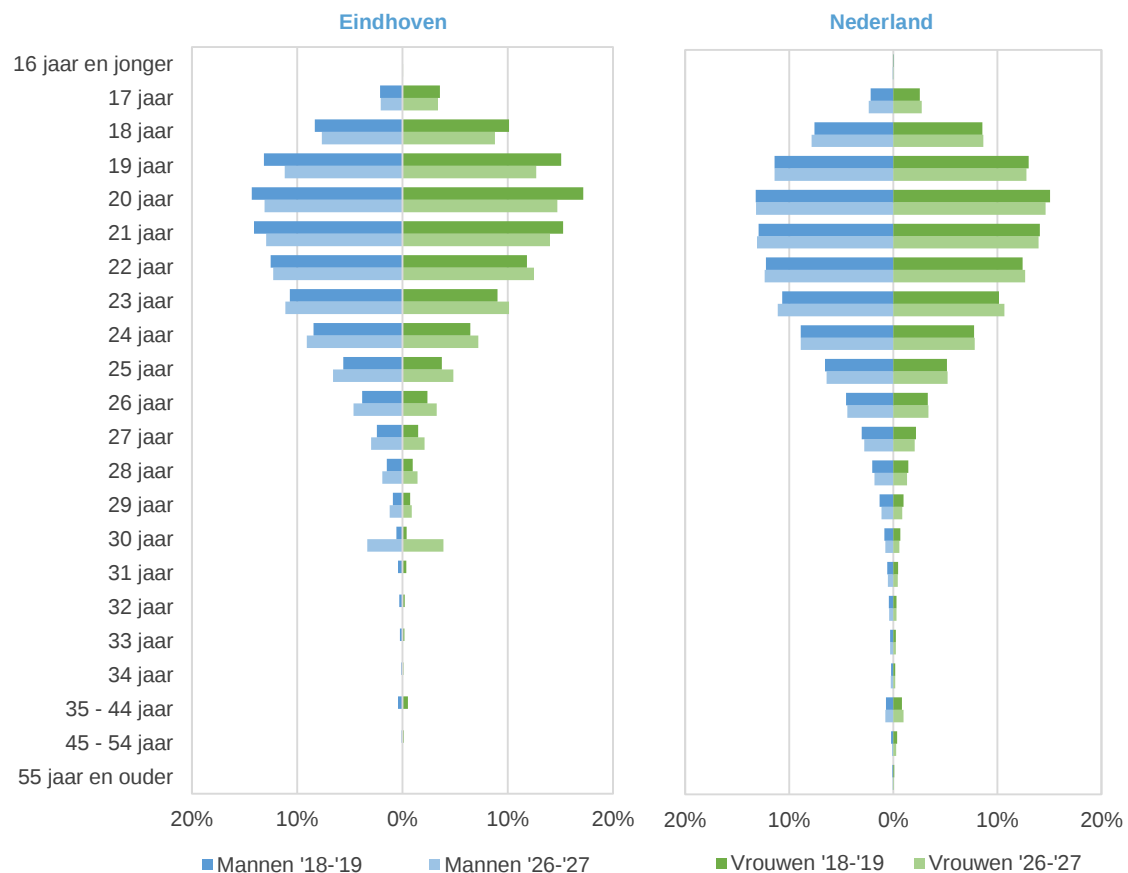
In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo-studenten in Eindhoven met gemiddeld 800 studenten per jaar toe. Het aantal universitaire studenten groeide in deze periode met 590 studenten per jaar. Voor de komende jaren wordt een minder sterke groei verwacht. De raming, zie figuur 5.1, laat een gemiddelde afname van 400 hbo-studenten per jaar zien tussen collegejaar '18-'19 en '26-'27 (-1,7 procent, NL: -1,3 procent). Voor universitaire studenten wordt een groei van 240 studenten per jaar verwacht. (+2,0 procent, NL: +1,9 procent). In acht jaar tijd komt dit voor het gehele hoger onderwijs neer op een daling van 2,9 procent (NL: +0,8 procent). De verwachting is dat het gehele hoger onderwijs, tot en met collegejaar '23-'24 groeit. Daarna zal het aantal studenten, als gevolg van demografische krimp, dalen. 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 studierend in Eindhoven en Nederland naar type onderwijs, collegejaren '10-'11 tot en met '29-'30 (bron: Apollo 2019, ABF Research)



Figuur 5.2 laat zien dat in de komende acht jaar de leeftijdsopbouw licht zal verschuiven. De gemiddelde leeftijd van de studentenpopulatie zal toenemen met gemiddeld 4 maanden (NL: -1 maand). Het aandeel jonge studenten (jonger dan 21 jaar) neemt af van 55,4 naar 49,4 procent (NL: van 50,4 naar 50,5 procent). Het aandeel vrouwen neemt naar verwachting de komende acht jaar af van 37,0 tot 36,4 procent (NL: van 51,1 naar 51,6 procent).

Figuur 5.2: Aandeel voltijdstudenten hoger onderwijs studerend in Eindhoven en Nederland naar geslacht, collegejaren '18-'19 en '26-'27 (bron: Apollo 2019, ABF Research)

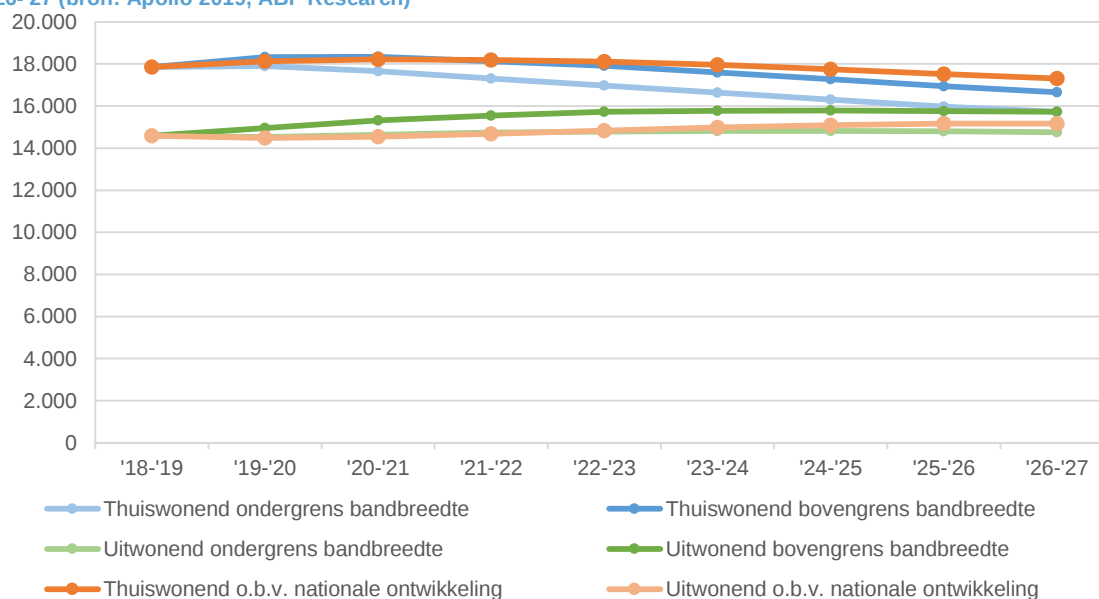


5.2 Woonsituatie

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. Vanwege de onzekerheden wordt, zoals ook reeds aangegeven in paragraaf 1.2, een bandbreedte als prognose van het aantal studenten naar woonsituatie gepresenteerd.

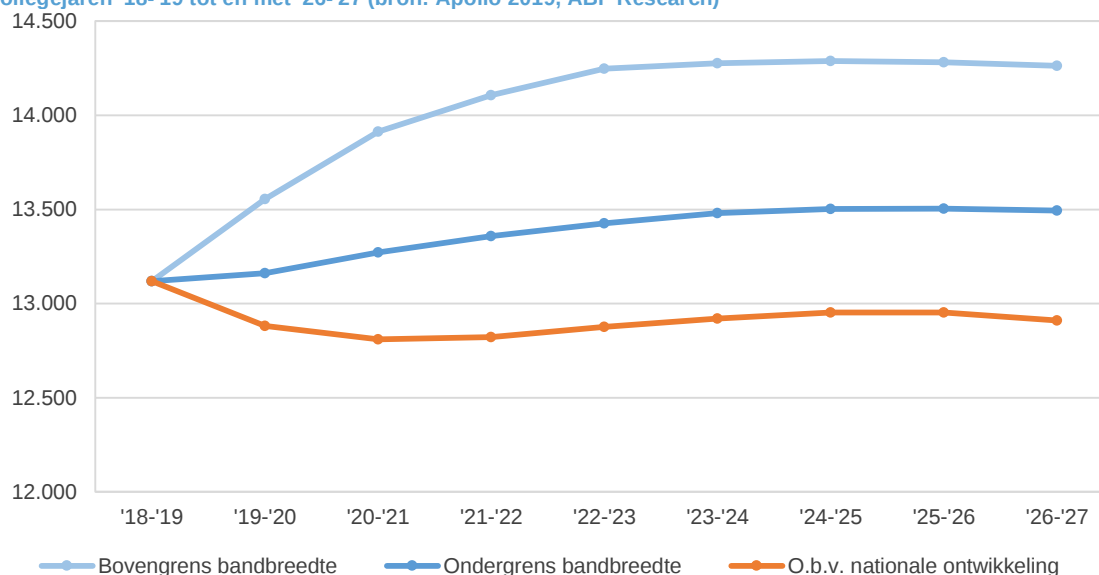
In het collegejaar '18-'19 zijn van de in Eindhoven studerende studenten 14.500 studenten uitwonend inclusief internationale diplomastudenten. Dit aantal zou, zoals weergegeven in figuur 5.3, op basis van de bandbreedte de komende acht jaar toenemen naar 14.800 tot 15.700 uitwonende studenten. Dit komt neer op een ontwikkeling van +1 tot +8 procent (NL: +1 tot +7 procent).

Figuur 5.3: Bandbreedte ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten studierend in Eindhoven naar woonsituatie (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de bandbreedte), collegejaren '18-'19 tot en met '26-'27 (bron: Apollo 2019, ABF Research)



11.000 van de uitwonende studenten studierend in Eindhoven woont in Eindhoven. Het aantal uitwonende studenten in Eindhoven komt samen met de secundaire doelgroep uit op 13.100 studenten. Op basis van de bandbreedte zal er de komende acht jaar een ontwikkeling zijn naar 13.500 tot 14.300 uitwonende studenten (+3 tot +9 procent).

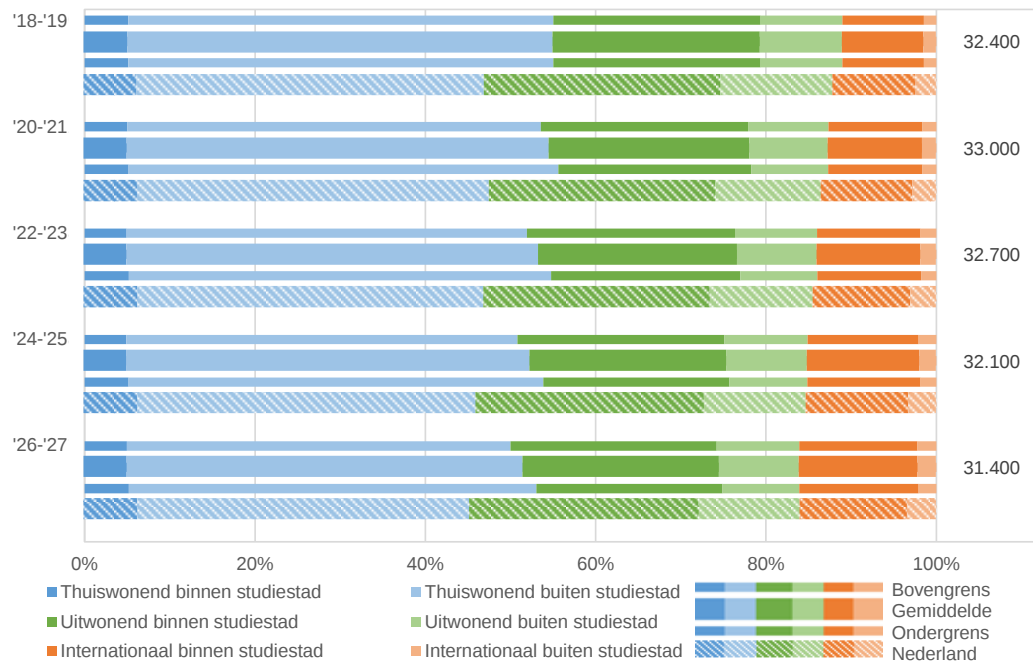
Figuur 5.4: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten uitwonend in Eindhoven (inclusief studenten die buiten Eindhoven studeren) naar woonsituatie (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de bandbreedte), collegejaren '18-'19 tot en met '26-'27 (bron: Apollo 2019, ABF Research)



Als gevolg van de invoering van het studievoorschot blijven studenten langer thuis wonen. 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 Eindhoven en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '18-'19 en '26-'27 (bron: Apollo 2019, ABF Research)



6

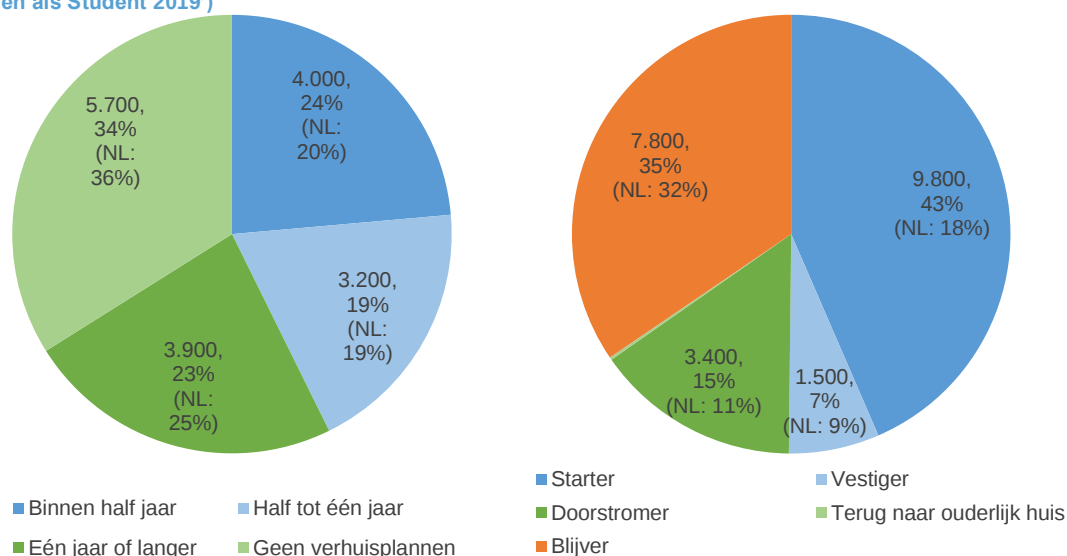
Verhuisceneigdhed & woonwensen

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 verhuisceneigdhed van studenten belicht. Vervolgens worden de woonwensen van de verhuisceneigde studenten behandeld in paragraaf 6.2. 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 Verhuisceneigdhed

Van alle studenten wonend in Eindhoven heeft 66 procent verhuiscplannen (NL: 64 procent). Uit figuur 6.1 blijkt dat 7.200 studenten (43 procent, NL: 39 procent) verhuiscplannen voor het komende jaar hebben, ook wel de verhuisceneigde studenten genoemd. Deze groep aangevuld met de studenten die in Eindhoven willen gaan wonen bestaat uit 9.800 starters (verlaten het ouderlijk huis), 1.500 vestigers (verhuizen naar Eindhoven) en 3.400 doorstromers (verhuizen binnen Eindhoven). Daarnaast zijn er 1.900 verlaters (vertrekken uit Eindhoven). 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 Eindhoven naar verhuiscstermijn en figuur rechts gewenste verhuiscbeweging naar of binnen Eindhoven binnen één jaar, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

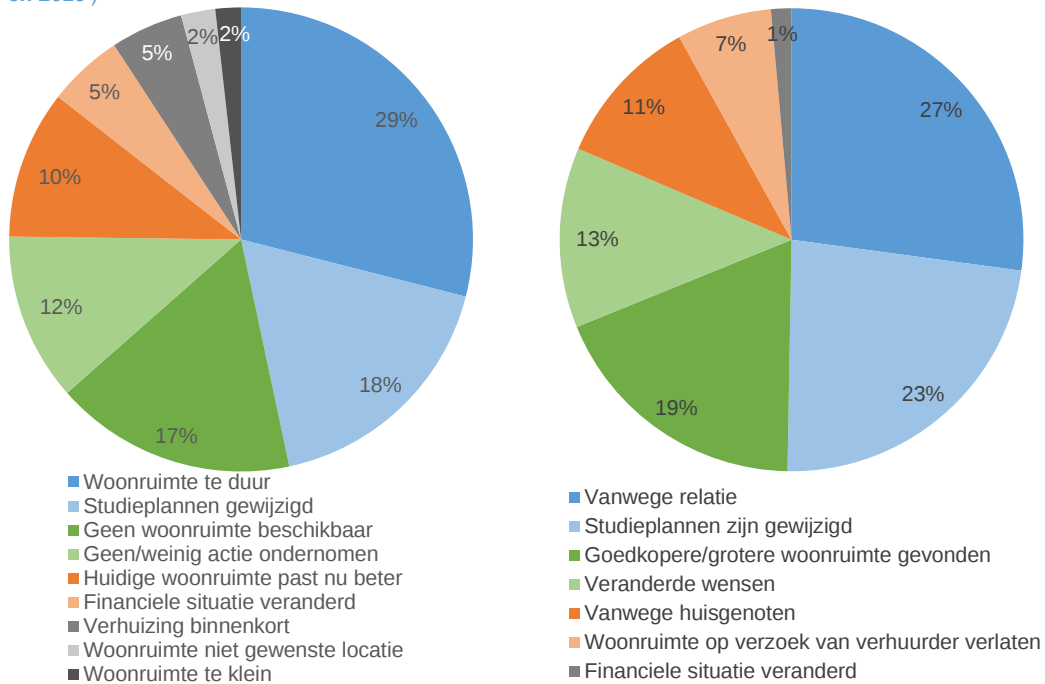


41 procent van de studenten in heel Nederland die in 2018 een verhuiscwens binnen een jaar hadden naar een andere woonruimte of om het ouderlijk huis te verlaten, is een jaar later niet verhuiscd. Figuur 6.2 geeft inzicht in de achterliggende reden waarom deze studenten niet zijn verhuiscd. In 50 procent van de gevallen komt het doordat geen woonruimte of niet de gewenste woonruimte beschikbaar is. Bij 45 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 zonder een verhuishwens binnen één jaar in 2018, is een jaar later 14 procent toch verhuisd. 27 procent van de studenten die toch is verhuisd geeft als reden vanwege de relatie en 23 procent geeft aan 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 2018 en 2019 op nationaal niveau (bron: 'Wonen als Student 2018 en 2019')



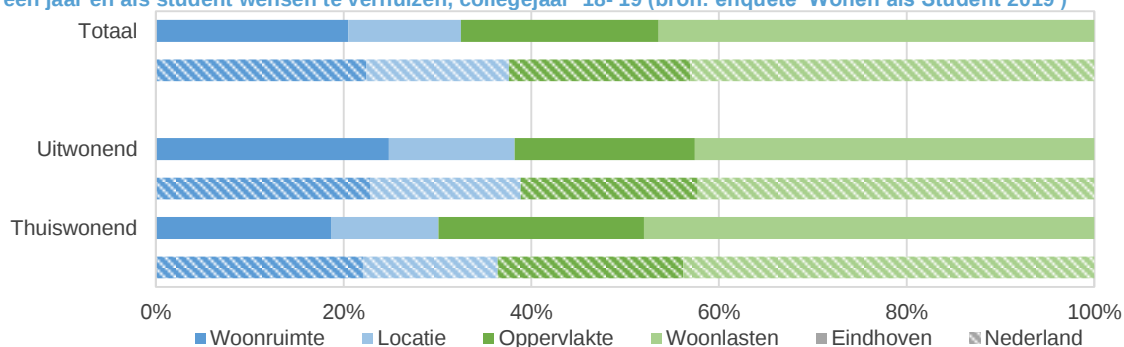
6.2 Woonwensen

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de woonwensen van studenten die binnen één 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 apart analyseren van alle losse kenmerken. Bij conjunct meten wordt rekening gehouden met de verschillende woonkenmerken, maar wordt geen rekening gehouden met eventuele restricties die gelden op de woningmarkt zoals het beperkte aanbod van sommige typen woonruimte.

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.

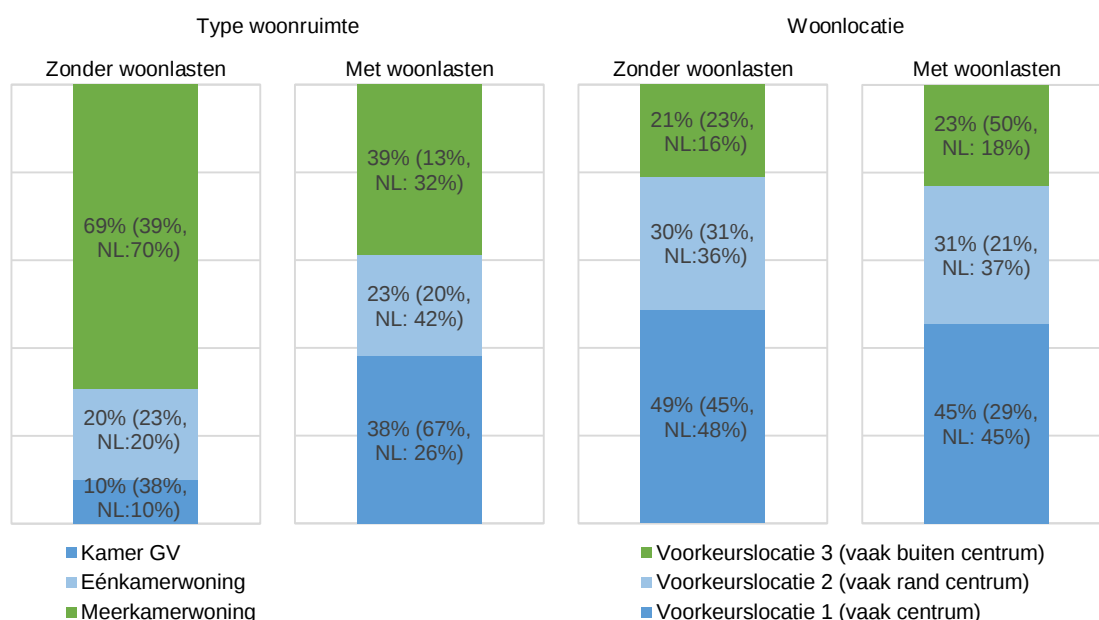
Figuur 6.3 laat zien dat het kenmerk woonlasten het zwaarst meeweegt bij het kiezen van een woonruimte. Na woonlasten spelen woonoppervlakte en type woonruimte de belangrijkste rol bij het maken van de keuze.

Figuur 6.3: Invloed per kenmerk op de woonruimtekeuze van voltijdstudenten wonend in Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

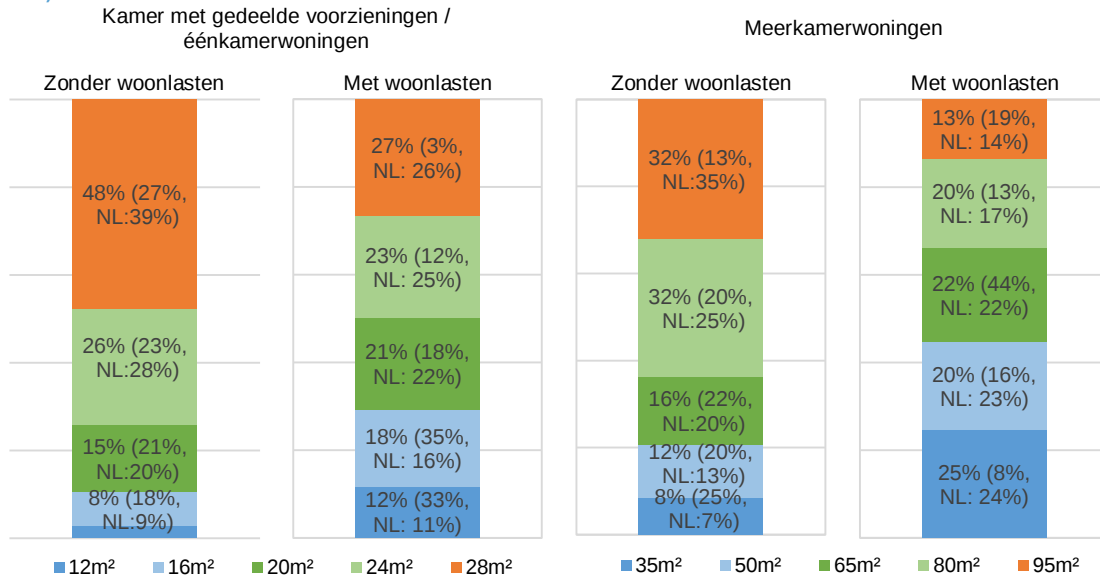


Figuur 6.4 geeft inzicht in de woonwensen per type woonruimte en woonlocatie van studenten in Eindhoven. Figuur 6.5 geeft dit inzicht per type woonoppervlakte. Bij de linker figuren wordt gekeken naar de voorkeuren als op zichzelf staande keuzes en bij de rechter figuren is rekening gehouden met de bijbehorende woonlasten (bijvoorbeeld hogere woonlasten bij een groter woonoppervlakte). Vraag je aan alle voltijdstudenten 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. Op nationaal niveau wensen thuiswonende bachelorstudenten jonger dan 20 jaar vaker een kamer met gedeelde voorzieningen dan de totale groep verhuiscandidate studenten.

Figuur 6.4: Gewenste type woonruimte en woonlocatie met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van voltijdstudenten in Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie en de gewenste situatie in Nederland), collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

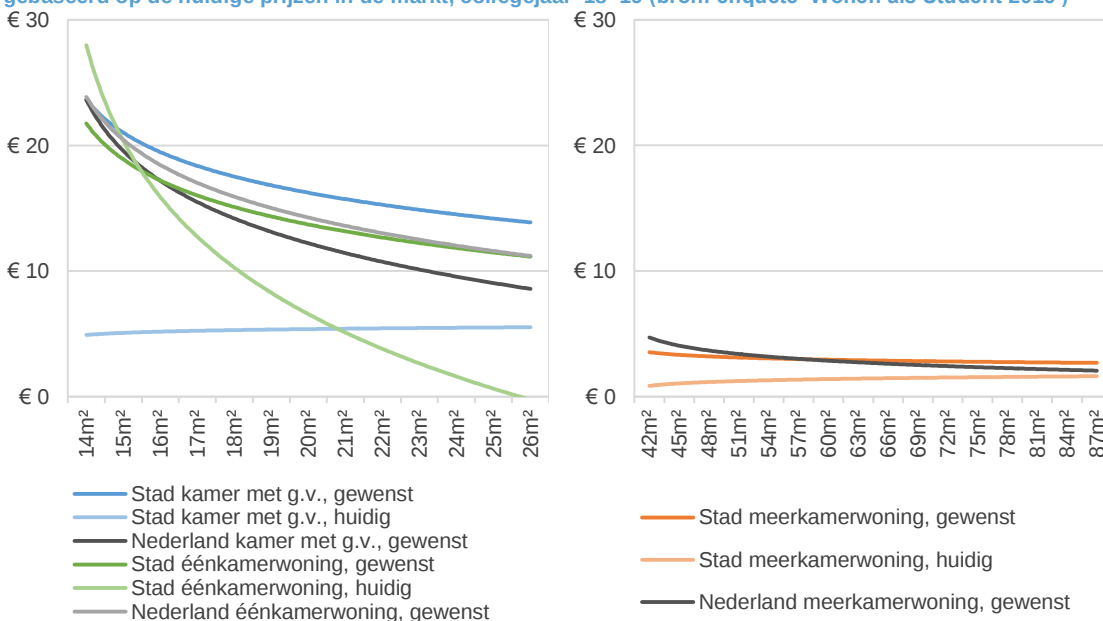


Figuur 6.5: Gewenste type woonoppervlakte met en zonder rekening te houden met bijbehorende woonlasten van voltijdstudenten in Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie en de gewenste situatie in Nederland), collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 kleine woonruimte dan er nu voor wordt gevraagd. 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, waarbij de huidige situatie is gebaseerd op de huidige prijzen in de markt, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



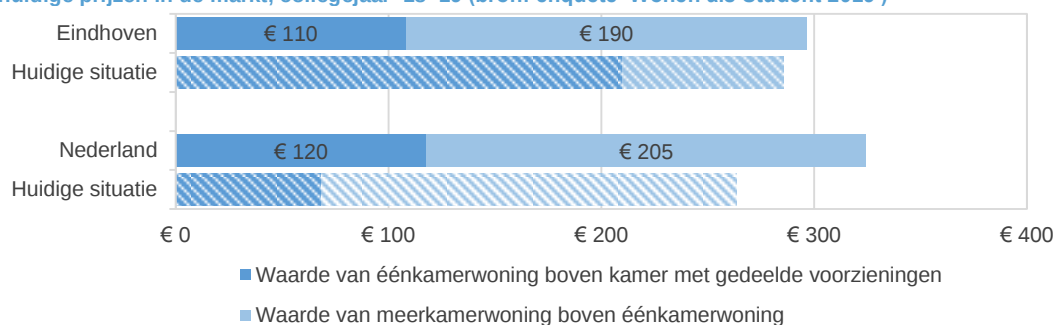
Hoeveel studenten bereid zijn meer te betalen om te wonen op hun voorkeurslocatie is te zien in figuur 6.7. Gemiddeld hebben studenten 55 euro over om op hun tweede voorkeurslocatie in plaats van de minst geliefde locatie te wonen (NL: 130 euro). Studenten hebben nog eens 75 euro extra over om op hun eerste voorkeurslocatie te wonen (NL: 50 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^e en 1^e voorkeurslocatie t.o.v. 3^e en 2^e voorkeurslocatie uitgedrukt in euro's bij voltijdstudenten in Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen en de huidige situatie is gebaseerd op de huidige prijzen in de markt, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 hebben studenten gemiddeld 110 euro extra over om in een éénkamerwoning te wonen in plaats van in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 120 euro). In de huidige situatie liggen de extra woonlasten 210 euro hoger (NL: 70 euro hoger). Een meerkamerwoning in plaats van een éénkamerwoning is voor studenten 190 euro extra waard (NL: 205 euro). De meerprijs in de huidige situatie ligt op 75 euro (NL: 190 euro).

Figuur 6.8: Waarde van type woonruimte t.o.v. andere type woonruimte uitgedrukt in euro's bij voltijdstudenten in Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, waarbij de huidige situatie is gebaseerd op de huidige prijzen in de markt, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 huidige

woonlasten voor éénkamerwoningen op de 1^e of 2^e 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 Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019'), complete tabel beschikbaar in bijlage D

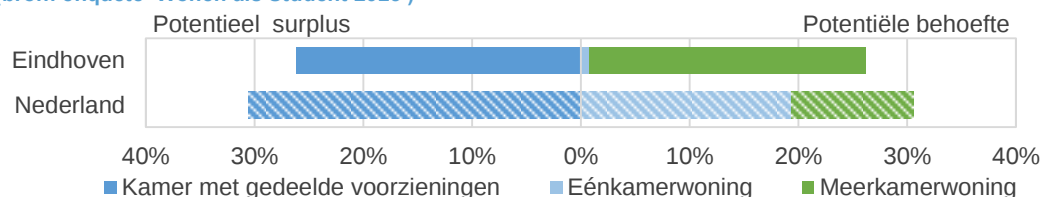
Ranking	Woonruimte	Oppervlakte	Voorkeurs-locatie	Huidige woonlasten	Gewenste woonlasten	% verschil
1	Kamer met g.v.	28 m²	1e	€ 420	€ 550	+30,3%
2	Kamer met g.v.	24 m²	1e	€ 400	€ 495	+24,2%
3	Kamer met g.v.	20 m²	1e	€ 385	€ 470	+22,7%
4	Kamer met g.v.	16 m²	1e	€ 355	€ 425	+20,5%
5	Meerkamerwoning	35 m²	1e	€ 595	€ 690	+16,1%
6	Kamer met g.v.	28 m²	2e	€ 410	€ 475	+15,7%
7	Meerkamerwoning	65 m²	1e	€ 660	€ 730	+11,3%
8	Meerkamerwoning	50 m²	1e	€ 625	€ 695	+11,0%
9	Meerkamerwoning	80 m²	1e	€ 690	€ 755	+9,4%
10	Kamer met g.v.	24 m²	2e	€ 385	€ 415	+7,6%
...	...	...	...	...	...	...
36	Eénkamerwoning	24 m²	3e	€ 590	€ 495	-16,2%
37	Eénkamerwoning	12 m²	1e	€ 550	€ 460	-17,1%
38	Eénkamerwoning	28 m²	3e	€ 635	€ 515	-18,3%
39	Eénkamerwoning	20 m²	3e	€ 550	€ 445	-19,0%
40	Kamer met g.v.	16 m²	3e	€ 340	€ 275	-19,7%
41	Eénkamerwoning	16 m²	3e	€ 510	€ 380	-25,3%
42	Eénkamerwoning	12 m²	2e	€ 505	€ 375	-25,7%
43	Kamer met g.v.	12 m²	2e	€ 330	€ 230	-30,7%
44	Eénkamerwoning	12 m²	3e	€ 475	€ 310	-34,3%
45	Kamer met g.v.	12 m²	3e	€ 330	€ 155	-52,5%

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.

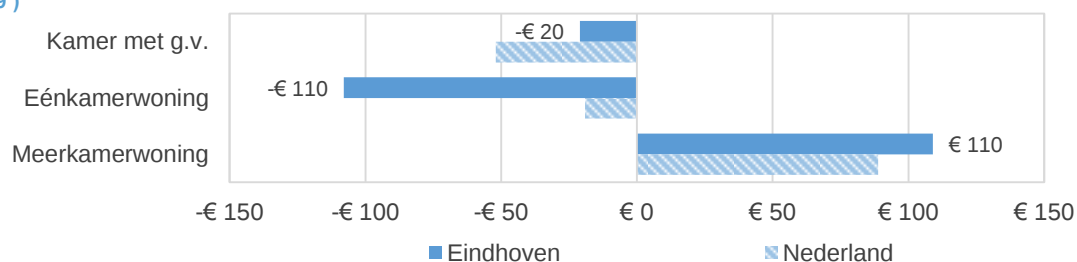
26 procent van de bewoonde voorraad in Eindhoven sluit niet volledig aan op wat de bewoners zouden willen (NL: 31 procent). Er is een potentieel surplus van circa 1.400 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 40 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van circa 1.400 meerkamerwoningen.

Figuur 6.9: Afwijking tussen huidige en gewenste type woonruimte (rekening houdend met de bijbehorende woonlasten) van uitwonende voltijdstudenten in Eindhoven die in Eindhoven willen blijven wonen, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

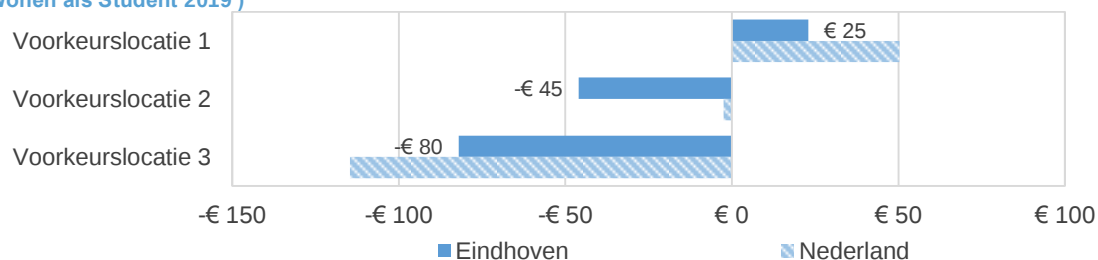


Gemiddeld wensen studenten 10 euro minder te betalen aan woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag dan dat zij nu betalen (NL: 10 euro minder). Dit verschilt echter sterk per type woonruimte en locatie (zie figuur 6.10 en figuur 6.11). Voor kamers met gedeelde voorzieningen wil men 20 euro minder betalen en voor éénkamerwoningen is dit 110 euro minder (NL: respectievelijk 50 en 20 euro minder). Voor meerkamerwoningen zijn studenten bereid 110 euro meer te betalen (NL: 90 euro meer). Als studenten op hun voorkeurslocatie kunnen wonen dan zijn ze bereid om 25 euro meer te betalen dan de huidige woonlasten (NL: 50 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 Eindhoven die in Eindhoven willen blijven wonen naar type woonruimte, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 Eindhoven die in Eindhoven willen blijven wonen naar voorkeurslocatie, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



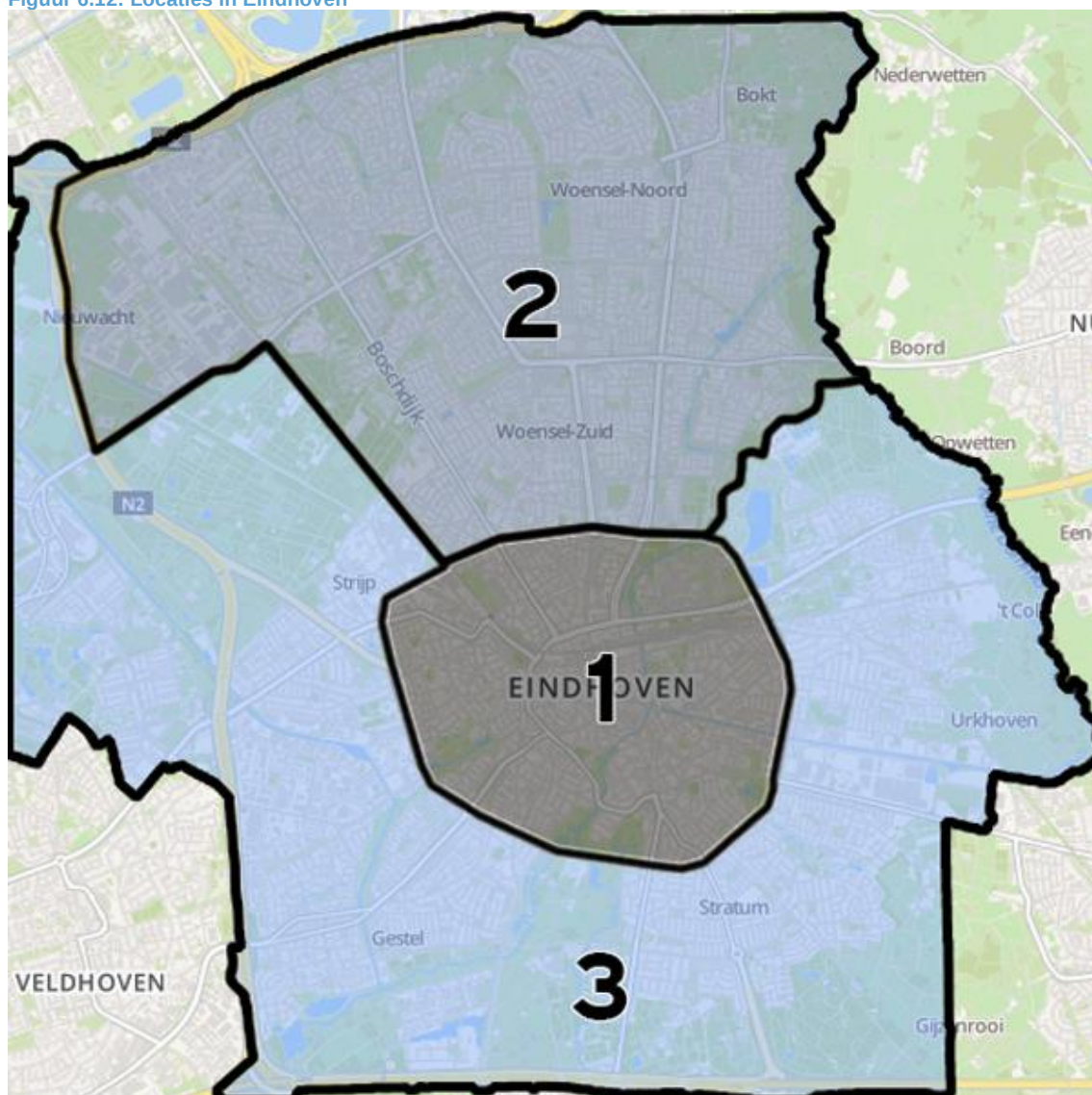
6.4 Vraag & aanbod

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 verhuisswens 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.

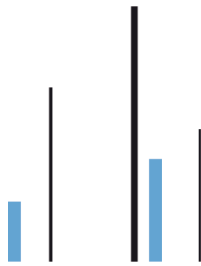
Tabel 6.2: Verschil tussen vraag en aanbod o.b.v. verhuiscandidate(n) (gewenst) uitwonend in Eindhoven binnen een halfjaar naar locatie, type woonruimte en prijssegment, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

		Huidige woonsituatie	Aanbod		Vraag			Verschil	Gewenste situatie	
			Doorstr.	Verlater	Starter	Vestiger	Doorstr.			
Locatie 1	Kamers met GV	Laag	1.970	510	110	320	90	180	30	1.950
		Hoog	2.570	890	270	670	180	370	-60	2.630
		Totaal	4.540	1.400	380	990	270	550	-40	4.570
	Eénkamerwoningen	Laag	70	0	0	0	0	0	-10	80
		Hoog	1.770	510	120	160	40	90	340	1.430
		Totaal	1.850	510	120	160	40	90	340	1.510
	Meerkamerwoningen	Laag	90	20	0	30	10	20	-40	140
		Hoog	830	110	0	350	100	190	-520	1.350
		Totaal	920	130	0	380	110	210	-560	1.490
	Totaal	Laag	2.130	530	110	350	100	200	-20	2.170
		Hoog	5.170	1.510	400	1.180	320	650	-240	5.410
		Totaal	7.300	2.040	510	1.530	420	850	-260	7.580
Locatie 2	Kamers met GV	Laag	570	140	110	220	60	120	-150	720
		Hoog	1.100	340	100	430	120	240	-350	1.450
		Totaal	1.670	480	200	650	180	360	-500	2.170
	Eénkamerwoningen	Laag	80	50	0	0	0	0	40	30
		Hoog	460	50	50	130	40	70	-140	610
		Totaal	540	100	50	130	40	70	-100	640
	Meerkamerwoningen	Laag	190	20	0	20	10	10	-20	210
		Hoog	480	20	20	230	60	130	-380	860
		Totaal	670	40	30	260	70	140	-400	1.070
	Totaal	Laag	840	210	110	250	70	140	-140	970
		Hoog	2.040	410	170	790	220	440	-870	2.910
		Totaal	2.880	620	270	1.040	290	570	-1.010	3.880
Locatie 3	Kamers met GV	Laag	950	170	80	170	50	100	-70	1.020
		Hoog	1.070	270	40	290	80	160	-210	1.280
		Totaal	2.010	440	120	460	130	250	-280	2.290
	Eénkamerwoningen	Laag	30	10	10	0	0	0	10	30
		Hoog	360	30	60	90	20	50	-60	430
		Totaal	390	40	70	90	20	50	-60	450
	Meerkamerwoningen	Laag	30	0	0	20	10	10	-40	70
		Hoog	490	60	10	190	50	100	-280	780
		Totaal	520	60	10	210	60	120	-330	850
	Totaal	Laag	1.010	180	90	200	60	110	-110	1.110
		Hoog	1.920	360	110	560	150	310	-560	2.480
		Totaal	2.930	530	190	760	210	420	-670	3.600
Totaal	Kamers met GV	Laag	3.490	820	290	720	200	390	-200	3.680
		Hoog	4.740	1.500	400	1.380	380	760	-620	5.360
		Totaal	8.220	2.320	700	2.100	580	1.160	-820	9.040
	Eénkamerwoningen	Laag	180	60	10	10	0	10	40	140
		Hoog	2.600	580	230	370	100	200	130	2.460
		Totaal	2.780	640	240	380	110	210	180	2.600
	Meerkamerwoningen	Laag	320	40	0	80	20	40	-110	420
		Hoog	1.800	190	30	770	210	420	-1.180	2.980
		Totaal	2.120	230	30	850	230	470	-1.290	3.410
	Totaal	Laag	3.980	910	300	810	220	450	-260	4.250
		Hoog	9.130	2.270	670	2.530	690	1.390	-1.670	10.810
		Totaal	13.120	3.190	970	3.340	920	1.840	-1.940	15.050

Figuur 6.12: Locaties in Eindhoven



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. De internationale diplomastudenten die integraal in de voorgaande hoofdstukken zijn meegenomen worden in dit hoofdstuk als aparte categorie eveneens besproken.

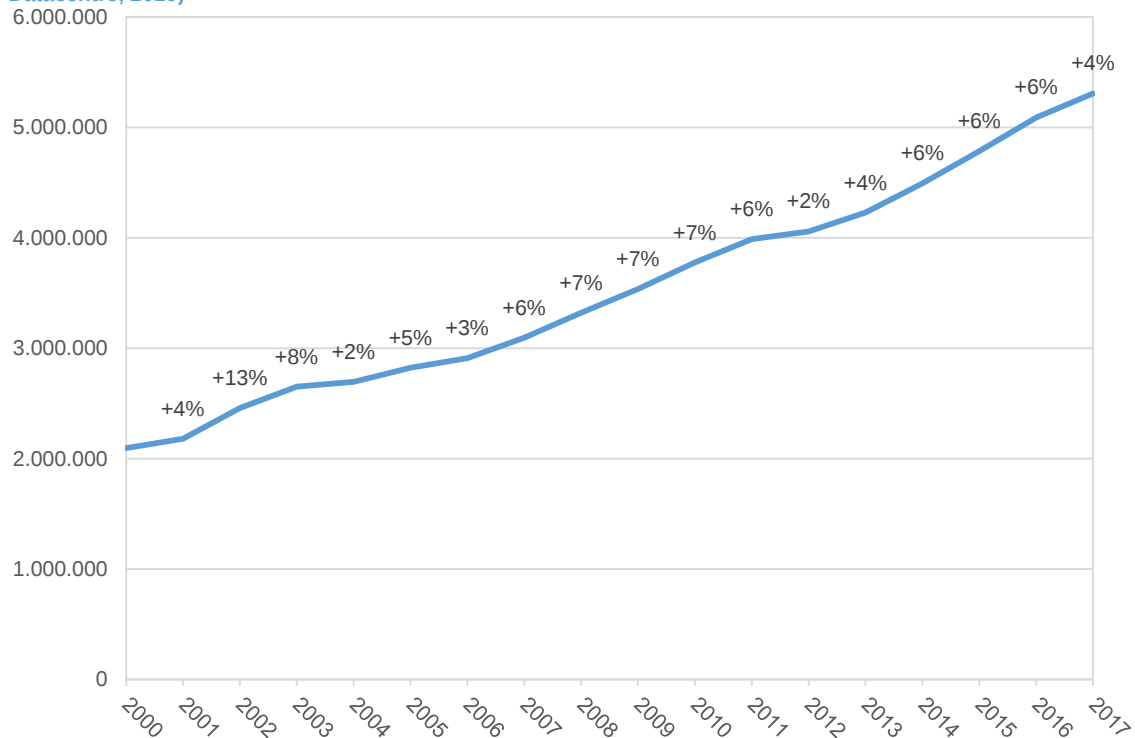
In samenwerking met Nuffic, de Nederlandse organisatie voor internationalisering in het onderwijs, is in paragraaf 7.1 geschetst binnen welke wereldwijde mobiliteitsstromen de studentenmobiliteit naar Nederland plaatsvindt¹. In paragraaf 7.2 wordt de omvang en samenstelling van de internationale studentenpopulatie 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 Eindhoven in de enquête 'Wonen als Student 2019'.

¹ Voor meer cijfers en informatie van Nuffic kan de volgende website geraadpleegd worden: www.nuffic.nl/facts-and-figures

7.1 Internationale context

In 2017 volgden er wereldwijd, volgens de meest recente statistieken van Unesco², ongeveer 5,3 miljoen studenten een studie in het buitenland. Figuur 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, 2000-2017 (bron: UNESCO Datacentre, 2019)



China telt de meeste uitgaande studenten, zowel studiepuntmobiele studenten als internationale diplomastudenten, 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 Vietnam. Duitsland en Zuid-Korea hebben naast een grote uitgaande populatie ook een grote inkomende studentenstroom. De klassering van landen als Saoedi-Arabië en Nigeria heeft te maken met de economische ontwikkelingen in

² Unesco (2019), "UIS Statistics", www.data.uis.unesco.org, 20 september 2019

de middenklasse. Studenten in deze landen hebben de financiële mogelijkheden voor een studie, maar de lokale universiteiten kunnen het topniveau (nog) niet aanbieden.

Nederland staat met een populatie uitgaande diplomastudenten van ongeveer 17.000 op een 61^e 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 1,0 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 2,1 procent voor studie naar het buitenland. Dit is net onder het wereldwijde gemiddelde van ongeveer 2,4 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 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 2017 op de dertiende plaats en scoort qua ratio bovengemiddeld hoog.

Tabel 7.1: Top-10 landen en Nederland uitgaande en inkomende studiemobiliteit (totaal van studiepuntmobiele studenten en internationale diplomastudenten), 2010 en 2017 en mobiliteitsratio 2017 (*voorgaande jaar vanwege ontbreken informatie, bron: UNESCO Datacentre, 2019)

Uitgaand	2010	2017	Ratio	Inkomend	2010	2017	Ratio
1 China	568.000	928.100	2,1%	1 Verenigde Staten	684.800	984.900	5,2%
2 India	210.800	332.000	1,0%	2 Verenigd Koninkrijk	390.000	435.700	17,9%
3 Duitsland	105.100	122.200	4,0%	3 Australië	271.200	381.200	21,5%
4 Zuid-Korea	126.200	105.400	3,4%	4 Duitsland		258.900	8,4%
5 Vietnam	46.800	94.700	2,8% *	5 Frankrijk	259.900	258.400	10,2%
6 Frankrijk	57.400	89.400	3,5%	6 Rusland		250.700	4,3%
7 Verenigde Staten	67.200	86.600	0,5%	7 Canada	106.300	210.000	12,9%
8 Nigeria	52.400	85.300	3,8% *	8 China	71.700	157.100	0,4%
9 Kazachstan	39.500	84.700	13,5%	9 Japan	141.600	164.300	4,3%
10 Saoedi-Arabië	42.700	84.300	5,0%	10 Maleisië	64.700	100.800	8,1%
61 Nederland	12.600	18.400	2,1%	13 Nederland	56.900	92.500	11,0%
Totaal	3.776.800	5.309.200	2,4%	Totaal	3.776.800	5.309.200	2,4%

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 scoort met circa een kwart van de afgestudeerdenpopulatie met een studiegerelateerde buitenlandervaring bovengemiddeld³. Wel bestaan er grote verschillen tussen de verschillende studierichtingen. De studiepuntmobiliteit hangt sterk samen met

³ 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>

de hoeveelheid beschikbare middelen via Erasmus+. Steeds meer onderwijsinstellingen maken de keuze om studiepuntmobiliteit als de norm voor alle studenten te stellen⁴. 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 '18-'19 in Eindhoven circa 930 studiepuntmobiele studenten en 3.550 internationale diplomastudenten (NL: 20.200 en 84.000 studenten)⁵. Een groot deel van de studiepuntmobiele studenten is slechts één semester in Nederland. In het eerste semester van collegejaar '18-'19 waren er 540 studenten en in het tweede semester 390 studenten (NL: 13.310 en 6.920 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 '18-'19 waren in het tweede semester 150 studiepuntmobiele studenten minder dan in het eerste semester (NL: 6.400 studenten)).

De studiepuntmobiele en internationale diplomastudenten vormen in het eerste semester respectievelijk 2,8 en 10,7 procent van de gehele studentenpopulatie (NL: 1,9 en 11,9 procent).

Op nationaal niveau blijft een studiepuntmobiele student gemiddeld circa 7 maanden in Nederland. 50 procent van de studiepuntmobiele studenten studeert in Nederland via een Erasmusbeurs. 45 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, Spanje en Duitsland komen.

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

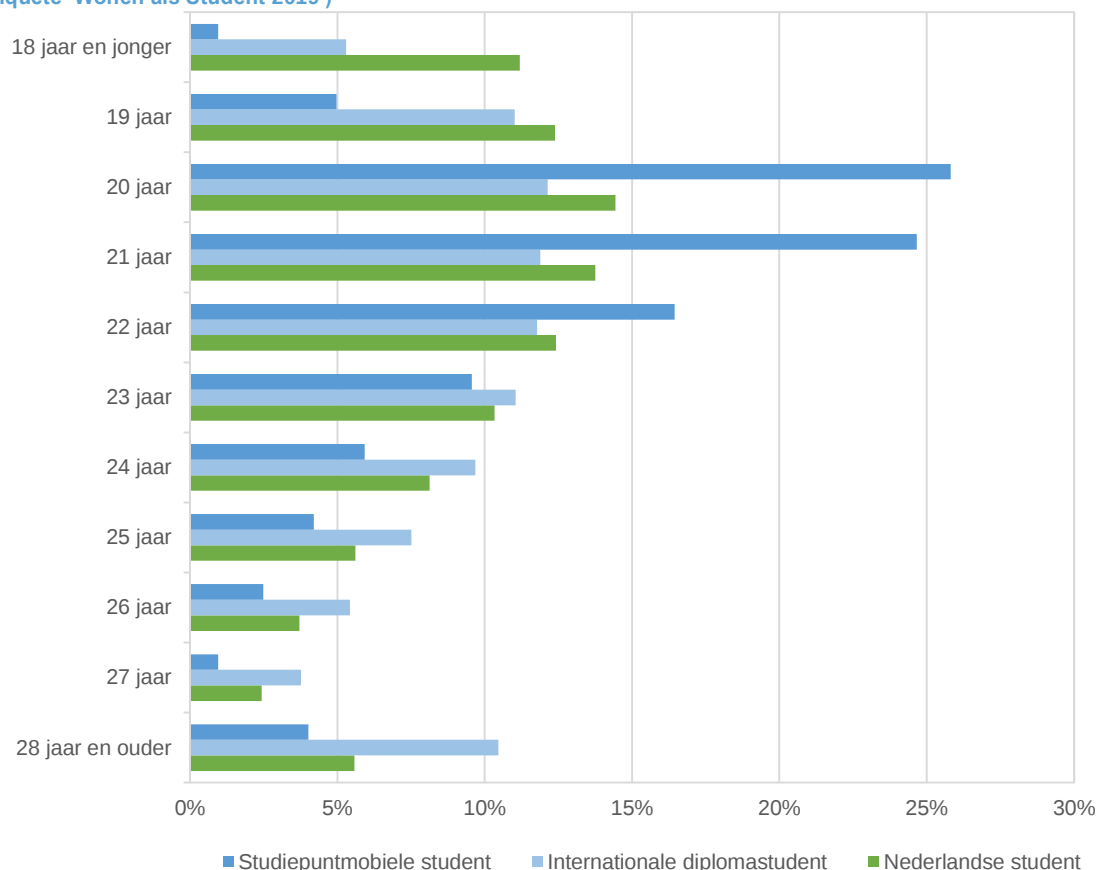
⁵ Onder de internationale diplomastudenten vallen in deze monitor alle studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding (deze definitie wordt eveneens ook gebruikt door de VSNU en Vereniging Hogescholen). Nuffic, DUO en CBS hanteren een andere definitie waarbij alle studenten met een internationale vooropleiding onder de groep internationale studenten worden geschaard (dus ook met een Nederlandse nationaliteit). De in deze monitor 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.

Tabel 7.2: Herkomstlanden studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau, collegejaar '17-'18 (bron: Nuffic)

1 China	9,0%	7 Verenigd Koninkrijk	4,0%
2 Verenigde Staten	8,3%	8 Zuid-Korea	3,9%
3 Spanje	6,9%	9 Finland	2,8%
4 Duitsland	6,8%	10 Brazilië	2,4%
5 Frankrijk	5,6%	11 Turkije	2,3%
6 Italië	4,6%	Overig	43,4%

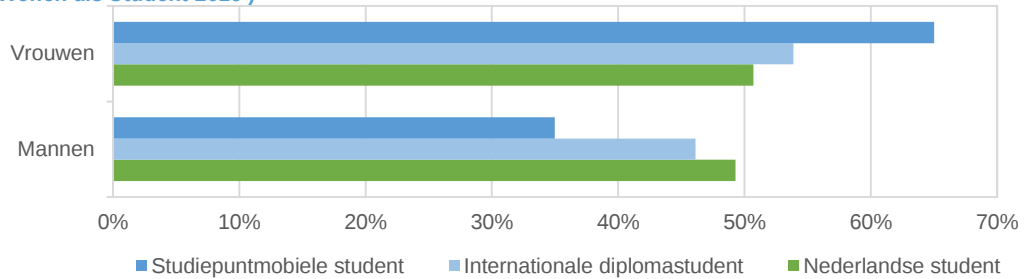
Figuur 7.2 geeft de leeftijdsverdeling van de internationale studenten in Nederland weer in vergelijking met die van de Nederlandse studenten. Studiepuntmobiele studenten en internationale diplomastudenten zijn gemiddeld respectievelijk even oud en 11 maanden ouder dan Nederlandse diplomastudenten. Opvallend is dat bij de studiepuntmobiele studenten 67 procent tussen de 20 en 22 jaar is. Deze piek is ook terug te zien bij de Nederlandse studenten, maar met 41 procent minder extreem. Bij internationale diplomastudenten is de piek een stuk minder sterk en zijn er relatief ook veel studenten 28 jaar of ouder.

Figuur 7.2: Studenten op nationaal niveau naar leeftijd en type student, collegejaar '18-'19 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2019')



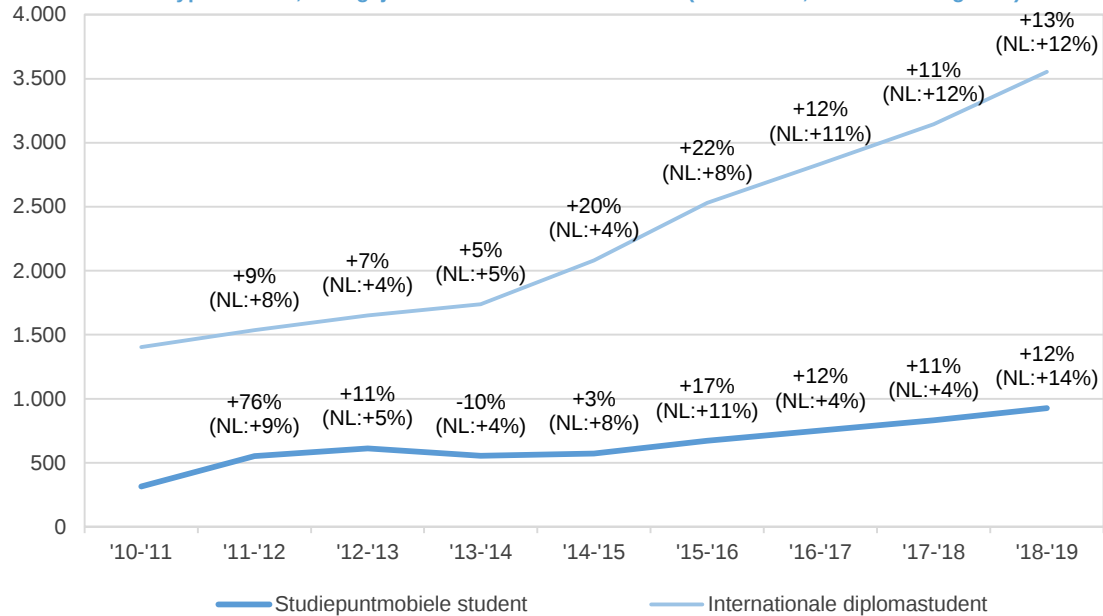
Vrouwen zijn, zoals te zien in figuur 7.3, bij de internationale studenten nog sterker oververtegenwoordigd dan bij de Nederlandse studenten (Nederlands: 51 procent; internationale diplomastudenten: 54 procent; studiepuntmobiele studenten: 65 procent). Dit is opvallend omdat er wereldwijd met 53 procent meer mannen een opleiding in het buitenland volgen (bron: UNESCO).

Figuur 7.3: Studenten op nationaal niveau naar geslacht en type student, collegejaar '18-'19 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2019')



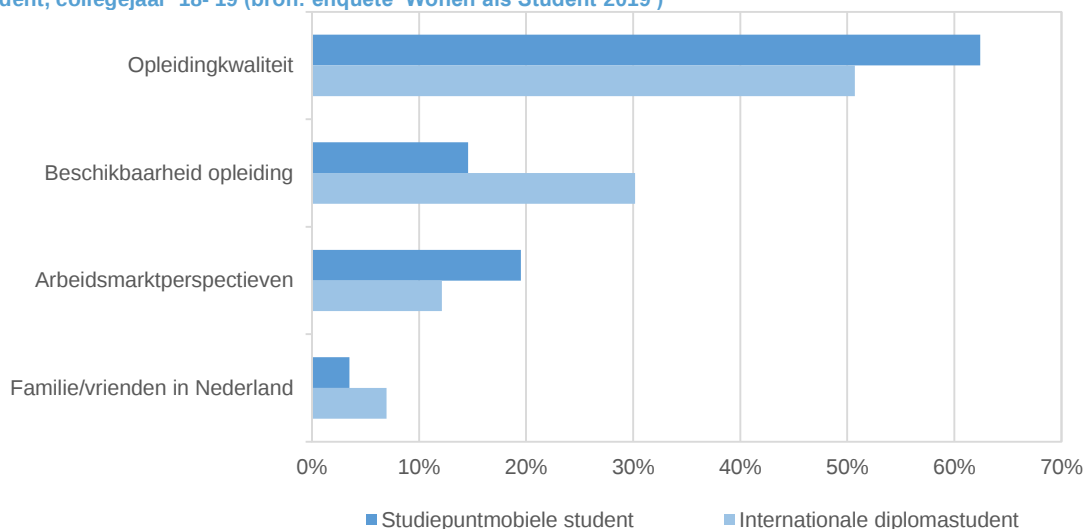
Figuur 7.4 laat de ontwikkeling zien van het aantal internationale studenten in de afgelopen acht jaar in Eindhoven. Het aantal studiepuntmobiele studenten is jaarlijks gemiddeld met 24 procent gegroeid (NL: +10 procent). In dezelfde periode is het aantal internationale diplomastudenten gemiddeld met 19 procent gegroeid (NL: +11 procent) tegenover een jaarlijkse groei van 5 procent bij de Nederlandse studenten (NL: +2 procent). In absolute zin komt dit neer op een ontwikkeling sinds collegejaar '10-'11 van respectievelijk 600, 2.200 en 8.800 (NL: 8.700, 38.600 en 73.100 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 Eindhoven en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaand jaar in Eindhoven en Nederland naar type student, collegejaren '10-'11 tot en met '18-'19 (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 '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



7.3 Woonsituatie

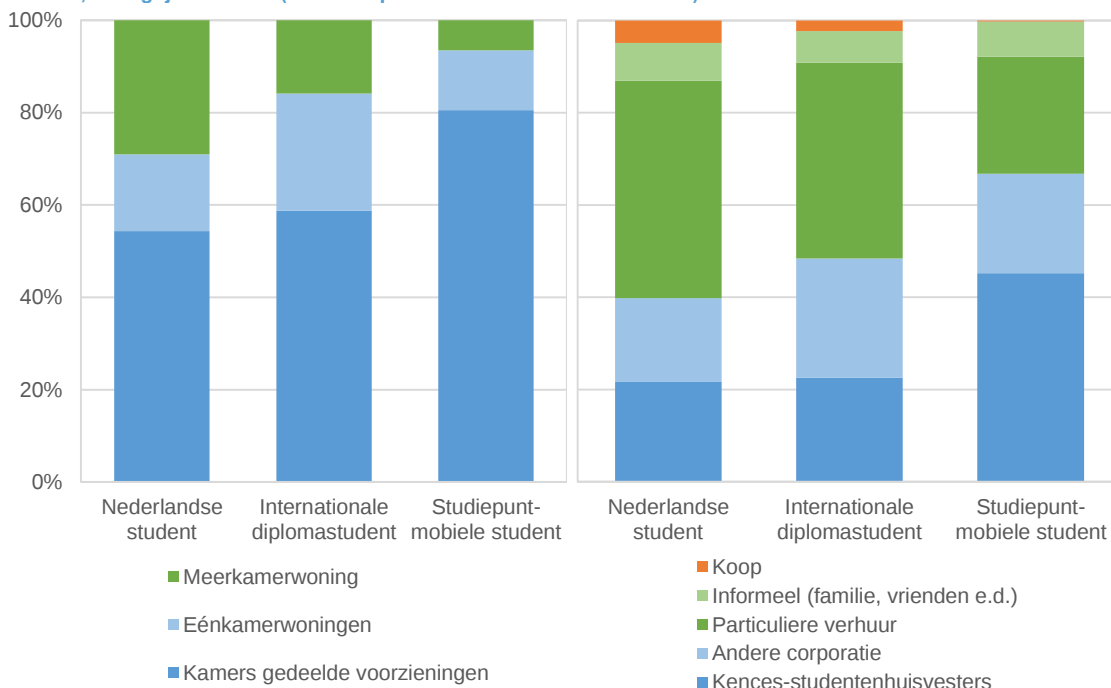
Het grote verschil met reguliere studentenhuysvesting is dat de woonruimte voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook volledig ingericht. 83 procent van de studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau huurt een gemeubileerde woonruimte en 13 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. 85 procent van de studiepuntmobiele 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 (68 procent).

Met 6 procent zijn studiepuntmobiele 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 (29 procent).

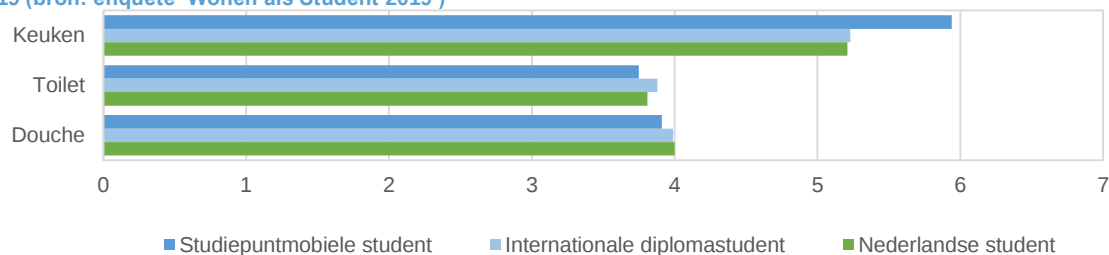
Corporaties huisvesten in Nederland in samenwerking met universiteiten en hogescholen 67 procent van de studiepuntmobiele studenten. Dit is een aanzienlijk groter deel dan bij de (internationale) diplomastudenten (internationaal: 48 procent en Nederlands 40 procent). De rol van particuliere verhuur is 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 '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



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 personen gedeeld, terwijl diplomastudenten deze voorziening gemiddeld met iets meer dan 5 personen delen. Een studiepuntmobiele student deelt een toilet of douche met gemiddeld evenveel personen als (internationale) 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 '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

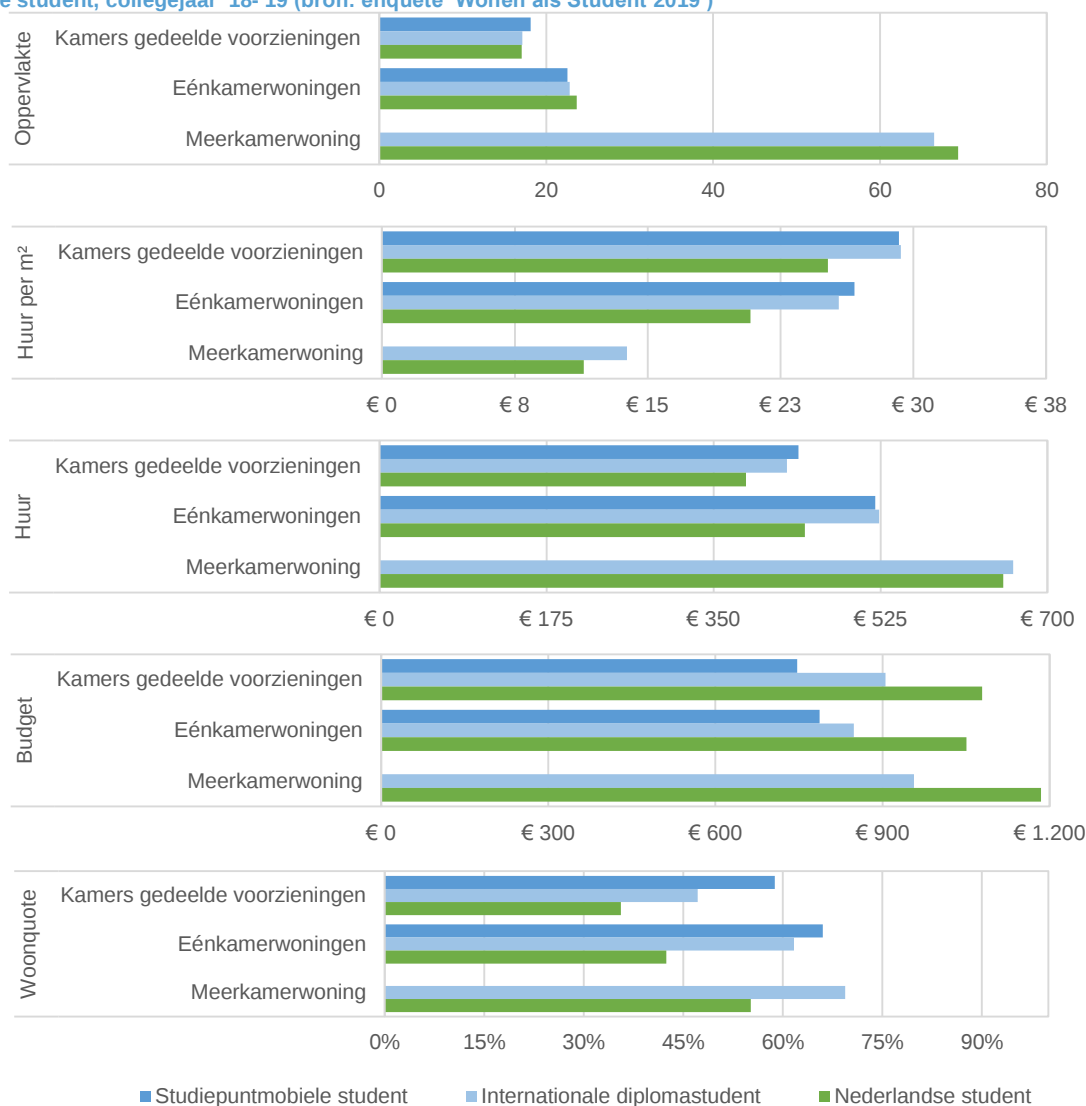


Figuur 7.8 geeft inzicht in de gemiddelde verschillen tussen studiepuntmobiele en (internationale) diplomastudenten in Nederland wat betreft oppervlakte en betaalbaarheid. Wat woonoppervlakte betreft is er weinig verschil. Meer verschillen zijn er op het vlak van betaalbaarheid. De woonlasten na aftrek 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 besteedbaar budget 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, woonlasten (inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag), besteedbaar budget en woonquote op nationaal niveau naar type woonruimte en type student, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



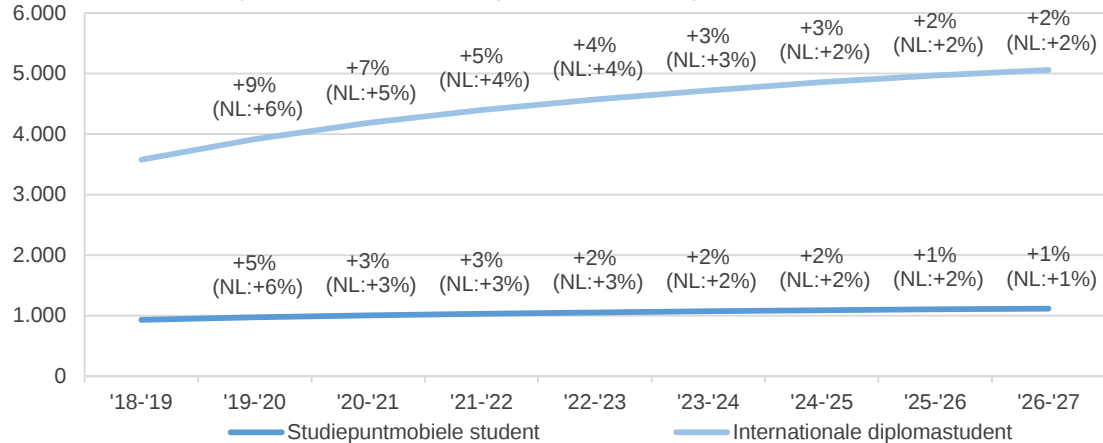
7.4 Kwantitatieve prognose

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 Eindhoven een groei van 33 procent studiepuntmobiele studenten en krimp van 9 procent internationale diplomastudenten verwacht (NL: +23 en +33 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.

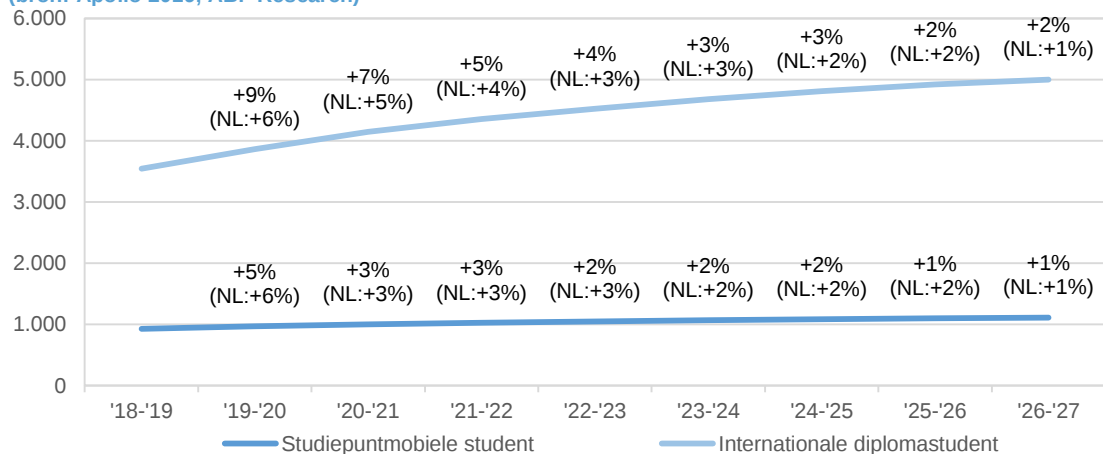
De groei van 33 procent tot en met collegejaar '26-'27 van het aantal internationale diplomastudenten nationaal is beperkt als het naast de wereldwijde verwachtingen van de groei van het aantal studenten wordt gelegd. Voor collegejaar '26-'27 worden in totaal 6,4 miljoen studenten verwacht. Als Nederland het wereldmarktaandeel van 1,7 procent wil vasthouden, betekent dit dat het aantal internationale diplomastudenten met 49 procent moet groeien.

Figuur 7.9: Aantal studenten studierend in Eindhoven en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaand collegejaar in Eindhoven en Nederland naar type student, collegejaren '18-'19 tot en met '26-'27 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en 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 Eindhoven.

Figuur 7.10: Aantal uitwonende studenten en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaand collegejaar in Eindhoven en Nederland naar type student, collegejaar '18-'19 tot en met '26-'27, gemiddelde van bandbreedte (bron: Apollo 2019, ABF Research)

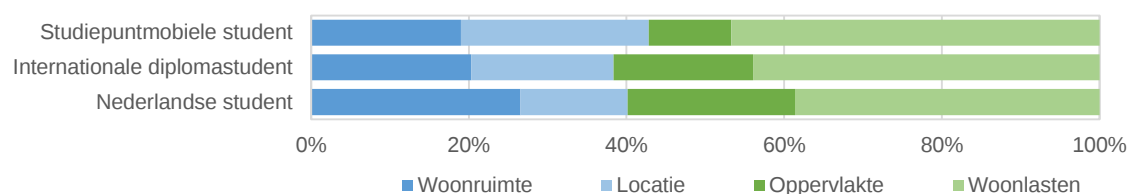


7.5 Woonwensen

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 Eindhoven 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.

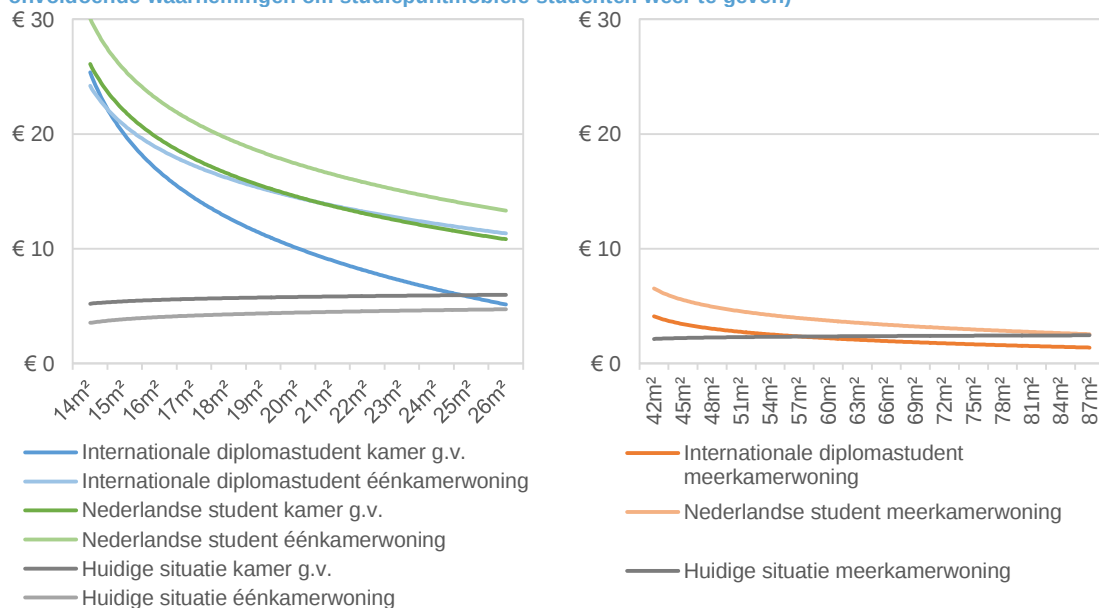
Figuur 7.11 geeft de invloed weer van de kenmerken type woonruimte, locatie, woonoppervlakte en woonlasten bij het zoeken naar een woonruimte. Internationale studenten en met name de studiepuntmobile studenten hechten meer belang aan lage woonlasten en een goede locatie dan de Nederlandse studenten. 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 '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



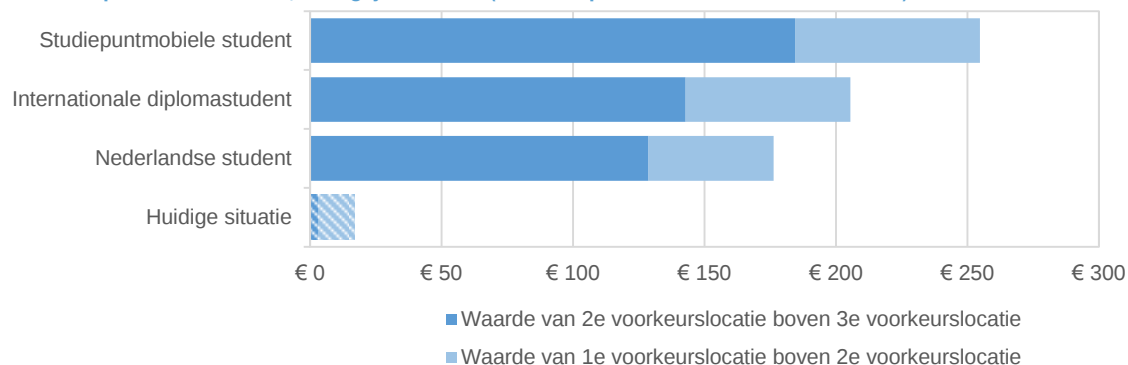
Uitgesplitst naar internationale en Nederlandse diplomastudenten is in figuur 7.12 te zien hoeveel meer een student bereid is te betalen voor een extra vierkante meter woonoppervlakte. Internationale diplomastudenten hebben in vergelijking met Nederlandse studenten minder geld over voor een extra vierkante 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 '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019', onvoldoende waarnemingen om studiepuntmobile studenten weer te geven)



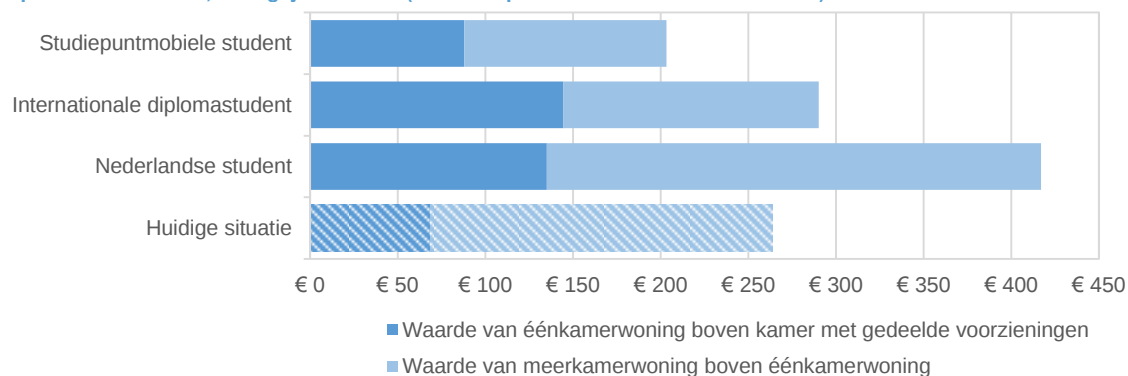
Figuur 7.13 geeft inzicht in wat studenten extra bereid zijn te betalen om in hun voorkeursgebied te wonen. Internationale studenten hebben er meer voor over om op hun eerste voorkeurslocatie te wonen dan Nederlandse studenten.

Figuur 7.13: Waarde van 2^e en 1^e voorkeurslocatie t.o.v. 3^e en 2^e voorkeurslocatie uitgedrukt in euro's naar type student op nationaal niveau, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

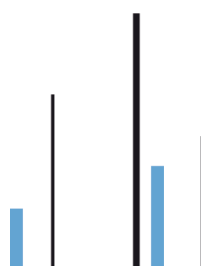


Naast woonoppervlakte en voorkeurslocatie kan er ook gekeken worden naar wat een student bereid is meer te betalen voor een ander type woonruimte. Figuur 7.14 laat zien dat studiepuntmobiele studenten en in iets mindere mate internationale diplomastudenten minder bereid zijn extra te betalen voor een 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 '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')



8



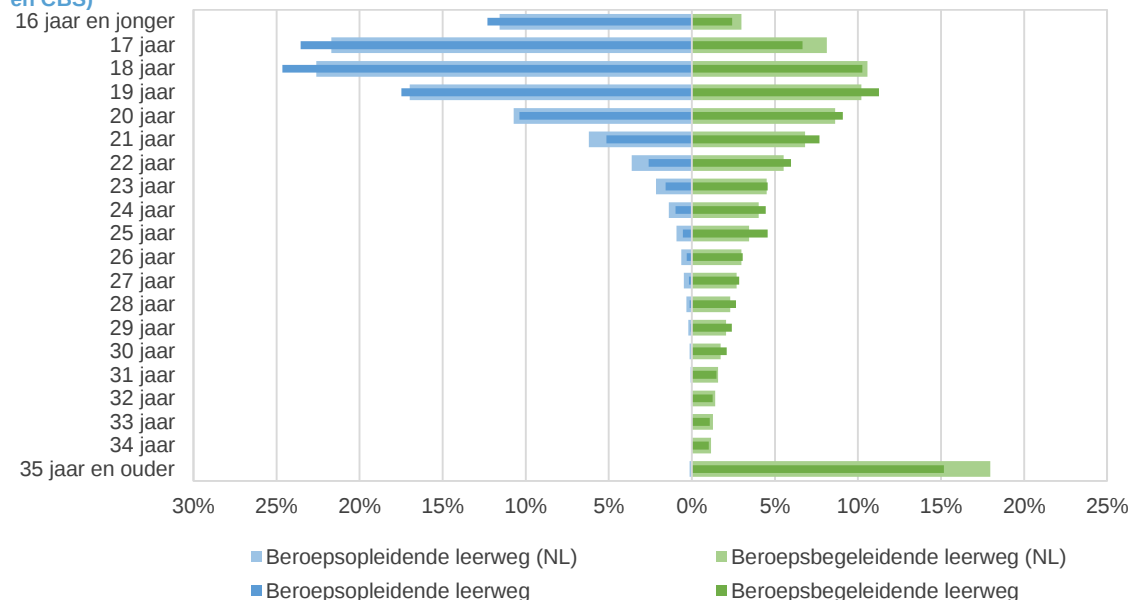
Mbo-studenten

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 wordt in paragraaf 8.3 de verwachte ontwikkeling uiteengezet.

8.1 Studentenpopulatie

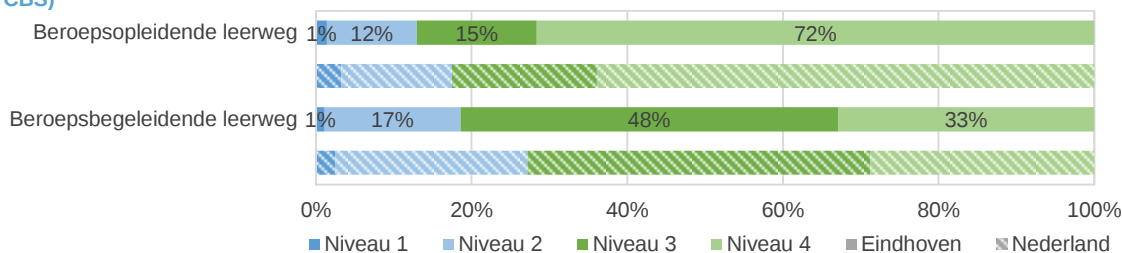
De uitvoeringsorganisatie voor het onderwijs van de Rijksoverheid (DUO) telde op 31 december 2017 17.900 studenten (excl. extranei) bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het middelbaar beroepsonderwijs in Eindhoven (NL: 496.000 studenten). Dit betreffen 13.600 studenten met een beroepsopleidende leerweg en 4.300 met een beroepsbegeleidende leerweg (NL: 375.600 en 120.700 studenten). Het aandeel mannen in het mbo is 49,3 procent (NL: 51,9 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten is 20 jaar en 1 maanden, dit is 1 jaar en 7 maanden lager dan in het hoger onderwijs (NL: 20 jaar en 6 maanden dit is 1 jaar en 7 maanden jonger). 77 procent van de studenten is 20 jaar of jonger (NL: 73 procent). Zoals figuur 8.1 laat zien, is de leeftijdsopbouw van bol- en bbl-studenten erg verschillend. Bol-studenten zijn gemiddeld 7 jaar jonger dan bbl-studenten (NL: 7 jaar en 3 maanden jonger).

Figuur 8.1: Studenten in Eindhoven en Nederland naar leeftijd en type leerweg, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



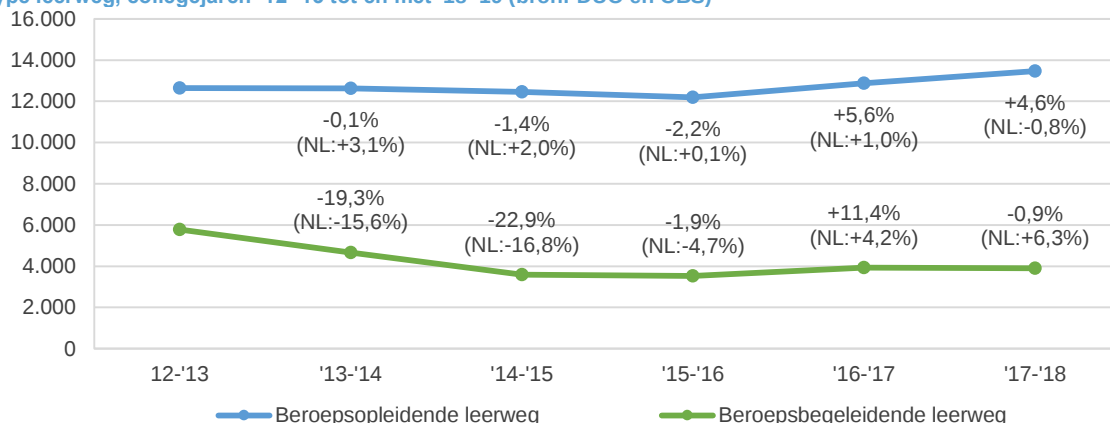
Figuur 8.2 laat zien dat 62 procent van de studenten een niveau-4-opleiding volgt (11.200 studenten, NL: 55 procent). Respectievelijk 200, 2.300 en 4.200 studenten volgen een niveau-1-, niveau-2- en niveau-3-opleiding (NL: 15.300, 83.100 en 123.000).

Figuur 8.2: Studenten in Eindhoven en Nederland naar niveau en leerweg, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



Het totaal aantal studenten is tussen 1 oktober 2012 en 1 oktober 2018 afgenomen met 3 procent (NL: -1 procent). figuur 8.3 laat een stijging van 8 procent zien bij bol-studenten in de afgelopen zes jaar en bij bbl-studenten een daling van 26 procent (NL: +5 en -16 procent). Op nationaal niveau is de laatste twee jaar een sterke stijging van het aantal bbl-studenten zichtbaar. Deze stijging doet zich voornamelijk voor in de mbo-sectoren techniek en zorg en welzijn.

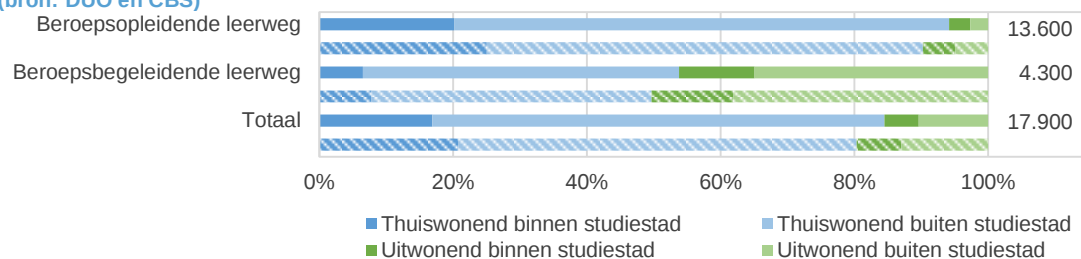
Figuur 8.3: Aantal studenten in Eindhoven en ontwikkelingspercentages ten opzichte van voorgaande jaar naar type leerweg, collegejaren '12-'13 tot en met '18-'19 (bron: DUO en CBS)



8.2 Woonsituatie

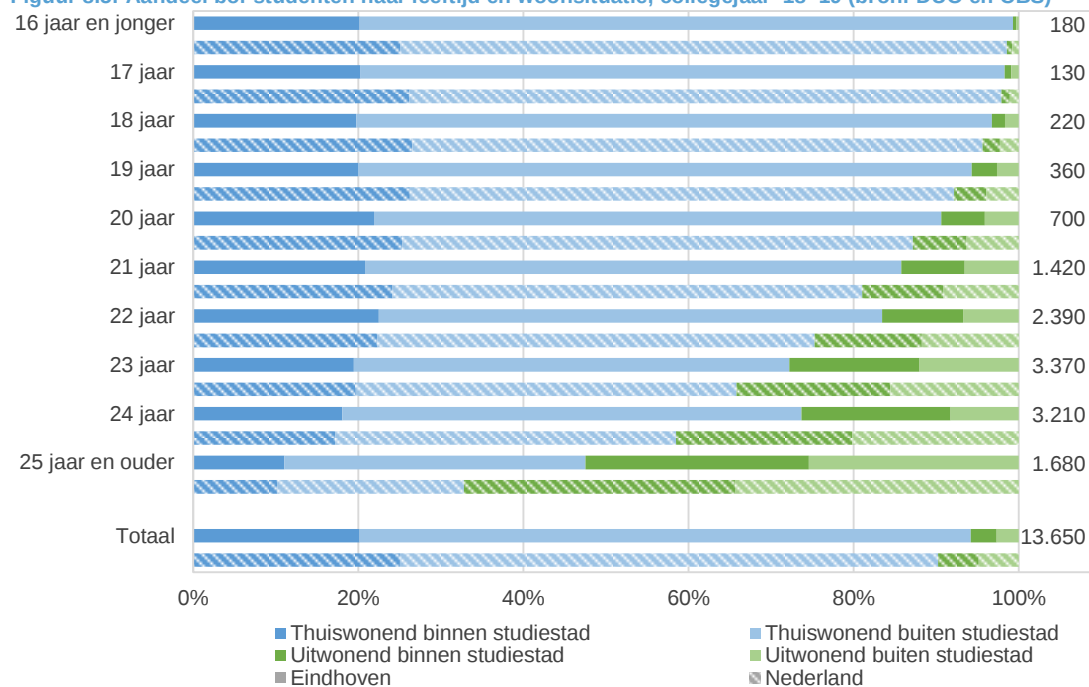
Met 85 procent blijft een ruime meerderheid van de mbo-studenten studierend in Eindhoven thuis wonen gedurende de studie (NL: 80 procent), zie figuur 8.4. Dit is in vergelijking met het hoger onderwijs logisch aangezien mbo-studenten gemiddeld jonger zijn dan studenten in het hoger onderwijs en bovendien meestal in de buurt van het ouderlijk huis de opleiding volgen. Desalniettemin zijn er 900 uitwonende mbo-studenten die zowel in Eindhoven studeren als wonen en 400 mbo-studenten die uitwonend zijn in Eindhoven maar elders studeren. 67 procent van de uitwonende studenten studierend in Eindhoven woont buiten de eigen studiestad (NL: 66 procent).

Figuur 8.4: Aandeel studenten naar woonsituatie en leerweg in Eindhoven en Nederland, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)

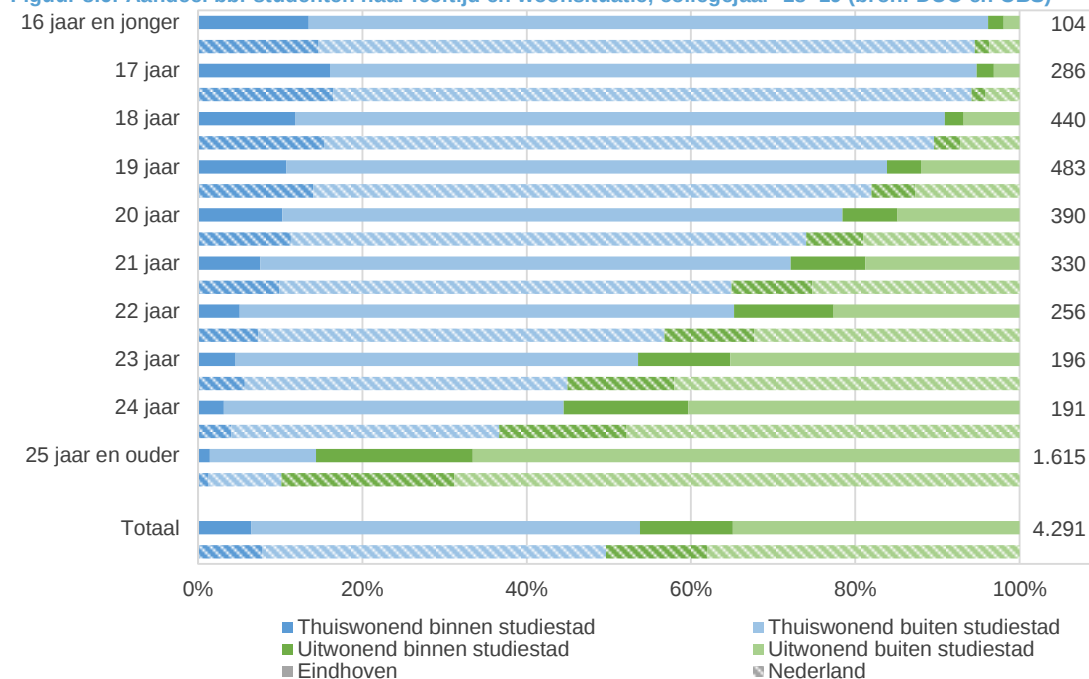


Figuur 8.5 geeft inzicht in de woonsituatie naar leeftijd van bol-studenten en figuur 8.6 van bbl-studenten. Het beeld dat naarmate studenten ouder worden en langer studeren zij vaker uitwonend zijn komt duidelijk naar voren. Daarnaast valt op dat bbl-studenten vaker uitwonend zijn dan bol-studenten.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

Figuur 8.5: Aandeel bol-studenten naar leeftijd en woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)

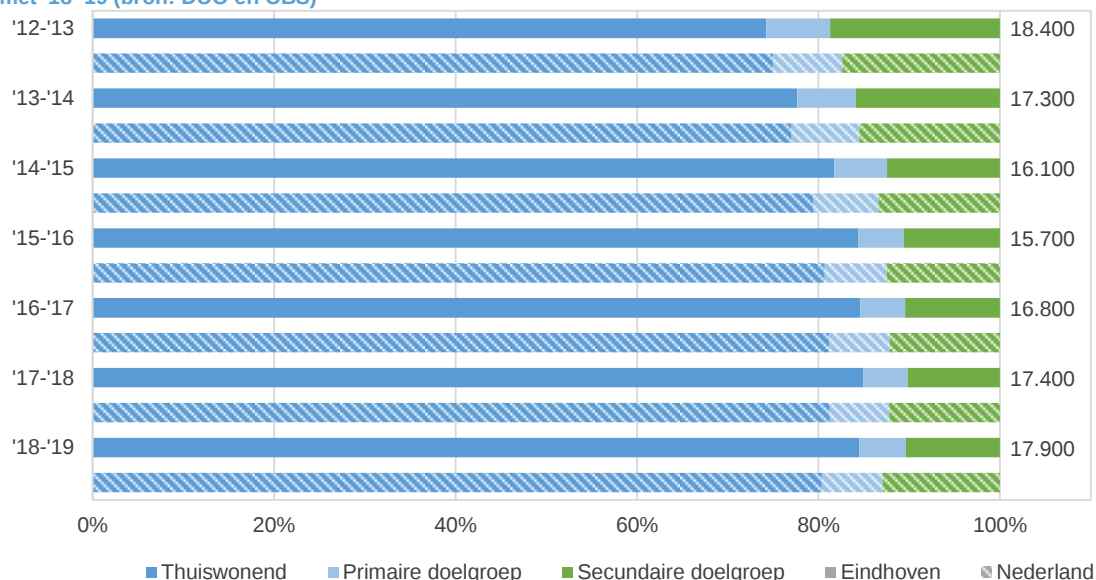


Figuur 8.6: Aandeel bbl-studenten naar leeftijd en woonsituatie, collegejaar '18-'19 (bron: DUO en CBS)



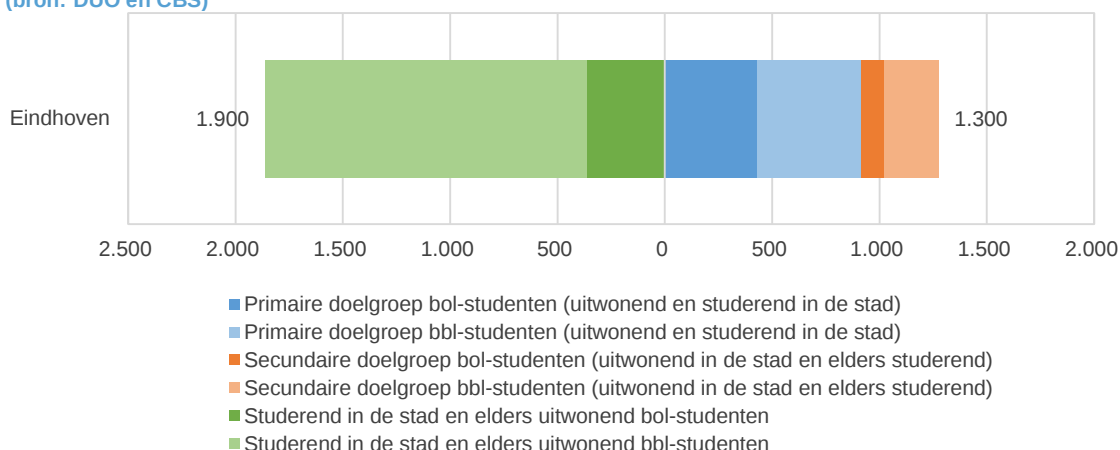
Het aandeel uitwonenden is de afgelopen zes jaar gedaald van 26 naar 15 procent, zie figuur 8.7 (NL: 25 naar 20 procent, zie figuur 8.7). Dit hangt samen met de afname van het aantal bbl-studenten en het verdwijnen van bol-deeltijd-opleidingen. Studenten in deze twee categorieën hebben vaker het ouderlijk huis verlaten.

Figuur 8.7: Aandeel voltijdstudenten in Eindhoven en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '12-'13 tot en met '18-'19 (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 studenten in Eindhoven naar type doelgroep en leerweg, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)

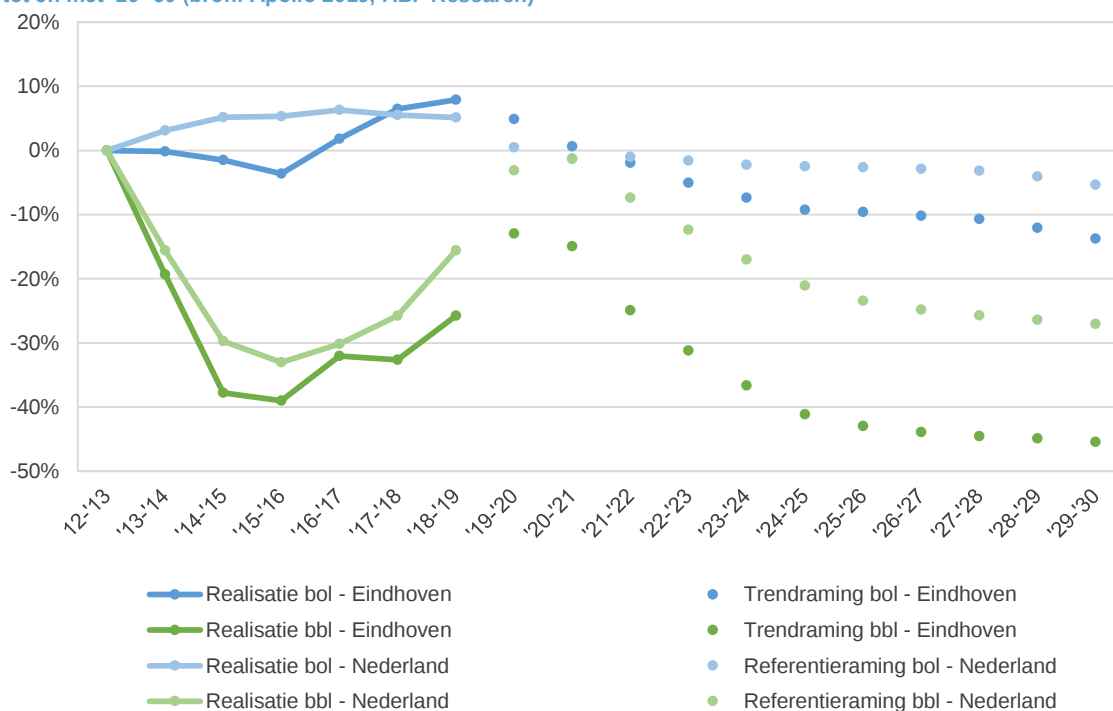


8.3 Kwantitatieve prognose

In de afgelopen vijf jaar nam het aantal bol-studenten met gemiddeld 170 studenten per jaar toe. Het aantal bbl-studenten daalde in deze periode met 250 studenten per jaar. De raming, zie figuur 8.9, laat een gemiddelde afname van 300 bol-studenten en afname van 100 bbl-studenten per jaar zien tussen

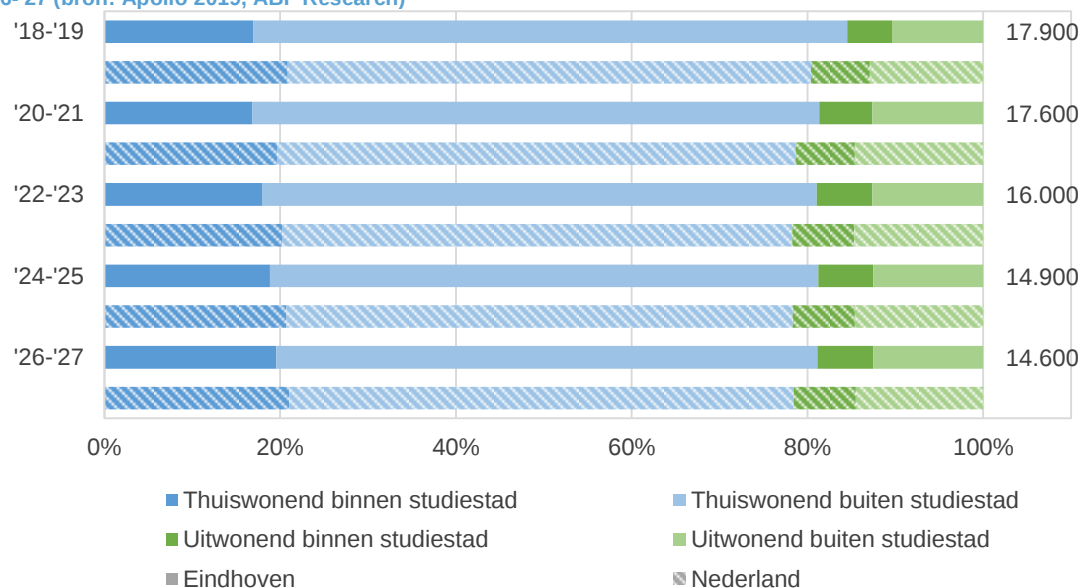
collegejaren '18-'19 en '26-'27 (-2,1 en -3,1 procent, NL: -1,0 procent en -1,4 procent). In acht jaar tijd komt dit voor het gehele middelbaar beroepsonderwijs in Eindhoven neer op een krimp van 18,6 procent (NL: -8,4 procent).

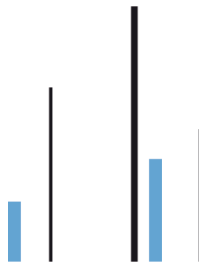
Figuur 8.9: Ontwikkeling van het aantal studenten in Eindhoven en Nederland naar leerweg, collegejaren '12-'13 tot en met '29-'30 (bron: Apollo 2019, ABF Research)



In collegejaar '18-'19 is 15 procent van mbo studenten studierend in Eindhoven uitwonend (2.800 studenten, NL: 20 procent). De verwachting is dat dit aandeel stijgt naar 18 tot 20 procent in collegejaar '26-'27 (2.700 tot 2.900 studenten, NL: 21 tot 22 procent).

Figuur 8.10: Aandeel studenten studierend in Eindhoven en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '18-'19 en '26-'27 (bron: Apollo 2019, ABF Research)

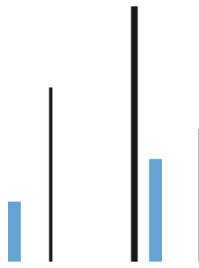




Bijlage A: Begrippenlijst

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, huurtoeslag, zorgverzekeringspremie (-) en zorgtoeslag.
Besteedbaar budget (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 studiepuntmobile 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.
Woonlasten	Huurprijs inclusief bijkomende lasten, zoals gas, water, licht, servicekosten, internet en gemeentelijke heffingen, en na aftrek van de huurtoeslag.
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 (er wordt gerekend met besteedbaar budget, definitie MS) 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 2018' in 2019 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 2018 hebben opgegeven is gevraagd wat hier de reden van is.

Op basis van de verwachtingen van studenten in 2018 voor het al dan niet willen verhuizen binnen een jaar en het daadwerkelijke gedrag tussen 2018 en 2019 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 Eindhoven zonder verhuishwens die een jaar later zijn verhuisd naar een andere stad | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Uitwonende studenten buiten Eindhoven zonder verhuishwens die een jaar later zijn verhuisd naar Eindhoven | | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 2. Uitwonende studenten in Eindhoven zonder verhuishwens die een jaar later zijn verhuisd naar het ouderlijk huis | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| 3. a. Uitwonende studenten in Eindhoven 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 Eindhoven met verhuishwens binnen de stad die een jaar later zijn verhuisd naar Eindhoven | | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 4. Uitwonende studenten in Eindhoven 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 Eindhoven die een jaar later zijn verhuisd naar een andere stad dan oorspronkelijk gewenst | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Uitwonende studenten buiten Eindhoven met verhuishwens naar een andere stad dan Eindhoven die een jaar later zijn verhuisd naar Eindhoven | | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 6. Uitwonende studenten met verhuishwens naar Eindhoven die een jaar later zijn verhuisd naar het ouderlijk huis | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| 7. a. Uitwonende studenten met verhuishwens naar Eindhoven 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 Eindhoven 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> |

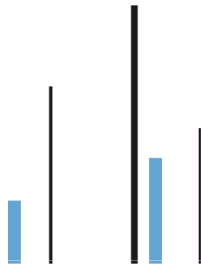
- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| 8. a. Thuiswonende studenten met verhuisswens naar Eindhoven die verhuisd zijn naar een andere stad | > | <i>Verlaging van de vraag</i> |
| b. Thuiswonende studenten met verhuisswens naar een andere stad dan Eindhoven die verhuisd zijn naar Eindhoven | | <i>Verhoging van de vraag</i> |
| 9. Thuiswonende studenten met verhuisswens naar Eindhoven 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 Eindhoven en het ouderlijk huis hebben verlaten | > | <i>Verhoging van de vraag</i> |

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

56 procent van de studenten in 2018 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 45 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 26 procent naar beneden bijgesteld (45 procent van 56 procent).

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

40 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 wensen 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. 11 procent van deze groep (4,4 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. De cijfers in deze bijlage hebben betrekking op zowel voltijdstudenten van het hoger onderwijs en middelbaarberoepsonderwijs.

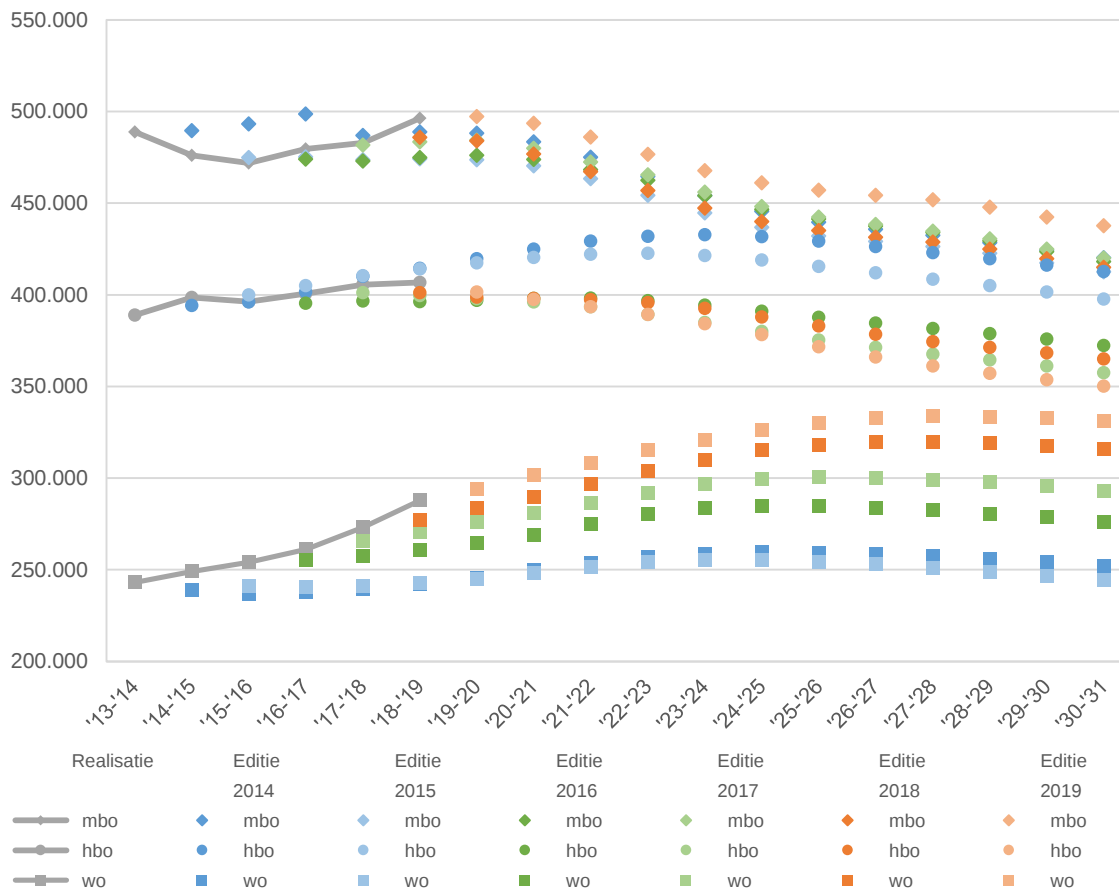
Studentenpopulatie

Nationaal

Aangezien voor het collegejaar '18-'19 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 '18-'19 is onderschat bij de referentieramingen van 2013, 2016 en 2017. De ramingen van 2014 en 2015 geven een lichte overschatting. Bij het middelbaar beroepsonderwijs en 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.

De referentieraming van 2019 is de meest recente referentieraming en vormt de basis van de prognoses in deze monitor. De referentieraming van dit jaar is, zoals te zien in figuur C.1, op de lange termijn ten opzichte van de raming uit 2018 voor hbo-studenten naar beneden en voor mbo- en wo-studenten naar boven bijgesteld. De verwachte krimp voor de komende acht jaar van hbo-studenten is in de prognose van 2019 met nog eens 12.000 studenten verlaagd. Bij mbo-studenten en universitaire studenten is de prognose met respectievelijk 18.000 en 13.000 studenten verhoogd. De naar boven bijgestelde prognose is logisch in relatie tot de structurele onderschatting van het aantal mbo- en universitaire studenten de afgelopen jaren. Aangezien ook het aantal hbo-studenten in 2018 voor het collegejaar '18-'19 is onderschat zou ook bij deze groep, in tegenstelling tot wat wordt waargenomen, een bijstelling naar boven verwacht mogen worden.

Figuur C.1: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten naar versie referentieraming en type onderwijsinstelling, '13-'14 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 aan een hoger onderwijsinstelling tussen collegejaren '18-'19 en '26-'27 per edities wisselend naar boven en beneden is bijgesteld. Voor het aantal mbo-studenten geldt dat een afname van het aantal studenten tussen collegejaren '18-'19 en '26-'27 wordt verwacht.

Tabel C.1: Ontwikkeling aantal studenten, primaire doelgroep en secundaire doelgroep t.o.v. collegejaar '18-'19 per editie raming, uitgesplitst naar studenten aan het mbo en hoger onderwijs. 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 vanaf editie 2017, collegejaar '26-'27 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Apollo, ABF Research, 2014 tot en met 2019)

	Hbo- en wo-studenten						Mbo-studenten	
	Editie '14	Editie '15	Editie '16	Editie '17	Editie '18	Editie '19	Editie '18	Editie '19
Aantal studenten	35.000	8.000	12.000	1.000	19.000	5.000	-54.000	-42.000
Primaire doelgroep	15.000	7.000	7.000	7.000	23.000	17.000	0	-1.000
Secundaire doelgroep	12.000	5.000	4.000	8.000	4.000	-2.000	-1.000	2.000

Eindhoven

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 Eindhoven tussen de collegejaren '18-'19 en '26-'27 laat

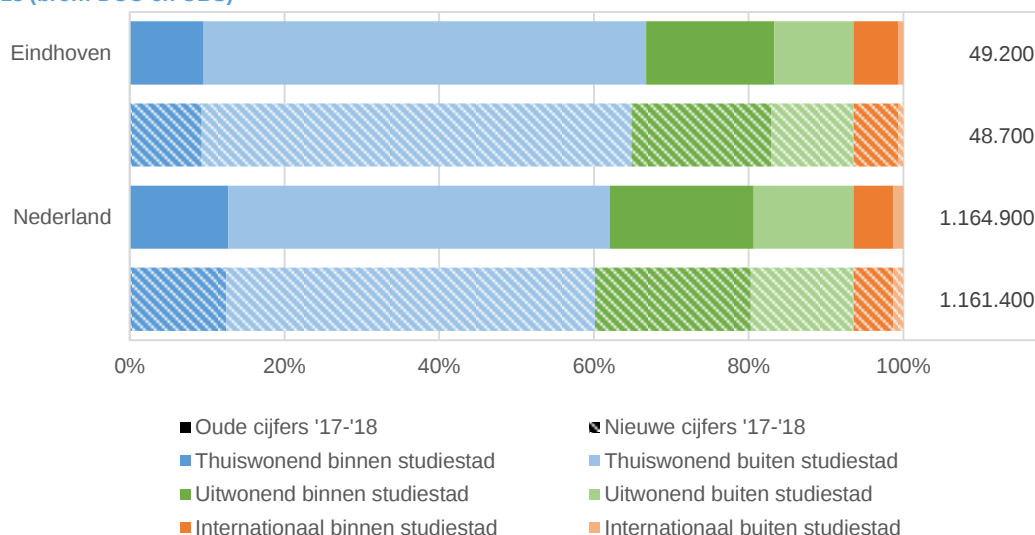
een daling zien van 2 procent ten opzichte van de prognoses van 2018 (gecorrigeerd voor het verschil in de nationale ontwikkeling van de twee ramingen is het verschil 1 procent).

Voor het collegejaar '18-'19 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 Eindhoven betreft 500 studenten (-2 procent, NL: -2 procent).

Woonsituatie

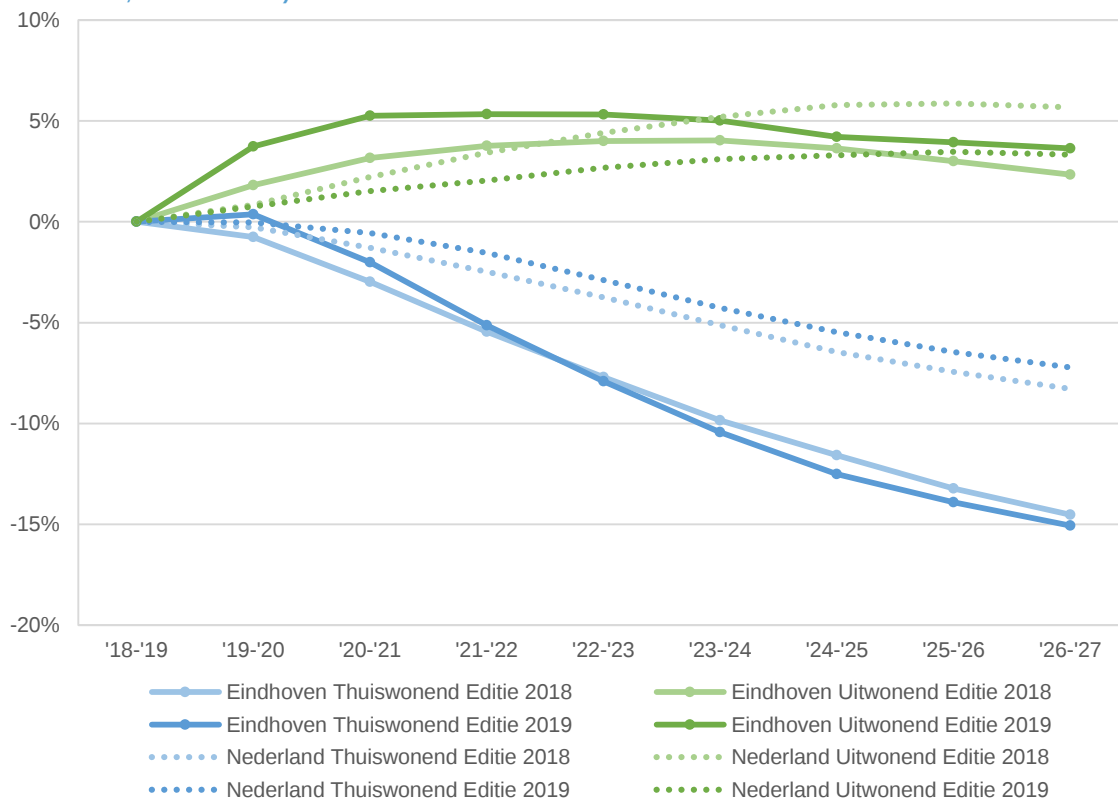
De samenstelling van de studentenpopulatie gedurende de afgelopen jaren is met terugwerkende kracht, zoals voor collegejaar '17-'18 te zien in figuur C.2, voor internationale studenten beperkt veranderd. Bij Nederlandse studenten heeft op nationaal niveau een verschuiving plaatsgevonden van thuiswonende studenten naar uitwonende studenten. De oorzaak hiervan is de correctie op het aantal uitwonende studenten volgens de Basisregistratie Personen voor studenten aan het hoger onderwijs.

Figuur C.2: Aandeel voltijdstudenten in Eindhoven en Nederland naar woonsituatie en editie raming, collegejaar '17-'18 (bron: DUO en CBS)



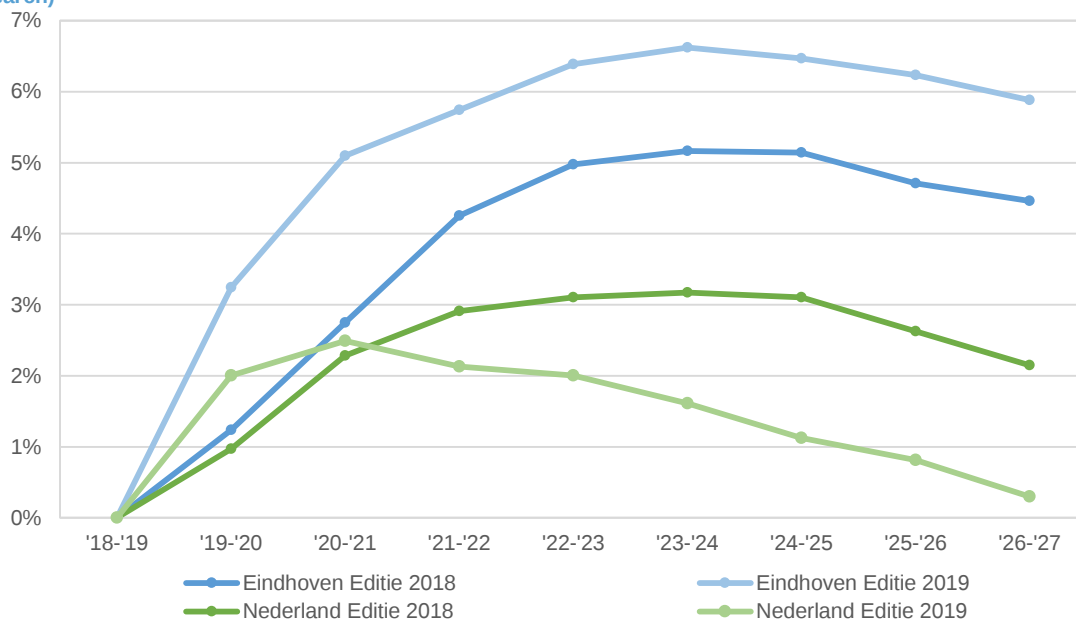
De verschillen in ontwikkeling van het aantal thuis- en uitwonenden tussen de ramingen van 2018 en 2019 zijn weergegeven in figuur C.3. Voor deze vergelijking is er gekeken naar het gemiddelde van de bandbreedte voor de ramingen van 2018 en 2019. In de nieuwste raming ligt het aandeel uitwonenden in collegejaar '26-'27 1,9 procentpunt hoger dan in de raming van 2018 (NL: 0,8 procentpunt).

Figuur C.3: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten naar woonsituatie in Eindhoven en Nederland en per editie raming, '18-'19 tot en met '26-'27, gemiddelde bandbreedte bij editie 2018 en editie 2019 (bron: Apollo 2018 en 2019, ABF Research)



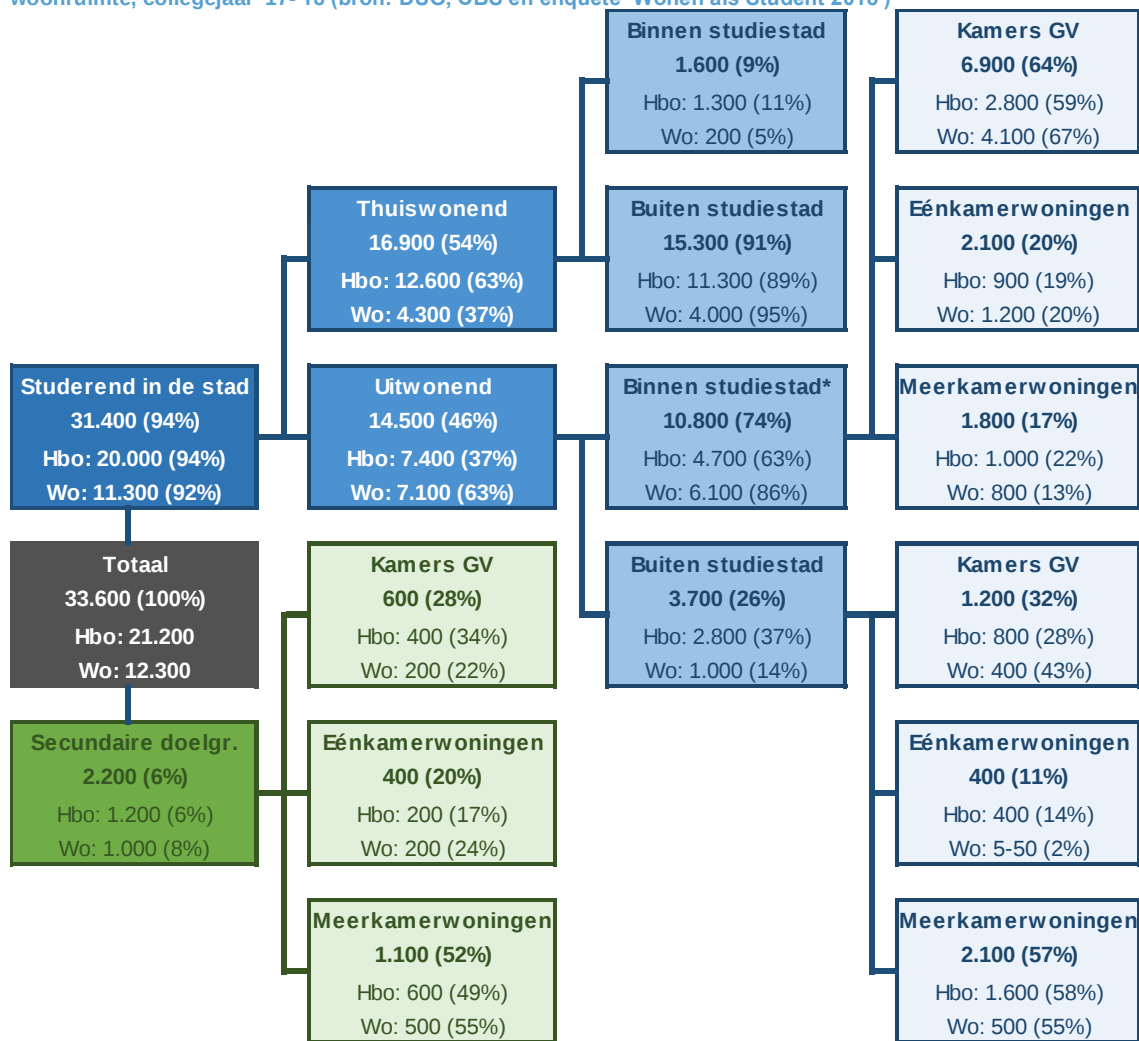
Figuur C.4 laat verschillen zien tussen de raming van 2018 en 2019 wat betreft de omvang van de secundaire doelgroep. Door de kleinere aantallen heeft de correctie van de woonsituatie in de gerealiseerde jaren een grotere invloed op trend of het aantal toe- of afneemt en de omvang van de toe- of afname.

Figuur C.4: Ontwikkeling van de secundaire doelgroep in Eindhoven en Nederland naar editie raming tussen '18-'19 en '26-'27, gemiddelde bandbreedte bij editie 2018 en editie 2019 (bron: Apollo 2018 en 2019, ABF Research)



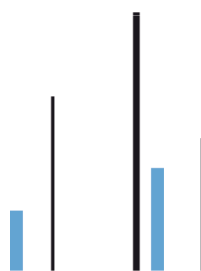
Bijlage D: Aanvullende tabellen

Figuur D.1 Aantal voltijdstudenten studierend en/of wonend in Eindhoven naar woonsituatie en type woonruimte, collegejaar '17-'18 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2018')



Tabel D.1: Alle hypothetische woonruimten naar populariteit onder voltijdstudenten in Eindhoven die binnen één jaar en als student wensen te verhuizen, collegejaar '18-'19 (bron: enquête 'Wonen als Student 2019')

Ranking	Woonruimte	Oppervlakte	Voorkeurs-locatie	Huidige woonlasten	Gewenste woonlasten	% verschil
1	Kamer met g.v.	28 m²	1e	€ 420	€ 550	+30,3%
2	Kamer met g.v.	24 m²	1e	€ 400	€ 495	+24,2%
3	Kamer met g.v.	20 m²	1e	€ 385	€ 470	+22,7%
4	Kamer met g.v.	16 m²	1e	€ 355	€ 425	+20,5%
5	Meerkamerw oning	35 m²	1e	€ 595	€ 690	+16,1%
6	Kamer met g.v.	28 m²	2e	€ 410	€ 475	+15,7%
7	Meerkamerw oning	65 m²	1e	€ 660	€ 730	+11,3%
8	Meerkamerw oning	50 m²	1e	€ 625	€ 695	+11,0%
9	Meerkamerw oning	80 m²	1e	€ 690	€ 755	+9,4%
10	Kamer met g.v.	24 m²	2e	€ 385	€ 415	+7,6%
11	Meerkamerw oning	35 m²	2e	€ 585	€ 625	+7,2%
12	Eénkamerw oning	28 m²	1e	€ 600	€ 635	+6,1%
13	Kamer met g.v.	28 m²	3e	€ 395	€ 415	+5,4%
14	Eénkamerw oning	24 m²	1e	€ 590	€ 615	+4,9%
15	Kamer met g.v.	20 m²	2e	€ 370	€ 390	+4,8%
16	Meerkamerw oning	65 m²	2e	€ 650	€ 675	+3,9%
17	Meerkamerw oning	35 m²	3e	€ 560	€ 575	+3,4%
18	Meerkamerw oning	80 m²	2e	€ 685	€ 705	+2,8%
19	Meerkamerw oning	50 m²	2e	€ 615	€ 630	+2,5%
20	Meerkamerw oning	95 m²	1e	€ 730	€ 745	+2,4%
21	Eénkamerw oning	24 m²	2e	€ 545	€ 550	+0,4%
22	Meerkamerw oning	65 m²	3e	€ 625	€ 630	+0,1%
23	Eénkamerw oning	20 m²	1e	€ 575	€ 575	-0,4%
24	Meerkamerw oning	80 m²	3e	€ 665	€ 660	-1,0%
25	Eénkamerw oning	28 m²	2e	€ 580	€ 570	-1,4%
26	Meerkamerw oning	50 m²	3e	€ 590	€ 580	-1,6%
27	Kamer met g.v.	16 m²	2e	€ 350	€ 340	-2,0%
28	Meerkamerw oning	95 m²	2e	€ 720	€ 690	-4,1%
29	Kamer met g.v.	12 m²	1e	€ 335	€ 320	-4,3%
30	Eénkamerw oning	20 m²	2e	€ 530	€ 500	-5,1%
31	Kamer met g.v.	24 m²	3e	€ 380	€ 355	-7,4%
32	Eénkamerw oning	16 m²	1e	€ 565	€ 520	-8,0%
33	Meerkamerw oning	95 m²	3e	€ 705	€ 645	-8,4%
34	Kamer met g.v.	20 m²	3e	€ 370	€ 325	-11,6%
35	Eénkamerw oning	16 m²	2e	€ 515	€ 440	-14,4%
36	Eénkamerw oning	24 m²	3e	€ 590	€ 495	-16,2%
37	Eénkamerw oning	12 m²	1e	€ 550	€ 460	-17,1%
38	Eénkamerw oning	28 m²	3e	€ 635	€ 515	-18,3%
39	Eénkamerw oning	20 m²	3e	€ 550	€ 445	-19,0%
40	Kamer met g.v.	16 m²	3e	€ 340	€ 275	-19,7%
41	Eénkamerw oning	16 m²	3e	€ 510	€ 380	-25,3%
42	Eénkamerw oning	12 m²	2e	€ 505	€ 375	-25,7%
43	Kamer met g.v.	12 m²	2e	€ 330	€ 230	-30,7%
44	Eénkamerw oning	12 m²	3e	€ 475	€ 310	-34,3%
45	Kamer met g.v.	12 m²	3e	€ 330	€ 155	-52,5%



Bijlage E: Uitkomsten Eindhoven

Deze bijlage geeft voor Eindhoven en Nederland de huidige en de verwachte studentenaantallen in collegejaar '26-'27 naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep weer. De primaire doelgroep betreft de uitwonende studenten die zowel in de stad wonen als studeren. De secundaire doelgroep bestaat uit uitwonende studenten die in de stad wonen, maar in een andere stad studeren.

Tabel E.1: Studentenaantallen naar type onderwijsinstelling, woonsituatie en doelgroep voor de onder- en bovengrens van de bandbreedte van Eindhoven en Nederland, collegejaren '18-'19 en '26-'27 (bron: DUO, CBS, telling ABF en Apollo 2019, ABF Research)

			Eindhoven			Nederland		
			'18-'19	'26-'27		'18-'19	'26-'27	
				Onder	Boven		Onder	Boven
Mbo	Thuiswonend	Binnen studiestad	3.030	2.880	2.820	87.170	83.350	81.520
		Buiten studiestad	12.130	9.040	8.930	239.990	216.270	212.850
	Uitwonend	Binnen studiestad	920	900	960	29.900	27.290	29.120
		Buiten studiestad	1.860	1.780	1.890	52.000	51.160	54.590
	Studenten	Totaal	17.940	14.600	14.600	409.070	378.080	378.080
	Doelgroep	Primair	920	900	960	29.900	27.290	29.120
		Secundair	230	440	460	52.000	23.670	25.250
		Totaal	1.150	1.330	1.420	81.900	50.960	54.370
	Hbo	Thuiswonend						
		Binnen studiestad	1.420	1.350	1.300	34.480	34.700	33.230
		Buiten studiestad	11.880	10.100	9.750	207.020	191.210	181.030
		Uitwonend						
		Binnen studiestad	2.920	1.990	2.270	80.870	62.680	71.110
		Buiten studiestad	2.280	1.790	1.940	56.480	45.180	48.480
Wo	Internationaal	Binnen studiestad	1.690	2.030	2.020	21.630	24.620	24.640
		Buiten studiestad	280	360	370	6.270	7.590	7.500
	Studenten	Totaal	20.470	17.610	17.640	406.740	365.990	365.990
	Doelgroep	Primair	4.610	4.020	4.290	102.500	87.310	95.740
		Secundair	1.110	1.000	1.050	62.750	31.070	33.000
		Totaal uitwonend	5.720	5.020	5.340	165.250	118.380	128.750
	Thuiswonend	Binnen studiestad	250	280	260	8.760	10.570	9.820
		Buiten studiestad	4.270	4.940	4.410	76.280	92.100	80.580
		Uitwonend						
		Binnen studiestad	4.940	4.870	5.340	111.670	115.940	127.190
		Buiten studiestad	850	1.060	1.120	35.060	35.640	36.680
		Internationaal	1.400	2.380	2.340	45.420	63.440	63.490
Totaal	Studenten	Binnen studiestad	1.80	290	330	10.670	16.190	16.120
		Buiten studiestad						
	Studenten	Totaal	11.900	13.810	13.800	287.860	333.880	333.880
	Doelgroep	Primair	6.340	7.250	7.680	157.090	179.380	190.680
		Secundair	1.060	1.230	1.240	45.730	36.100	36.860
		Totaal uitwonend	7.400	8.470	8.920	202.820	215.480	227.540
	Doelgroep	Totaal	50.310	46.020	46.040	1.103.670	1.077.950	1.077.950
		Primair	11.870	12.160	12.930	289.490	293.980	315.550
		Secundair	2.400	2.670	2.760	160.480	90.830	95.110
		Totaal uitwonend	14.270	14.830	15.680	449.970	384.810	410.660
Studiepunt mobiele st.	1e semester		540	650		13.310	16.420	
	2e semester		390	470		6.920	8.540	
	Totaal		930	1.110		20.230	24.960	