

Woonwensen hbo- en wo-studenten in Utrecht



In opdracht van

Gemeente Utrecht

Datum

17 mei 2024

In opdracht van
Gemeente Utrecht

Datum
17 mei 2024

Auteurs
ABF Research

Kenmerk
r2024-0017LHO



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Achtergrond doelgroep	5
Woonwensen	9
Delen van voorzieningen	14
Vergelijking tussen verschillende woonruimten	16
Gemeubileerde woonruimte	19
Bijlage A: Begrippenlijst	21
Bijlage B: Methodologie	22
Bijlage C: Aanvullende tabellen en figuren	24



Inleiding

In Nederland is sprake van een groot tekort aan studentenhuysvesting. Ook in de gemeente Utrecht is de vraag naar studentenhuysvesting onder hbo en wo studenten groter dan het aanbod aan studentenhuysvesting. Uit de [monitor studentenhuysvesting](#) komt naar voren dat Utrecht een zeer krappe studentenhuysvestingsmarkt kent en dat het tekort aan studentenhuysvesting de komende jaren eerder groter dan kleiner wordt. Om studenten de gewenste huysvesting aan te kunnen bieden, is tijdens de vaststelling van het Actieplan Studentenhuysvesting (22 juni 2023) de [motie Gedegen onderzoek naar woonwensen student](#) overgenomen. Hierin wordt de wens voor een vervolgonderzoek naar de woonwensen van Utrechtse studenten uitgesproken. ABF Research heeft een verdiepend onderzoek naar de woonwensen van Utrechtse studenten uitgevoerd en de resultaten in deze rapportage uiteengezet.

In de lokale monitor studentenhuysvesting Utrecht worden de woonwensen van studenten die in Utrecht zouden willen wonen op hoofdlijnen in beeld gebracht. Een belangrijke bron die hiervoor wordt gebruikt is de enquête 'Wonen als Student'. Met de data uit de enquête 'Wonen als Student' kunnen diverse aanvullende analyses worden gemaakt waarmee extra inzichten in de woonwensen van Utrechtse studenten kunnen worden gegeven. Voor het vervolgonderzoek is dan ook gebruik gemaakt van de reeds beschikbare data vanuit de enquête 'Wonen als Student'. De extra inzichten kunnen de gemeente Utrecht helpen in het maken van beleid en advisering in projecten.

Doelgroep

In deze rapportage wordt gekeken naar hbo- en wo-studenten. Enkel voltijd en duale studenten worden meegenomen en er is alleen gekeken naar studenten die aan een door de overheid bekostigde instelling studeren. De cijfers in deze rapportage gaan over studenten die in Utrecht studeren en/of uitwonend zijn.

Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 'Achtergrond doelgroep' een overzicht gegeven van de groep uitwonende studenten in Utrecht. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen collegejaar '14-'15 en '22-'23. Vervolgens gaat het hoofdstuk 'Woonwensen' in op de algemene woonwensen van verschillende groepen studenten in hun zoektocht naar een woonruimte in Utrecht. Het hoofdstuk 'Delen van voorzieningen' geeft inzicht in de woonwensen van studenten die op kamers met gedeelde voorzieningen wensen te wonen. In het hoofdstuk 'Vergelijking tussen verschillende woonruimten' worden een aantal specifieke woonruimten tegen elkaar afgezet. Hiermee wordt het inzichtelijk aan welke woonruimten studenten de meeste voorkeur geven. Tot slot beschrijft het hoofdstuk 'Gemeubileerde woonruimte' de wensen van internationale studenten rondom het huren van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte. In dit hoofdstuk is niet gekeken naar de Nederlandse studenten, omdat hier geen data van beschikbaar is. In de bijlage zijn achtereenvolgens de begrippenlijst, methodologie en aanvullende tabellen te vinden.

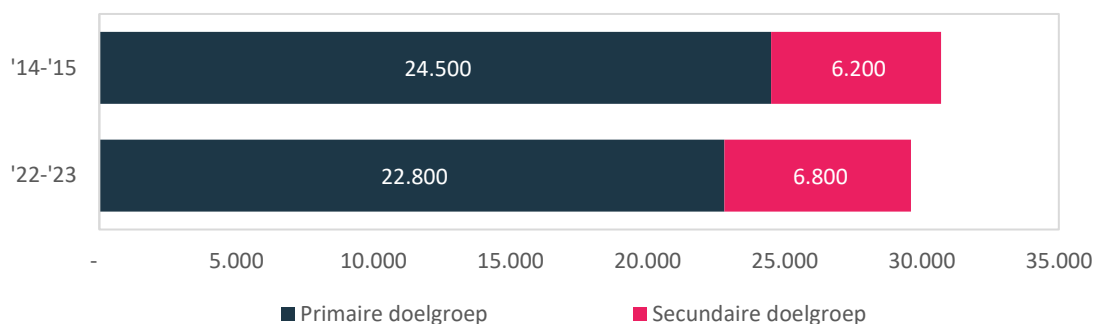
Achtergrond doelgroep

In collegejaar '22-'23 studeren 68.800 studenten in Utrecht. Hiermee is het aantal studenten dat in Utrecht studeert de afgelopen 8 jaar met 13% gestegen (60.900 studenten in '14-'15). Met 54% is ruim de helft van alle studenten die in Utrecht studeert uitwonend. Dit aandeel lag in collegejaar '14-'15 nog op 61%.

Niet alle studenten die in Utrecht studeren en uitwonend zijn, zijn ook daadwerkelijk in Utrecht uitwonend. Andersom zijn er ook studenten in Utrecht uitwonend die niet in Utrecht studeren. In totaal zijn in collegejaar '22-'23 29.600 studenten in Utrecht uitwonend. Hiervan studeren 22.800 studenten daadwerkelijk in Utrecht (primaire doelgroep) en studeren de overige 6.800 studenten buiten Utrecht (secundaire doelgroep), zie [Figuur 1](#). Verreweg de meeste studenten binnen de secundaire doelgroep studeren in Amsterdam. In collegejaar '22-'23 studeren 2.800 studenten in Amsterdam die uitwonend zijn in Utrecht. Op gepaste afstand volgen de studiesteden Rotterdam (500 studenten), Leiden (500 studenten), Nijmegen (400 studenten) en Wageningen (400 studenten).

Van alle uitwonende studenten in Utrecht studeert 77 procent dus ook in Utrecht. In collegejaar '14-'15 was dit nog 80%. De afgelopen acht jaar heeft een daling van de primaire doelgroep (-7%) en een stijging van de secundaire doelgroep (+9%) plaatsgevonden.

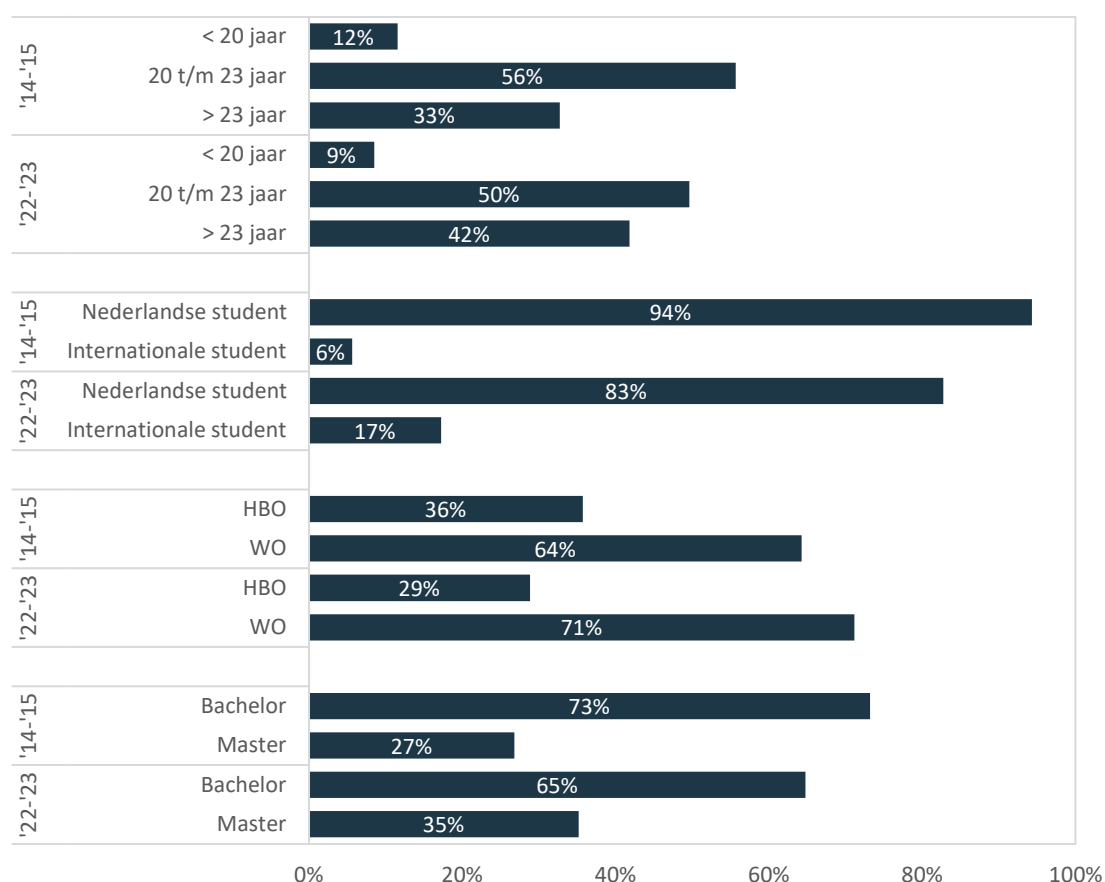
Figuur 1: Aantal uitwonende studenten in Utrecht naar primaire doelgroep en secundaire doelgroep in collegejaar '14-'15 en '22-'23. Bron: DUO, bewerking ABF Research



Figuur 2 laat de verdeling van de uitwonende studenten woonachtig in Utrecht naar verschillende kenmerken zien in collegejaar '14-'15 en '22-'23. Hieruit is op te maken dat in collegejaar '22-'23 het aandeel uitwonenden ouder is dan acht jaar geleden. Zo is in '22-'23 42 procent ouder dan 23 jaar, terwijl dit in '14-'15 nog 33 procent was. Daarnaast zijn studenten in collegejaar '22-'23 vaker een internationale student, studeren zij vaker aan de universiteit en volgen zij vaker een master.

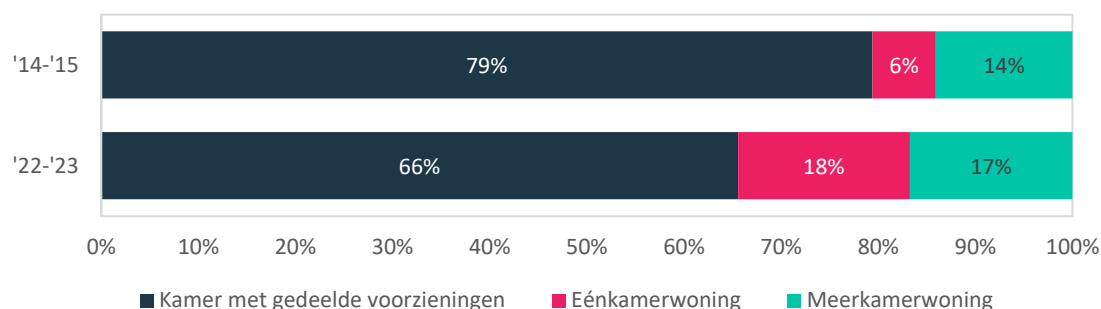
De verschuivingen zijn deels het gevolg van een verandering in de samenstelling van de studenten die in Utrecht studeren. Echter heeft de dalende trend van het aandeel Nederlandse studenten dat uitwonend wordt een grotere invloed op de verschuivingen. Waar in collegejaar '14-'15 nog 59 procent van de studenten studierend in Utrecht uitwonend was, is dit gedaald tot 49 procent in collegejaar '22-'23. De Nederlandse studenten die uitwonend zijn in Utrecht, zijn gemiddeld ook ouder dan acht jaar geleden. Waar de gemiddelde leeftijd van Nederlandse uitwonende studenten in Utrecht in acht jaar tijd met een half jaar is toegenomen tot 23 jaar en 5 maanden, is de gemiddelde leeftijd van alle Nederlandse studenten die in Utrecht studeren vrijwel stabiel is gebleven.

Figuur 2: Verdeling van uitwonende studenten in Utrecht naar verschillende persoons- en opleidingskenmerken in collegejaar '14-'15 en '22-'23. Bron: DUO, bewerking ABF Research



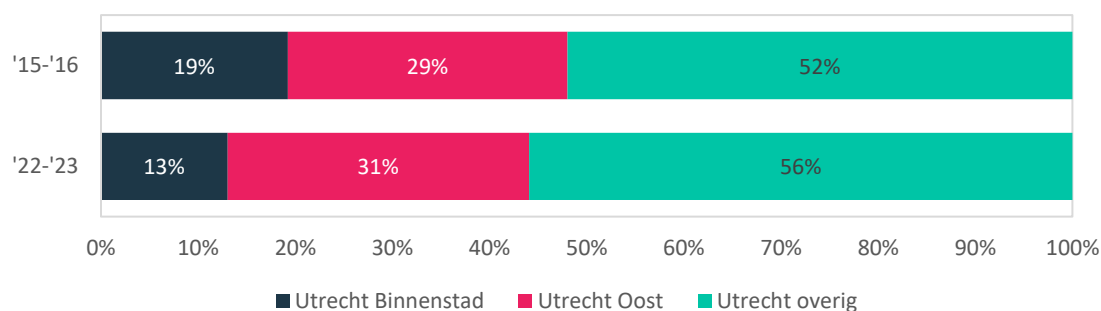
In **Figuur 3** is te zien dat twee derde (66%) van de uitwonende studenten in Utrecht op kamers met gedeelde voorzieningen woont. De overige studenten wonen in een éénkamerwoning (18%) of een meerkamerwoning (17%). Acht jaar geleden zag deze verdeling er nog anders uit. Toen woonde 79 procent van de uitwonende studenten in een kamer met gedeelde voorzieningen en 6 procent in een éénkamerwoning.

Figuur 3: Verdeling van uitwonende studenten in Utrecht naar type woonruimte in collegejaar '14-'15 en '22-'23.
Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



In de enquête 'Wonen als Student' is aan uitwonende studenten in Utrecht gevraagd om op de kaart aan te geven in welk gedeelte van Utrecht zij woonachtig zijn. De kaart is in drie gebieden ingedeeld en in [bijlage C](#) te vinden. Het grootste deel van de uitwonende studenten in Utrecht woont in het overige gedeelte van Utrecht (56%), zie [Figuur 4](#). 13 procent van de studenten woont in de binnenstad van Utrecht. Dit is minder dan het aandeel dat in collegejaar '15-'16 in de binnenstad woonde (19%)¹.

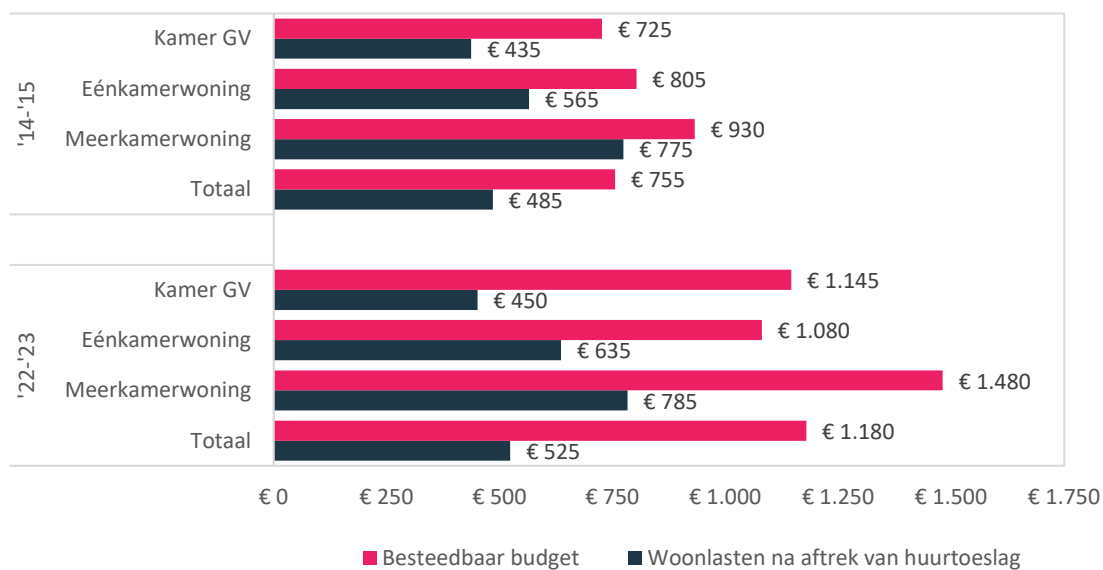
Figuur 4: Verdeling van uitwonende studenten naar woonlocatie binnen Utrecht in collegejaar '15-'16 en '22-'23.
Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



Tot slot is het interessant om te kijken wat de woonlasten van uitwonende studenten zijn, zie [Figuur 5](#). De woonlasten inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag zijn, voor inflatie gecorrigeerd, de afgelopen acht jaar met 8 procent toegenomen. In collegejaar '22-'23 betalen uitwonende studenten in Utrecht gemiddeld € 525 aan woonlasten. De woonlasten zijn gemiddeld met € 450 voor een kamer met gedeelde voorzieningen het laagst en met € 785 voor een meerkamerwoning het hoogst.

¹ Deze statistiek wordt pas sinds collegejaar '15-'16 uitgevraagd. Eerdere data is daarom niet beschikbaar

Figuur 5: Woonlasten na aftrek van huurtoeslag en besteedbaar budget, beide voor inflatie gecorrigeerd, van uitwonende studenten in Utrecht naar type woonruimte in collegejaar '14-'15 en '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



Woonwensen

Van de 29.600 uitwonende studenten in Utrecht, hebben 6.600 studenten (22%) een verhuishwens binnen één jaar én als student. De tijd tussen twee verhuizingen is bij studenten vaak relatief beperkt, omdat studenten in korte tijd verschillende levensfase doormaken. Dit loopt van voor het eerst uitwonend worden tot de behoefte hebben aan meer zelfstandigheid en/of het samenwonen met een partner.

Naast de reeds uitwonende studenten in Utrecht, zijn er ook thuiswonende studenten en uitwonende studenten in een andere stad die graag in Utrecht wensen te wonen. In totaal wensen in collegejaar '22-'23 35.800 studenten uitwonend te zijn in Utrecht. Dit aantal ligt dus fors hoger dan het huidige aantal uitwonende studenten.

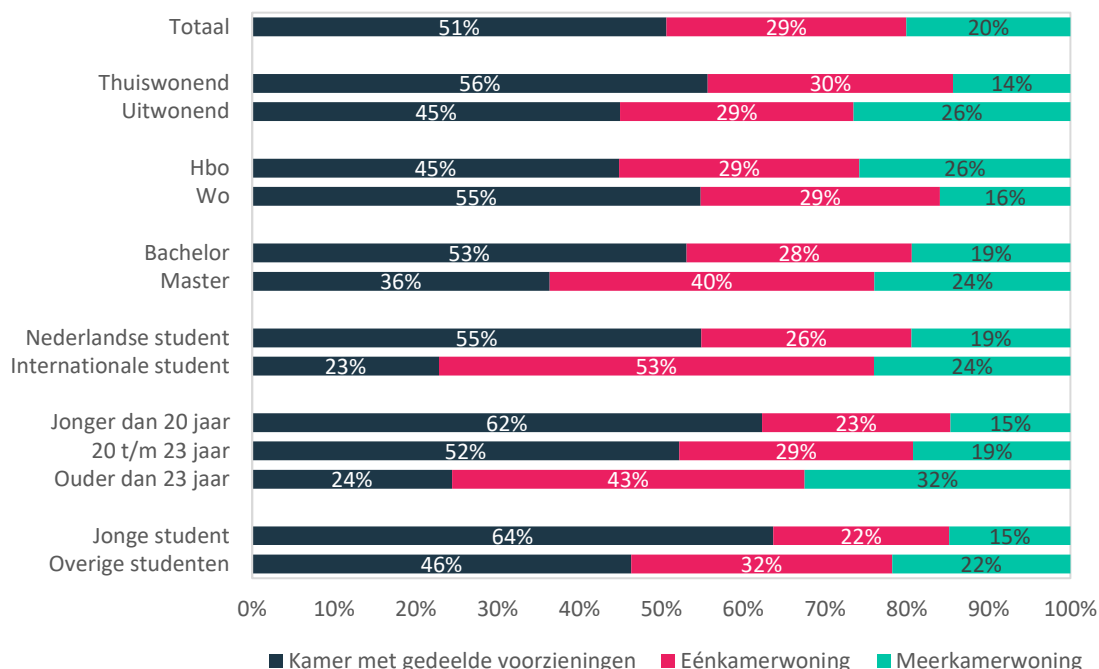
Al met al zijn jaarlijks een groot aantal studenten op zoek naar een woonruimte in Utrecht. Bij het zoeken naar een woonruimte moeten studenten afwegingen maken. Een aantal belangrijke afwegingen om te maken in het zoeken van een woonruimte zijn:

- woonlasten;
- type woonruimte;
- woonoppervlakte;
- locatie;
- gedeelde relaxruimte;
- aantal huisgenoten.

Studenten maken ieder hun eigen afwegingen bij het zoeken naar een woonruimte. Als je aan studenten simpelweg de vraag stelt in welk type woonruimte zij willen wonen, is te zien dat de ene groep studenten meer zelfstandigheid wenst dan de andere groep ([Figuur 6](#)). Met name internationale studenten en studenten ouder dan 23 jaar geven de voorkeur aan een éénkamerwoning. Thuiswonende studenten, bachelor studenten, universitaire studenten en studenten jonger dan 20 jaar geven juist de voorkeur aan een kamer met gedeelde voorzieningen.

In lijn der verwachting hebben jongere studenten dus vaker behoefte aan een kamer met gedeelde voorzieningen dan oudere studenten. Naast de woonwensen van de huidige studenten, zal ook rekening gehouden moeten worden met de aankomende studenten. Denk bijvoorbeeld aan de leerlingen in het laatste jaar van het voortgezet onderwijs die volgend jaar naar het hbo of wo doorstromen. In de monitor studentenhuisvesting is geen inzicht in de woonwensen van middelbare scholieren. Om toch een zo goed mogelijk beeld van de wensen van deze groep te geven, kan gekeken worden naar de groep 'jonge studenten met een verhuishwens'. Dit zijn Nederlandse thuiswonende bachelor studenten jonger dan 20 jaar die uitwonend in Utrecht wensen te zijn. Van deze groep geeft 64 procent aan het liefst in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen, zie [Figuur 6](#).

Figuur 6: Antwoord op de vraag ‘Hoe zou je het liefste willen wonen?’ van studenten die binnen één jaar én als student uitwonend wensen te worden in Utrecht in collegejaar ‘22-’23. Bron: Enquête ‘Wonen Als Student’



Eerder in [Figuur 2](#) zagen we al dat de samenstelling van de uitwonende studenten in Utrecht de afgelopen acht jaar flink is veranderd. Uitwonende studenten zijn in collegejaar ‘22-’23 gemiddeld ouder en vaker een internationale student dan in collegejaar ‘14-’15. Deze twee groepen geven vaker dan gemiddeld aan behoefte te hebben aan meer zelfstandigheid en hebben met name een voorkeur voor éénkamerwoningen. De jongere en Nederlandse studenten hebben nog altijd de voorkeur voor een kamer met gedeelde voorzieningen.

Afwegingen tijdens zoektocht naar woonruimte

Iedere student heeft andere voorkeuren bij het zoeken naar een woonruimte. Hierin weegt het ene woonruimtekenmerk zwaarder mee dan het andere. In de monitor studentenhuysvesting is aan de hand van de onderzoekstechniek ‘conjunct meten’ gekeken welke woonruimtekenmerken voor studenten het belangrijkste zijn². Er is gekeken naar de volgende vijf woonruimtekenmerken:

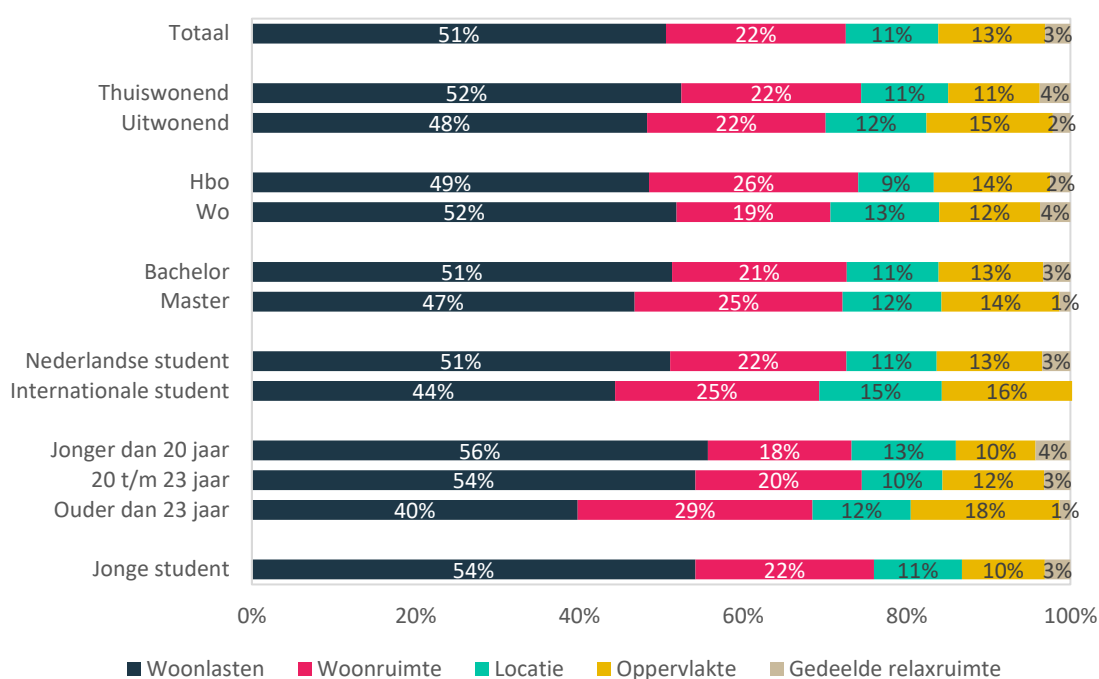
- Type woonruimte: kamer met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en meerkamerwoning;
- Woonoppervlakte: 12 t/m 28 vierkante meter voor kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen en 35 t/m 95 vierkante meter voor meerkamerwoningen;
- Locatie van de woonruimte: centrum, rand centrum/campus en rand van de stad;
- Gedeelde relaxruimte: gemeenschappelijke relaxruimte wel/niet aanwezig;
- Woonlasten (incl. bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag): 325 t/m 1000 euro.

² Zie Bijlage B voor meer informatie over de onderzoekstechniek conjunct meten

Van alle studenten die binnen één jaar én als student in Utrecht uitwonend wensen te zijn, wegen de woonlasten het zwaarst in een zoektocht naar een woonruimte, zie [Figuur 7](#). Met name voor studenten tot en met 23 jaar, universitaire studenten en thuiswonende studenten zijn de woonlasten belangrijk.

Na woonlasten weegt het type woonruimte het zwaarst mee. Studenten zullen bij het zoeken van een woonruimte niet snel hun beslissing laten afhangen van het wel of niet aanwezig zijn van een gedeelde relaxruimte bij de woonruimte. De aanwezigheid van een gedeelde relaxruimte is voor studenten een fijne toevoeging, maar niet zo doorslaggevend als de andere vier kenmerken.

Figuur 7: Invloed per woningkenmerk bij het zoeken van een woonruimte voor verschillende groepen in collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



In [Figuur 7](#) is verder te zien dat hbo-studenten het type woonruimte een stuk belangrijker vinden dan wo-studenten. Hbo-studenten wensen met name vaker een meerkamerwoning ([Figuur 6](#)). Ook tussen internationale studenten versus Nederlandse studenten en tussen studenten tot en met 23 jaar en ouder dan 23 jaar zien we verschillen in type woonruimte. Internationale studenten en studenten ouder dan 23 jaar vinden zelfstandigheid van een woonruimte belangrijker dan Nederlandse studenten en studenten tot en met 23 jaar.

Woonwensen rekening houdend met de woonlasten

In [Figuur 6](#) is gekeken in welk type woonruimte studenten wensen te wonen als je studenten simpelweg de vraag stelt. Echter zullen studenten deze vraag allemaal net wat anders beantwoorden. De ene zal al wel rekening proberen te houden met de woonlasten die bij de verschillende type woonruimten komen kijken, de ander zal bij het invullen een bepaalde locatie waar de woonruimte staat in gedachte hebben. Een internationale student zal misschien de optie kamers met gedeelde voorzieningen geheel uitsluiten omdat degene de Nederlandse taal niet spreekt en denkt nooit uitgenodigd te worden voor een hospiteeravond.

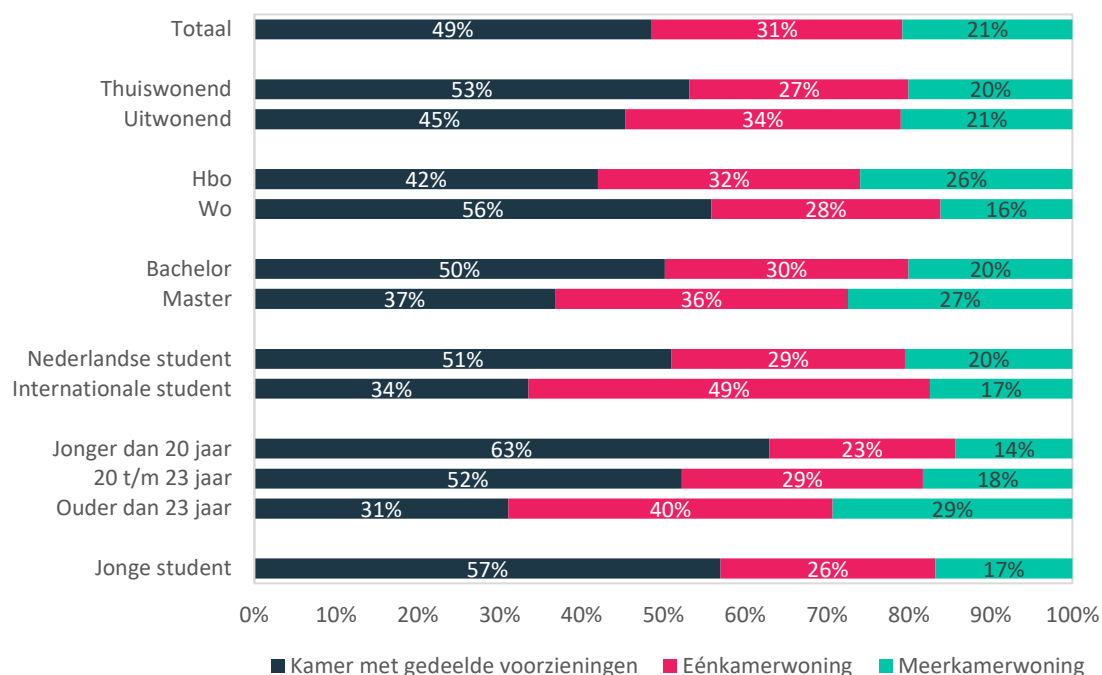
Het is daarom zuiverder om de woonwensen van studenten in beeld te brengen waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende woonruimtekenmerken en de bijbehorende woonlasten die studenten op dit moment voor verschillende woonruimten betalen. Hierbij wordt gekeken naar de woonlasten inclusief bijkomende lasten na aftrek van de huurtoeslag. Op deze manier worden de type woonruimten met elkaar vergeleken op basis van wat studenten onder aan de streep netto uitgeven aan wonen. De gebruikte woonlasten voor de analyse zijn terug te vinden in [Tabel 1](#) in [bijlage C](#).

Belangrijk om op te merken is dat er geen rekening is gehouden met het aanbod van de type woonruimten voor de betreffende woonlasten. Er is puur gekeken naar wat de huidige uitwonende studenten in Utrecht voor de verschillende woonruimten betalen en dat is afgezet tegen de woonwensen van de studenten. Studenten hebben in hun keuzes voor een woonruimte dus geen rekening hoeven houden met eventuele wachttijden. Kijkend naar het tekort op de Utrechtse studentenwoningmarkt zullen studenten in hun zoektocht ook zeker rekening moeten houden met de beschikbaarheid van de verschillende typen betaalbare woonruimten.

In [Figuur 8](#) zijn de woonwensen naar type woonruimte, waarbij rekening is gehouden met de huidige woonlasten, voor verschillende groepen studenten getoond. Van alle studenten die een verhuiscens hebben binnen één jaar én als student binnen of naar Utrecht, wenst ongeveer de helft (49%) in een kamer met gedeelde voorzieningen te wonen. 31 procent is op zoek naar een éénkamerwoning en 21 procent naar een meerkamerwoning.

Met name studenten jonger dan 20 jaar en universitaire studenten geven de voorkeur aan een kamer met gedeelde voorzieningen. Aan de andere kant geven internationale studenten en studenten ouder dan 23 jaar de voorkeur aan een éénkamerwoning. De woonwensen van studenten verschillen dus flink tussen verschillende groepen. Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat er niet één ideale woning voor studenten is.

Figuur 8: Gewenste type woonruimte rekening houdend met de bijbehorende huidige woonlasten in Utrecht voor verschillende groepen studenten in collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



Ook in [Figuur 8](#) zijn de aankomende studenten, die doorstromen vanuit het voortgezet onderwijs, zo goed mogelijk gesimuleerd via de groep 'jonge student'³. Van deze groep heeft 57 procent de voorkeur voor een kamer met gedeelde voorzieningen.

Al met al kan geconcludeerd worden dat, ook wanneer rekening gehouden wordt met de huidige woonlasten voor de verschillende type woonruimten, met name internationale en oudere studenten de voorkeur geven aan een zelfstandige woonruimte. Jongere studenten en wo-studenten zijn met name op zoek naar kamers met gedeelde voorzieningen.

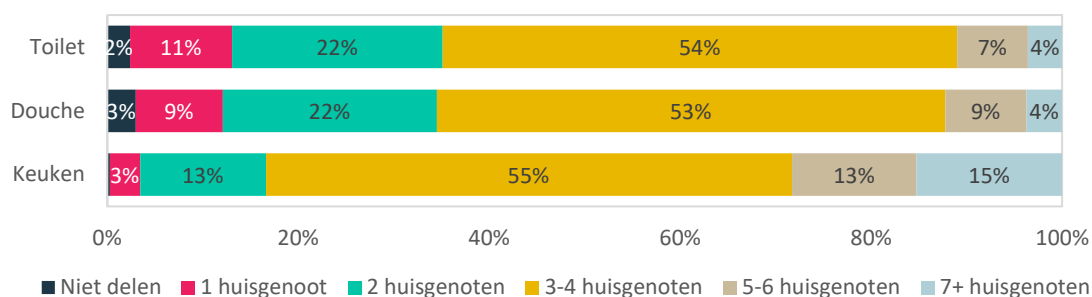
³ Thuiswonende Nederlandse bachelor studenten jonger dan 20 jaar met een verhuisswens binnen één jaar naar Utrecht

Delen van voorzieningen

Ongeveer de helft van de studenten met een uitwonende verhuishwens binnen één jaar én als student binnen of naar Utrecht geeft aan de voorkeur te hebben voor een kamer met gedeelde voorzieningen. Interessant is om bij deze groep dieper in te zoomen op de verdere woonwensen binnen de kamer met gedeelde voorzieningen. Hierbij dient in het achterhoofd te worden gehouden dat de woonruimtekenmerken locatie, oppervlakte en woonlasten uit het vorige hoofdstuk met afstand het belangrijkste zijn. De woonruimtekenmerken waar in deze paragraaf naar wordt gekeken geven een gedetailleerdere invulling van de wensen binnen de kaders van de hoofdkenmerken (woonlasten, type woonruimte, locatie en oppervlakte).

Vraag je aan studenten met een verhuishwens naar een kamer met gedeelde voorzieningen in Utrecht simpelweg met hoeveel personen zij hun voorzieningen willen delen, dan geven de meeste studenten aan de voorkeur te hebben aan het delen van voorzieningen met 3 tot 4 huisgenoten. Dit geldt zowel voor het delen van een toilet, douche en keuken, zie [Figuur 9](#). Studenten vinden het minder belangrijk met hoeveel huisgenoten een keuken wordt gedeeld. Zo geeft ruim een kwart van de studenten de voorkeur aan het delen van een keuken met 5 huisgenoten of meer.

Figuur 9: Antwoord op de vraag 'Met hoeveel personen wil je een toilet/douche/keuken delen?' van studenten met een verhuishwens binnen één jaar én als student naar een kamer met gedeelde voorzieningen in Utrecht in collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'

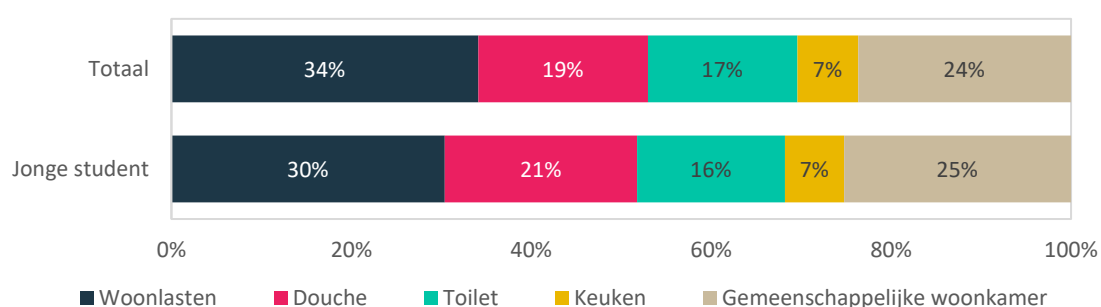


Ook bij deze analyse geldt dat het zuiverder is om naar de combinatie van woonruimtekenmerken te kijken in plaats van het uitvragen van de voorkeuren voor de losse kenmerken. In de enquête 'Wonen als Student' is daarom aan studenten die de voorkeur hebben voor een kamer met gedeelde voorzieningen gevraagd om tussen twee type woningen te kiezen. Deze woningen verschillen op de volgende kenmerken (met erachter de mogelijke opties):

- Delen douche: niet delen, met 2 personen, met 4 personen, met 6 personen delen;
- Delen keuken: niet delen, met 2 personen, met 4 personen, met 6 personen delen;
- Delen toilet: niet delen, met 2 personen, met 4 personen, met 6 personen delen;
- Gemeenschappelijke woonkamer: gemeenschappelijke woonkamer wel/niet aanwezig;
- Woonlasten (incl. bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag): 325 t/m 550 euro.

Figuur 10 laat zien dat voor studenten met een verhuishwens naar een kamer met gedeelde voorzieningen, gekeken naar de 5 uitgevraagde woonruimtekenmerken, de woonlasten nog altijd het zwaarste wegen. Ook de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer met huisgenoten wordt als een belangrijk kenmerk gezien. Daarna volgen het delen van een douche en toilet met liever minder dan meer huisgenoten. Ook hieruit valt op te maken dat studenten er weinig waarde aan hechten met hoeveel huisgenoten zij een keuken delen. De keuze om wel of niet voor een woonruimte te kiezen zal zeer beperkt van dit kenmerk afhangen.

Figuur 10: Invloed per woningkenmerk bij het zoeken van een woonruimte van studenten die op kamers met gedeelde voorzieningen wensen te wonen in Utrecht, Rotterdam of Amsterdam⁴ in collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



⁴ Vanwege de weinig vulling wanneer alleen naar Utrechtse studenten wordt gekeken, is de geclusterde groep studenten met een verhuishwens naar Utrecht, Amsterdam of Rotterdam gebruikt voor de analyse.

Vergelijking tussen verschillende woonruimten

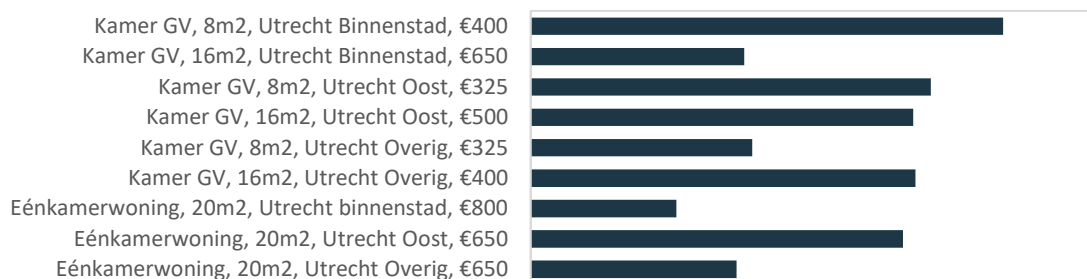
Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden opgemaakt dat studenten bij het zoeken naar een woonruimte verschillende afwegingen maken. Met name de woonruimtekenmerken woonlasten en type woonruimte wegen zwaar. Daarbij verschillen de woonvoorkeuren voor verschillende groepen studenten.

In dit hoofdstuk worden de voorkeuren van een aantal specifieke woonruimten tegen elkaar afgezet. Dit geeft een beeld welke woonruimte studenten de voorkeur geven boven de andere woonruimte. Deze inzichten kunnen helpen bij het maken van keuzes bij nieuwbouwplannen voor studentenhuysvesting.

Figuur 11 laat de gemiddelde voorkeuren tussen negen verschillende woonruimten zien van alle studenten met een verhuyswens binnen één jaar én als student naar of binnen Utrecht. Hoe langer het staafje bij de betreffende woonruimte is, hoe groter de voorkeur van studenten voor deze woonruimte is ten opzichte van de andere woonruimten. Van de negen woonruimten geeft een student gemiddeld genomen de meeste voorkeur aan een kamer met gedeelde voorzieningen van 8m² in de binnenstad van Utrecht voor € 400 (inclusief bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag).

Echter, als de woonlasten van een woonruimte in de binnenstad van Utrecht te veel stijgt, dan gaat de voorkeur eerder uit naar een grotere en goedkopere woonruimte uit de binnenstad dan een duurdere woonruimte in de binnenstad. Ook éénkamerwoningen winnen het enkel van kamers met gedeelde voorzieningen als de woonlasten behapbaar zijn en de locatie gewenst is. In de huidige situatie wonen uitwonende studenten in Utrecht, vanwege de huurtoeslag, gemiddeld genomen vaak in een éénkamerwoning van minder dan €650. Dat maakt dit type woonruimten op dit moment aantrekkelijk voor studenten.

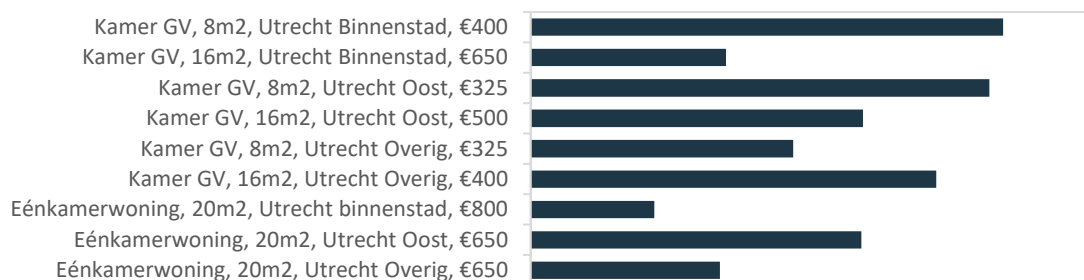
Figuur 11: Gemiddelde voorkeuren voor specifieke woonruimten van studenten met uitwonende verhuyswens binnen één jaar én als student naar of binnen Utrecht, collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



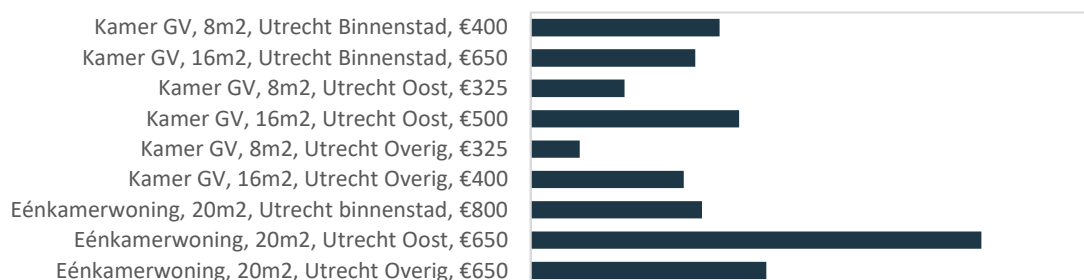
De voorkeuren voor verschillende woonruimten verschillen logischerwijs tussen studenten. In [Figuur 12](#) en [Figuur 13](#) zijn respectievelijk de voorkeuren van de jonge student (thuiswonende Nederlandse bachelor student jonger dan 20 jaar) en de internationale student met verhuishwens weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de jonge student vooral de voorkeur heeft voor een woonruimte met lage woonlasten: van de negen woonruimten wordt vooral voorkeur gegeven aan kamers met gedeelde voorzieningen van € 400 of minder.

Internationale studenten vinden woonlasten minder belangrijk en hechten juist waarde aan zelfstandigheid. De éénkamerwoning van € 650 wint het dan ook dik van de andere zeven woonruimten. Echter zit er bij internationale studenten ook een grens aan de woonlasten. Zo geven zij eerder voorkeur aan een grote en goedkopere kamer met gedeelde voorzieningen, dan een duurdere éénkamerwoning.

Figuur 12: Gemiddelde voorkeuren voor specifieke woonruimten van thuiswonende Nederlandse bachelor studenten jonger dan 20 jaar met een uitwonende verhuishwens binnen één jaar én als student naar of binnen Utrecht, collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



Figuur 13: Gemiddelde voorkeuren voor specifieke woonruimten van internationale studenten met een uitwonende verhuishwens binnen één jaar én als student naar of binnen Utrecht, collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



Tot slot is gekeken naar de studenten met een verhuishwens binnen één jaar én als student naar een kamer met gedeelde voorzieningen in Utrecht. Voor deze studenten is naar de voorkeuren gekeken met hoeveel personen zij een voorziening wensen te delen en in hoeverre zij behoefte hebben aan een gemeenschappelijke woonkamer. Let op dat in deze analyse niet apart rekening is gehouden

met locatie en oppervlakte van de woonruimte. Dit zijn wel twee belangrijke woonruimtekenmerken bij het zoeken naar een woning.

In **Figuur 14** zijn zes verschillende woonruimten getoond. Hoe langer het staafje bij de betreffende woonruimte is, hoe groter de voorkeur van studenten voor deze woonruimte is ten opzichte van de andere woonruimten. In de figuur is duidelijk te zien dat studenten met een wens voor kamers met gedeelde voorzieningen vooral de voorkeur geven aan een woonruimte met een gemeenschappelijke woonkamer. Hier hechten studenten meer waarde aan dan aan een eigen douche en toilet.

De woonlasten van deze zes woonruimten liggen dermate laag / dicht bij elkaar dat de beschikbare voorzieningen die aanwezig zijn in de woonruimte zwaarder wegen dan de bijbehorende extra woonlasten.

Figuur 14: Gemiddelde voorkeuren voor specifieke woonruimten van studenten die in een kamer met gedeelde voorzieningen wensen te wonen en een uitwonende verhuishwens binnen één jaar én als student naar of binnen Utrecht hebben, collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



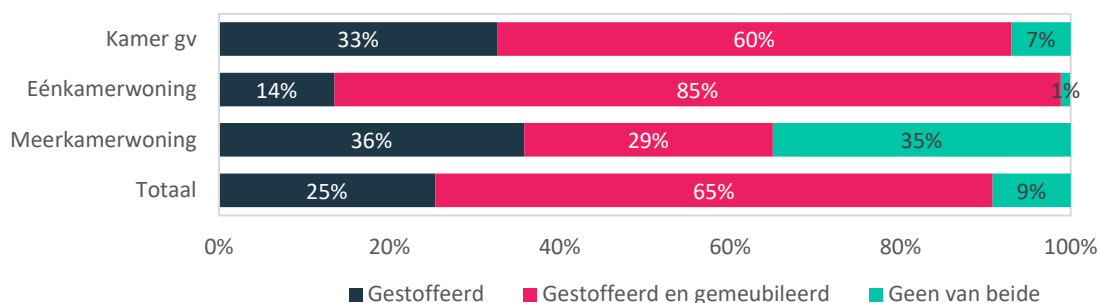
Gemeubileerde woonruimte

Zoals we in de eerdere hoofdstukken al hebben gezien, is een steeds groter deel van alle uitwonende studenten in Utrecht een internationale student. In collegejaar '22-'23 betreft dit 17 procent. In totaal zijn 5.100 internationale studenten uitwonend in Utrecht. Dit is bijna een verdriedubbeling ten opzichte van collegejaar '14-'15 (1.700 studenten). Naar verwachting zal het aantal de komende jaren alleen maar verder toenemen.

De grote stijging van het aantal uitwonende internationale studenten in Utrecht laat zien dat het belangrijk is om apart naar de wensen van deze groep te kijken. In de vorige hoofdstukken zijn verschillende woonwensen van internationale studenten al in beeld gebracht. Hierin is te zien dat de woonwensen van internationale studenten verschillen van de Nederlandse studenten. Internationale studenten geven vaker de voorkeur aan een zelfstandige woonruimte. Ook wegen de woonlasten van hen minder zwaar mee dan bij Nederlandse studenten. Naast de woonwensen verschillen de internationale studenten ook op andere vlakken. Internationale studenten hebben bijvoorbeeld, in tegenstelling tot het overgrote deel van de Nederlandse studenten, direct bij aankomst in Nederland huisvesting nodig.

Internationale studenten hebben dus direct bij aankomst huisvesting nodig en daarnaast hebben ze vaak maar een beperkt aantal spullen bij zich. Internationale studenten wonen dan ook vaak in een woning die al volledig gestoffeerd en gemeubileerd is, zie [Figuur 15](#). Van de woonruimten van internationale studenten in Utrecht zijn 65 procent in collegejaar '22-'23 volledig gestoffeerd en gemeubileerd en 36 procent is alleen gestoffeerd. Het aantal woonruimten die zowel niet gestoffeerd als gemeubileerd zijn is beperkt en vooral aanwezig bij internationale studenten die in een meerkamerwoning wonen.

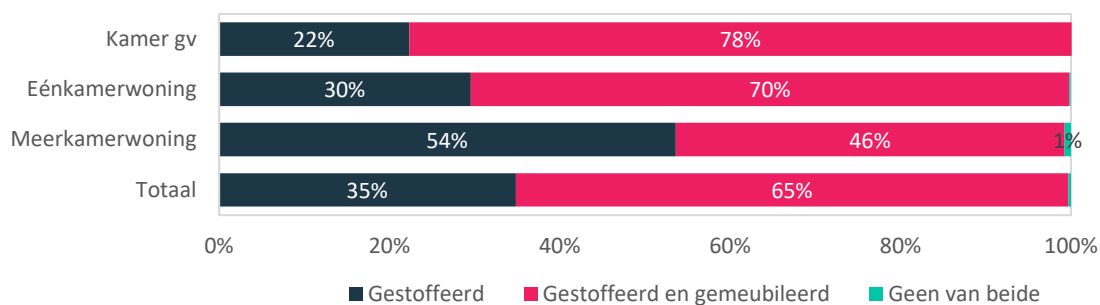
Figuur 15: Woonruimte van internationale studenten wel/niet gestoffeerd/gemeubileerd bij huren in huidige situatie naar type woonruimte in collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



Aan internationale studenten is gevraagd wat hun voorkeur is rondom het huren van een gestoffeerde dan wel gemeubileerde woonruimte. Op een uitzondering na, geven alle studenten de

voorkeur voor een woonruimte die in ieder geval gestoffeerd is zie [Figuur 16](#). 65 procent geeft de voorkeur aan een volledig gemeubileerde woonruimte. Vooral de studenten die de voorkeur hebben voor een kamer met gedeelde voorzieningen of éénkamerwoning zien hun woonruimte het liefst volledig gestoffeerd en gemeubileerd.

Figuur 16: Woonruimte van internationale studenten wel/niet gestoffeerd/gemeubileerd bij huren in gewenste situatie naar type woonruimte in collegejaar '22-'23. Bron: Enquête 'Wonen Als Student'



De analyse in dit hoofdstuk is alleen voor internationale studenten gemaakt, omdat geen data over Nederlandse studenten beschikbaar is.

Bijlage A: Begrippenlijst

Figuur 17: Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Besteedbaar budget (definitie MS)	Bruto inkomen plus zorgtoeslag, ouderlijke bijdrage (zakgeld en meebetalen lasten) en leningen (waaronder collegegeldkrediet en duo-lening) en minus huurtoeslag, zorgverzekering, belastingen en premie inkomensverzekeringen en studiekosten (waaronder collegegeld).
Bijkomende woonlasten	Kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet
Eékkamerwoning	Zelfstandige woonruimte met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken) bestaande uit één kamer.
Internationale student	Student met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding. Het gaat hierbij alleen om studenten die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor of master) aan een door de overheid bekostigde instelling.
Jonge student	Thuiswonende Nederlandse bachelor studenten jonger dan 20 jaar die binnen één jaar en als student uitwonend wensen te worden.
Kamer met gedeelde voorzieningen (kamer gv)	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.
Student	Nederlandse en internationale voltijd en duale studenten die een volledig bachelor of mastertraject volgen aan een door de overheid bekostigde instelling.
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.
Woonlasten	Huurprijs inclusief bijkomende lasten, zoals gas, water, licht, servicekosten, internet en gemeentelijke heffingen, en na aftrek van de huurtoeslag.
Woonstad	Gemeente waar de student woont.
Zelfstandige woonruimte	Eén- of meerkamerwoning.

Bijlage B: Methodologie

In deze rapportage is data vanuit de monitor studentenhuysvesting gebruikt. Voor deze monitor wordt jaarlijks de enquête 'Wonen als student' uitgezet die door zo'n 50.000 hbo en wo studenten wordt ingevuld. Hiervan zijn 2.200 respondenten uitwonend in Utrecht en wensen 3.800 respondenten uitwonend in Utrecht te zijn. In de enquête worden de kwalitatieve kenmerken van studentenhuysvesting in de huidige situatie en de woonwensen van studenten uitgevraagd. De volledige vragenlijst is [hier](#) te vinden.

De woonwensen van studenten worden op verschillende manieren uitgevraagd. Zo wordt aan studenten simpelweg de vraag gesteld in welke type woonruimte (kamer met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning, meerkamerwoning) ze wensen te wonen. Ook wordt in de enquête gevraagd naar:

- gewenste woonplaats;
- gewenste locatie binnen de stad;
- gewenst aantal personen om toilet, douche en keuken mee te delen;
- wens voor gestoffeerde dan wel gemeubileerde woonruimte (aan internationale studenten).

Deze kenmerken geven los een grof beeld van de woonvoorkeuren van studenten. Echter komen bij de verschillende woonruimtekenmerken verschillende woonlasten kijken. Een grote meerkamerwoning in het centrum van de stad brengt hogere woonlasten met zich mee dan een kamer met gedeelde voorzieningen aan de rand van de stad.

Daarom worden in de monitor studentenhuysvesting de woonwensen uitgevraagd middels de onderzoeksmethode 'conjunct meten'. 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 keuzepoces. Door de respondent meerdere keren een keuze te laten maken uit twee of meer 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 een woonruimte.

In de enquête 'Wonen als Student' krijgt iedere respondent vijf keer twee type woonruimten voorgelegd waarbij telkens de woonruimte die de voorkeur heeft gekozen moet worden (de voorgelegde woonruimten variëren per respondent). De voorgelegde woonruimten zijn voor het onderzoek samengesteld uit de volgende kenmerken:

- Type woonruimte: kamer met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en meerkamerwoning;
- Oppervlakte: 12 t/m 28 vierkante meter voor kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen en 35 t/m 95 vierkante meter voor meerkamerwoningen;
- Locatie van de woonruimte: centrum, rand centrum/campus en rand van de stad;
- Gedeelde relaxruimte: gemeenschappelijke relaxruimte wel/niet aanwezig;
- Woonlasten (incl. bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag): 325 t/m 1000 euro.

Daarnaast krijgen respondenten die aangeven in een kamer met gedeelde voorzieningen te willen wonen twee woonsituaties voorgelegd samengesteld uit de volgende kenmerken:

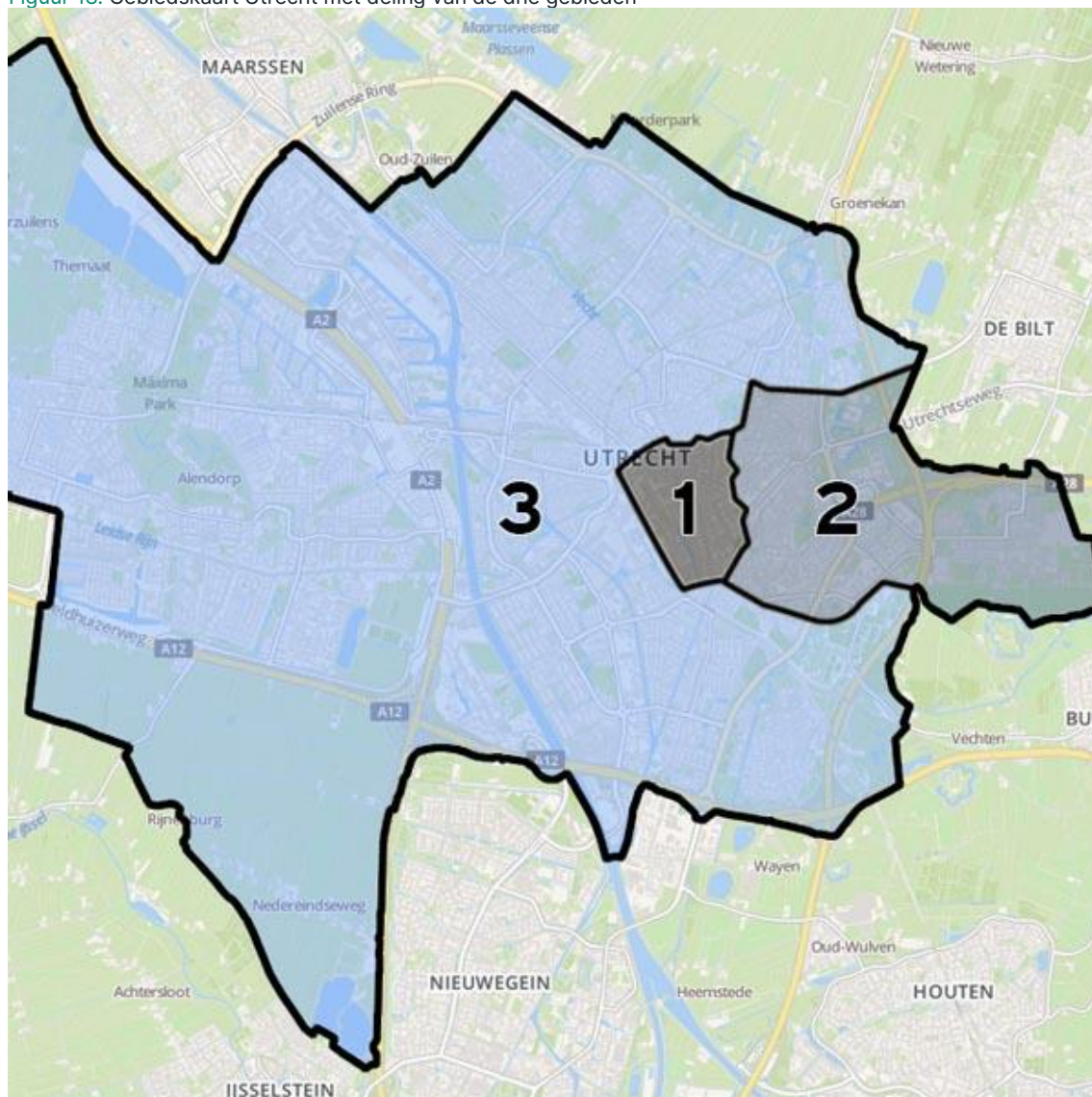
- Delen douche: niet delen, met 2 personen, met 4 personen, met 6 personen delen;
- Delen keuken: niet delen, met 2 personen, met 4 personen, met 6 personen delen;
- Delen toilet: niet delen, met 2 personen, met 4 personen, met 6 personen delen;
- Gemeenschappelijke woonkamer: gemeenschappelijke woonkamer wel/niet aanwezig;
- Woonlasten (incl. bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag): 325 t/m 550 euro.

Aan de hand van een wiskundig rekenmodel worden de gemaakte keuzes geanalyseerd. Hierbij wordt aangenomen dat een respondent de woonruimte kiest die hem of haar het meeste 'woongenot' (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.

De analyses worden voor verschillende groepen studenten en op het niveau van Utrecht uitgevoerd. Meer informatie over de methodologie gebruikt voor de monitor studentenhuysvesting is [hier](#) te vinden.

Bijlage C: Aanvullende tabellen en figuren

Figuur 18: Gebiedskaart Utrecht met deling van de drie gebieden



Tabel 1: Huidige woonlasten waarmee gerekend wordt voor het bepalen van de woonwensen van studenten met een uitwonende verhuiscens binnen één jaar én als student naar of binnen Utrecht, collegejaar '22-'23, bron: enquête 'Wonen als Student'⁵

	Oppervlakte	Utrecht Binnenstad	Utrecht Oost	Utrecht Overig
Kamer met gedeelde voorzieningen	12 m²	€ 400	€ 390	€ 420
	16 m²	€ 460	€ 420	€ 445
	20 m²	€ 485	€ 480	€ 480
	24 m²	€ 505	€ 485	€ 485
	28 m²	€ 550	€ 515	€ 570
Eénkamerwoning	12 m²	€ 610	€ 510	€ 605
	16 m²	€ 565	€ 545	€ 635
	20 m²	€ 605	€ 570	€ 655
	24 m²	€ 620	€ 495	€ 665
	28 m²	€ 685	€ 640	€ 745
Meerkamerwoning	35 m²	€ 770	€ 970	€ 880
	50 m²	€ 890	€ 930	€ 835
	65 m²	€ 975	€ 1.080	€ 940
	80 m²	€ 730	€ 845	€ 865
	95 m²		€ 545	€ 720

⁵ Er zijn te weinig waarnemingen beschikbaar om de gemiddelde woonlasten van een meerkamerwoning van 95m² in Utrecht Binnenstad te bepalen.

