



studenten
huisvesting

Sturen op woonbeleving



in studenten- huisvesting

Een onderzoek naar
determinanten van
klanttevredenheid in
studentenhuisvesting

Auteur:	K. Tijhof
Studie:	MRE 2023-2025
1 ^e beoordelaar:	Dr. M.I. Dröes
2 ^e beoordelaar:	Dr. P.W. Koppels
Datum:	Oktober 2025

Inhoudsopgave

0.	Management samenvatting	3
1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en Probleemstelling	4
1.2	Bedrijfscontext	5
1.3	Doelstelling en onderzoeksvragen	5
1.4	Onderzoeksmethodologie	6
1.5	Relevantie	7
1.6	Structuur van de scriptie	7
2.	Theoretisch kader	8
2.1	Academisch onderzoek	8
2.2	Determinanten klanttevredenheid	9
2.3	Interviews	14
2.4	Beleidscontext van studentenhuisvesting in Nederland	17
2.5	Belang van klanttevredenheidscijfers in studentenhuisvesting	20
2.6	Conceptueel model en hypothesen	20
3.	Data en onderzoeksopzet	25
3.1	Regressieanalyse	25
3.2	Keuze-experiment	31
3.3	Triangulatie	34
4.	Resultaten	35
4.1	Regressieanalyse	35
4.2	Subgroep analyse	41
4.3	Keuze-experiment	43
4.4	Discussie en beleidsimplicaties	46
5.	Conclusie	50
6.	Beperkingen en vervolgonderzoek	53
6.1	Beperkingen	53
6.2	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	54
	Literatuurlijst	55
	Bijlage A: Data en onderzoeksopzet: Interviews	57
	Bijlage B: Vragenlijst keuze-experiment A	58
	Bijlage C: Vragenlijst keuze-experiment B	63
	Bijlage D: Correlatietabellen regressie	68
	Bijlage E: Regressietabel (incl. standaardfouten)	71
	Bijlage F: Subgroepanalyse (incl. standaardfouten)	72
	Bijlage G: Resultaten Keuze-experiment (incl. standaardfouten)	73

0. Management samenvatting

Een groeiend kamertekort, toenemende beleidsdruk en een grote vraag naar passend aanbod zorgen voor een urgente situatie op de Nederlandse studentenwoningmarkt. Studenten vinden steeds moeilijker een geschikte en betaalbare kamer, terwijl de politiek, woningcorporaties en beleggers onder druk staan om het tekort aan te pakken. Dit onderzoek richt zich daarom op de vraag welke woning- en locatiemarkten de woontevredenheid van studenten beïnvloeden, zodat verbeteringen in aanbod en beleid gericht kunnen worden op wat studenten echt belangrijk vinden.

Doelstelling en onderzoeksvraag: Het doel van de studie is inzicht krijgen in de factoren die de tevredenheid van studenthuurders bepalen. De centrale onderzoeksvraag luidt: "Welke woning- en locatiemarkten beïnvloeden de tevredenheid van studenten?" Door deze vraag te beantwoorden, willen we aanknopingspunten bieden voor effectief huisvestingsbeleid en portefeuillesturing in studentenhuisvesting.

Onderzoeksopzet: Om de onderzoeksvraag te beantwoorden is gekozen voor een gecombineerde aanpak (triangulatie) van drie methoden. Ten eerste zijn kwalitatieve diepte-interviews gehouden met 3 experts om context en achterliggende motieven te verkennen. Ten tweede is een kwantitatieve regressieanalyse uitgevoerd op het woonbelevingsonderzoek van DUWO (6.190 respondenten) om statistisch vast te stellen welke woning- en omgevingskenmerken samenhangen met woontevredenheid. Ten derde is een keuze-experiment uitgevoerd onder 177 studenten, waarin respondenten kozen tussen hypothetische woonopties. Deze mix van methoden combineert diepgang en breedte. De interviews leveren context specifieke inzichten, de regressie toont algemene patronen, en het keuze-experiment onthult voorkeuren en afwijkgedrag van studenten.

Resultaten regressieanalyse: Uit de regressieanalyse komt verrassend de onderhoudsconditie van de woning als een van de sterkste determinanten van woontevredenheid naar voren. Studenten zijn beduidend tevredener als hun woning goed onderhouden is. Ook de groepsgrootte (het aantal huisgenoten waarmee men voorzieningen deelt) beïnvloedt de tevredenheid. Jonge studenten blijken tot bloei te komen in een levendig huis met veel huisgenoten, terwijl ouderen liever zelfstandig wonen. Qua locatiemarkten bleken vooral de afstand tot de universiteit en de veiligheid van de buurt van belang. Tot slot blijkt de prijs-kwaliteitverhouding van de woning van invloed te zijn en niet de absolute hoogte van de huur. Studenten waarderen het wanneer de huurprijs in verhouding staat tot wat de kamer en locatie te bieden hebben.

Resultaten keuze-experiment: Het keuze-experiment bevestigt deels deze bevindingen en laat zien welke woonkenmerken studenten het belangrijkst vinden. Studenten hechten het meest aan een lage huurprijs, aan eigen voorzieningen (zoals een eigen badkamer en keuken) en aan een goede onderhoudsstaat van de woning. Dit betekent dat betaalbaarheid, privacy/comfort en onderhoudsstaat voorrang hebben in hun voorkeuren. Opvallend is het gevonden verschil tussen *stated*- en *revealed preferences*. De energieprestatie van de woning speelt in het keuze-experiment wel een significante rol terwijl er in de regressieanalyse geen significante relatie met woonbeleving gevonden is.

Belangrijkste beleidsimplicaties: De bevindingen vertalen zich in drie hoofdboodschappen. Ten eerste vraagt de grote spreiding in woonvoorkeuren om een gedifferentieerd aanbod. Jongere studenten geven vaker de voorkeur aan gedeelde woonvormen met sociale cohesie, terwijl oudere studenten meer waarde hechten aan privacy en zelfstandigheid. Een mix van kamers en studio's is essentieel. Ten tweede blijkt betaalbaarheid niet alleen belangrijk op zichzelf, maar vooral in verhouding tot de geboden kwaliteit. Dit pleit voor huurbeleid dat inzet op eerlijke prijs-kwaliteitverhoudingen, bijvoorbeeld gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel. Ten derde onderstreept het onderzoek het belang van onderhoud. Goed onderhouden woningen verhogen aantoonbaar de tevredenheid. Voor woningcorporaties betekent dit dat onderhoud bij renovatie vanuit huurdersperspectief belangrijker is dan verduurzaming. Het keuze-experiment biedt bovendien inzicht in hoeveel huurders bereid zijn te betalen voor bepaalde kwaliteitskenmerken en geeft daarmee handvatten voor segmentatie naar doelgroep. Studentenhuisvesters kunnen hiermee gericht inspelen op de uiteenlopende wensen van studenten, bijdragen aan toekomstbestendige studentenhuusvesting én sturen op verbeterde woonbeleving.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Probleemstelling

De vraag naar studentenhuisvesting in Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aantal (internationale) studenten groeit voortdurend, wat de woningmarkt onder grote druk zet. Volgens de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting 2024 (hierna: LMS 2024) is het tekort aan studenteneenheden momenteel circa 23.100 woningen en blijft dit tekort voorlopig groeien. In het meest pessimistische scenario wordt verwacht dat zonder extra ingrepen het tekort kan oplopen tot rond 42.000 eenheden in 2031/2032 (Rijksoverheid, 2024). Dit structurele tekort leidt tot lange wachttijden voor studentenkamers, stijgende huren en verminderde betaalbaarheid en beschikbaarheid van kwalitatieve huisvesting voor studenten (Kences, Ministerie BZK & ABF Research, 2024). Nu het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting voorziet in de bouw van 60.000 extra studentenwoningen voor 2030, de vraag is niet alleen hoeveel er wordt gebouwd, maar vooral wat er wordt gebouwd. Deze investeringsgolf biedt een strategisch moment om het Nederlandse aanbod beter af te stemmen op de voorkeuren van studenten. Zo kunnen toekomstige knelpunten in de studentenhuysvesting worden voorkomen.

Een belangrijk deel van de studentenhuysvesting bestaat uit onzelfstandige woonruimtes, oftewel kamers met gedeelde voorzieningen (zoals keuken en/of badkamer). Dergelijke studentenkamers spelen een cruciale rol in het huisvesten van studenten, maar kennen ook specifieke uitdagingen. Zo is in de LMS 2024 voor het eerst onderzoek gedaan naar het toewijzingsbeleid van kamers met gedeelde voorzieningen. Hieruit blijkt dat meer dan de helft (circa 56%) van deze kamers wordt toegewezen via het zogenoemde hospiteersysteem (Kences, Ministerie BZK & ABF Research, 2024). Dit betekent dat zittende bewoners bij meer dan de helft van de kamers volledige inspraak hebben in de keuze van een nieuwe huisgenoot. Deze methode kan de sociale cohesie in studentenhuizen bevorderen, maar roept ook vragen op over de gelijke kansen voor alle woningzoekende studenten. De overige kamers worden doorgaans verdeeld via wachttijdsystemen of loting bij studentenhuysvesters. Het huidige toewijzingssysteem, waarin hospiteren de hoofdrol speelt, verlengt de zoektijd. Voor groepen zoals internationale studenten of eerstejaars van buiten de regio maakt dit het extra moeilijk om een kamer te vinden.

Bovendien is er bij onzelfstandige woonruimte sprake van marktverstoring overheidsbeleid. Zo komen huurders alleen in aanmerking voor huurtoeslag als zij een zelfstandige woonruimte huren, niet voor onzelfstandige kamers (Landelijke Studentenvakbond, 2024). Dit leidt tot de paradoxale situatie dat de netto huurlasten van een zelfstandige studio voor een student lager uit kunnen vallen dan die van een kleinere kamer, dankzij de ontvangen huurtoeslag (Ministerie BZK, 2024). Sommige verhuurders verlagen daarom bewust de netto huur van onzelfstandige kamers. Zo zorgen zij dat de netto woonlasten niet hoger uitvallen dan bij een zelfstandige woonruimte. Een onwenselijke prikkel die onzelfstandige nieuwbouw financieel onhaalbaar maakt. Tegelijkertijd zijn onzelfstandige eenheden gemiddeld 21% goedkoper te realiseren dan studio's en kunnen in eenzelfde pand meer kamers dan studio's worden ondergebracht (Ministerie BZK, 2024). Vanuit welzijnsperspectief worden de voordelen van samenwonen ook benadrukt. Samen een keuken en woonkamer delen zorgt voor sociaal contact en ondersteuning onder studenten, wat met name voor jongere studenten van groot belang is (Ministerie BZK, 2024). Deze tegenstrijdige prikkels (financieel en sociaal) maken duidelijk dat de huidige markttuitkomsten niet per se de voorkeuren of tevredenheid van studenten weerspiegelen. Er is dan ook behoefte aan aanvullend inzicht, los van deze verstoringen, in wat studenten belangrijk vinden aan hun woonruimte.

Gezien het aanhoudende kamertekort en de grote investeringen die nodig zijn, is een diepgaand onderzoek naar de relatie tussen vastgoedkenmerken en klanttevredenheid van studenten noodzakelijk. Studentenhuysvesters en investeerders moeten hun schaarse middelen efficiënt inzetten, en dat kan alleen met beter inzicht in welke aspecten van studentwoningen bepalend zijn voor de woontevredenheid. Tot op heden ontbreekt het aan een systematische, kwantitatieve analyse die deze verbanden blootlegt. Het meeste bestaande onderzoek naar studentenhuysvesting is kwalitatief van aard of richt zich slechts op een beperkt aantal aspecten van woontevredenheid. Zo constateren Najib et al. (2011) dat er wereldwijd slechts een beperkt aantal studies is uitgevoerd naar de woontevredenheid van studenten, en dat deze vaak een nauwe focus hebben. Dergelijke deelstudies leveren waardevolle inzichten op, maar bieden onvoldoende houvast voor een integrale verbetering van studentenhuysvesting (Najib et al., 2011). Het ontbreekt met name aan onderzoek dat voor Nederland, in kwantitatieve termen, aantoont welke vastgoed- en locatiekenmerken samenhangen met hogere tevredenheid. Hierdoor is het voor studentenhuysvesters en beleidsmakers lastig om op basis van objectieve data te bepalen welke investeringen of beleidsmaatregelen het meest effectief zullen zijn in het verhogen van de (toekomstige) klanttevredenheid. Deze scriptie speelt daarop in door gericht te onderzoeken welke kenmerken van studentwoningen en hun locatie de tevredenheid van studenten beïnvloeden.

1.2 Bedrijfscontext

In Nederland wordt studentenhuysvesting grotendeels verzorgd door gespecialiseerde woningcorporaties, zoals DUWO en SSH, die gezamenlijk tienduizenden studentenwoningen beheren. Deze **studentenhuysvesters** opereren als non-profitorganisaties (woningcorporaties) met de missie om betaalbare, veilige en passende woonruimte te bieden aan studenten. In een context van voortdurende kamerschaarste streven zij niet alleen naar uitbreiding van het aanbod, maar ook naar behoud en verbetering van de woonkwaliteit voor hun huurders. Het peilen van woontevredenheid onder studenten is daarbij een belangrijk instrument om inzicht te krijgen in de woonbeleving en knelpunten in de kwaliteit van huysvesting.

Dit onderzoek is opgezet als een **Company Research Paper (CRP)** in samenwerking met DUWO, momenteel de grootste studentenhuysvester van Nederland met ruim 33.000 studenteneenheden in beheer. DUWO voert jaarlijks een woonbelevingsonderzoek uit en gebruikt de uitkomsten daarvan al op complexniveau om gerichte verbeteracties door te voeren. Uit een interview met de manager beleid van DUWO kwam echter naar voren dat deze data nog niet wordt vertaald naar integrale analyses op portefeuilleniveau ten behoeve van strategische sturing. Hier ligt een duidelijke praktijkbehoefte: het ontwikkelen van stuurinformatie op basis van woontevredenheidsdata voor de gehele (toekomstige) portefeuille. Dit onderzoek speelt hierop in door een zo integraal mogelijke kwantitatieve analyse van de woonbeleving te maken. Daarmee levert het onderzoek direct toepasbare kennis op voor DUWO's portefeuilliesturing, terwijl de bevindingen tevens van waarde kunnen zijn voor andere studentenhuysvesters met vergelijkbare vraagstukken.

1.3 Doelstelling en onderzoeksvragen

De doelstelling van dit onderzoek is om kwantitatief vast te stellen welke objectieve vastgoed- en locatiekenmerken een significante invloed hebben op de tevredenheid van studenten met hun woonruimte in Nederland. Met andere woorden, het onderzoek beoogt te achterhalen welke aspecten van de studentenwoning en de directe woonomgeving bepalend zijn voor de woontevredenheid van studenten. Daarnaast wordt onderzocht of deze invloeden verschillen voor diverse groepen studenten, zoals Nederlandse en internationale studenten of jongere- en oudere studenten. Om deze doelstelling te bereiken, wordt de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

Welke vastgoed- en locatiekenmerken bepalen de woontevredenheid van studenten?

Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden, zijn de volgende drie deelvragen geformuleerd, die elk een belangrijk deelaspect van de hoofdvraag belichten:

1. **Hoe beïnvloedt de betaalbaarheid van de woonruimte de woontevredenheid van studenten?** In deze deelvraag staat de betaalbaarheid centraal. Woonlasten vormen een belangrijk aspect van de studententijd, aangezien studenten vaak over een beperkt budget beschikken. We onderzoeken of de woontevredenheid lager wordt naarmate de huurprijs hoger is, en of dit vooral te maken heeft met de prijskwaliteitsverhouding van de woning of met de absolute hoogte van de huur. Met andere woorden: vindt een student een hoge huur acceptabel als daar een hogere kwaliteit of betere locatie tegenover staat, of leidt een stijgende huurprijs in alle gevallen tot minder tevredenheid? Deze deelvraag brengt in kaart hoe sterk de invloed van huurprijs en betaalbaarheid is en welke vorm van "betaalbaarheid" het meest van belang is.
2. **In hoeverre hebben kenmerken van de woonruimte (zoals de woonvorm, locatie en fysieke kwaliteit) invloed op de woontevredenheid van studenten?** Deze deelvraag richt zich op de eigenschappen van de studentenkamer of woning zelf. Hierbij gaat het onder andere om de woonvorm (bijvoorbeeld of een student zelfstandig woont of voorzieningen moet delen), de locatie (de afstand tot de onderwijsinstelling en het stadscentrum) en de fysieke kwaliteit van de woonruimte (bijvoorbeeld de onderhoudsstaat, ruimte en voorzieningen). Met deze deelvraag wordt onderzocht welke van deze woningkenmerken in dit onderzoek het meest van invloed zijn op de tevredenheid van studenten met hun huysvesting.
3. **Versillen de bepalende factoren voor woontevredenheid tussen verschillende groepen studenten?** Tot slot wordt gekeken of de belangrijkste factoren die de woontevredenheid beïnvloeden verschillend uitwerken voor diverse groepen studenten. De studentenpopulatie is heterogeen, zo kunnen er verschillen zijn tussen ouderejaars en eerstejaars, tussen internationale studenten en lokale studenten, of bijvoorbeeld tussen studenten die in een grote stad wonen versus een kleinere studentenstad. Mogelijk hechten bepaalde groepen meer waarde aan specifieke woningkenmerken dan andere groepen. In deze deelvraag

onderzoeken we of dergelijke subgroep-verschillen bestaan. Dit kan inzicht bieden in welke verbeteringen voor welke doelgroep het meest effect zullen hebben op de woontevredenheid.

De drie deelvragen vormen de leidraad voor het theoretisch kader. Zij worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt in een conceptueel model en een reeks toetsbare hypothesen. Elke deelvraag is gekoppeld aan één of meerdere hypothesen, zodat duidelijk is hoe de literatuur en interviews zijn vertaald naar toetsbare verwachtingen.

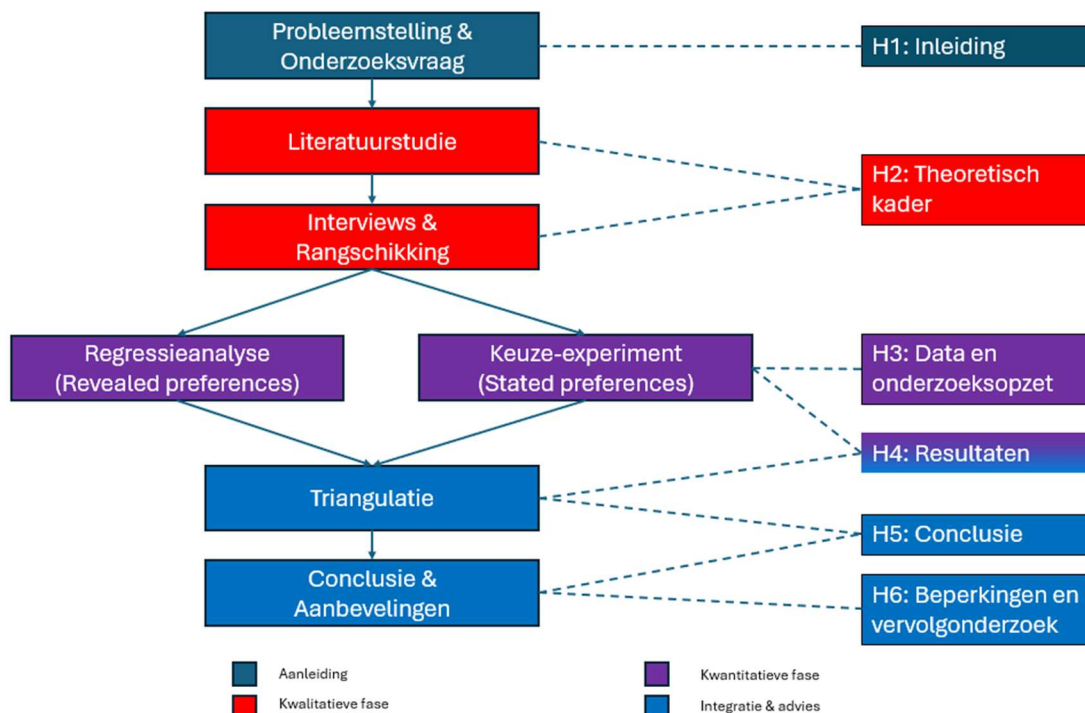
1.4 Onderzoeksmethodologie

Dit onderzoek hanteert een aanpak met gemixte methoden waarin kwalitatieve- en kwantitatieve methoden worden gecombineerd om de determinanten van klanttevredenheid in studentenhuisvesting te identificeren en te toetsen. In totaal zijn drie complementaire onderzoeksmethoden ingezet: (1) expertinterviews, (2) een regressieanalyse, en (3) een keuze-experiment. Hieronder wordt per methode kort het doel besproken en hoe deze bijdraagt aan het beantwoorden van de centrale onderzoeksvraag over welke factoren de woontevredenheid van studenten bepalen.

Er is bewust gekozen voor deze drieledige onderzoeksopzet omdat elke methode het vraagstuk vanuit een andere hoek belicht en elkaar aanvult. De kwalitatieve fase (literatuur en interviews) heeft een verkennend en hypothesevormend karakter: zij brengt context, nuance en een rangorde van determinanten aan. De kwantitatieve fase (regressie en keuze-experiment) heeft daarentegen een toetsend en kwantificerend karakter: zij toetst de hypothesen empirisch en maakt afruilen expliciet zichtbaar. De interviews leveren kwalitatieve diepgang en helpen bij het vormen van verwachtingen, de regressieanalyse geeft breedte en statistische onderbouwing op basis van werkelijk gemeten tevredenheid, en het keuze-experiment voegt een experimentele toets toe waarmee preferenties en afruilbereidheid expliciet zichtbaar worden. Door deze methoden te combineren (triangulatie) ontstaat een vollediger en evenwichtiger beeld van de factoren die studenttevredenheid beïnvloeden. Triangulatie verhoogt bovendien de betrouwbaarheid van de conclusies, omdat de zwakke punten van de ene methode worden opgevangen door inzichten uit de andere. Ten slotte kan deze combinatie tot interessante inzichten leiden. Wanneer alle methoden tot dezelfde conclusie leiden, vergroot dat het vertrouwen in de resultaten. Verschillen tussen methoden roepen juist nieuwe vragen op en stimuleren verdere reflectie. Hierdoor draagt de integratie van meerdere methoden bij aan zowel een robuuster als vollediger antwoord op de centrale onderzoeksvraag.

De onderzoeksopzet is schematisch weergegeven in figuur 1.1. Hierin wordt zichtbaar hoe de literatuurstudie en de interviews in de kwalitatieve fase input leveren voor de kwantitatieve analyses (regressieanalyse en keuze-experiment), die vervolgens samenkomen in triangulatie en leiden tot conclusies en aanbevelingen.

Figuur 1.1 Onderzoeksmodel



Bron: Eigen bewerking; op basis van onderzoeksopzet

1.5 Relevantie

Dit onderzoek is relevant op drie niveaus: academisch, maatschappelijk en bedrijfsmatig.

Academisch draagt het onderzoek bij aan de relatief beperkte kwantitatieve literatuur over studententevredenheid in de huisvestingssector. Eerdere studies zijn ofwel kwalitatief, of focussen op een beperkt aantal factoren. Deze studie brengt op systematische wijze in kaart welke vastgoed- en locatiekenmerken het belangrijkste zijn voor tevredenheid, met behulp van zowel regressieanalyse als een keuze experiment. Daarmee levert het methodologisch ook een bijdrage aan het combineren van *revealed*- en *stated preferences* in de vastgoedcontext, wat nog zelden gebeurt binnen dit domein.

Maatschappelijk sluit het onderzoek aan bij het groeiende woningtekort onder studenten in Nederland. Door inzicht te bieden in wat studenten belangrijk vinden aan hun woonruimte, kan het onderzoek bijdragen aan beter afgestemde nieuwbouw, renovatie of toewijzing van woonruimte. Zeker in het licht van beleidsdoelstellingen zoals het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting (2022–2030), biedt deze studie bruikbare aanknopingspunten om niet alleen voldoende, maar ook passende studentenwoningen te realiseren.

Bedrijfsmatig is het onderzoek ingebed binnen DUWO, de grootste studentenhuysvester van Nederland. De studie heeft als insteek om concrete handvatten te bieden voor het sturen op woonbeleving binnen de organisatie. Door inzichtelijk te maken welke kenmerken het sterkst bijdragen aan tevredenheid, kunnen studentenhuysvesters als DUWO hun middelen effectiever inzetten. Denk aan vragen als: loont het meer om extra gezamenlijke ruimtes toe te voegen, of is een gunstige ligging belangrijker dan extra oppervlakte? Ook kunnen de uitkomsten bijdragen aan keuzes in toewijzingsbeleid, of huurbeleid, met name differentiatie per doelgroep.

Kortom helpt dit onderzoek om woningvoorraad, investeringskeuzes en beleidsdoelstellingen beter af te stemmen op de voorkeuren van studenten, en biedt zowel wetenschappelijke als praktische meerwaarde.

1.6 Structuur van de scriptie

De scriptie bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader besproken, waarin literatuur, interviews en beleidscontext worden samengebracht tot een conceptueel model en hypothesen. Hoofdstuk 3 beschrijft de onderzoekopzet en gebruikte data, met afzonderlijke paragrafen over de regressieanalyse, het keuze-experiment en de triangulatie van methoden. Hoofdstuk 4 presenteert de empirische resultaten en toetst de hypothesen. Hoofdstuk 5 formuleert de belangrijkste conclusies en implicaties voor beleid en praktijk. Hoofdstuk 6 bespreekt de beperkingen van het onderzoek en doet aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

2. Theoretisch kader

2.1 Academisch onderzoek

Woontevredenheid wordt in de literatuur doorgaans gedefinieerd als de mate van tevredenheid met de huidige woonsituatie (Gong & Söderberg, 2024). Het omvat zowel fysieke kenmerken van de woning als sociale aspecten zoals de omgang met medebewoners en het gevoel van veiligheid. Als specifieke vorm van huisvesting heeft studentenhuysvesting de afgelopen decennia toenemende wetenschappelijke aandacht gekregen. Studentenhuysvesting vervult immers een essentiële rol. Het biedt niet alleen onderdak, maar fungeert ook als sociale en leeromgeving voor studenten (Gong & Söderberg, 2024). Goede studentenhuysvesting bevordert de academische prestaties, betrokkenheid en persoonlijke ontwikkeling van studenten. Onvoldoende woonomstandigheden (zoals lawaai, overbewoning of een onveilige sfeer) leiden daarentegen tot stress en tegenvallende studieresultaten. Universiteiten en woningorganisaties onderkennen dan ook steeds meer het belang van kwalitatieve huysvesting als middel om studenten aan te trekken en te behouden. Tegelijkertijd geldt in veel landen dat de vraag naar studentenwoningen het aanbod overstijgt (Gong & Söderberg, 2024). Hierdoor is de discussie rond studentenhuysvesting niet alleen gericht op kwantiteit, maar ook op kwaliteit: hoe kunnen beschikbare woningen zo worden verbeterd dat ze optimaal aansluiten bij de wensen van studenten?

Tegen deze achtergrond is wereldwijd onderzoek verricht naar de factoren die de woontevredenheid van studenten beïnvloeden. In algemene zin onderscheiden studies hierbij vaak drie dimensies: fysieke kenmerken van de woning, aspecten van de sociale omgeving en organisatorische factoren (Nhlabathi, 2021). De fysieke factoren omvatten onder andere de beschikbare voorzieningen, de indeling en grootte van de woonruimte en de ligging ervan. Sociale factoren betreffen bijvoorbeeld privacy, sociale relaties en veiligheid. Terwijl organisatorische beleidsaspecten zien op huurvoorwaarden, regels en beheer van de huysvesting (Nhlabathi, 2021). Uit empirische bevindingen komt naar voren dat vooral de objectieve fysieke kenmerken en de locatie van de studentenkamer bepalend zijn voor de tevredenheid. Zo toonde Amole (2009) in Nigeria aan dat gebouwenkenmerken van studentenhuysvesting cruciaal zijn. De plattegrond van het gebouw en de structurele degelijkheid van het pand bleken sterk van invloed op hoe tevreden studenten zijn. Eveneens bleek dat de aanwezigheid van voldoende en goed onderhouden voorzieningen samenhang met hogere tevredenheid (Amole, 2009). In lijn hiermee vond recent onderzoek in Turkije dat studenten significant tevredener zijn in minder drukke woonsituaties. Een lagere bezettingsgraad (minder huisgenoten per woongroep) en een gebouwd ontwerp met kleinschaligere wooneenheden (clustervorm in plaats van lange gangen) gingen gepaard met een hogere woontevredenheid (Beder & Imamoglu, 2023). Een hoge dichtheid van kamers zorgt voor drukke gemeenschappelijke ruimtes en vergrootten daarmee het gevoel van overbezetting en verminderden de privacy, wat een drukkend effect had op de tevredenheid. Ook de beschikbaarheid en kwaliteit van faciliteiten blijken van belang. Een recente Zweedse studie identificeerde keukenfaciliteiten, schoonmaak/onderhoud en de nabijheid van openbaar vervoer als sterkste voorspellers van studenttevredenheid (Gong & Söderberg, 2024). Daarnaast bleken studenten met een zelfstandige studio doorgaans tevredener dan studenten met een kamer op een gedeelde gang, wat het belang van privacy en eigen voorzieningen onderstreept. Locatiefactoren komen in vrijwel alle studies naar voren als belangrijke determinant. Studenten hebben veelal een voorkeur voor woonruimte dicht bij de campus of in het stadscentrum, mede vanwege de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen (Gong & Söderberg, 2024). Een centraal gelegen woning draagt aantoonbaar bij aan hogere tevredenheid. Thomsen en Eikemo (2010) concludeerden in hun onderzoek in Trondheim (Noorwegen) dat vooral waar en hoe studenten wonen verschil maakt in tevredenheid. In die studie waren studenten het meest tevreden wanneer zij in hun gewenste woonvorm verbleven én de woning van goede kwaliteit was en centraal lag. Opvallend genoeg bleek het hebben van eigen faciliteiten (een eigen keuken of badkamer) in die studie minder van invloed, net als demografische kenmerken van studenten.

Over de gehele linie schetst de internationale literatuur een beeld waarin objectieve woningkenmerken en locatiefactoren de kern vormen van studenttevredenheid. Deze objectieve aspecten bepalen de randvoorwaarden waarbinnen studenten hun woonervaring beoordelen. Uiteindelijk is woontevredenheid immers het resultaat van de mate waarin de geboden woonomgeving aansluit bij de behoeften en verwachtingen van de student (Nhlabathi, 2021). Woonbeleving kan worden gezien als de uitkomst van een vergelijking tussen de huidige woonsituatie en een cognitieve referentie van de gewenste woonsituatie: hoe kleiner de kloof daartussen, des te groter de tevredenheid (Galster, 1985).

Hoewel uit diverse landen waardevolle inzichten beschikbaar zijn, is de wetenschappelijke dekking niet overal gelijkmatig. Literatuuroverzichten signaleren nog duidelijke hiaten in onderzoek naar studentenhuysvesting per land of regio. Ook in Nederland ontbreekt nog een integrale kwantitatieve benadering van woontevredenheid onder studenten. Er is nog nauwelijks onderzoek dat in de context van de Nederlandse studentenhuysvesting expliciet de

relatie tussen objectieve vastgoedkenmerken, omgevingsfactoren en de tevredenheid van studenten in kaart brengt. Deze scriptie speelt daar op in door te focussen op de vraag in hoeverre uiteenlopende objectieve woning- en locatiekenmerken van invloed zijn op de woontevredenheid van studenten in Nederland. Om dit te onderbouwen, worden in de volgende paragraaf (2.2 Determinanten klanttevredenheid) eerst de belangrijkste determinanten uit de literatuur besproken, zodat duidelijk wordt welke variabelen in eerder onderzoek als cruciaal naar voren zijn gekomen en als uitgangspunt dienen voor de analyses in dit onderzoek.

2.2 Determinanten klanttevredenheid

Zoals uit de voorgaande literatuurstudie blijkt, is woontevredenheid bij studenten het resultaat van een complexe interactie tussen objectieve woningkenmerken, subjectieve beleving en de mate waarin de woonomgeving aansluit op de behoeften en verwachtingen van de bewoner. Verschillende studies benadrukken dat de tevredenheid van studenten sterk afhankelijk is van fysieke, sociale en economische factoren. Hoewel sommige determinanten universeel van belang zijn (zoals locatie of betaalbaarheid), verschilt de impact per student.

In deze paragraaf worden de belangrijkste factoren besproken die volgens de academische literatuur en praktijkonderzoek samenhangen met de woontevredenheid van studenten. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de negen meest terugkerende determinanten, met per factor de relevante internationale en Nederlandse bronnen. De tabel maakt zichtbaar welke determinanten in eerdere onderzoeken consistent naar voren komen en vormt daarmee de basis voor de verdere uitwerking in dit onderzoek. Na de tabel worden de determinanten afzonderlijk toegelicht om hun theoretische en empirische onderbouwing te verduidelijken.

Tabel 2.1 Overzicht belangrijkste determinanten woontevredenheid en bronnen

Determinant	Internationale bronnen	Nederlandse bronnen
(On)zelfstandige huisvesting	Thomsen & Eikemo (2010)	Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024; ABF-Research (2023); Landelijke studentenvakbond – <i>Beste Studentenkamer Stad</i> 2023; Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022–2030
Energieprestatie en duurzaamheid	Alamel (2021)	Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022–2030
Gemeenschappelijke ruimtes en sociale interactie	Najib, Yusof & Osman (2011); Nhlabathi (2021); Amole (2009); Beder & İmamoğlu (2023); Parkes, Kearns & Atkinson (2002)	Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024; ABF-Research (2023)
Afstand tot universiteit en voorzieningen	Thomsen & Eikemo (2010); Parkes, Kearns & Atkinson (2002)	Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024; Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022–2030
Grootte van de woning en het complex	Najib, Yusof & Osman (2011); Amole (2009); Beder & İmamoğlu (2023); Kaya & Erkip (2001)	Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024
Criminaliteitscijfers	Parkes, Kearns & Atkinson (2002); Nhlabathi (2021); Najib, Yusof & Osman (2011)	(geen Nederlandse bron)
Aanwezigheid van parkeerplaatsen en fietsenstallingen	Nhlabathi (2021); Najib, Yusof & Osman (2011)	(geen Nederlandse bron)
Demografische verschillen	Beder & İmamoğlu (2023); Nhlabathi (2021); Najib, Yusof & Osman (2011); Thomsen & Eikemo (2010)	Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024
Huurprijzen / betaalbaarheid	Thomsen & Eikemo (2010)	Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024; Landelijke studentenvakbond – <i>Beste Studentenkamer Stad</i> 2023; ABF-Research (2023); Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022–2030

Bron: Eigen bewerking; op basis van literatuuronderzoek

(On)zelfstandige huisvesting – Studio of studentenkamer

Of een student zelfstandig (eigen keuken én badkamer) of onzelfstandig (gedeelde voorzieningen) woont, heeft grote invloed op de woonbeleving. Uit een Nederlandse studie van ABF Research in opdracht van Kences blijkt dat studenten die op kamers wonen met gedeelde voorzieningen aanmerkelijk gelukkiger zijn dan studenten in zelfstandige studio's (Kences, 2023). Een belangrijke reden is de sterkere sociale binding, in onzelfstandige woningen heeft 75% van de studenten een goede band met huisgenoten, terwijl maar 42% die in zelfstandige woonruimte een goede band met hun burens heeft (Kences, 2023).

Studenten in een studio lopen meer risico op sociaal isolement omdat zij hun netwerk elders moeten vinden (Kences, 2023). Deze bevinding ondersteunt dat gedeelde huisvesting bijdraagt aan welzijn door dagelijkse sociale interactie.

Tegelijk kennen zelfstandige wooneenheden voordelen op het gebied van privacy en financiële ondersteuning vanuit de overheid. In Nederland kunnen studenten in een zelfstandige woning huurtoeslag krijgen, waardoor hun netto woonlasten dalen. Onderzoek van ABF Research laat zien dat zonder huurtoeslag ongeveer de helft van de bachelor studenten voor een onzelfstandige woonruimte kiest, maar mét een hypothetische huurtoeslag van € 150 op kamers zou dit aandeel stijgen naar 67% (Kences, 2024). Met andere woorden, wanneer gedeelde woonruimten even betaalbaar worden als studio's, kiezen veel meer studenten voor het sociale voordeel van op kamers wonen. Andersom geldt dat de huidige huurtoeslag op studio's studenten financieel prikkelt om zelfstandig te wonen (Kences, 2024).

Internationale literatuur bevestigt dat de woonvorm samenhangt met tevredenheid, maar is daarin niet eenduidig. Enerzijds verhogen meer privacy en minder gedeelde ruimtes de tevredenheid door minder drukte (bijvoorbeeld geen wachtrij voor de douche). Zo neemt de tevredenheid in studentenhuizen toe naarmate de bewonersdichtheid afneemt (Beder & Imamoglu, 2023). Studenten waarderen een eigen rustige plek (Kaya & Erkip, 2001). Onderzoek uit 2011 toont aan dat ruimere kamers, minder geluid en meer privacy leiden tot hogere tevredenheid (Najib et al., 2011). Anderzijds tonen onderzoeken dat het sociale aspect van samenwonen cruciaal is, goede relaties met kamergenoten en een hechte woongemeenschap versterken de woontevredenheid (Najib et al., 2011). Een Noorse studie vond zelfs dat de aanwezigheid van eigen keuken/badkamer op zichzelf geen significante invloed had op de tevredenheid (Thomsen en Eikemo, 2010), mogelijk omdat sociale en kwaliteitsfactoren zwaarder wegen.

De keuze voor zelfstandig of onzelfstandig wonen bepaalt in hoge mate de woonbeleving. Het beïnvloedt hoeveel privacy studenten genieten tegenover hoeveel sociale steun en gezelligheid zij ervaren. Deze variabele heeft dus directe invloed op studententevredenheid. Woonvormen die de juiste balans bieden tussen privacy en sociale mogelijkheden kunnen hogere tevredenheidscijfers opleveren. Beleidsmatig betekent dit dat studentenhuisvesters beide typen woonruimte en/of hybride vormen moeten aanbieden om aan uiteenlopende voorkeuren te voldoen en welzijn te bevorderen. Het toewijzen van de voor de desbetreffende student passende woonvorm lijkt daarbij cruciaal bij het maximaliseren van de woonbelevingscijfers.

Energieprestatie en Duurzaamheid

Duurzame gebouwen met een goede energieprestatie kunnen een positieve impact hebben op de woonbeleving. Recent onderzoek aan de University of Northampton toonde een duidelijk positief verband aan tussen duurzame initiatieven en studenttevredenheid in huisvesting (Jrad, 2024). Met name factoren als energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en groene voorzieningen bleken significant bij te dragen aan hogere tevredenheidsniveaus. Dit suggereert dat studenten het comfort en mogelijk de lagere energielasten van duurzame woningen waarderen. Een goed geïsoleerde kamer met efficiënte verwarming draagt bij aan wooncomfort en betaalbaarheid, terwijl zichtbare groene maatregelen (zoals zonnepanelen, groene gevels of recyclingfaciliteiten) een gevoel kunnen geven bij te dragen aan het milieu, wat voor veel studenten in toenemende mate belangrijk is.

Toch laten andere studies zien dat duurzaamheid niet altijd bovenaan staat in de afwegingen van studenten. Een onderzoek naar huisvestingskeuzes vond dat studenten over het algemeen weinig rekening houden met milieuaspecten bij het kiezen van een kamer (Alamel, 2021). Praktische factoren zoals prijs, locatie en veiligheid krijgen vaker voorrang. Dit betekent dat hoewel duurzaamheid op zichzelf de tevredenheid kan verhogen, het vaak een indirecte rol speelt. Bijvoorbeeld via lagere energiekosten of beter comfort, wat weer leidt tot een betere woonbeleving.

Energieprestatie wordt ook belangrijker naarmate energiekosten stijgen. Studenten met een krap budget zullen tevredener zijn in woningen met goede isolatie of zonnepanelen als zij dit merken in de maandelijkse lasten. Aan de andere kant kunnen tochtige, energie-inefficiënte gebouwen tot klachten leiden (koude kamers, hoge rekeningen

of hittestress). In Nederland, waar het klimaat om goede verwarming vraagt, kan een slecht energielabel dus negatieve invloed hebben op de woontevredenheid.

Voor studentenhuisvesters is duurzaamheid tweeledig relevant: Enerzijds draagt het bij aan maatschappelijke doelen en kan marketingtechnisch aantrekkelijk zijn. Daarnaast beïnvloedt het direct de gebruikerservaring. Duurzame en energiezuinige woningen bieden meestal meer comfort en lagere lasten, wat de klanttevredenheid verhoogt (Jrad, 2024). Echter, aangezien studenten milieuaspecten niet altijd bewust meewegen (Alamel, 2021), moet de meerwaarde vooral blijken uit het wooncomfort en de betaalbaarheid. Al met al is duurzaamheid een opkomende factor die steeds meer verklarende waarde krijgt voor woonbeleving naarmate studenten bewuster en kritischer worden over hun leefomgeving.

Gemeenschappelijke ruimtes en sociale interactie

Sociale interactie in de woonomgeving is een van de belangrijkste bronnen van tevredenheid voor studenten. Verschillende onderzoeken tonen aan dat studentenhuisvesting die sociale betrokkenheid faciliteert leidt tot tevredener bewoners. Denk hierbij aan gemeenschappelijke huiskamers, keukens of studieruimtes. Foubert et al. (1998) en Najib & Yusof (2011) concluderen bijvoorbeeld dat een hechte band met medebewoners en een prettige sfeer om samen te leven cruciaal zijn voor woontevredenheid van studenten. Dit sluit aan bij de ervaring dat studietijd voor jongeren meestal ook een sociale levenservaring is, huisvesting is daarin een belangrijke factor.

De kwaliteit en beschikbaarheid van gemeenschappelijke ruimten is daarbij een concrete factor. In een onderzoek naar studentenhuisvesting in Nigeria identificeerde Amole (2009) twee bepalende factoren voor tevredenheid. De kwaliteit van de eigen eenheid en die van de gezamenlijke ruimten. Een voldoende grote, comfortabele en aantrekkelijke gezamenlijke ruimte verhoogt de tevredenheid, omdat het studenten een plek geeft om samen te komen, te ontspannen of te studeren buiten hun eigen kamer (Nhlabathi, 2021). Ontbreken dergelijke ruimtes, dan voelen studenten zich eerder opgesloten in hun kamer of missen ze kansen om medestudenten informeel te treffen.

Er is een afweging tussen sociale interactie en privacy. Te veel nadruk op gemeenschappelijkheid kan voor sommigen juist stress geven, maar doorgaans geldt dat een woning die mogelijkheden biedt om te socializen én je terug te trekken, het best scoort. Najib en Yusof signaleren in 2011 dat studenten behoefte hebben aan beide. Ontmoetingsplekken én rustige studieruimtes. Moderne studentencomplexen proberen hierop in te spelen met studielounges, sportfaciliteiten en/of gemeenschappelijke tuinen om community vorming te stimuleren.

Ook in Nederland beargumenteerd Kences dat woontevredenheid bij studenten in sterke mate samenhangt met het sociale klimaat van de huisvesting. Gemeenschappelijke ruimtes en activiteiten bevorderen een gevoel van gemeenschap, wat een positief effect heeft op welzijn en tevredenheid (Kences, 2023). Voor studentenhuisvesters betekent dit dat investeren in goede gedeelde voorzieningen zich terugbetaalt in hogere tevredenheidscijfers. In tevredenheidsonderzoeken fungeren vragen over de sfeer in het pand, vriendschappen en mogelijkheden tot sociale contacten dan ook vaak als belangrijke indicatoren.

Afstand tot universiteit en voorzieningen

Locatie is een klassieke determinant van woontevredenheid. Studenten hechten grote waarde aan een gunstige ligging, met name de afstand van de woning tot de universiteit maar ook andere voorzieningen zoals supermarkten, uitgaansgelegenheden en openbaar vervoer. Een kwantitatieve studie in Trondheim (Noorwegen) constateerde dat locatie een van de drie belangrijkste variabelen is voor studententevredenheid, na type huisvesting en woonkwaliteit (Thomsen en Eikemo, 2010). Een centrale ligging dicht bij de campus vergemakkelijkt het dagelijks leven. Minder reistijd, meer betrokkenheid bij het campusleven en gemakkelijke toegang tot bibliotheek, colleges en medestudenten.

Wanneer studenten ver van hun onderwijsinstelling wonen, kan dit negatief doorwerken in hun woonbeleving. Lange reistijden of slecht bereikbare locaties veroorzaken stress en beperken spontane deelname aan campusactiviteiten. In extreme gevallen leidt het tot sociale isolatie (bijvoorbeeld zogenaamde pendelstudenten die minder deelnemen aan het studentenleven). Uit Nederlandse data blijkt dat woon-werkafstand (afstand tot campus) samen met huurprijs tot de belangrijkste overwegingen behoort bij huisvestingskeuzes (Kences, 2024). Hoewel door kamerschaarste sommige studenten bereid zijn verder van de stad of campus te wonen, accepteren ze die grotere afstand meestal alleen in ruil voor lagere huur (Kences, 2024). Dit impliceert dat nabijheid een waarde heeft die in tevredenheid tot uiting komt.

Niet alleen de universiteit zelf, maar ook de nabijheid van winkels, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en uitgaansgelegenheden spelen een rol. Studenten in een levendige buurt met gemakkelijke toegang tot faciliteiten

zijn vaak tevredener over hun woonplek. Omgekeerd kan een gebrek aan voorzieningen in de omgeving leiden tot lagere tevredenheid, zelfs als de kamer zelf goed is (Parkes, Kearns & Atkinson, 2002).

Locatiefactoren hebben een directe invloed op studenttevredenheid en komen in vrijwel elk onderzoek naar bepalende vastgoedkenmerken (ook buiten de studentenhuysvesting) naar voren als cruciaal. Ze verklaren waarom twee vergelijkbare studentencomplexen verschillende tevredenheidscijfers kunnen krijgen. Eentje in het centrum zal hoger scoren dan eentje in een afgelegen buitenwijk. Voor beleidsmakers betekent dit dat huisvesting dichtbij de campus, stadcentra of goede OV-verbindingen essentieel zijn.

Grootte van de woning en het complex

De grootte van de studentenkamer of studio is een belangrijke fysieke factor. Studenten verblijven vaak op beperkte oppervlaktes, dus elke extra meter kan verschil maken in comfort of gevoel. Onderzoek bevestigt dat meer ruimte en minder drukte de tevredenheid verhogen. Studenten geven de voorkeur aan bredere, lichte kamers en ervaren minder stress in woningen die niet overvol zijn (Najib & Yusof (2011). Amole (2005) vond dat de ervaren mate van "crowding" en privacy sterk bepalend is voor hoe positief studenten hun huisvesting beoordelen. Een kamer die té klein is of voorzieningen die met teveel personen gedeeld wordt, leidt al snel tot ongenoegen.

Niet alleen de kamer zelf, ook de omvang van de woongroep of het gebouw/complex en de inrichting ervan beïnvloeden de woonbeleving. Een onderzoek naar studentenhuizen vond dat tevredenheid toenam bij lagere bewoondichtheid per eenheid en bij een gestapelde indeling van kamers in plaats van lange gangen (Beder en Imamoglu, 2023). Studenten in gebouwen met kleinschaligere woongroepen voelden zich minder anoniem en minder gehinderd door drukte dan studenten op een etage met een lange gang en veel kamers naast elkaar. Ook afstand tot gedeelde faciliteiten speelde een rol: iets verder weg van gemeenschappelijke ruimtes gaf meer rust en privacy, wat de tevredenheid verhoogde (Beder en Imamoglu, 2023). Dit geeft aan dat doordachte architectuur bijdraagt aan een betere woonbeleving.

De praktijk laat zien dat kleinschaligheid vaak geassocieerd wordt met een huiselijker gevoel. Een gebouw met 10 bewoners kan gezelliger en persoonlijker aanvoelen dan een flat met 300 zelfstandige studio's. Aan de andere kant kunnen grotere complexen meer voorzieningen bieden, wat ook weer levendigheid en tevredenheid met zich meebrengt. Het is dus zoeken naar de juiste balans. Uit literatuur komt in elk geval duidelijk naar voren dat een te hoge dichtheid in onzelfstandige woongroepen negatieve gevolgen heeft voor tevredenheid en zelfs het welzijn (Najib & Yusof, 2011).

Criminaliteitscijfers

Veiligheid en criminaliteit in de directe woonomgeving zijn belangrijke determinanten van studenttevredenheid. Een woning kan nog zo comfortabel en betaalbaar zijn, wanneer de omgeving als onveilig wordt ervaren zal dit een negatieve impact hebben op de algehele woonbeleving. Onderzoek wijst uit dat veiligheidsperceptie en objectieve criminaliteitscijfers invloed hebben op zowel de mate van tevredenheid met de woning als op de bereidheid van studenten om in een bepaald gebied te wonen (Nhlabathi, 2021).

Ook volgens Parkes, Kearns en Atkinson (2002) hangt buurttevredenheid sterk samen met het gevoel van veiligheid, dit onderzoek richt zich niet specifiek op studenten. Buurten met hogere criminaliteitscijfers en overlast, zoals geluidsoverlast en vandalisme, scoren systematisch lager op tevredenheid. Dit effect is niet beperkt tot extreme misdaadcijfers, maar geldt ook voor subjectieve gevoelens van onveiligheid. Bewoners die 's avonds niet met een gerust hart over straat kunnen of regelmatig te maken krijgen met incidenten zoals fietsendiefstal, voelen zich minder prettig in hun woonomgeving. De relatie tussen veiligheid en tevredenheid is complex, niet alleen objectieve misdaadcijfers spelen een rol, maar ook hoe bewoners de sociale cohesie en sociale controle in de buurt ervaren. Een wijk met een hechte gemeenschap en een goed onderhouden leefomgeving wordt vaak als veiliger ervaren, zelfs als de feitelijke criminaliteit vergelijkbaar is met minder verzorgde buurten.

Ong, Petrova en Spieler (2013) bevestigen deze relatie specifiek in de context van studentenhuysvesting. Uit hun onderzoek blijkt dat studenten bereid zijn een hogere huur te betalen voor een woning in een veiligere buurt. Dit impliceert dat veiligheid niet slechts een randvoorwaarde is, maar een actief gewaardeerd kenmerk van de woonomgeving. Studenten kiezen liever voor een minder centraal gelegen woning in een veilige buurt dan voor een woning in centraal gelegen maar risicovollere wijk. Daarnaast blijkt dat studenten die in onveilige buurten wonen, vaker verhuizen zodra ze de mogelijkheid krijgen, wat suggereert dat een veilige omgeving een cruciale factor is in de woonbeleving.

Ook blijkt uit onderzoek van Nhlabathi (2021) dat onveiligheidsgevoelens samenhangen met lagere loyaliteit aan de woning. Studenten die zich onveilig voelen, zijn minder geneigd om hun woonplek aan te raden aan

medestudenten en vertonen een grotere intentie om te verhuizen. Dit bevestigt dat veiligheid niet alleen de huidige tevredenheid beïnvloedt, maar ook een voorspellende waarde heeft voor de mate waarin studenten langdurig in een woning blijven.

Samengevat is veiligheid een essentiële factor in de beoordeling van studentenhuisvesting. Studenten die zich veilig voelen in hun woonomgeving, rapporteren hogere tevredenheid, een grotere loyaliteit aan hun woning en een lagere verhuisintentie. Dit impliceert dat veiligheid niet slechts een secundair aspect van huisvesting is, maar een kerncomponent die direct invloed heeft op de ervaring en tevredenheid van studenten.

Fietsenstallingen en parkeerplaatsen

Voor studenten in Nederland is de fiets een belangrijk vervoersmiddel. De beschikbaarheid van een veilige fietsenstalling en eventueel ook parkeerplaatsen kunnen daarom van invloed zijn op de tevredenheid over de woning. Hoewel studentenhuisvesting meestal minder op autogebruik gericht is (veel studenten hebben geen auto vanwege kosten), waarderen degenen die er wel een hebben een betrouwbare parkeeroplossing. Fietsvoorzieningen daarentegen raken vrijwel alle studenten. Als een complex onvoldoende fietsstallingen heeft, of alleen onbedekte plekken waar fietsen gestolen of beschadigd kunnen raken, leidt dit tot ergernis en ontevredenheid bij bewoners.

Onderzoek specifiek naar parkeergelegenheid laat zien dat dit aspect vaak gematigde tevredenheidsscores krijgt. Het is niet de allerbelangrijkste factor, maar wel eentje waar regelmatig klachten over komen. Zo rapporteerden Nhlabathi in 2021 dat de tevredenheid over “*vehicle parking space*” in studentenhuisvesting gemiddeld slechts middelmatig was. Fietsenstallingen worden in Nederlandse context soms als vanzelfsprekend gezien, maar hun kwaliteit (voldoende rekken, overdekt, afsluitbaar) varieert en beïnvloedt hoe fijn studenten het wonen vinden.

Demografische Verschillen

Leeftijd: Niet alle studenten hebben dezelfde woonvoorkeuren, onder andere leeftijd (of studiejaar) is van invloed op welke vastgoedkenmerken geprioriteerd worden. Jongerejaars (zoals eerstejaars bachelors) hechten doorgaans veel waarde aan socialiseren en wonen met leeftijdsgenoten, terwijl ouderejaars, masterstudenten of promovendi vaker rust en zelfstandigheid prefereren. Recente Amerikaanse onderzoeken vinden een trend waarin woonvormen worden afgestemd op de studiefase. Eerstejaars profiteren van gemeenschappelijke, sociaal ingerichte huisvesting, terwijl ouderejaars steeds vaker zelfstandige woonruimte zoeken (Najib, Yusof & Osman, 2011). Dit betekent dat een eerstejaars in een grootschalig studentenhuis met gedeelde faciliteiten op zijn plek is, maar een oudere student in dezelfde setting minder tevreden is door het gebrek aan stilte en eigen ruimte. Zo vonden ook Thomsen en Eikemo (2010) dat leeftijd op zichzelf niet altijd significant is voor tevredenheid, maar in combinatie met woonvoorkeuren wel, dit bevestigt dat studenten uit verschillende leeftijdsgroepen specifieke kenmerken anders waarderen.

Geslacht: Ook gender brengt verschillen in woonbeleving met zich mee. Een recent onderzoek in Turkse onzelfstandige studentenhuizen (in Turkije slapen studenten op grote gemeenschappelijke slaapzalen) ontdekte dat vrouwelijke studenten iets minder tevreden over de privacy dan de mannelijke studenten, maar wel meer tevreden met hun sociale relaties in die woonomgeving (Beder en Imamoglu, 2023). Mogelijk stellen vrouwen hogere eisen aan wooncomfort/veiligheid, maar genieten vrouwen tegelijkertijd meer van de geboden sociale steun en cohesie. Eerdere studies (Kaya en Weber, 2003) wezen er al op dat vrouwen vaker waarde hechten aan aspecten als veiligheid en netheid, wat hun tevredenheid beïnvloedt, terwijl mannen relatief vaker tevredenheid ontleen aan voorzieningen als sportfaciliteiten. In Nederlandse tevredenheidsonderzoeken onder studenten is het verschil tussen mannen en vrouwen doorgaans klein, maar er zijn aanwijzingen dat vrouwelijke studenten kritischer zijn op hygiëne en veiligheid, factoren die hun tevredenheid verhogen of verlagen.

Nationaliteit: Culturele achtergrond en nationaliteit (met name nationaal of internationaal) spelen eveneens een rol. Internationale studenten hebben vaak een heel andere woongeschiedenis en verwachting dan Nederlandse studenten. Onderzoek op de Universiteit Maastricht naar de ervaringen van internationale studenten in Nederland beschrijft dat zij regelmatig uitdagingen tegenkomen op de huizenmarkt: hogere huurprijzen en discriminatie bij hospiteren (Hertzberg et al., 2023). Zo blijkt uit dat zelfde onderzoek dat buitenlandse studenten gemiddeld vaker slachtoffer worden van woonfraude of oplichting, bijna de helft is wel eens opgelicht, tegenover circa 19% van de Nederlandse studenten. Dergelijke negatieve ervaringen drukken natuurlijk de tevredenheid van internationale studenten. Bovendien komen veel buitenlanders aanvankelijk in tijdelijke of minder gewilde huisvestingsoplossingen terecht, wat hun woonbeleving verslechterd.

In 2022 rapporteert de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting dat vooral Nederlandse studenten baat hebben bij de traditionele (onzelfstandige) studentenhuizen, terwijl die meerwaarde voor internationale studenten kleiner is

(Kences, 2023). Dit kan te maken hebben met taal- en/ of cultuurbarrières. Een Nederlands studentenhuus kan voor een buitenlandse student minder gezellig of juist stressvoller zijn als hij/zij de taal niet spreekt.

Demografische verschillen verklaren gedeeltelijk waarom bepaalde groepen studenten anders oordelen over vergelijkbare huisvesting. Voor een compleet beeld van klanttevredenheid is het van belang deze factoren mee te nemen. Uit analyses voor studententevredenheid blijkt leeftijd/studiefase en nationaliteit samen hangen met het gewenste woningtype, geslacht met het prioriteren van veiligheid en sociale cohesie. Door segmentatie op deze demografische kenmerken kunnen studentenhuusvesters gerichter inspelen op de wensen van diverse groepen en zo de gemiddelde tevredenheid verhogen. Kortom, demografie op zich is geen bepalende factor voor woonbeleving, maar via verschillen in voorkeuren en ervaringen heeft het wel aanzienlijke verklarende waarde bij het interpreteren van klanttevredenheidscijfers.

Huurprijzen

Lage huurprijzen dragen aanzienlijk bij aan de woontevredenheid van studenten (Landelijke studentenvakbond, 2024), terwijl hoge woonlasten vaak leiden tot ontevredenheid. In de Vlaamse Monitor Studentenhuisvesting gaf ruim de helft van de ontevreden studenten aan dat de hoge huur een voornaamste reden voor hun ontevredenheid was (Sansen & Van den Broeck, 2024).

Niet alleen de huurprijs zelf, maar vooral de prijs-kwaliteitsverhouding is van belang. Studenten zijn bereid meer te betalen voor betere woonkwaliteit, mits die extra kosten in verhouding staan tot de extra kwaliteit. Nederlands onderzoek toont aan dat studenten gemiddeld €180 per maand extra willen uitgeven voor een zelfstandige studio in plaats van een kamer met gedeelde voorzieningen, mede door de mogelijkheid om huursubsidie te ontvangen (ResearchNed, 2024). Ook voor een gunstigere locatie (dichter bij campus of centrum) betaalt men graag een premie. Circa €150 bovenop de huur om naar een centrale plek te verhuizen. Studenten accepteren dus een hogere huur als daar duidelijk betere voorzieningen of een betere locatie tegenover staan.

Beleidsmaatregelen die de netto huurlast verlagen kunnen de tevredenheid verhogen door betere betaalbaarheid. Vanaf 2026 wordt in Nederland de leeftijdsgrens voor huurtoeslag verlaagd van 23 naar 21 jaar (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024). Hierdoor komen ongeveer 170.000 extra huurders waaronder studenten in aanmerking voor huurtoeslag, met gemiddeld €175 per maand aan steun (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024). Deze ingreep vermindert de woonlasten voor 21- en 22-jarige studenten aanzienlijk. Eerder signaleerde de landelijke studenten vakbond dat studenten onder 23 onevenredig zwaar belast werden doordat zij geen toeslag kregen terwijl zij vaak slechts het jeugdloon verdienen (Landelijke studentenvakbond, 2025). De uitbreiding van huurtoeslag zal naar verwachting de betaalbaarheid verbeteren en daarmee de woontevredenheid van deze groep verhogen.

Internationaal vertoont de relatie tussen huurprijs en tevredenheid een vergelijkbaar beeld. In landen zonder huurtoeslag of met hoge huurprijzen ervaren studenten meer financiële druk en lagere tevredenheid. Zo blijkt in het Verenigd Koninkrijk dat maar net iets meer dan de helft van de studenten hun huisvesting “waar voor hun geld” vindt (Butler, 2025), en ruim een kwart moeite heeft om überhaupt de huur te betalen (NUS UK, 2024). Dergelijke cijfers duiden op verminderde tevredenheid door hoge woonlasten. Landen met meer huurondersteuning streven ernaar deze druk te beperken. In Denemarken bijvoorbeeld pleit de studentenvakbond ervoor dat de huur maximaal 50% van de studiefinanciering bedraagt (European Students' Union, 2019). Zulke maatregelen illustreren hoe huurbeleid de invloed van huurprijzen op studenttevredenheid kan verzachten.

2.3 Interviews

In het kader van dit onderzoek zijn drie semigestructureerde interviews gehouden om de inzichten uit de literatuur te toetsen aan de Nederlandse praktijk. De literatuurstudie baseerde zich grotendeels op internationale en soms gedateerde bronnen, waardoor een kwalitatieve verdieping wenselijk was om te verifiëren of dezelfde determinanten van woontevredenheid ook in de huidige Nederlandse context gelden. De interviews vormen zo een brug tussen theorie, beleid en de beleving van studenten, en zijn bedoeld om bestaande aannames te bevestigen, nuanceren of ontkrachten. Voor de interviews zijn bewust drie respondenten gekozen, ieder met een eigen invalshoek op studentenhuusvesting. Het betreft de manager Beleid van DUWO (beleidsmatig perspectief), de voorzitter van de Raad van Bestuur van DUWO (strategisch perspectief) en een Delftse studente in een onzelfstandige woonruimte (perspectief van de eindgebruiker). Daarmee wordt zowel het beleidsmatige/strategische als het studentenperspectief belicht.

Interviewaanpak en methodologie

De interviews zijn in een vertrouwelijke setting afgenomen, op een door de respondent gekozen locatie (twee gesprekken fysiek, één digitaal via Microsoft Teams). Elk interview duurde circa 45–60 minuten. Aan de hand van een vooraf opgestelde onderwerpenlijst werd het gesprek gestructureerd, terwijl er voldoende ruimte was om door te vragen en nieuwe thema's te verkennen binnen deze semigestructureerde opzet. Hierdoor konden onbekende of onverwachte aspecten naar voren komen die in de literatuur mogelijk onderbelicht waren gebleven. Aan het einde van elk interview is elke respondent gevraagd om tien vooraf gedefinieerde hoofdcategorieën van woonkenmerken te rangschikken op belangrijkheid voor de woontevredenheid van studenten. Deze gestructureerde exercitie leverde een indicatie van de door de respondenten gepercipieerde prioriteiten, welke als extra input diende voor de kwantitatieve analyse.

Na afloop zijn de audio-opnames woordelijk getranscribeerd en vervolgens thematisch gecodeerd om hoofdthema's en terugkerende factoren uit de antwoorden te destilleren. Gezien het beperkte aantal interviews en het exploratieve doel is afgezien van een zeer uitgebreide of formeel gestructureerde kwalitatieve analyse. De nadruk lag op het identificeren van belangrijke concepten die als input konden dienen voor de kwantitatieve fases van het onderzoek. Er is dus niet gestreefd naar saturatie of theorieontwikkeling op basis van deze interviews; in plaats daarvan verschaften ze bruikbare inzichten ter ondersteuning van de verdere onderzoeksofzet. Een uitgebreidere beschrijving van de interviewmethodologie is opgenomen in bijlage A.

Naast de drie uitgevoerde gesprekken is ook een vierde expert betrokken bij de analyse. De Directeur van brancheorganisatie Kences heeft de tien hoofdcategorieën van woonkenmerken op belangrijkheid gerangschikt, maar door een mislukte audio-opname kon het bijbehorende interview met haar niet worden gebruikt voor de inhoudelijke analyse. Haar ingevulde rangschikking bleek inhoudelijk echter goed bruikbaar en vertoont ondanks haar afwijkende rol in het veld een opvallende overeenkomst met de prioritering van de andere drie respondenten. Deze extra input is daarom toch meegenomen en versterkt de betrouwbaarheid van de gecombineerde analyse.

Resultaten en inzichten uit de interviews

Bevestiging van bekende factoren: De interviews bevestigen veel van de in de literatuur genoemde determinanten van studenttevredenheid. Alle geïnterviewden benadrukten het grote belang van betaalbaarheid. De huurprijs stond bij iedereen hoog in de rangorde. Dit komt overeen met bestaand onderzoek waarin betaalbaarheid consequent als cruciale factor voor woontevredenheid van studenten wordt genoemd. Ook locatie kwam duidelijk als belangrijke factor naar voren. Eén van de respondenten (de Delftse studente) verwoordde dit treffend met "Locatie, locatie, locatie" als mantra, geheel in lijn met het vastgoedprincipe dat locatie van groot belang is. Zij gaf aan zelf te zijn verhuisd om dichterbij het stadscentrum te kunnen wonen. Verder sloten de gesprekken aan bij literatuurinzichten dat fysieke kenmerken van de woning bijdragen aan woonbeleving. De staat van onderhoud, de grootte/ruimte en beschikbare voorzieningen werden genoemd als bepalend voor tevredenheid. De studente deelde bijvoorbeeld een ervaring uit een slecht onderhouden complex, wat bevestigt dat achterstallig onderhoud de woonsfeer negatief beïnvloedt. Een bevinding die strookt met studies die bouwkwiteit koppelen aan tevredenheid. Ook veiligheid van de woonomgeving kwam ter sprake als factor. De studente benadrukte dat zij onveilige buurten mijdt, waarmee ze aangeeft dat (ervaren) onveiligheid haar woontevredenheid zou ondermijnen. De DUWO-bestuursvoorzitter nuanceerde hierbij dat met name de subjectieve beleving van veiligheid bepalend is. In haar ogen gaat het erom hoe veilig een student zich voelt in de buurt, los van objectieve criminaliteitscijfers. Tot slot onderstreepten alle geïnterviewden het belang van sociale factoren. De Manager Beleid van DUWO verwees naar onderzoek van Kences waaruit blijkt hoe belangrijk "het kennen van je burens en gemeenschappelijke ruimtes" is voor woongenot. Dit werd in de interviews bevestigd, zowel de studente als de DUWO-bestuursvoorzitter gaven aan dat sociale cohesie en een gevoel van gemeenschap essentieel zijn. De bestuursvoorzitter omschreef het zelfs als onderdeel van de missie van DUWO. Studenthuisvesting draait volgens haar niet alleen om "een dak boven je hoofd", maar plaatst het welzijn en het "ergens bij horen" van de student centraal, waarbij community building een essentieel onderdeel vormt.

Nuanceren ten opzichte van de literatuur: Enkele bevindingen uit de interviews plaatsen kanttekeningen bij of nuanceren de bestaande theorie. Zo suggereert de algemene literatuur vaak dat zelfstandige woonruimte (met eigen keuken/badkamer) de voorkeur heeft vanwege privacy en comfort. De praktijkbeelden uit de interviews zijn genuanceerder. De Manager Beleid van DUWO vermoedt bijvoorbeeld dat onzelfstandig wonen even goed of zelfs beter kan scoren op tevredenheid zodra je corrigeert voor andere factoren zoals bouwjaar en duurzaamheid. Met andere woorden als de kwaliteit van het gebouw en de voorzieningen vergelijkbaar zijn, hoeven gedeelde woonvormen niet onder te doen voor zelfstandige studio's. Ook de Delftse studente gaf aan dat samenwonen voor sommige groepen waardevoller kan zijn dan alleen wonen in een studio. Een inzicht dat mogelijk onderbelicht is gebleven in onderzoek dat voornamelijk de voordelen van zelfstandigheid bekijkt.

Verder relativeren de interviews het effect van duurzaamheid als opzichzelfstaand woonkenmerk. Waar de literatuur energiezuinigheid en andere duurzame kenmerken vaak positief waardeert, bleek uit de gesprekken dat studenten duurzaamheid vooral belangrijk vinden voor zover het hun kosten drukt. Zo merkte de studente op dat milieubewustheid op zichzelf voor haar nauwelijks een rol speelt: *“energiezuinigheid is met name relevant als het de maandelijkse lasten verlaagt”*. De beleidsmanager van DUWO deelde deze zienswijze en benadrukte dat de vermeende waarde van duurzaamheid in de praktijk grotendeels een afgeleide is van betaalbaarheid. Dit betekent dat duurzaamheidsinvesteringen door studenten voornamelijk worden gewaardeerd wanneer ze financieel voordeel opleveren (bijvoorbeeld lagere energierekeningen), in plaats van om ideologische redenen.

Ook rondom gemeenschappelijke voorzieningen kwam een interessante spanning naar voren tussen theorie en praktijk. Theoretisch wordt verondersteld dat het aanbieden van veel gemeenschappelijke ruimten de sociale cohesie verhoogt. In de praktijk waarschuwde de DUWO-bestuursvoorzitter dat simpelweg meer gedeelde ruimtes niet automatisch tot meer contact of tevredenheid leidt. Zij gaf aan dat in een geval bij DUWO, ondanks de toevoeging van tientallen nieuwe “common rooms”, de gemeten sociale cohesie en tevredenheid onder bewoners daalden. Dit druist in tegen de verwachting dat meer gemeenschappelijke faciliteiten per definitie positief uitpakken, en suggereert dat niet de loutere aanwezigheid van zo’n ruimte bepalend is, maar de schaal en de manier van samenwonen. Alle drie de geïnterviewden waren het erover eens dat een te grote schaal averechts kan werken. Een enorme gedeelde ruimte (bijvoorbeeld voor 200 bewoners) is *“toch een beetje sfeerloos”* en zal weinig gebruikt worden, aldus de studente. Kleinschaligere gedeelde voorzieningen per gang of per kleinere woongroep blijken beter te werken voor de woonbeleving. Dit inzicht (dat groter niet per se beter is voor community building) biedt een nuance op literatuur die er vaak van uitgaat dat meer gemeenschappelijke faciliteiten beter is, zonder die schaaldimensie mee te nemen.

Overeenstemming en accentverschillen: Over het algemeen lagen de respondenten opvallend vaak op één lijn wat betreft belangrijke factoren. Unaniem was er overeenstemming dat betaalbaarheid, locatie en sociale aspecten zwaar wegen voor studenttevredenheid. Allen benoemden expliciet het belang van een thuisgevoel en een gevoel van gemeenschap in de woonomgeving. De studente en de beleidsmanager rangschikten sociale cohesie hoog in hun top-10, en de bestuursvoorzitter plaatste dit aspect zelfs op de eerste plaats, waarbij zij opnieuw het belang van *“ergens bij horen”* onderstreepte. Ook bevestigden de respondenten elkaar in het idee dat onzelfstandig wonen voordelen heeft, met name voor beginnende studenten die nog een netwerk en woonervaring moeten opbouwen.

Waar kleine verschillen optreden tussen de antwoorden, zit dat vooral in accentuering. Een voorbeeld is de perceptie van veiligheid. De Manager Beleid van DUWO plaatste buurtveiligheid laag (plek 9) in zijn rangschikking van factoren. Mogelijk komt dit doordat DUWO-complexen zelden in écht onveilige buurten staan of omdat hij vanuit zijn functie andere prioriteiten hoger inschat. De studente daarentegen gaf aan niet in een als onveilig bekendstaande buurt te willen wonen. Voor haar is de veiligheid van de buurt dus wél een relevante determinant van woontevredenheid.

Ook over duurzaamheid verschilden de perspectieven enigszins. De DUWO medewerkers (beleidsmanager en bestuursvoorzitter) benoemden weliswaar het beperkte effect van duurzaamheid op tevredenheid en gaven het in hun ranking een middelmatige score (respectievelijk rang 6 en 7), terwijl de studente duurzaamheid bewust helemaal onderaan plaatste (rang 10). Dit suggereert dat studenten zelf duurzame kenmerken momenteel als het minst belangrijk ervaren voor hun woongenot, iets waar de professionals het op zich niet mee oneens zijn, maar zij besteedden er minder nadruk aan in de context van tevredenheid. Over andere factoren, zoals de aanwezigheid van een fietsenstalling, was er nagenoeg geen meningsverschil. Alle drie achtten dit van gering belang vergeleken met de eerder genoemde hoofdthema’s. Wel merkte de studente op dat ze persoonlijk erg blij was mét haar fietsenstalling. Wat illustreert dat een lagere prioriteit niet betekent dat een voorziening onbelangrijk is, enkel dat andere factoren zwaarder wegen. Al met al lieten de interviews een duidelijke gemeenschappelijkheid zien op de kernpunten, met slechts hier en daar nuanceverschillen in perspectief. Die nuances bieden waardevolle aanvullingen bij het interpreteren van de resultaten van het kwantitatieve onderzoek, omdat ze laten zien waar bepaalde groepen mogelijk anders tegen factoren aankijken.

Suggesties voor subgroepen: Uit de gesprekken kwam naar voren dat bepaalde subgroepen studenten structureel kunnen verschillen in hun woonvoorkeuren en tevredenheid. Met name werd onderscheid gemaakt naar internationaliteit en leeftijd/studiefase. Volgens de Manager Beleid van DUWO scoren internationale studenten *“altijd bijna een punt hoger”* op tevredenheid dan Nederlandse studenten. Dit werd herkend door de studente, die opmerkte dat er culturele verschillen zijn in hoe men gewend is te wonen. Buitenlandse studenten zijn vaak al bekend met gedeelde woonvormen of hebben andere verwachtingen, terwijl Nederlandse studenten anders kunnen aankijken tegen bijvoorbeeld kamerdelen. Deze inzichten suggereren dat het zinvol is in de analyse onderscheid

te maken naar nationaliteit om te zien of en hoe tevredenheid en de invloed van bepaalde factoren verschillen tussen internationale en lokale studenten.

Een ander belangrijk onderscheid is dat tussen jongere (bachelor) en oudere (master) studenten. De interviews wijzen erop dat eerste- en tweedejaars studenten vaker de gezelligheid en dynamiek van gedeelde huisvesting opzoeken, terwijl studenten in een latere fase van hun studie meer behoefte krijgen aan rust en privacy. De Delftse studente illustreerde dit: *“veel studenten starten in een druk bachelorhuis en kiezen – zodra ze ouder worden – voor meer zelfstandigheid, en verhuizen naar een studio of een kleiner, rustiger huis.”* Dit patroon impliceert dat de voorkeur voor bepaalde woningkenmerken kan verschillen naarmate studenten ouder worden. Het is daarom in de kwantitatieve analyse relevant om te segmenteren op leeftijd of studiefase, om te bepalen of de determinanten van woontevredenheid uiteenlopen per subgroep. Deze subgroep inzichten uit de interviews hebben dan ook richting gegeven aan hoe de kwantitatieve data-analyse is ingericht.

Ranking van woonkenmerken

De gestructureerde rangschikkingsoefening aan het eind van elk interview biedt een samenvattend overzicht van welke thema's door de respondenten als meest belangrijk worden gezien. Tabel 2.1 presenteert de rangorde die ieder van de vier respondenten (inclusief de Kences-directeur) hanteerde voor de tien hoofdcategorieën, evenals de gezamenlijke gemiddelde rang. Hieruit blijkt dat huurprijs/betaalbaarheid door alle respondenten in de top van hun lijst is geplaatst (twee respondenten op 1, de anderen op 3 en 4). Gemiddeld staat betaalbaarheid duidelijk op nummer 1. Ook type woonruimte (zelfstandig vs. onzelfstandig), sociale cohesie/gemeenschappelijkheid en locatie behoren consistent tot de top vier. Deze resultaten liggen in lijn met de eerdergenoemde interviewinzichten en literatuur: betaalbaarheid en woonvorm zijn cruciaal, sociale factoren en locatie volgen kort daarop in belangrijkheid. Lager in de rangorde eindigen kenmerken als duurzaamheid en fietsenstalling, wat bevestigt dat deze in de perceptie van de geïnterviewden (en naar verwachting veel studenten) relatief minder zwaar wegen. De hoge mate van overeenstemming tussen de respondenten in deze ranking vergroot het vertrouwen dat de interviews een valide beeld geven van de prioriteiten in studenttevredenheid. Tegelijk bieden de kleine afwijkingen per persoon inzicht in waar accenten kunnen verschillen tussen perspectieven (zoals de bestuursvoorzitter die sociale cohesie op 1 zette, of de student die duurzaamheid als laatste rangschikte). Deze rangordes zullen in de kwantitatieve resultaten benut worden om bevindingen te spiegelen aan de percepties uit de praktijk.

Tabel 2.2 Rangschikking interviews

Determinant / Kenmerk	Manager Beleid	Studente	Bestuurder	Directeur Kences	Totaal	Gemiddelde Rang
Huurprijs / betaalbaarheid	1	1	3	4	9	1
Type woonruimte (zelfstandig/onzelfstandig)	2	4	2	2	10	2
Sociale cohesie / gemeenschappelijke ruimten	4	3	1	3	11	3
Locatie (afstand tot centrum/campus)	7	2	4	1	14	4
Grootte van de woning	3	5	8	5	21	5
Fysieke staat / onderhoud	5	6	6	8	25	6
Veiligheid van de buurt	9	8	5	7	29	7
Service / bereikbaarheid verhuurder	8	7	9	6	30	8
Duurzaamheid	6	10	7	9	32	9
Fietsenstalling/ Parkeergelegenheid	10	9	10	10	39	10

Bron: Eigen bewerking op basis van ingevulde rangschikkingen (1=meest belangrijk; 10=minst belangrijk)

2.4 Beleidscontext van studentenhuisvesting in Nederland

Urgentie van het kamertekort

De Nederlandse studentenhuysvestingsmarkt kampt met een urgent kamertekort. Uit de meest recente **Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024** blijkt dat het tekort aan studenteneenheden in 2024 ongeveer 23.000 woningen betreft – vergelijkbaar met het voorgaande jaar, ondanks een toename van het aantal uitwonende studenten (ResearchNed, 2024). Deze stabilisatie is mede te danken aan versnelde nieuwbouw, maar de druk blijft hoog. Zonder ingrepen zou het tekort richting 2030 verder oplopen; eerdere prognoses gingen uit van tekorten van ruim 60.000 studenteneenheden in 2032 (Kences et al., 2022). Door een gezamenlijke aanpak is die prognose naar beneden bijgesteld: er wordt nu een resterend tekort van circa 26 tot 42 duizend kamers in 2032 verwacht (ResearchNed, 2024). Dit blijft aanzienlijk, wat de urgentie onderstreept om het kamertekort aan te pakken.

In 2022 hebben rijksoverheid, gemeenten, onderwijsinstellingen, huisvesters en studentenorganisaties het **Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030** (Hierna: LAS) gelanceerd (Kences et al., 2022). Dit actieplan heeft als doel om 60.000 extra betaalbare studentenwoningen te realiseren in een periode van acht jaar

(Kences et al., 2022). Het plan benadrukt betaalbaarheid en focust nadrukkelijk op woningen die binnen het budget van studenten passen. Daarnaast wordt ingezet op het beheersen van de instroom van internationale studenten, zodat de vraag naar huisvesting beter in balans blijft met het aanbod. Het LAS is onderdeel geworden van de nationale woonagenda (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) en verenigt diverse partijen – van ministeries (Binnenlandse zaken en Onderwijs, Cultuur & Wetenschap) en onderwijsinstellingen tot Kences, de landelijke studentenvakbond (LSVb) en private verhuurders – in een Landelijk Platform Studentenhuisvesting (Kences et al., 2022). Deze brede samenwerking zorgt voor een gecoördineerde aanpak en kennisdeling. Zo zijn in 2023 ruim 1.700 nieuwe studenteneenheden opgeleverd en liggen er concrete bouwplannen voor nog eens 16.800 woningen verspreid over het land (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). Bovendien heeft het Rijk extra middelen vrijgemaakt om de bouw van 2.300 studentenkamers te versnellen (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). Dit alles illustreert dat er beleidsmatig sterk wordt ingezet op uitbreiding van het aanbod om het kamertekort terug te dringen.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een kernaspect in het studentenhuysvestingsbeleid. Studenten besteden een aanzienlijk deel van hun inkomen aan woonlasten – in sommige steden bijna de helft van hun budget (Kences et al., 2022). Daarom zet het Landelijk Platform Studentenhuisvesting zich in op meerdere fronten om wonen betaalbaarder te maken. Allereerst moet meer nieuwbouw zorgen voor verlichting van de schaarste en daarmee de huurprijs drukken. Cruciaal daarbij is dat het vooral om betaalbare woningen gaat, veelal in het sociale segment. Daarnaast wordt gekeken naar huurtoeslag om te bezien of deze beter kunnen worden benut of aangepast ten gunste van studenten (Kences et al., 2022). De werkgroep heeft al succes geboekt met aanpassing van het WSSO, het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige kamers, deze worden hebben in veel gevallen sinds 2025 een hogere maximaal redelijke huur na deze aanpassing. Eveneens worden de woonlasten verlaagd door in te zetten op verduurzaming. Energiezuinige en goed onderhouden studentenwoningen leveren immers niet alleen comfortwinst op, maar drukken ook de maandelijkse kosten. Ten slotte wordt de relatie tussen huurprijzen en studenteninkomens in ogenschouw genomen, bijvoorbeeld de herinvoering van de basisbeurs, om te bepalen hoe de koopkracht van studenten beter kan aansluiten op de huurmarkt (Kences et al., 2022).

Woonvorm

De woonvorm speelt eveneens een belangrijke rol in de beleidsvisie, mede omdat deze factor direct samenhangt met woontevredenheid. Het beleid streeft ernaar niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief passende huisvesting te bieden aan studenten. Een punt van aandacht hierbij is het type woningen dat wordt gerealiseerd. De laatste jaren bestaat namelijk 90% van de geplande nieuwbouw uit studio's, vooral omdat zelfstandige studio's in aanmerking komen voor huurtoeslag (Kences et al., 2022). Studentenkamers met gedeelde voorzieningen (onzelfstandige woonruimtes) komen daarentegen niet voor huurtoeslag in aanmerking, waardoor nieuwbouw van traditionele kamers financieel minder aantrekkelijk is voor ontwikkelaars en beleggers. Dit is problematisch, want er is juist een tekort aan betaalbare studentenkamers in groepsverband en veel studenten geven de voorkeur aan deze woonvorm boven een kleine zelfstandige studio (ResearchNed, 2024). De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onderkent dat de huidige prikkels niet optimaal zijn en zoekt naar bijsturing. Zo is in 2024 via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) een specifieke subsidie opengesteld om de bouw van onzelfstandige studentenhuysvesting te stimuleren (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). Het rijk hoopt hiermee de ontwikkeling van traditionele kamers aantrekkelijker te maken en zo het welzijn van studenten te bevorderen (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). Er is immers brede consensus dat wonen in een studentenhuys positieve effecten heeft op de student. Kences benadrukt dat samenwonen met andere studenten belangrijk is voor het welzijn en de sociaal-emotionele ontwikkeling van jongeren, juist in het digitale tijdperk is fysieke ontmoeting van grote waarde (ResearchNed, 2024). Ook de LSVb onderstreept dat kamers met gedeelde voorzieningen niet alleen betaalbaarder zijn, maar ook bijdragen aan de persoonlijke ontwikkeling en mentale gezondheid van studenten (Kences et al., 2022).

Naast de fysieke kwaliteit van de woonruimte krijgt ook de sociale woonomgeving aandacht. Een uniek kenmerk van de Nederlandse studentenhuysvesting is het hospiteersysteem, waarbij zittende bewoners nieuwe huurders selecteren. Uit de monitor blijkt dat momenteel zo'n 56% van alle studentenkamers met gedeelde faciliteiten via hospiteren wordt toegewezen (ResearchNed, 2024). Dit systeem kan de sociale cohesie in studenthuizen ten goede komen, omdat huurders selecteren op klik en groepsdynamiek. Tegelijkertijd werpt het vragen op over gelijke kansen voor alle woningzoekende studenten (ResearchNed, 2024). Beleidsmatig wordt daarom gezocht naar een balans: hoe behoud je een sterke community-vorming in studenthuizen, zonder bepaalde groepen (bijv. eerstejaars, internationale of mbo-studenten) uit te sluiten? Recent heeft DUWO heeft besloten het traditionele hospiteersysteem te vervangen door een meer inclusief hybride model. Dit model voorziet in een eerste selectie via objectieve criteria via het platform ROOM.nl, waarna zittende bewoners uit een shortlist van kandidaten een

eindkeuze maken (DUWO, 2024). De aankondiging leidde tot heftige reacties in Leiden: studentenverenigingen en politieke partijen verzetten zich, met een petitie die snel duizenden handtekeningen verzamelde. De gemeenteraad heeft twee moties aangenomen om DUWO te vragen het besluit terug te draaien of meer inspraak voor studenten te organiseren (Nugteren, 2025). Critici vrezen dat het verdwijnen van volledige selectievrijheid ten koste gaat van de sociale cohesie en identiteit in bestaande studentenhuizen. Zoals een Leidse student stelt in een interview met NRC: *“Je kiest niet alleen een kamer, je kiest een thuis”*.

Locatie

Ook de locatie van nieuwe studentenwoningen is een belangrijke beleidsfactor. De meeste studenten studeren en wonen nu in een studentenstad, waar de woningmarkt krap is. Het actieplan beschouwt het kamertekort daarom deels als een spreidingsvraagstuk: door studentenhuisvesting meer over Nederland te spreiden, kan de druk op de traditionele steden verminderen (Kences et al, 2022). Concreet betekent dit dat gekeken wordt naar uitbreiding van onderwijsvoorzieningen in middelgrote gemeenten en het creëren van studentenhuisvesting in randgemeenten buiten huidige studentensteden. Het Rijk stimuleert samen met lokale overheden de bouw van studentenwoningen in de regio rondom bestaande studentensteden (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). Door in omliggende gemeenten nieuwe campuslocaties of studentencomplexen te ontwikkelen, kunnen studenten iets verderop wonen, binnen acceptabele reistijd van hun studieplek. Universiteiten en hogescholen werken hieraan mee door te kijken of er op of nabij de campus terreinen beschikbaar zijn voor studentenhuisvesting (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). Deze spreidingsaanpak raakt direct aan de *locatiecomponent* van woontevredenheid: veel studenten hechten waarde aan een woning dicht bij hun opleiding of in een levendige studentenwijk. Het beleid probeert hieraan tegemoet te komen door nieuwe studentencentra in randgemeenten te ontwikkelen met goede OV-verbindingen. Zo wordt getracht de relatieve afstand tussen de woning en onderwijsinstelling acceptabel te houden.

Verschillen tussen studentensteden

Hoewel het landelijke beleid de kaders schetst, wordt de feitelijke woonervaring van studenten in belangrijke mate beïnvloed door lokaal beleid. Uit de jaarlijkse LSVb-ranglijst: “Beste Studentenkamerstad” blijkt dat gemeenten sterk verschillen in hun aanpak en daarmee in resultaten voor studentenhuisvesting. Zo is Enschede uitgeroepen tot beste studentenstad van 2023, dankzij een combinatie van factoren, maar met name goede betaalbaarheid, een groot aandeel studentenkamers met gedeelde voorzieningen en het actief betrekken van studenten bij het woonbeleid (Landelijke Studentenvakbond, 2024). In Enschede kost studenthuisvesting gemiddeld €466 per maand (hiermee behoort de stad tot de goedkoopste van het land) en bestaat maar liefst 63% van het aanbod uit traditionele kamers in studentenhuizen. Die focus op betaalbare kamers komt voort uit doelgericht beleid: de gemeente heeft in haar woonvisie studenten benoemd als prioritaire doelgroep en werkt intensief samen met lokale woningcorporaties om passende huisvesting te bouwen (U-today, 2024). De LSVb prijst Enschede als voorloper: “Enschede bouwt voor studenten én met studenten”.

Daartegenover staan steden die lager eindigen op de LSVb-ranglijst, vaak door een combinatie van hoge woondruk en minder studentgericht beleid. In sommige gemeenten hebben stringente maatregelen de groei van studentenhuisvesting geremd. Zo hanteren diverse gemeenten quota of vergunningsplichten voor kamerverhuur per wijk, bedoeld om overlast te beperken, maar als neveneffect kan dit het aanbod voor studenten beperken. Daarnaast verschilt de mate van studentenparticipatie in het beleid: waar Enschede studentenorganisaties actief betreft, voelen studentvertegenwoordigers zich elders soms nauwelijks (Landelijke Studentenvakbond, 2024). De LSVb geeft aan op lokaal niveau geregeld tegenwerking te ervaren en roept gemeenten op om studenten proactiever te betrekken bij huisvestingsplannen.

Samenvattend laat de beleidscontext zien dat zowel nationaal als lokaal de aandacht uitgaat naar de belangrijkste determinanten van woontevredenheid voor studenten: beschikbaarheid van woonruimte, betaalbaarheid, kwaliteit (zowel fysiek als sociaal) en locatie. Het landelijke beleid – via het Actieplan Studentenhuysvesting – creëert randvoorwaarden en stimuleert uitbreiding en verbeteringen op deze terreinen, terwijl lokaal maatwerk en initiatief het verschil kunnen maken in hoe studenten dit dagelijks ervaren. Ondanks de geboekte vooruitgang en plannen in uitvoering, blijft het kamertekort een groot aandachtspunt. De combinatie van verdere nieuwbouw, innovatieve oplossingen en betrokkenheid van studenten bij beleid moet ervoor zorgen dat de studenthuisvesting zowel in kwantiteit als in kwaliteit beter aansluit bij de behoeften van de hedendaagse student (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2024). De komende jaren zullen uitwijzen in hoeverre de ingezette beleidsmaatregelen daadwerkelijk resulteren in hogere woontevredenheid onder studenten in Nederland.

2.5 Belang van klanttevredenheidscijfers in studentenhuisvesting

Klanttevredenheid en klantrelaties

In de sector van studentenhuisvesting gelden klanttevredenheidscijfers als een cruciale graadmeter voor dienstverlening en succes. Uit internationaal onderzoek blijkt dat studenttevredenheid een “key performance indicator” is voor studentenhuisevesters (Altinay et al, 2024). Het regelmatig verzamelen en analyseren van feedback van bewoners helpt om knelpunten snel te identificeren en op te lossen (Altinay et al, 2024). Op deze manier kunnen studentenhuisevesters proactief de woonervaring verbeteren, wat zowel de tevredenheid van studenten als de effectiviteit van de organisatie ten goede komt (Altinay et al, 2024). Bovendien is aangetoond dat het leveren van hoge kwaliteit in huisvesting en dienstverlening (bijvoorbeeld goede voorzieningen en veiligheid) direct bijdraagt aan hogere studenttevredenheid, wat op zijn beurt het imago van de aanbieder versterkt en de loyaliteit van studenten bevordert (Altinay et al, 2024).

Tevredenheidscijfers hangen sterk samen met de kwaliteit van de relatie tussen student en huisevester. Teverden studentbewoners vertonen vaker loyaal gedrag – zij blijven bijvoorbeeld langer in dezelfde huisvesting wonen en raden deze aan medestudenten aan (Nhlabathi, 2021). Een grootschalige studie in Zuid-Afrikaanse studentenhuisevesting toonde aan dat tevredenheid met diverse aspecten van de woonomgeving een significante positieve invloed heeft op loyaliteit van studenten aan hun huisevester (Nhlabathi, 2021). Dit uit zich in lage mutatiegraden en positieve mond-tot-mondreclame (Nhlabathi, 2021). Zulke loyaliteit heeft belangrijke voordelen. Het vermindert verloop en daarmee (mutatie)leegstand, en verhoogt de financiële stabiliteit van de studentenhuisevester (Nhlabathi, 2021). In feite kunnen tevreden bewoners een grotere betalingsbereidheid tonen en zijn zij minder geneigd te verhuizen, wat bijdraagt aan continuïteit in huurinkomsten (Nhlabathi, 2021). Voor studentenhuisevesters onderstreept dit het belang van investeringen in klantrelaties – een hoge tevredenheid creëert een wederzijds waardevolle relatie waarin studenten zich gewaardeerd voelen en de organisatie kan rekenen op trouwere huurders.

Klanttevredenheid in strategische besluitvorming

Klanttevredenheid is niet alleen van operationeel belang, maar speelt ook een strategische rol in besluitvorming bij studentenhuisevesters. Veel organisaties in deze sector beschouwen tevredenheidscijfers als een kritieke prestatie-indicator en integreren deze in hun strategie en beleidsplannen (Altinay et al, 2024). Door systematisch de resultaten van tevredenheidsonderzoeken te benutten, kunnen managers gericht prioriteiten stellen voor verbeteringen in dienstverlening en faciliteiten (Altinay et al, 2024). Zo helpt de feedback van studenten om investeringsbeslissingen te onderbouwen en middelen te richten op aspecten die het woongenot en de tevredenheid verhogen (bijvoorbeeld gericht onderhoud of extra voorzieningen). Recent onderzoek benadrukt zelfs expliciet dat het verweven van studenttevredenheid in managementbeslissingen de organisatorische prestaties kan versterken (Altinay et al, 2024). Strategische focus op tevredenheid stelt studentenhuisevesters in staat hun concurrentiepositie te behouden en continu te verbeteren. Samengevat fungeren klanttevredenheidscijfers als kompas bij strategische keuzes: ze helpen de organisatie te sturen op een koers waarin de belangen van de studentenbewoners centraal staan, wat uiteindelijk leidt tot duurzame klantrelaties en een sterkere marktpositie (Altinay et al, 2024).

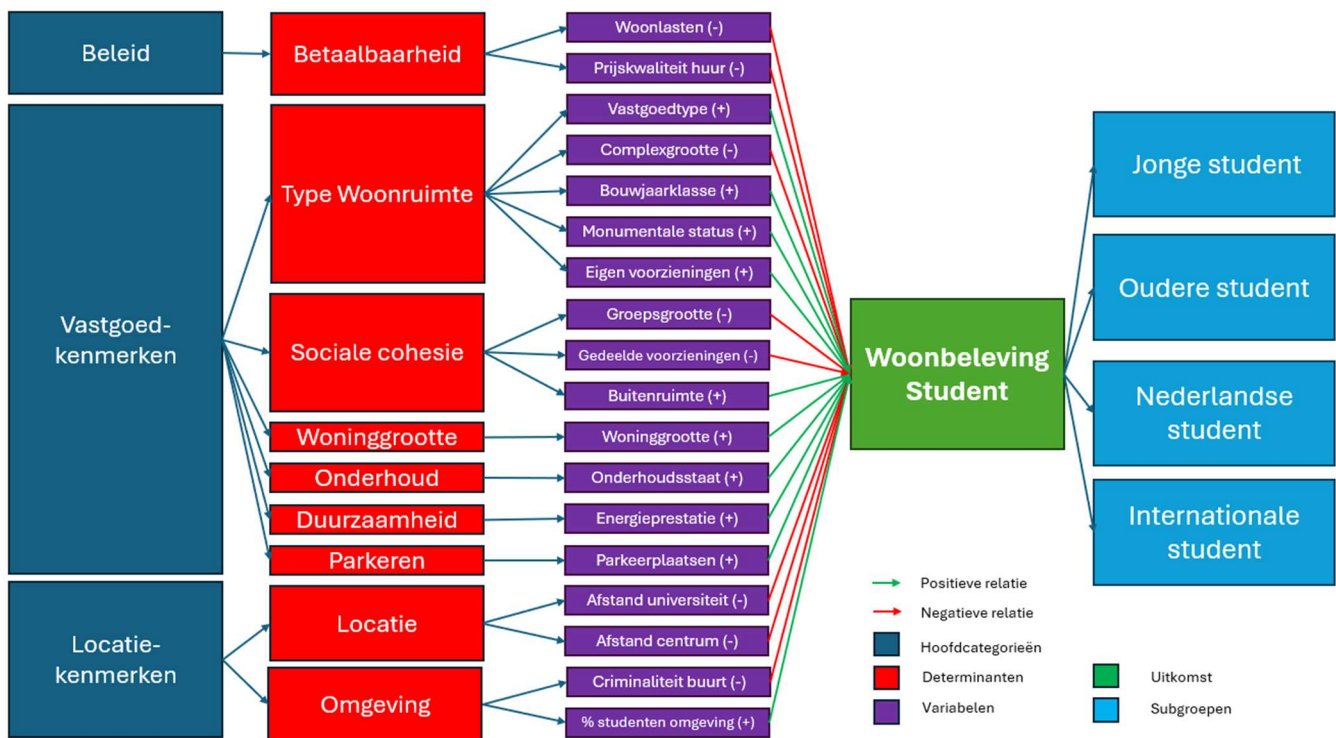
2.6 Conceptueel model en hypothesen

Conceptueel model

Op basis van de besproken literatuur en de inzichten uit de expertinterviews is een conceptueel model opgesteld dat de veronderstelde relaties tussen de belangrijkste determinantcategorieën en de woontevredenheid van studenten visualiseert. Het model geeft schematisch weer hoe aspecten zoals betaalbaarheid, fysieke woningkenmerken, sociale cohesie, locatie en omgevingskenmerken van invloed kunnen zijn op de ervaren tevredenheid met de woning.

Elke determinantcategorie omvat één of meerdere onderliggende factoren die in hoofdstuk 3 worden geoperationaliseerd met behulp van objectieve variabelen uit de enquête, vastgoedadministratie en externe databronnen. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre deze factoren een significante bijdrage leveren aan de verklaringskracht van het model.

Figuur 2.1: Conceptueel model



Bron: Eigen bewerking op basis van theoretisch kader (hoofdstuk 2). De pijlen geven de verwachte relatie weer tussen de variabelen en woonbeleving van studenten: groene pijlen (+) duiden op een positief verwacht verband, rode pijlen (-) op een negatief verwacht verband.

Hypothesen

Op basis van de literatuur en de inzichten uit de interviews zijn zeven hypothesen opgesteld. Deze concretiseren de drie deelvragen en vormen samen het toetsingskader voor de empirische analyses in hoofdstuk 4.

Deelvraag 1 – Betaalbaarheid

H1. De prijs-kwaliteitverhouding is een betere voorspeller van tevredenheid dan de kale huurprijs zelf. Deze hypothese stelt dat de prijs-kwaliteitverhouding een betere voorspeller is van de woontevredenheid dan de kale huurprijs zelf. Dit is plausibel omdat studenten betaalbaarheid sterk afzetten tegen wat ze daarvoor krijgen. Een hogere huur wordt doorgaans alleen geaccepteerd als de kwaliteit of ligging van de woning dat rechtvaardigt. Met andere woorden, als men het gevoel heeft “waar voor je geld” te krijgen (Landelijke studentenvakbond, 2024). Onderzoek in Nederland laat zien dat studenten gemiddeld bereid zijn ongeveer €180 per maand extra te betalen voor betere woonkwaliteit of een gunstigere locatie, mits die meerkosten in redelijke verhouding staan tot de extra kwaliteit (ResearchNed, 2024). Omgekeerd leiden onevenredig hoge huren zonder kwaliteitsverbetering vaak tot ontevredenheid, zo gaf in een Vlaams onderzoek ruim de helft van de ontevreden studenten aan dat een te hoge huurprijs een voornaamste reden was voor hun ontevredenheid (Sansen & Van den Broeck, 2024). Ook de praktijkinzichten ondersteunen het belang van een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. In de interviews benadrukten alle respondenten de cruciale rol van betaalbaarheid. De beleidsmanager van DUWO merkte op dat studenten de huurprijs vooral beoordelen in relatie tot wat de woning te bieden heeft. Kortom, niet de nominale huur maar de verhouding tussen prijs en geboden kwaliteit bepaalt grotendeels de tevredenheid.

H1a. Jongere studenten zijn prijsgevoeliger dan oudere studenten. Verwacht wordt dat jongere studenten prijsgevoeliger zijn dan oudere studenten. Met name eerste- en tweedejaars hebben vaak een beperktere financiële middelen, waardoor hoge woonlasten voor hen een groter effect op de tevredenheid hebben. De Landelijke Studentenvakbond signaleerde bijvoorbeeld dat studenten onder de 23 jaar onevenredig zwaar werden getroffen doordat zij (tot voor kort) geen recht hadden op huurtoeslag vanaf een bepaalde huurprijs, terwijl zij veelal slechts over een beperkt inkomen of jeugdloon beschikken (Landelijke studentenvakbond, 2024). Internationale peilingen laten eveneens zien dat juist financieel kwetsbare studenten moeite hebben om de huur te betalen (NUS UK, 2024). Het is dus aannemelijk dat stijgende huurprijzen de woontevredenheid van jongere studenten sterker negatief beïnvloeden dan die van ouderejaars, die vaak iets meer financiële buffer of inkomsten hebben.

Deelvraag 2 – Invloed van woningkenmerken

Deze deelvraag onderzoekt in hoeverre objectieve kenmerken van de woonruimte en haar omgeving samenhangen met tevredenheid.

H2. Studenten die in een zelfstandige woning wonen zijn minder tevreden over hun woonsituatie dan studenten die onzelfstandig wonen, wanneer gecontroleerd wordt voor kwaliteit en locatie. Deze hypothese veronderstelt dat studenten in een zelfstandige woning minder tevreden zijn dan studenten in onzelfstandige (gedeelde) huisvesting, wanneer gecontroleerd wordt voor woningkwaliteit en locatie. De achterliggende gedachte is dat gedeelde woonvormen meer sociale interactie en gemeenschapsgevoel bieden, wat de woonbeleving kan versterken. Uit onderzoek blijkt dat sociale verbondenheid en een gevoel van gemeenschap inderdaad belangrijke bronnen van woontevredenheid zijn voor studenten (Kences, 2023; Najib, Yusof & Osman, 2011). Tegelijk tonen studies aan dat privacy en eigen voorzieningen ook gewaardeerd worden: zo waren studenten met een zelfstandige studio in Stockholm gemiddeld tevredener dan studenten op een gedeelde gang, wat het belang van privacy en comfort onderstreept (Gong & Söderberg, 2024). Andere bevindingen nuanceren dit echter, in een Noors onderzoek was de tevredenheid het hoogst bij studenten die tevreden waren over de kwaliteit en centrale ligging van de woning, terwijl het hebben van eigen keuken of badkamer in die studie weinig verschil maakte (Thomsen & Eikemo, 2010). De interviews bevestigen dat onzelfstandig wonen zeker niet hoeft onder te doen voor een studio. De DUWO-beleidsmanager vermoedt dat gedeelde huisvesting even goed of zelfs beter kan scoren op tevredenheid zodra de bouw kwaliteit en voorzieningen vergelijkbaar zijn. Ook gaf een Delftse studente aan dat samenwonen voor vooral eerstejaars vaak waardevoller is dan alleen wonen in een studio, omdat je als nieuwkomer een sociaal netwerk kunt opbouwen. Dit alles suggereert dat de meerwaarde van sociale cohesie in onzelfstandige woonvormen de voordelen van privacy bij zelfstandige huisvesting kan overtreffen, indien overige factoren gelijk zijn.

H2a. Jongere studenten zijn tevredener in onzelfstandige woonvormen dan oudere studenten. Deze hypothese veronderstelt dat jongere studenten tevredener zijn in onzelfstandige woonvormen dan oudere studenten. Woonvoorkeuren lijken namelijk te verschuiven naarmate studenten vorderen in hun studie. Eerstejaars hechten doorgaans veel waarde aan gezelligheid en samenwonen met leeftijdsgenoten, terwijl studenten in een latere studie- of levensfase meer behoefte krijgen aan rust en privacy. Eerder onderzoek laat zien dat woonvormen vaak aansluiten bij de studiefase: beginnende studenten gedijen beter in gemeenschappelijke, sociale huisvestingsvormen, terwijl ouderejaars juist vaker de voorkeur geven aan een zelfstandige studio of kleinere, rustige woonsituatie (Beder & Imamoglu, 2023). Thomsen en Eikemo (2010) vonden eveneens dat leeftijd op zichzelf niet altijd een significante factor is voor woontevredenheid, maar in combinatie met woonvoorkeuren wel – een indicatie dat verschillende leeftijdsgroepen woonkenmerken verschillend waarderen. De interviews ondersteunen dit patroon. Alle respondenten merkten op dat onzelfstandig wonen vooral voor de jongere doelgroep aantrekkelijke voordelen biedt, terwijl studenten in een latere studiefase kritischer worden en vaker kiezen voor meer zelfstandigheid. Zo vertelde de Delftse studente dat veel eerste- en tweedejaars bewust starten in een levendig studenthuis (een zogenaamd bachelorhuis) en, zodra ze ouder worden, verhuizen naar een studio of rustiger huis met meer privacy. Dit bevestigt dat de optimale woonvorm sterk afhangt van de levensfase van de student, wat de logica achter deze hypothese plausibel maakt.

H3. Onderhoudsstaat en energieprestatie hebben geen significante invloed op woontevredenheid. Er wordt verondersteld dat de onderhoudsstaat van de woning en de energieprestatie (bijvoorbeeld duurzaamheid of energielabel) geen significante invloed hebben op de woontevredenheid. Eerder onderzoek en praktijkinzichten suggereren dat studenten vooral letten op huurprijs en locatie, en relatief weinig op technische kwaliteitsaspecten zolang die niet extreem zijn. Zo wegen milieuvriendelijke of duurzame kenmerken voor studenten nauwelijks mee, tenzij deze direct voordeel opleveren in comfort of kosten (Alamel, 2021). In de interviews kwam naar voren dat “groen” of energiezuinig wonen op zichzelf voor de meeste studenten geen prioriteit is. De Delftse studente plaatste duurzaamheid zelfs onderaan haar ranglijst van wooneisen en gaf aan dat energiezuinigheid voor haar alleen relevant is als het de maandelijkse lasten verlaagt. De DUWO-beleidsmanager bevestigde dit beeld en benadrukte dat duurzame voorzieningen voornamelijk gewaardeerd worden wanneer ze de betaalbaarheid verbeteren, zonder financieel of merkbaar comfortvoordeel houden duurzaamheidsinvesteringen volgens hem weinig verband met de tevredenheid van studenten. Omdat studenten de technische onderhoudskwaliteit en duurzaamheid van hun woonruimte dus vooral indirect van belang vinden (via de effecten op kosten en comfort), is de verwachting gerechtvaardigd dat variatie in onderhoudsstaat of energieprestatie niet sterk zal doorwerken in het tevredenheidscijfer.

H4. Objectieve misdaadcijfers op buurtniveau kunnen deels de woonbeleving verklaren. Deze hypothese stelt dat objectieve misdaadcijfers in de buurt deels de woonbeleving van studenten kunnen verklaren. Hoewel

veiligheid zelden expliciet als hoofdfactor wordt genoemd door studenten, fungeert een (on)veilig woonklimaat vermoedelijk als randvoorwaarde voor woongenot. Literatuur onderschrijft dat een onveilige omgeving de woontevredenheid aantoonbaar drukt. Buurten met hogere criminaliteit en overlast scoren systematisch lager op tevredenheid onder bewoners (Parkes, Kearns & Atkinson, 2002). In de context van studentenhuisvesting is zelfs vastgesteld dat studenten bereid zijn een hogere huur te betalen voor een kamer in een veilige buurt, wat impliceert dat sociale veiligheid een bewust meegewogen kwaliteitskenmerk is (Ong, Petrova & Spieler, 2013). Studenten verkiezen liever een iets minder centrale maar veilige locatie boven een woning in een risicovollere wijk, en wie toch in een onveilige buurt belandt, verhuist vaak zodra een veiliger alternatief zich voordoet (Ong, Petrova & Spieler, 2013). Ook de interviews bevestigen dat veiligheid een basisvoorwaarde is. De Delftse studente gaf aan niet in een als onveilig bekendstaande buurt te willen wonen, waarmee zij illustreerde dat een onveilig gevoel een breekpunt kan zijn voor haar woongenot. De bestuursvoorzitter van DUWO voegde daaraan toe dat er een belangrijk onderscheid bestaat tussen objectieve veiligheid (feitelijke criminaliteitscijfers) en subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid). Volgens haar is vooral die subjectieve beleving bepalend voor hoe studenten hun woonomgeving ervaren, terwijl deze lastig meetbaar is in kwantitatieve analyses. Studenten kunnen zich in een statistisch veilige buurt toch onveilig voelen afhankelijk van factoren zoals sociale cohesie, verlichting, of bijvoorbeeld onderhoud van de publieke ruimte. Deze observatie benadrukt dat kwantitatieve indicatoren zoals misdaadcijfers slechts een deel van het verhaal vertellen.

H5. De afstand tot de universiteit heeft een sterkere negatieve invloed op woontevredenheid dan de afstand tot het stadscentrum. Volgens deze hypothese heeft de afstand tot de universiteit een sterkere negatieve invloed op de woontevredenheid dan de afstand tot het stadscentrum. Nabijheid van de campus zou functioneel en sociaal belangrijker zijn dan een centrale ligging in de binnenstad. Dit ligt in lijn met bevindingen uit de literatuur, wonen dicht bij de onderwijsinstelling vergroot het gemak in het dagelijks leven van studenten en gaat gepaard met hogere tevredenheid (Thomsen & Eikemo, 2010). Nederlandse gegevens bevestigen dat afstand tot de campus een van de meest bepalende factoren is bij studentehuisvesting, studenten noemen woon-werkafstand samen met huurprijs steevast als belangrijkste overweging bij hun huisvestingskeuze (Kences, 2024). Veel studenten zijn dan ook alleen bereid aanzienlijk verder van de universiteit (of de stad) te wonen als daar een substantieel lagere huur tegenover staat, wat aangeeft dat nabijheid een grote meerwaarde heeft voor hun woonbeleving (Kences, 2024). Een centrale ligging in de stad is eveneens gunstig vanwege de nabijheid van winkels, uitgaansgelegenheden en andere voorzieningen, maar dit weegt waarschijnlijk minder zwaar dan dicht bij de campus wonen, omdat campusnabijheid direct samenhangt met academische betrokkenheid en dagelijks comfort. In de interviews werd het belang van locatie nadrukkelijk bevestigd. De Delftse studente vatte het kernachtig samen met “locatie, locatie, locatie”, doelend op hoe essentieel de ligging voor haar woontevredenheid is. Alles overziend verwachten we dat vooral afstand tot de universiteit doorslaggevend zal zijn voor de woontevredenheid, meer dan de afstand tot het stadscentrum.

H5a. Internationale studenten hechten meer waarde aan nabijheid van de universiteit, terwijl Nederlandse studenten meer waarde hechten aan nabijheid van het stadscentrum. Eerder onderzoek laat zien dat locatie een van de meest bepalende factoren is voor studenttevredenheid (Thomsen & Eikemo, 2010; Kences, 2024). Tegelijkertijd verschillen prioriteiten tussen studenten met uiteenlopende achtergronden. Internationale studenten kiezen hun woonlocatie vaak op basis van functionele overwegingen, zoals reistijd en bereikbaarheid van onderwijsfaciliteiten. Zij zijn doorgaans minder bekend met de stad en besteden relatief meer tijd op of nabij de campus, waardoor nabijheid van de universiteit een belangrijker criterium vormt voor hun tevredenheid (Gong & Söderberg, 2024). Nederlandse studenten daarentegen beschikken meestal over een bestaande sociale kring in de stad en kennen de omgeving beter. Voor hen speelt de nabijheid van het stadscentrum en stedelijke voorzieningen (horeca, verenigingen, winkels) een grotere rol in de waardering van hun woonlocatie. In de interviews kwam dit onderscheid eveneens naar voren. Waar internationale studenten de campusgerichte ligging van wooncomplexen als groot voordeel benoemden, gaven Nederlandse studenten juist de voorkeur aan een centrale ligging in de stad, dicht bij hun sociale netwerk. Op basis hiervan wordt verwacht dat afstand tot de universiteit een sterkere negatieve invloed heeft op de woontevredenheid van internationale studenten, terwijl afstand tot het stadscentrum belangrijker is voor Nederlandse studenten.

Deelvraag 3 – Verschillen tussen groepen studenten

De derde deelvraag gaat specifiek in op verschillen tussen studenten. Deze verschillen zijn uitgewerkt in hypothesen 1a, 2a, 2b en 5a, waarin leeftijd en nationaliteit expliciet als verklarende factoren worden meegenomen. Daarmee wordt onderzocht of jongere studenten andere voorkeuren en waarderingen hebben dan oudere studenten, en of internationale studenten zich onderscheiden van Nederlandse studenten in hun beleving van betaalbaarheid, woonvorm en locatie.

Leeftijd blijkt een belangrijke factor in woonbeleving. Jongere studenten hechten sterker aan sociale interactie en gezamenlijk wonen, terwijl oudere studenten meer waarde hechten aan rust, privacy en zelfstandigheid. Voor eerstejaars biedt een gedeelde woonvorm vooral betaalbaarheid en sociale verbondenheid, terwijl ouderejaars vaker kiezen voor een studio of kleinere woongroep. Deze verschillen komen terug in H1a en H2a, waarin wordt verondersteld dat jongere studenten prijsgevoeliger zijn en tevredener in onzelfstandige woonvormen dan oudere studenten.

Ook nationaliteit beïnvloedt hoe studenten hun woonomgeving waarderen. Internationale studenten rapporteren doorgaans een hogere tevredenheid dan Nederlandse studenten, mede doordat zij de Nederlandse studentenhuisvesting als goed georganiseerd en betaalbaar ervaren (Kences, 2023; Gong & Söderberg, 2024). Zij hechten relatief meer waarde aan sociale cohesie en nabijheid van de universiteit, terwijl Nederlandse studenten kritischer zijn op prijs-kwaliteitverhouding en vaker kiezen voor een centrale ligging in de stad. In lijn met H5a wordt daarom verwacht dat internationale studenten sterker reageren op afstand tot de universiteit, terwijl voor Nederlandse studenten de afstand tot het stadscentrum belangrijker is.

Gezamenlijk laten deze hypothesen zien dat woontevredenheid niet alleen wordt beïnvloed door woning- en locatiekenmerken, maar ook sterk afhangt van wie de student is en in welke fase van studie of leven hij of zij zich bevindt. Jong versus oud, en internationaal versus nationaal, vertegenwoordigen twee duidelijke scheidslijnen in woonbeleving. De beantwoording van deze deelvraag biedt daarmee inzicht in hoe de heterogene studentenpopulatie verschilt in woonvoorkeuren en in welke mate differentiatie in het aanbod wenselijk is. Bovenstaande hypothesen (H1a, H2a en H5a) vormen samen het kader voor de empirische toetsing in hoofdstuk 4.

3. Data en onderzoekopzet

Dit onderzoek hanteert drie complementaire onderzoeksmethoden om de centrale vraagstelling vanuit meerdere invalshoeken te benaderen. Door deze methodologische triangulatie (de combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve technieken) wordt de validiteit van de bevindingen verhoogd. Allereerst zijn verkennende interviews afgenomen om dieper inzicht te krijgen in het onderzoeksprobleem en om relevante factoren en perspectieven in kaart te brengen. Vervolgens is een regressieanalyse uitgevoerd op kwantitatieve data om hypothesen statistisch te toetsen en verbanden tussen variabelen te kwantificeren. Ten slotte is een keuze-experiment opgezet waarmee preferenties van respondenten zijn gemeten door hen te laten kiezen tussen verschillende hypothetische scenario's.

De drie methoden vullen elkaar logisch aan. De inzichten uit de kwalitatieve interviews vormden input voor de opzet van het survey- en keuze-onderzoek. Ze hielpen bij het selecteren van variabelen en het formuleren van hypothesen voor de kwantitatieve analyses. Omgekeerd bieden de twee kwantitatieve methoden een breder empirisch fundament om de in de interviews of literatuur gesignaleerde patronen te bevestigen of nuanceren. Door kwalitatieve en kwantitatieve bevindingen te combineren, ontstaat een rijker beeld van het onderwerp dan met één methode alleen mogelijk zou zijn.

In dit hoofdstuk worden de twee kwantitatieve onderzoeksmethoden en bijbehorende data uitgebreid toegelicht. Paragraaf 3.1 beschrijft de opzet van de regressieanalyse, inclusief de gebruikte databronnen, steekproef, variabelen en analysemethode. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het keuze-experiment (Discrete Choice Experiment), waarin het ontwerp van het experiment, de geformuleerde scenario's en de analysemethode worden besproken. In beide paragrafen komen tevens de beschrijvende statistieken van de dataset aan bod en wordt stilgestaan bij de wijze waarop de validiteit en betrouwbaarheid van de resultaten zijn gewaarborgd. Ter volledigheid wordt vermeld dat de methodologische details van de interviewstudie hier niet worden herhaald. Deze kwalitatieve methode is separaat beschreven in de Bijlage A (inclusief interviewopzet). Hierdoor blijft de focus van Hoofdstuk 3 gericht op de kwantitatieve analyses en wordt overlap met de bijlage voorkomen.

3.1 Regressieanalyse

Databronnen

De kwantitatieve analyse is gebaseerd op een samengestelde dataset van 6.190 studenthuurders van DUWO. Voor deze respondenten is de algemene woontevredenheid bekend uit DUWO's jaarlijkse woonbelevingsonderzoek (schaal 1–10). Deze surveydata zijn gekoppeld aan administratieve gegevens over de wooneenheid en woonomgeving. Er zijn drie bronnen gebruikt bij de dataverzameling:

DUWO-administratie: Van alle verhuureenheden (VHE) zijn kenmerken verkregen zoals huurprijs, servicekosten, woningtype, bouwjaar, oppervlakte en voorzieningen. Ook interne kwaliteitsindicatoren zoals de conditiescore (technische onderhoudsstaat, schaal 1 = uitstekend tot 6 = zeer slecht) en de energie-index (energieprestatie van de woning) maken deel uit van de dataset. Deze gegevens zijn afkomstig uit het VHE-bestand van DUWO en aanvullende systemen. Waar nodig zijn ruwe variabelen getransformeerd (berekening van huur per m², of dummies voor woningcategorieën).

Openbare data (CBS): Ter verrijking van de woonomgeving zijn voor elk adres wijk- en buurtniveau statistieken toegevoegd. Zo is de veiligheid van de buurt gekarakteriseerd via het aantal geregistreerde misdrijven in 2024 (per buurt, verkregen via CBS). Dit loopt uiteen van rustige wijken met 10 incidenten tot onveiligere buurten met ruim 2.000 incidenten per jaar, en dient als proxy voor objectieve veiligheid. Daarnaast is het aandeel studenten in de bevolking meegenomen op zowel gemeenteniveau als wijkniveau (in %). Deze variabele geeft aan in hoeverre de woonomgeving een studentenkarakter heeft, en is ontleend aan CBS-bevolkingscijfers.

Locatiebepaling (Google Maps): Van elke woning is de afstand tot het stadscentrum van de betreffende stad en de afstand tot de dichtstbijzijnde hogeschool of universiteit berekend (kortste fietsroute in kilometers). Hiervoor is Google Maps gebruikt. Gemiddeld wonen de studenten op ongeveer 3,7 km van het stadscentrum en op 2,6 km van hun onderwijsinstelling (zie Tabel 3.1), ruim 75% bevindt zich binnen een straal van 5 km van de campus.

De gegevens uit bovenstaande bronnen zijn samengevoegd op adresniveau. Respondenten zonder complete informatie op alle variabelen zijn uitgesloten. Uiteindelijk resteert een analysebestand met 6.168 volledige observaties. Dit is een omvangrijke steekproef, die voldoende statistische verklaringskracht biedt. Wel is de steekproef beperkt tot huurders van DUWO met sterke focus in de regio's Amsterdam, Delft, Den Haag, Leiden en

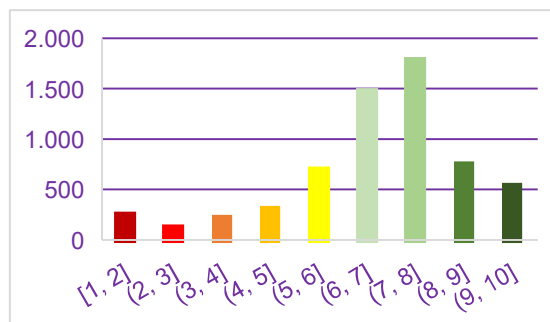
omliggende gemeenten, wat bij interpretatie van de resultaten de generaliseerbaarheid tot andere studentenpopulaties beperkt.

Variabelen

Tabel 3.1 geeft een volledig overzicht van alle kandidaat-variabelen, ingedeeld naar thema (determinant), herkomst en beschrijvende statistieken. Hier beschrijven we de voornaamste variabelen per determinant en hoe deze zijn geoperationaliseerd (inclusief bewerkingen), aangevuld met relevante kenmerken van de data.

Woontevredenheid (afhankelijke variabele): Dit betreft het rapportcijfer dat de respondent gaf voor de huidige woonsituatie in de DUWO-enquête (1 = zeer ontevreden, 10 = zeer tevreden). Hoewel deze variabele ordinaal van aard is, wordt deze in de regressie als continue benaderd (interval). De tevredenheid met de woonruimte vertoont een opvallende verdeling. Zoals Figuur 3.1 laat zien, wijkt deze verdeling lichtelijk af van een normale distributie. Het histogram heeft een onderliggend U-vormig patroon met pieken aan beide uiteinden: ongeveer 10% van de studenten geeft het maximale cijfer 10, terwijl een kleinere maar niet verwaarloosbare groep van circa 5% het minimale cijfer 1 toekent. Tussentijdse waardes (met name scores 2 t/m 5) komen relatief weinig voor, wat duidt op een gepolariseerde beoordeling van de woonbeleving. Desondanks ligt het gemiddelde tevredenheidscijfer rond de 7,16 met een geschatte standaardafwijking van circa 2,0 punten. Dit betekent dat de gemiddelde student tevreden is met de huisvesting, maar die gemiddelde score verhuult de duidelijke tweedeling in de populatie. Studenten blijken geneigd om bij ontevredenheid direct het laagste cijfer te geven en bij tevredenheid het hoogste, in plaats van gematigde beoordelingen te gebruiken. Vanwege deze niet volledige normale verdeling is in de analyse rekening gehouden met mogelijke heteroscedasticiteit, zo zijn bijvoorbeeld robuuste standaardfouten toegepast in de regressiemodellen, en is er een VIF-toets uitgevoerd op het eindmodel.

Figuur 3.1 Histogram woontevredenheid



Bron: Eigen bewerking op basis van data Woonbelevingsonderzoek DUWO

Huurprijs en betaalbaarheid: Onder dit thema vallen meerdere variabelen met DUWO's kale maandhuur als basis. De kale huurprijs bedraagt gemiddeld € 445 (standaardafwijking €135) per maand. De kale huurprijs op zichzelf zegt weinig zonder de kwaliteit van de woning mee te wegen. Daarom is ook de relatieve huurprijs opgenomen: de kale huur als percentage van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). Een hogere ratio duidt op een relatief dure woning gegeven de objectieve kwaliteit. We zien in de data een licht negatieve correlatie tussen dit huurpercentage en tevredenheid (correlatie = -0,08), wat suggereert dat een relatief duurdere woning samenhangt met lagere tevredenheid. Daarnaast zijn ook de totale huur incl. servicekosten en de huur per m² berekend, maar deze variabelen vertoonden multicollineariteit met de kale huur daardoor boden deze variabelen weinig extra informatie.

Woningtype en gedeeld wonen: Omdat de woonvorm en sociale omgeving van studentenwoningen vermoedelijk sterk van invloed zijn, is een reeks variabelen opgenomen om dit aspect te vangen. Allereerst is onderscheiden of een student zelfstandig woont (eigen keuken én eigen badkamer) of onzelfstandig in een gedeelde woonvorm. Ongeveer 52% van de respondenten woont zelfstandig. Deze indeling sluit aan bij DUWO's vastgoedcategorieën, waarin ook tussenvormen bestaan. Daarom zijn in de dataset aparte categorieën (dummyvariabelen) voorzien voor bijvoorbeeld en-suite kamers (onzelfstandig met eigen badkamer), STING-woningen (een tussenvorm waarbij bewoners eigen voorzieningen én huurtoeslag hebben, maar toch groepsruimtes delen), reguliere studentenhuizen (delen keuken en badkamer met grote groep), studio's en tweekamer appartementen. In Tabel 3.1 zijn deze woningtypes en hun frequenties weergegeven. Zo is de meest voorkomende categorie een zelfstandige studio (21,7% van de steekproef), terwijl slechts 0,9% in een STING woont. Om de sociale leefomgeving verder te karakteriseren, zijn variabelen toegevoegd zoals de groepsgrootte (aantal studenten waarmee voorzieningen worden gedeeld) en de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes. Groepsgrootte is geoperationaliseerd in categorieën. Zelfstandig wonen fungeert hierbij als referentiecategorie. Het gebruik van dummyvariabelen maakt

het mogelijk om niet-lineaire effecten van schaalgrootte te detecteren. Verder is de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer (common room) op complexniveau als dummy opgenomen (17,6% van de woningen heeft een dergelijke ruimte). Ook is gekeken naar het aantal badkamers en toiletten per persoon binnen een woongroep (gemiddeld 0,21 wat 5 personen per badkamer betekent).

Fysieke kwaliteit en duurzaamheid: De technische staat van de woning is in de dataset vertegenwoordigd door onder andere de conditiescore en het bouwjaar. De conditiescore (1–6, hoger = slechter) bedraagt gemiddeld 2,46, en vertoont een duidelijke samenhang met tevredenheid (correlatie = $-0,28$). Woningen met achterstallig onderhoud scoren beduidend lager op woontevredenheid. Daarnaast is van elk pand de bouwjaarklasse bepaald. Bijvoorbeeld vooroorlogs (<1920), jaren '20–'30, wederopbouw ('40–'50), jaren '60–'70 (deze fungeert vaak als referentie in analyses), jaren '80–'90, jaren 2000–2015 en nieuwbouw (na 2016). Hiermee wordt zowel de technische conditie als eventueel historisch karakter van een pand meegenomen. De dataset laat zien dat oude panden (<1920; 9% van steekproef) en moderne woningen (>2005; 27%) hoger gewaardeerd worden dan de andere bouwjaarklassen – een trend die later bevestigd wordt in de analyse. Ten slotte is een indicator voor duurzaamheid opgenomen middels de energie-index van de woning (gemiddeld 1,66, standaardafwijking 0,66). Dit is een continue maat waarbij lagere waarden betere energieprestaties impliceren. In de praktijk blijkt dit slechts zwak gecorreleerd met tevredenheid (correlatie = $-0,12$), wat suggereert dat studenten minder letten op energiezuinigheid tenzij het extreme vormen aanneemt.

Omgevingskenmerken: Verschillende variabelen beschrijven de ligging en omgeving van de woning. De afstand tot de onderwijsinstelling (universiteit of hogeschool) is berekend in kilometers. Omdat het effect mogelijk niet lineair is, is deze afstand zowel als continue variabele (gemiddeld 2,62 km) als in vier klassen verwerkt: minder dan 1 km (30% van de woningen), 1 tot 3 km (45%), 3 tot 5 km (13%) en meer dan 5 km (12% als referentiecategorie). Dichter bij de campus wonen blijkt samen te hangen met iets hogere tevredenheid (alle drie de dummies <5 km hebben een positieve correlatie relatief tot >5 km, zie Tabel 3.1). De afstand tot het stadscentrum (gemiddeld 3,66 km) is als continue factor opgenomen; woningen verder van het centrum liggen vertonen een lichte negatieve correlatie met tevredenheid (correlatie = $-0,10$). De veiligheid van de buurt is gekwantificeerd met het aantal geregistreerde misdrijven per jaar in de buurt (CBS Buurtdata). In onze steekproef ligt dit aantal rond de 233 misdrijven gemiddeld, met uitschieters tot 2.168 per jaar in de onveiligste buurt. Zoals verwacht is het correlatieverband negatief. Studenten in buurten met meer criminaliteit voelen zich doorgaans minder tevreden (correlatie = $-0,004$). Veiligheid wordt daarmee gezien als randvoorwaarde: extreme onveiligheid drukt de tevredenheid merkbaar, hoewel lichte verschillen in criminaliteit weinig invloed lijken te hebben (dit wordt later nader getoetst in de regressieanalyse). Tot de omgevingskenmerken behoren ten slotte de studentendichtheid van de buurt (percentage inwoners ingeschreven als student, op wijk- en gemeenteniveau). Er wordt verwacht dat een hoger aandeel studenten in de omgeving een positief effect kan hebben.

Overige complexkenmerken: Naast de woning- en omgevingskenmerken zijn ook enkele variabelen meegenomen die de eigenschappen van het complex beschrijven. Het gaat hierbij onder andere om de grootte van het complex (aantal verhuureenheden), gecategoriseerd in kleinschalige huizen, kleine complexen (<50 VHE), middelgrote complexen (<200 VHE), grote complexen (<500 VHE) en megacomplexen (>500 VHE). Daarnaast is gekeken naar de aanwezigheid van parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. De parkeervoorziening is geoperationaliseerd als het aandeel woningen binnen een complex dat beschikt over een parkeerplaats.

Service verhuurder (controlevariabele): Om te controleren voor mogelijke verschillen tussen regio's en vestigingen is een dummyvariabele opgenomen voor de verschillende DUWO-vestigingen (Amsterdam, Den Haag, Leiden, Delft en Midden-NL). Delft fungeert hierbij als referentiecategorie. Deze variabele is opgenomen als controlevariabele, om na te gaan of systematische regionale verschillen invloed hebben op de tevredenheid. In de uiteindelijke regressiemodellen bleken de effecten van deze vestigingsdummies beperkt. Daarmee fungeerde deze variabele primair als statistische controle.

Conclusie beschrijvende statistiek: De beschrijvende statistieken van alle genoemde variabelen zijn opgenomen in Tabel 3.1. De gemiddelde respondent geeft zijn woonsituatie een cijfer 7,2 en betaalt rond €446 kale huur (circa 77% van de maximale huur). Deze student woont meestal in een studio van 24 m² of een kamer in een middelgrote woongroep, op 2–3 km afstand van de campus. De woning is vaak na 1990 gebouwd, verkeert in redelijke staat en ligt in een stadswijk met gemiddelde veiligheid en een hoog aandeel medestudenten. Deze gemiddelden maskeren uiteraard variatie, bijvoorbeeld woont 12% van de studenten verder dan 5 km van de campus, en heeft 42% van de respondenten te maken met gedeelde voorzieningen in een woongroep. Juist deze variaties in omstandigheden worden in de regressieanalyse gekoppeld aan verschillen in woontevredenheid.

Tabel 3.1: Datatabel

Determinant / Kenmerk	Variabele	Type	Beschrijvende statistieken						Bron:
			Gemiddelde	Standaard-afwijking	Minimum	Maximum	Observaties	Correlatie woonbeleving	
Woonbeleving	Tevredenheidscijfer	Ordinaal	7,16	1,95	1	10	6.190	1	Woonbelevings-onderzoek
Huurprijs / betaalbaarheid	Kale huur (€)	Ratio (Continue)	445,71	135,018	119,34	958,26	6.168	0,0588	VHE-bestand DUWO
	Huur incl. servicekosten (€)	Ratio (Continue)	611,07	154,54	232,61	1659,73	6.168	0,0129	VHE-bestand DUWO
	% van max. redelijk (%)	Ratio (Continue)	0,7771	0,1610	0,5000	1,3082	6.168	-0,0829	VHE-bestand DUWO
	Huur per m2 (€)	Ratio (Continue)	27,3108	7,9431	7,9114	92,2866	6.168	-0,0433	VHE-bestand DUWO
Type woonruimte	Dummy Huurtoeslag	Nominaal (Dichotoom)	0,7912	0,4065	0	1	6.168	0,0439	VHE-bestand DUWO
	<u>Vastgoedtype:</u>								
	Studentenhuys		0,1389	0,3459	0	1	6.168	0,0086	
	Woningdelers		0,1836	0,3871	0	1	6.168	-0,0766	
	En-Suite		0,0987	0,2983	0	1	6.168	0,0023	
	STING		0,0094	0,0967	0	1	6.168	-0,0177	
	Studeette	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	6.168	Referentie	
	Studio		0,2174	0,4125	0	1	6.168	0,0575	
	Tweekamer		0,0588	0,2353	0	1	6.168	-0,0250	
	Appartement	Nominaal	0,0187	0,1356	0	1	6.168	0,0388	VHE-bestand DUWO
	<u>Eigendom:</u>								
	In bezit		0,7387622	0,4393	0	1	6.168		
	In beheer	Nominaal (Dichotoom)	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	6.168	0,0527	VHE-bestand DUWO
	<u>Complexgrootte:</u>								
	Huis (< 20 VHE)		0,0469	0,2115	0	1	6.168	0,0274	
	Klein (< 50 VHE)		0,0699	0,2549	0	1	6.168	0,0286	
	Medium (< 200 VHE)	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	6.168	Referentie	
	Groot (< 500 VHE)		0,4026	0,4905	0	1	6.168	0,0525	
	Mega (>500 VHE)	Ordinaal	0,2078	0,4057	0	1	6.168	-0,0296	VHE-bestand DUWO
	<u>Bouwaarklasse:</u>								
	<1920		0,0899	0,2861	0	1	6.168	0,0277	
	<1940		0,0300	0,1705	0	1	6.168	-0,0510	
	<1960		0,1195	0,1195	0	1	6.168	-0,0067	
	<1975	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	6.168	Referentie	
	<1990		0,0873	0,2823	0	1	6.168	0,0052	
	<2005		0,1031	0,3041	0	1	6.168	-0,0267	
	<2017		0,2744	0,4463	0	1	6.168	0,0113	
	Nieuwbouw	Ordinaal	0,1616	0,3681	0	1	6.168	0,1300	VHE-bestand DUWO
	Dummy Eigen badkamer	Nominaal (Dichotoom)	0,6775	0,4675	0	1	6.168	0,0571	VHE-bestand DUWO
	Dummy Aangewezen onzelfstandig	Nominaal (Dichotoom)	0,2251	0,4177	0	1	6.168	-0,0211	VHE-bestand DUWO
	Dummy Monumentaal	Nominaal (Dichotoom)	0,1101	0,313	0	1	6.168	0,0218	VHE-bestand DUWO
Sociale cohesie / gemeenschappelijke ruimtes	<u>Gedeeld/ groeps-grootte:</u>								
	Zelfstandig		0,5788	0,4938	0	1	6.168	0,0527	
	<4	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	6.168	Referentie	
	<7		0,0783	0,2687	0	1	6.168	-0,0544	
	<10		0,0624	0,2418	0	1	6.168	0,0131	
	<13		0,0388	0,1930	0	1	6.168	-0,0165	
	<16		0,0671	0,2502	0	1	6.168	0,0141	
	>16	Ordinaal	0,0435	0,2040	0	1	6.168	0,0094	VHE-bestand DUWO
	Dummy Common Room (CR)	Nominaal (Dichotoom)	0,1759	0,3808	0	1	6.168	0,0077	VHE-bestand DUWO
	Interactie CR en zelfstandig	Nominaal (Dichotoom)	0,0767	0,2662	0	1	6.168	0,0070	Afgeleid
	<u>Buitenruimte:</u>								
	Geen buitenruimte		Referentie	Referentie	Referentie	Referentie		Referentie	
Locatie	<5 m2		0,1143	0,3182	0	1		0,0122	
	>5 m2	Ordinaal	0,0344	0,1822	0	1		-0,0237	VHE-bestand DUWO
	Aantal mensen op groep	Ratio (Discreet)	3,40	5,53	0	43	6.168	-0,0068	VHE-bestand DUWO
	Aantal badkamers per persoon	Ratio (Continue)	0,2085	0,3140	0	1	6.168	-0,0292	Bryder
	Aantal toiletten per persoon	Ratio (Continue)	0,2065	0,3145	0	1	6.168	-0,0289	Bryder
	Afstand Uni / HBO (km)	Ratio (Continue)	2,62	3,19	0,05	24,4	6.168	-0,0768	Google maps
	Afstand centrum (km)	Ratio (Continue)	3,66	2,79	0,023	14,2	6.168	-0,0973	Google maps
	<u>Afstand Uni / HBO:</u>								
	<1 km		0,3037	0,4599	0	1	6.168	-0,0038	
	<3 km		0,4484	0,4974	0	1	6.168	0,0629	
	<5 km		0,1315	0,5285	0	1	6.168	-0,0557	
	>5 km	Ordinaal	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Google maps
	<u>Afstand centrum:</u>								
	<1 km		0,0774	0,2672	0	1	6.168	0,0872	
Grootte van de woning	<3 km		0,5467	0,4979	0	1	6.168	-0,0002	
	<5 km		0,1336	0,3402	0	1	6.168	0,0098	
	>5 km	Ordinaal	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Google maps
	Studenten gemeente (%)	Ratio (Continue)	0,1062	0,0493	0,0342	0,2002	6.168	0,0296	CBS
	Studenten wijk (%)	Ratio (Continue)	0,2142	0,1494	0,0197	0,5904	6.168	0,0884	CBS
	Dummy gemeente met Uni of HBO	Nominaal (Dichotoom)	0,8713	0,3349	0	1	6.168	0,0025	Google maps
	Oppervlakte (m2)	Ratio (Continue)	24,06	9,21	6,63	97,21	6.168	0,0342	VHE-bestand DUWO
	Interactie m2 en zelfstandig	Ratio (Continue)	16,39	15,53	0	97,21	6.168	0,0556	Algeleid
	Fysieke staat / onderhoud	Ordinaal	2,46	0,86	1	5	6.168	-0,2796	VHE-bestand DUWO
	Veiligheid van de buurt	Ratio (Continue)	232,87	266,62	10	2168	6.168	-0,0041	CBS
Service verhuurder	<u>Vestiging:</u>								
	Delft		Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	Referentie	
	Den Haag		0,1347	0,3414	0	1	6.168	0,0073	
	Leiden		0,2337	0,4232	0	1	6.168	0,0273	
	Amsterdam		0,3114	0,4631	0	1	6.168	-0,0313	
Duurzaamheid	Midden NL	Nominaal	0,0329	0,1784	0	1	6.168	-0,0057	VHE-bestand DUWO
	Energieindex	Interval	1,66	0,66	0,5	2,9	6.168	-0,1171	VHE-bestand DUWO
	Dummy EFG	Nominaal (Dichotoom)	0,5220	0,5000	0	1	6.168	-0,0811	VHE-bestand DUWO
Parkeergelegenheid	Dummy Transitiegereed	Nominaal (Dichotoom)	0,2847	0,4514	0	1	6.168	0,1174	VHE-bestand DUWO
	Aantal parkeerplaatsen complex (%)	Ratio (Continue)	0,0123	0,0411	0	0,3226	6.168	0,0137	VHE-bestand DUWO

Bron: Gecombineerde data DUWO, CBS en Google Maps

Opzet regressieanalyse

Voor het verklaren van de tevredenheid is gekozen voor een lineaire regressieanalyse (OLS). Deze methode is geschikt om het effect van meerdere onafhankelijke variabelen simultaan te toetsen op een continu afhankelijke variabele. We gaan ervan uit dat het rapportcijfer op intervalniveau geïnterpreteerd kan worden. Er worden stapsgewijs meerdere regressiemodellen opgebouwd om de bijdrage van verschillende “determinantenblokken” te evalueren. De analyse is uitgevoerd in STATA. De blokken van determinanten worden toegevoegd in volgorde van belangrijkheid volgens de interview-rangschikking:

Blok 1 Betaalbaarheid: Basismodel met alleen huurvariabelen. Verwachting is een sterk negatief effect. Tegelijk blijkt uit eerdere analyses dat studenten bereid zijn meer te betalen voor kwaliteit. Dit wordt getoetst door ook het % van de maximale huur op te nemen.

Blok 2 Sociale cohesie en woonvorm: Toevoeging van variabelen over gedeeld wonen, zelfstandigheid, groepsgrootte en common rooms. Hiermee wordt het belang van sociaal wonen en privacy getoetst.

Blok 3 Fysieke woningkenmerken: Woonoppervlakte, onderhoudskwaliteit en energieprestatie. Deze worden als minder doorslaggevend ingeschat in de interviews, maar dragen mogelijk sterk bij.

Blok 4 Locatie en omgeving: Afstand tot campus, centrum, veiligheid en studentenconcentratie. Deze omgevingseffecten verklaren contextverschillen.

Blok 5 Controle serviceverschillen: Om te controleren voor eventuele verschillen tussen regio's of vestigingen wordt een dummy per vestiging toegevoegd.

Per blok wordt de verandering in verklaarde variantie (R^2), de stabiliteit van coëfficiënten en significante verschuivingen bij toevoeging van nieuwe variabelen getoetst. Deze blokgewijze opbouw maakt het mogelijk om te bepalen welke determinantgroepen het sterkst bijdragen aan de verklaring van tevredenheid. Ieder volgend blok bouwt voort op het vorige, zo kunnen we nagaan of effectgroottes stabiel blijven en hoeveel extra variantie elk blok verklaart. Op basis van de uitkomsten van de volledige modellen is één eindmodel geselecteerd met uitsluitend de meest significante en robuuste variabelen. Dit eindmodel is bedoeld voor compacte interpretatie, subgroep analyse en beleidsvertaling. De regressiecoëfficiënten worden getoetst op significantie (10% = * & wit, 5% = ** & lichtgroen en 1% = *** & groen). In de presentatie van de resultaten (H4) worden deze modellen samengevat in een tabel per blok Tabel 4.1).

Om de gebruikte analysemethode ook formeel te specificeren, wordt hieronder de algemene regressievergelijking weergegeven waarop het eindmodel is gebaseerd. Deze formule maakt inzichtelijk hoe de tevredenheid als afhankelijke variabele wordt verklaard aan de hand van meerdere onafhankelijke variabelen en controlevariabelen.

Vergelijking 1:

$$\text{Woonbeleving}_i = \beta_0 + \beta_1 \text{Betaalbaarheid}_i + \beta_2 \text{Woonvorm}_i + \beta_3 \text{Fysieke kenmerken}_i + \beta_4 \text{Locatie}_i + \beta_5 \text{Service}_i + \varepsilon_i$$

Eindmodel: Na het toevoegen van alle blokken is het eindmodel bepaald. Daarbij is gekeken of vereenvoudiging mogelijk is door het weglaten van niet-significante variabelen. Variabelen die geen significant effect lieten zien ($p > 0,05$) en theoretisch niet essentieel waren, zijn weggelaten uit het eindmodel. Dit voorkomt overfitting, verkleint de kans op multicollineariteit en vergroot de interpreteerbaarheid. Zo bleek bijvoorbeeld de kale huurprijs zelf geen significante verklarende waarde te hebben naast het percentage maximaal redelijke huur, en is daarom in het definitieve model weggelaten. Eveneens verdwenen onder andere de aanwezigheid van een common room en de exacte woningoppervlakte uit het model wegens gebrek aan significante invloed. Uiteindelijk omvat het eindmodel een beperkter set variabelen: betaalbaarheid (% max huur), groepsgrootte dummies, conditiescore, bouwjaarklassen, aantal badkamers, afstand tot campus en stadscentrum, en criminaliteit in de buurt. Deze keuze is gebaseerd op het feit dat juist deze variabelen een robuuste en significante bijdrage leveren aan de verklaring van woontevredenheid. In hoofdstuk 4 worden deze resultaten kwantitatief gepresenteerd en toegelicht. Hier is het belangrijk te benadrukken dat alle in Tabel 3.1 genoemde kandidaat-variabelen zijn getoetst. Variabelen die uiteindelijk buiten het eindmodel vallen, zijn uitgesloten op grond van empirische onbeduidendheid of collineariteit, niet vanwege data-beperkingen.

Multicollineariteit: Voor en tijdens de modelopbouw is aandacht besteed aan onderlinge correlaties tussen onafhankelijke variabelen. Sommige variabelen vertonen sterke samenhang (bijvoorbeeld huurprijs inclusief servicekosten of per vierkante meter) Om multicollineariteit te beperken, zijn sterk correlerende grootheden niet

tegelijktijd in het model opgenomen. Wanneer variabelen binnen een blok een correlatie van meer dan 0,8 hebben, is op basis van theoretisch belang de minst “interessante” variabele verwijderd. Zie ook bijlage X: Variabelen selectie. Daarnaast zijn waar relevant categorische variabelen gebruikt. Voor het uiteindelijke model is de Variantie Inflatie Factor (VIF) berekend. De hoogste VIF waarde was 4,7 en de gemiddelde VIF 2,2, wat ruim onder de meest gebruikte kritische grenzen (5 of 10) ligt en dus geen indicatie van problematische multicollineariteit geeft.

Subgroepanalyses: Naast het hoofdmodel zijn aanvullende analyses uitgevoerd om te zien of de effecten consistent zijn voor verschillende groepen studenten. In het bijzonder is gekeken naar verschillen in leeftijd en nationaliteit, twee factoren waarvan in de literatuur en interviews vermoed wordt dat ze invloed hebben op woonbeleving. Zo claimt de Manager Beleid dat internationale studenten gemiddeld ongeveer een punt hoger tevredenheid rapporteren dan Nederlandse studenten, en men verwachtte dat jongerejaars mogelijk andere voorkeuren hebben dan ouderejaars. Daarom is de regressie apart uitgevoerd voor twee leeftijdsgroepen (jongere studenten en oudere studenten) en voor internationale en Nederlandse studenten. Voor de leeftijdsanalyses is een scheidingsleeftijd van 21 jaar aangehouden. Studenten van 21 jaar of jonger (bachelorstudenten) én studenten 22 jaar of ouder. Deze indeling is gekozen op basis van de interviews waarin werd aangegeven dat studenten rond de afstudeerleeftijd andere woonvoorkeuren ontwikkelen dan jonge studenten. Voor nationaliteit hanteert DUWO geen directe registratie, daarom is gebruikgemaakt van het type huurcontract als benadering. Studenten met een “University Housing”-contract (door de universiteit toegewezen woningen) zijn vrijwel uitsluitend afkomstig uit het buitenland. Huurders met een regulier campuscontract zijn merendeels Nederlandse studenten. Deze proxy is niet perfect, een onbekend klein deel buitenlandse studenten huurt via het reguliere kanaal, maar vormt de beste beschikbare benadering. Het eindmodel is apart geanalyseerd voor de verschillende subgroepen. Deze subgroepanalyses vergroten het begrip van de resultaten en toetsen de robuustheid. Er kan worden nagegaan of het eindmodel breed toepasbaar is of vooral gedreven wordt door één dominerende groep. De uitkomsten van deze subgroepanalyses worden in hoofdstuk 4 besproken.

Validiteit en betrouwbaarheid

Bij het opzetten en uitvoeren van deze regressieanalyse is rekening gehouden met diverse aspecten van validiteit en betrouwbaarheid. Allereerst is de validiteit gewaarborgd door de variabelen zo veel mogelijk te baseren op eerder onderzoek en inhoudelijke definities. Woontevredenheid is gemeten met een algemeen rapportcijfer (een aanpak die gangbaar is in woonbelevingsonderzoek. De onafhankelijke variabelen vertegenwoordigen de belangrijkste conceptuele determinanten (onder andere prijs, kwaliteit en locatie), geoperationaliseerd in meetbare grootheden. Waar nodig zijn proxies gebruikt (bijvoorbeeld contracttype als benadering voor nationaliteit, criminaliteitscijfer als objectieve veiligheidsmaat).

De interne validiteit (geldigheid van causale conclusies binnen de onderzochte steekproef) wordt versterkt door het grote aantal geanalyseerde variabelen welke voor elkaar controleren. Omdat het een niet-experimentele, cross-sectionele studie betreft, kunnen we geen harde causaliteit aantonen, er is altijd een risico op omitted variable bias of omgekeerde causaliteit. Dat risico is beperkt door alle voor de hand liggende invloeden mee te nemen in de regressie. Toch blijven er factoren denkbaar die niet in de dataset zitten die de resultaten deels kunnen verklaren. Dit betekent dat de gevonden verbanden voorzichtig geïnterpreteerd moeten worden. Ze duiden op samenhang maar niet per se op directe causaliteit. Daarnaast is interne validiteit bewaakt door bijvoorbeeld geen overspecificatie toe te passen. Het eindmodel is relatief compact gehouden met bewezen significante variabelen, om te voorkomen dat multicollineariteit of andere vormen van ruis de conclusies vertroebelen.

De externe validiteit (generaliseerbaarheid) van de bevindingen is beperkt tot vergelijkbare populaties en contexten. Onze data bestrijken huurders van één corporatie in de Randstad. De resultaten zijn daardoor direct toepasbaar op DUWO's doelgroep en mogelijk op studentenhuisvesting in vergelijkbare Nederlandse steden. Extrapolatie naar bijvoorbeeld niet-studenten, andere landen of meer landelijk gelegen regio's moet met terughoudendheid gebeuren. Wel is de steekproef intern divers (meerdere steden en grote diversiteit aan vastgoedkenmerken), waardoor de bevindingen binnen het domein van studenthuisvesting robuust lijken. De subgroepanalyses ondersteunen dit. Ze laten zien dat het model grotendeels standhoudt voor verschillende deelgroepen, wat suggereert dat de relaties niet louter toe te schrijven zijn aan één specifieke categorie studenten.

De betrouwbaarheid van de analyse gewaarborgd door zorgvuldige datahandelingen en controle op meetfouten. De gebruikte bronnen (DUWO-administratie, CBS en Google Maps) zijn officieel en consistente registraties, wat de kans op meetfouten klein maakt. Waar mogelijk zijn variabelen als schaal of ratio gemeten, wat de precisie ten goede komt. Kleine onzuiverheden zijn in de interpretatie meegenomen als mogelijke verklaring voor zwakkere of ontbrekende effecten. De regressieresultaten zelf zijn stabiel gebleken. Kleine veranderingen in specificatie leidden niet tot drastisch andere conclusies, wat de betrouwbaarheid van de bevindingen ondersteunt. Bovendien is bij het

grote aantal observaties de invloed van eventuele toevallige uitschieters of response bias beperkt. Extreme waarden (zoals de enkele woning van 97 m² in de dataset) hebben statistisch weinig gewicht in de resultaten. Samenvattend is de uitgevoerde regressieanalyse een valide en betrouwbare weergave van de verbanden, binnen de grenzen die hierboven geschetst zijn.

3.2 Keuze-experiment

Het keuze-experiment vormt de derde onderzoeksmethode in dit onderzoek. Waar de regressieanalyse gebruik maakt van revealed preferences uit feitelijke woonsituaties, maakt het keuze-experiment gebruik van stated preferences in hypothetische scenario's. Studenten moeten directe keuzes maken tussen woonopties, waardoor zichtbaar wordt welke kenmerken echt prioriteit hebben en hoe zij afwegingen maken tussen die kenmerken. Deze methode fungeert zo als validatie en verdieping. Er kan worden getoetst of de factoren die in eerdere analyses belangrijk leken, ook in expliciete keuzes naar voren komen, terwijl eventuele afwijkingen kunnen wijzen op verborgen voorkeuren die met traditionele methoden onopgemerkt bleven. Bovendien biedt het keuze-experiment een beleidsmatig relevant perspectief door inzicht te geven in de afwegingen van studenten. Zo wordt duidelijk hoeveel extra huur studenten bereid zijn te betalen voor bepaalde woningverbeteringen, of welke woningkenmerken ze juist liever opofferen om de huurprijs te verlagen. Deze informatie kan studentenhuisvesters helpen bij investeringsbeslissingen en bij het beter afstemmen van het aanbod op de voorkeuren van studenten.

Ontwerp van het keuze-experiment

In het keuze-experiment krijgen respondenten meerdere keuzevragen voorgelegd, waarbij zij telkens moeten kiezen uit twee alternatieve woningopties die elk worden beschreven door een vaste set kenmerken. De gemaakte keuze in iedere vraag onthult welke combinatie van attributen de respondent het aantrekkelijkst vindt. Onderliggend is de aanname dat iedere optie een bepaalde nutwaarde heeft en dat de respondent de optie met het hoogste nut zal kiezen. Dit nutsmodel kan worden geschat met een met een logit discreet-keuzemodel op basis van alle geobserveerde keuzes, zodat voor ieder attribuut bepaald wordt hoeveel het bijdraagt aan de kans dat een woningoptie gekozen wordt. Zoals weergegeven in vergelijking (2) is het nut lineair opgebouwd uit de vijf attributen en een foutterm.

Vergelijking 2:

$$U_{ij} = \beta_1 \text{Huur}_{ij} + \beta_2 \text{Oppervlakte}_{ij} + \beta_3 \text{Woonvorm}_{ij} + \beta_4 \text{Energielabel}_{ij} + \beta_5 \text{Conditie score}_{ij} + \varepsilon_{ij}$$

Hierin vertegenwoordigt U_{ij} het nut dat "respondent i" ontleent aan "alternatief j", en de (beta) coëfficiënten geven de effecten weer van respectievelijk huurprijs, oppervlakte, woonvorm, energielabel en onderhoudsstaat op dit nut. De DCE-aanpak dwingt respondenten om afwegingen te maken tussen kenmerken, in plaats van ieder kenmerk afzonderlijk te beoordelen. Zo wordt duidelijk hoe belangrijk elk attribuut relatief is en hoeveel waarde men eraan hecht. Respondenten vinden het doorgaans eenvoudiger om hun voorkeuren te uiten via concrete keuze-scenario's dan om voor iedere eigenschap apart het belang aan te geven, waardoor een beperkt aantal gerichte keuzevragen al veel inzicht oplevert zonder de respondent te overladen. Een bijkomend voordeel van deze methode is dat zij voorkeuren kan blootleggen die in reguliere enquêtes of interviews verborgen blijven. Gezien het exploratieve karakter van dit onderzoek is een keuze-experiment daarmee een passend instrument om voorkeuren te achterhalen en te kwantificeren. De opzet van het experiment is bovendien gebaseerd op inzichten uit de literatuur en de interviews, zodat het goed aansluit bij de leefwereld van studenten. Uit de interviews bleken onder andere betaalbaarheid en woontype (gemeenschappelijkheid) belangrijke thema's.

Attributen en niveaus: Op basis van literatuur en de interviews zijn vijf kernattributen geselecteerd die de belangrijkste determinanten van studenttevredenheid vertegenwoordigen. Onderstaand worden deze attributen met hun niveaus in het experiment beschreven:

Huurprijs: maandelijkse huur van de woonruimte (incl. servicekosten, energielasten en eventuele huurtoeslag). Gevarieerd van €300 tot €600 per maand, passend bij een goedkope kamer tot een studio. Dit attribuut weerspiegelt de betaalbaarheid, doorgaans een cruciale factor voor studenten. Deze variabele maakt het daarnaast mogelijk om de bereidheid tot betalen (willingness to pay) te bepalen.

Oppervlakte: woonoppervlakte van de ruimte, variërend van 9 m² (kleine kamer) tot 25 m² (ruime studio). Meer ruimte biedt doorgaans meer comfort. De impact hiervan kan groter zijn bij zelfstandige woonruimtes dan bij kamers, doordat huurders van kamers ook van de gemeenschappelijke oppervlakte gebruik kunnen maken.

Woonvorm: mate van zelfstandigheid van de woonruimte. Er zijn drie typen onderscheiden: (1) onzelfstandig - een kamer met gedeelde keuken én badkamer, (b) en-suite - een onzelfstandige kamer met eigen badkamer maar

gedeelde keuken, en (c) zelfstandig - een studio met eigen keuken en badkamer. Dit attribuut vertegenwoordigt de afweging tussen privacy/rust en sociale gezelligheid. Sommige studenten kiezen de levendigheid van een gedeeld huis, terwijl anderen meer waarde hechten aan zelfstandigheid en eigen voorzieningen.

Energie label: indicator voor de energiezuinigheid van de woonruimte (duurzaamheid). In het experiment zijn drie klassen gebruikt, van energiezuinig (label A) tot zeer slecht geïsoleerd (label G). Hoewel duurzaamheid voor studenten op basis van de interviews geen topprioriteit was, is dit attribuut toch opgenomen om te onderzoeken in hoeverre een slecht energielabel hun keuze beïnvloedt en eventueel te bevestigen dat deze variabele beperkte invloed heeft.

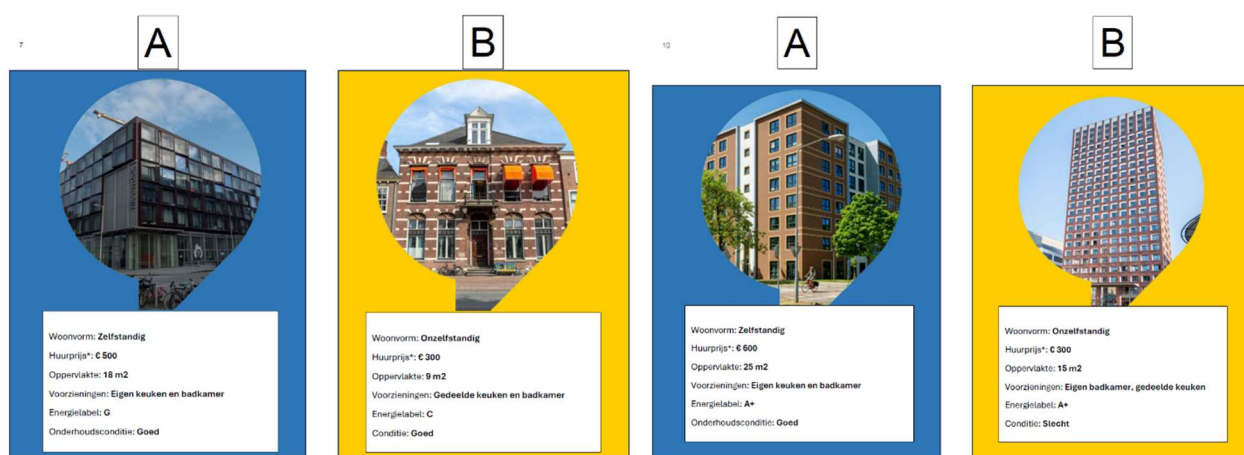
Onderhoudsstaat: fysieke conditie van de woonruimte. Twee niveaus: goed onderhouden of slecht onderhouden. Dit is een belangrijk kwaliteitsaspect dat de woonbeleving kan beïnvloeden. Onderhoud is expliciet meegenomen omdat uit de eerdere regressieanalyse bleek dat de onderhoudsstaat sterk samenhangt met tevredenheid. De verwachting is dan ook dat een slecht onderhouden woning minder aantrekkelijk wordt gevonden dan een goed onderhouden woning.

Elk woonoptie in het experiment werd beschreven aan de hand van al deze vijf kenmerken, zodat de respondent steeds een volledig woningprofiel kon beoordelen. Hiermee zijn de belangrijkste vastgoedkenmerken uit de literatuur en voorgaande analyses gedekt in de keuzes. Er is voor gekozen om locatie niet als attribuut op te nemen. Dit is een bewuste keuze om het aantal variabelen beperkt te houden en zo de cognitieve belasting voor respondenten te verminderen én met de gegeven steekproefomvang voldoende statistische verklaringskracht te behouden. De focus ligt daardoor op woningkenmerken die voor de huisvester beleidsmatig direct stuurbaar zijn in zowel de bestaande portefeuille als bij nieuwbouw.

Experimenteel ontwerp: Er is gekozen voor een gedeeltelijk factoriële ontwerp met in totaal 16 unieke keuze-scenario's die gelijkmatig variatie aanbrachten in de attributencombinaties. Iedere respondent kreeg 8 van deze scenario's (keuzevragen) voorgelegd, wat betekent dat de 16 keuze opgaven in twee gelijke blokken (A en B) waren verdeeld. Elke deelnemer werd willekeurig toegewezen aan blok A (scenario 1–8) of blok B (scenario 9–16), zodat de verdeling over de twee versies ongeveer gelijk was. Dankzij deze blokken bleef de cognitieve belasting per respondent hanteerbaar en kon ieder keuze serieus worden afgewogen zonder respondenten te vermoeien.

In elke keuzevraag werden twee alternatieve woonprofielen naast elkaar gepresenteerd, aangeduid als optie A en optie B. Beide opties verschilden van elkaar op de vijf genoemde attributen. De respondent kreeg de vraag: “Welk van deze twee woonopties heeft uw voorkeur?” (zie Figuur 3.2 voor twee voorbeeldvragen uit het experiment). Indien de respondent géén voorkeur had tussen A en B, kon hij of zij optie C (geen voorkeur) selecteren. Deze buitenoptie is opgenomen om te voorkomen dat respondenten een willekeurige keuze moeten aankruisen als beide alternatieven even (on)aantrekkelijk zijn.

Figuur 3.2: 2 Voorbeeldvragen keuze-experiment



Bron: Eigen bewerking - vragenlijst keuze-experiment (foto's afkomstig uit DUWO database)

Dataverzameling en steekproef

Het keuze-experiment is in juli 2025 uitgevoerd op en rond de campus van de Erasmus Universiteit Rotterdam. In totaal hebben 177 studenten de vragenlijst fysiek op papier ingevuld, onder begeleiding van de onderzoeker. De respondenten zijn ter plekke direct benaderd. De steekproef omvat zowel jonge studenten (<22 jaar) als oudere studenten (22 jaar en ouder), waardoor eventuele verschillen in voorkeuren tussen deze subgroepen geanalyseerd kunnen worden. Deelname was volledig vrijwillig en anoniem, respondenten ontvingen geen beloning voor hun medewerking.

Wat betreft de samenstelling en keuzegedragingen van de steekproef zijn een paar opvallende punten te noemen. De deelnemersgroep bestond voor 42,4% uit studenten jonger dan 22 jaar en voor 57,6% uit 22-plussers. Opvallend is dat de oudere groep aanzienlijk vaker van de optie “geen voorkeur” (optie C) gebruikmaakte dan de jongere groep (in 34,3% van hun keuzes relatief tot 12,3% bij jongeren). Dit suggereert dat oudere studenten kritischer waren en eerder geen van beide aangeboden opties kozen als geen daarvan aantrekkelijk werd gevonden. Verder bleken de door oudere studenten uiteindelijk gekozen woonopties gemiddeld iets duurder (€439 huur per maand, vergeleken met €402 bij de jongere groep) en groter (gemiddeld 17,4 m² ten opzichte van 15,8 m²) dan de keuzes van de jongere studenten. Deze verschillen duiden erop dat de voorkeuren kunnen variëren met leeftijd. Oudere studenten zijn bereid iets meer te betalen voor extra ruimte en kiezen ook vaker geen van beide als de opties niet voldoen. Deze beschrijvende resultaten geven een eerste indicatie van mogelijke voorkeurspatronen, die in Hoofdstuk 4 nader gekwantificeerd worden.

Data analyse

Voor de analyse van de gemaakte keuzes is gebruikgemaakt van een conditioneel logit-model. Dit model is geschikt voor discrete keuzegegevens waarbij respondenten herhaaldelijk kiezen tussen alternatieven met verschillende kenmerken. Het model veronderstelt dat elke woningoptie een nutwaarde vertegenwoordigt, die wordt gemodelleerd als functie van de attribuutniveaus (zoals huurprijs, oppervlakte en onderhoudsstaat). Hoe hoger de nutwaarde, hoe groter de kans dat de optie wordt gekozen. De parameters zijn geschat via maximum likelihood. Omdat de coëfficiënten in log-odds worden gerapporteerd, zijn deze omgerekend naar odds ratio's (OR) om de interpretatie te vergemakkelijken. Een OR groter dan 1 duidt erop dat het kenmerk de kans op keuze vergroot, terwijl een OR kleiner dan 1 aangeeft dat het kenmerk de kans juist verkleint. Zo betekent bijvoorbeeld een OR van 1,5 dat een woning met dit kenmerk 50% meer kans heeft om gekozen te worden, terwijl een OR van 0,7 juist duidt op 30% minder kans.

Validiteit en betrouwbaarheid

Interne validiteit: Het keuze-experiment is zodanig ontworpen dat de interne validiteit hoog is. Alle respondenten kregen dezelfde gestandaardiseerde keuze-opgaven onder vergelijkbare condities, waardoor de variatie in keuzegedrag direct is toe te schrijven aan de systematisch gevarieerde attributen in de scenario's. Door een zorgvuldig gebalanceerd ontwerp. Zonder dat er van tevoren voor de hand liggende, dominante alternatieven in de keuzevragen zaten. Zo is gewaarborgd dat deelnemers daadwerkelijk afwegingen moesten maken op basis van de gepresenteerde kenmerken. Deze maatregelen versterken de interne validiteit. De geobserveerde keuzes kunnen met redelijke zekerheid worden toegeschreven aan verschillen in de woonattributen.

Externe validiteit: De generaliseerbaarheid van de resultaten uit het keuze-experiment is beperkter. Het volledige experiment is in Rotterdam uitgevoerd, en bovendien ging het om hypothetische keuzes zonder echte consequenties. Om de externe validiteit zo veel mogelijk te bevorderen, zijn de keuzescenario's echter zo realistisch mogelijk opgesteld. De gekozen attributen en hun niveaus sluiten nauw aan bij realistische woningopties waar studenten in werkelijkheid mee te maken kunnen krijgen, zodat de situaties herkenbaar waren. Daarnaast is expliciet aan respondenten gevraagd zich de situatie voor te stellen en eerlijk te kiezen alsof het echte woonsituaties betrof, om hypothetische bias te minimaliseren. Desondanks moet rekening worden gehouden met een mogelijke kloof tussen geuit voorkeurgedrag in het experiment en feitelijk gedrag buiten het experimentele kader. Met andere woorden, hoewel de uitkomsten richtinggevend zijn, kunnen ze niet één-op-één worden gegeneraliseerd naar alle studenten of situaties.

Betrouwbaarheid: Bij de uitvoering van het keuze-experiment is veel aandacht besteed aan het verhogen van de betrouwbaarheid en het beperken van bias. Ten eerste heeft iedere deelnemer meerdere keuzeopgaven beantwoord (acht per persoon), wat in totaal een groot aantal observaties oplevert. Dit vergroot de statistische verklaringskracht en precisie van de geschatte voorkeurparameters. Ten tweede is mogelijke ontwerp-bias beperkt door een evenwichtig experimentontwerp te gebruiken zonder misleidende of sturende vragen. Ook potentiële respondent-bias, zoals vermoeidheid of routinematig antwoorden, is tegengegaan door het aantal keuzevragen per

respondent te begrenzen tot een beheersbaar niveau (8 keuzes). Hierdoor bleef de taak voor de deelnemers te overzien en kon ieder keuzeprobleem met aandacht worden beoordeeld. Door deze maatregelen is de betrouwbaarheid van de meting hoog en is de kans op systematische vertekening van de resultaten zo veel mogelijk ingeperkt. Concluderend kan worden gesteld dat het keuze-experiment onder solide voorwaarden is uitgevoerd, zodat de bevindingen met vertrouwen kunnen worden geïnterpreteerd binnen de context van dit onderzoek.

3.3 Triangulatie

In dit onderzoek is bewust gekozen voor een combinatie van drie methoden: kwalitatieve interviews, een kwantitatieve regressieanalyse en een keuze-experiment. Door deze verschillende benaderingen te combineren wordt gebruikgemaakt van methodologische triangulatie, met als doel de algehele validiteit en geloofwaardigheid van de onderzoeksbevindingen te vergroten. Elke methode kent eigen sterke punten en beperkingen, maar gezamenlijk leveren zij een vollediger en betrouwbaarder beeld op dan afzonderlijk mogelijk zou zijn.

De kwalitatieve interviews met een beleidsmanager, een bestuursvoorzitter en een student gaven in een vroeg stadium context en nuance. Hierin werden belangrijke thema's geïdentificeerd, zoals de rol van betaalbaarheid, woonvorm en gezamenlijke ruimtes. Deze inzichten dienden als hypothesevormend fundament voor de kwantitatieve analyses. De interviews boden bovendien zicht op percepties en subjectieve belevingen, zoals de spanning tussen objectieve en subjectieve veiligheid, die in de statistische analyses minder goed te vangen zijn. Daarmee leverden ze een diepgang die onmisbaar was voor het correct kaderen van de onderzoeksvraag.

De regressieanalyse bouwde hierop voort door de invloed van woning- en locatiemarkten op woontevredenheid in de praktijk kwantitatief vast te stellen. Waar de interviews soms een subjectief of individueel beeld boden, maakte de regressie het mogelijk patronen en statistisch significante verbanden te identificeren in een omvangrijke steekproef. Zo bleek bijvoorbeeld dat onderhoudsstaat en prijs-kwaliteitverhouding sterkere determinanten zijn van tevredenheid dan vooraf werd verwacht. De regressie leverde daarmee de broodnodige kwantitatieve onderbouwing en precisie, maar kent ook beperkingen. Het gaat om cross-sectionele, feitelijke data die geen causale conclusies toelaten en waarin voorkeuren slechts indirect zichtbaar worden.

Het keuze-experiment vulde dit gat door studenten te confronteren met hypothetische woonscenario's waarin zij gedwongen werden expliciete afwegingen te maken. Deze methode legde stated preferences bloot en maakte het mogelijk betalingsbereidheden voor specifieke kenmerken (zoals een eigen badkamer of beter onderhoud) te kwantificeren. Daarmee voegt het experiment een gedragsmatige dimensie toe aan het onderzoek. Tegelijk kent ook deze methode beperkingen, zoals het risico op hypothetische bias of een beperkte externe validiteit door de specifieke steekproef.

Het samenbrengen van deze drie invalshoeken vergroot de robuustheid van de resultaten. Wanneer bevindingen uit verschillende methoden elkaar ondersteunen, ontstaat convergentie die de geloofwaardigheid van de conclusies versterkt. Evenzeer zijn juist de verschillen tussen methoden waardevol. Zo bleek duurzaamheid in de regressie nauwelijks significant, maar kwam dit kenmerk in het keuze-experiment wel duidelijk naar voren zodra studenten expliciet met energie labels werden geconfronteerd. Zulke discrepanties signaleren dat voorkeuren soms anders tot uiting komen in feitelijk gedrag dan in hypothetische keuzes, een inzicht dat zonder triangulatie onopgemerkt zou blijven.

Daarnaast draagt triangulatie bij aan de beperking van methodologische bias. De subjectiviteit van interviews wordt gecompenseerd door de objectieve breedte van surveydata. De beperkingen van revealed preferences in regressie (afhankelijk van de bestaande woningvoorraad) worden aangevuld met de hypothetische scenario's van stated preferences. En de beperkte representativiteit van het keuze-experiment wordt ingebed in de context van de grote woonbelevingsenquête en de kwalitatieve verdieping.

Al met al versterkt triangulatie zowel de validiteit (het meten van wat gemeten moet worden) als de betrouwbaarheid (de consistentie van de bevindingen). Voor de praktijk betekent dit dat de resultaten niet alleen academisch robuust zijn, maar ook beter bruikbaar voor besluitvorming door studentenhuisvesters zoals DUWO. Door meerdere methoden te combineren, ontstaat een compleet beeld van wat studenten belangrijk vinden, hoe dat doorwerkt in hun feitelijke tevredenheid, en hoe dit zich vertaalt in concrete keuzes. Hierdoor biedt dit onderzoek een sterker onderbouwde basis voor beleid en investeringen dan wanneer slechts één methode zou zijn toegepast.

4. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de kwantitatieve regressieanalyses en het keuze experiment gepresenteerd. In opeenvolgende blokken zijn thematisch gegroepeerde variabelen toegevoegd, gebaseerd op het conceptuele model: betaalbaarheid (blok 1), sociale woonvormen (blok 2), fysieke woningkenmerken (blok 3), locatie en omgevingskenmerken (blok 4), en controle serviceverschillen regio (blok 5). Elk blok is afzonderlijk geanalyseerd om te bepalen welke determinanten bijdragen aan de ervaren woontevredenheid van studenten. Dit hoofdstuk focust met name op de resultaten uit het eindmodel maar zal waar interessant teruggrijpen naar eerdere blokken. In hoofdstuk 4.4 zullen de resultaten van zowel de interviews, de regressieanalyse en het keuze-experiment per hypothese worden afgewogen, om zo tot een zo genuanceerd mogelijke conclusie te komen in hoofdstuk 5.

4.1 Regressieanalyse

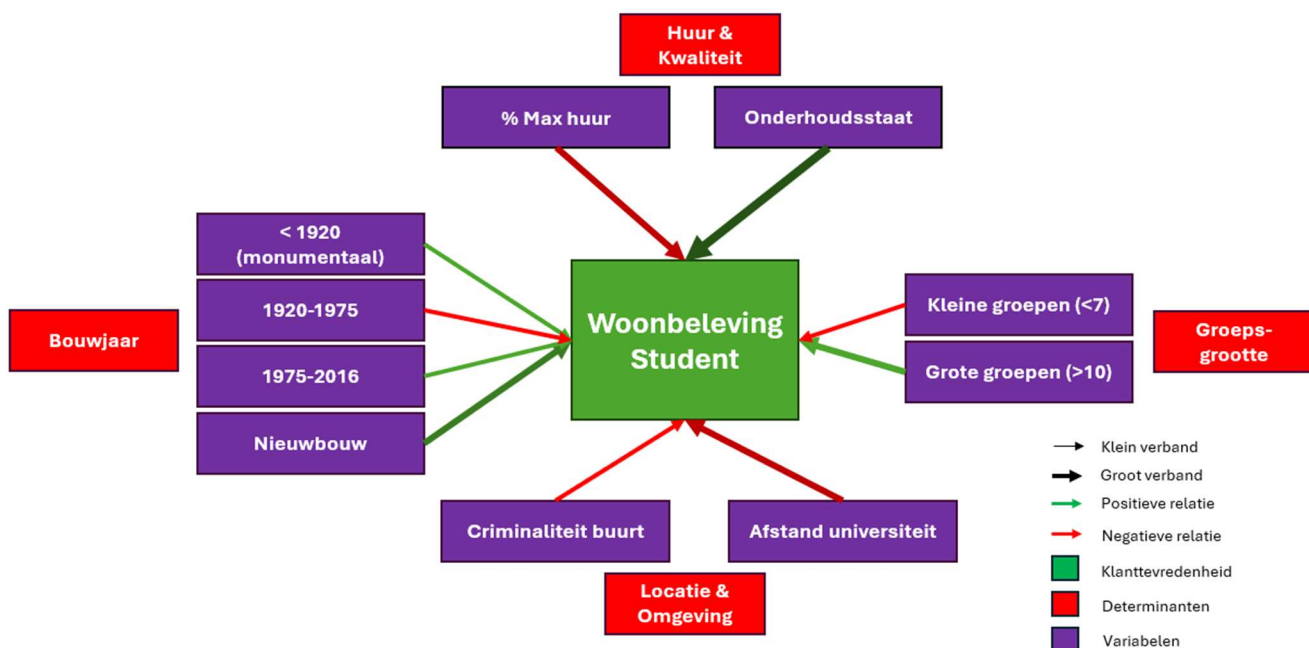
Deze paragraaf presenteert de resultaten van de multivariate regressieanalyse waarmee is onderzocht welke vastgoed- en locatiekenmerken de woontevredenheid van studenten bepalen. De analyse is gebaseerd op 6.190 observaties uit het woonbelevingsonderzoek van DUWO (2024), aangevuld met kenmerken uit het VHE-bestand en externe databronnen zoals CBS en Google Maps. De regressie schat hoe verschillen in huurprijs, woonvorm, woningkwaliteit en ligging samenhangen met het tevredenheidscijfer dat studenten aan hun woning geven.

Het model is stapsgewijs opgebouwd in vier blokken (betaalbaarheid, sociale woonomgeving, fysieke woningkenmerken en locatie) waarbij telkens gecontroleerd is voor achtergrondkenmerken van studenten en complexen. Het uiteindelijke model verklaart circa 12 procent van de variantie in woontevredenheid ($R^2 = 0,1235$). Hoewel de verklaarde variantie beperkt is, blijven meerdere effecten consistent en statistisch robuust. De resultaten laten zien dat vooral factoren op het gebied van prijs-kwaliteitverhouding, onderhoud, sociale dynamiek en campusnabijheid bepalend zijn voor de woonbeleving van studenten. In de bespreking ligt de nadruk op het eindmodel, waarbij alleen wordt verwezen naar tussenmodellen wanneer deze aanvullende inzichten bieden.

De resultaten zijn samengevat in Tabel 4.1, waarin per variabele de richting, effectgrootte en significantie zijn weergegeven. Figuur 4.1 biedt een visuele weergave van het eindmodel: groene pijlen staan voor positieve effecten, rode voor negatieve, en de pijldikte geeft de relatieve sterkte van het verband aan.

In de volgende sub paragrafen worden deze determinanten thematisch besproken en gekoppeld aan de bijbehorende hypothesen H1 t/m H5.

Figuur 4.1: Visualisatie eindmodel



Bron: Eigen bewerking op basis van uitkomsten eindmodel

Tabel 4.1: Regressieresultaten (Afhankelijke variabele: Klanttevredenheidscijfer)

Variabele	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Blok 4	Blok 5	Eindmodel
Constant	7,582***	7,986***	8,810***	8,427***	7,997***	8,559***
Kale huurprijs (€/mnd)	0,001***	0,001***	0,000	0,000	0,000	
% van max. huur	-1,161***	-1,971***	-0,974***	-0,862***	-0,771***	-0,773***
Badkamers per persoon		-0,181	-0,832**	-0,781**	-0,781*	-0,217
Common Room		0,336***	0,182**	0,107	0,133	
Zelfstandig		omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Groep 3 of kleiner		-0,239**	0,527	0,582	0,635*	-0,236**
Groep 4 t/m 6		-0,235**	0,355	0,462	0,540	-0,286**
Groep 7 t/m 9		0,355**	0,763*	0,819**	0,876**	0,105
Groep 10 t/m 12		0,128	0,914**	1,070***	1,143***	0,369**
Groep 13 t/m 15		0,768***	1,390***	1,299***	1,361***	0,733***
Groep 16 of groter		0,513***	0,971**	0,962**	1,035**	0,382**
Conditie-score			-0,625***	-0,622***	-0,621***	-0,624***
Energie-index			-0,047	-0,014	-0,018	
Oppervlakte (m2)			-0,004	-0,004	-0,003	
Bouwjaar voor 1920			0,357**	0,340**	0,352**	0,428***
Bouwjaar 1920–1940			-0,146	-0,203	-0,186	-0,209
Bouwjaar 1940–1960			-0,162	-0,136	-0,148	-0,225
Bouwjaar 1960–1975			omitted	omitted	omitted	omitted
Bouwjaar 1975–1990			0,457***	0,437***	0,490***	0,443***
Bouwjaar 1990–2005			0,060	0,241**	0,296**	0,278***
Bouwjaar 2005–2016			0,288***	0,407***	0,443***	0,475***
Nieuwbouw			0,585***	0,552***	0,592***	0,610***
STING			omitted	omitted	omitted	
Appartement			0,663*	0,740**	0,773**	
Studentenhuis			0,064	0,079	0,036	
Studette			0,274	0,467	0,513	
Studio			0,479	0,607*	0,663**	
En-suite			0,454	0,494	0,491	
Tweekamer			0,397	0,476	0,534	
Complexgrootte: groot			-0,121	-0,191	-0,213*	
Complexgrootte: klein			omitted	omitted	omitted	
Complexgrootte: huis			-0,025	-0,122	-0,113	
Complexgrootte: medium			-0,279**	-0,337***	-0,327***	
Complexgrootte: mega			-0,020	-0,086	-0,128	
Afstand tot centrum (km)				-0,033*	-0,048**	-0,014
Afstand tot onderwijsinstelling: <1 km				0,585***	0,599***	0,665***
Afstand tot onderwijsinstelling: 1–3 km				0,495***	0,508***	0,583***
Afstand tot onderwijsinstelling: 3–5 km				0,768***	0,772***	0,830***
Afstand tot onderwijsinstelling: >5 km				omitted	omitted	omitted
Criminaliteit in buurt				-0,001***	-0,001***	-0,000***
% studenten per gemeente					0,653	
% studenten per wijk					0,334	
Vestiging: Amsterdam					0,371*	
Vestiging: Den Haag					0,280	
Vestiging: Leiden					0,111	
Vestiging: Midden-NL					0,026	
Prob > F	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
R2	0,0124	0,0267	0,1142	0,1292	0,1298	0,1235
Gemiddelde VIF/ Max VIF*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2,21 / 4,68

Bron: Eigen bewerking. Regressieanalyse STATA. Op basis van data van DUWO, CBS, en Google Maps

Toelichting: * = $p < 0,10$ (zwak significant); ** = $p < 0,05$ (significant); *** = $p < 0,01$ (sterk significant).

Betaalbaarheid

Literatuur en interviews wijzen erop dat betaalbaarheid een van de meest bepalende factoren is voor woontevredenheid. Studenten koppelen hun tevredenheid sterk aan de ervaren waarde van wat zij voor hun geld krijgen. Een woning die als “te duur voor wat je krijgt” wordt gezien, leidt snel tot een lagere waardering. In de regressieanalyse is betaalbaarheid opgenomen via twee indicatoren: de kale maandhuur (in euro's) en het percentage van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). Deze variabelen onderscheiden respectievelijk de absolute prijs en de prijs-kwaliteitverhouding.

De resultaten van het eindmodel, weergegeven in Tabel 4.1, bevestigen dat betaalbaarheid vooral in relatieve zin van belang is. De kale huurprijs heeft, na correctie voor andere kenmerken, geen significante invloed op de woontevredenheid ($\beta = 0,012$, $p = 0,67$). In een eenvoudiger model zonder kwaliteits- en locatie-controles leek een hogere huur nog licht positief samen te hangen met tevredenheid (ongeveer +0,11 punt per € 100, $p < 0,001$), maar dit effect verdween zodra woningkwaliteit, bouwjaar en afstand tot de campus werden meegenomen. Dit wijst erop dat duurder kamers gemiddeld van betere kwaliteit zijn of op gunstigere locaties liggen. Zodra voor die kwaliteits- en locatieverschillen wordt gecorrigeerd, verdwijnt het prijseffect. Studenten blijken dus niet ontevredener of tevredener te worden van een hogere huur an sich, maar beoordelen de huurprijs primair in relatie tot de kwaliteit van hun woning.

Het beeld verandert echter bij de relatieve huurprijs. Deze variabele heeft in alle modelvarianten een negatieve en hoog significante coëfficiënt ($\beta = -0,773$, $p < 0,001$), wat betekent dat een hogere huur ten opzichte van de maximale redelijke huur samengaat met een lagere tevredenheid. Concreet geldt dat een stijging van 10 procentpunt in deze ratio gemiddeld resulteert in ongeveer 0,08 punt lagere tevredenheid. Figuur 4.1 visualiseert deze relatie met een rode pijl van de determinant prijs-kwaliteitverhouding naar woonbeleving, die tevens een van de dikste pijlen in het model vormt, dat is een indicatie van de relatieve sterkte van dit effect binnen de totale regressiestructuur.

Hypothese 1: de prijs-kwaliteitverhouding een betere voorspeller is van tevredenheid dan de kale huurprijs wordt hiermee overtuigend bevestigd. De regressieanalyse laat zien dat de ervaren verhouding tussen prijs en kwaliteit structureel zwaarder weegt dan de absolute hoogte van de huur. Voor studentenhuisvesters impliceert dit dat beleid niet uitsluitend op het nominale huurpeil moet focussen, maar vooral op het waarborgen van een evenwicht tussen prijs en kwaliteit. Zolang de kwaliteit en het onderhoudsniveau in verhouding staan tot de huur, blijven studenten over het algemeen tevreden; zodra de huur de grens van het redelijke benadert, daalt de tevredenheid merkbaar.

Sociale woonomgeving

De sociale context waarin studenten wonen blijkt een belangrijke factor voor hun tevredenheid. Of men zelfstandig woont of in een groep, en in welke mate voorzieningen worden gedeeld, heeft invloed op hoe prettig men het wonen ervaart. Een kleinschalige woonsituatie biedt rust en privacy. Tegelijkertijd blijkt uit literatuur en interviews dat gezelligheid, onderlinge steun en een gevoel van gemeenschap minstens even belangrijk zijn voor veel studenten, zolang de woonsituatie niet te druk of chaotisch is. In de regressieanalyse is deze sociale dimensie geoperationaliseerd aan de hand van variabelen die de mate van gedeeld wonen en sociale interactie weerspiegelen, waaronder de groepsgrootte (aantal huisgenoten), de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte (common room), het aantal bewoners per badkamer, complexgrootte en aanvullende contextuele factoren op complexniveau.

De resultaten, weergegeven in Tabel 4.1, laten zien dat vooral groepsgrootte een duidelijke en consistente samenhang vertoont met tevredenheid. Studenten die in de grote woongroepen (13–15 personen) wonen, rapporteren gemiddeld +0,73 punt hogere tevredenheid dan vergelijkbare studenten die zelfstandig wonen ($\beta = 0,726$; $p < 0,01$). Dit effect is robuust in alle modelvarianten en behoort tot de sterkste sociale effecten binnen het eindmodel. In Figuur 4.1 wordt dit zichtbaar gemaakt met een dikke groene pijl van groepsgrootte (>10) naar woonbeleving student. De uitkomst is opmerkelijk, waar eerdere studies en beleidsrapportages doorgaans veronderstelden dat studenten de voorkeur geven aan zelfstandigheid en privacy, blijkt in deze analyse dat juist grotere woongemeenschappen tot een hogere tevredenheid leiden. De interviews bevestigen dit beeld. Zowel studentenvertegenwoordigers als beleidsmedewerkers gaven aan dat het gevoel van gemeenschap, het samenleven met leeftijdsgenoten en de mogelijkheid tot sociaal contact bijdragen aan een positieve woonbeleving.

Aan de andere kant van het spectrum geldt dat studenten in kleine woongroepen (≤ 6 personen) juist minder tevreden zijn dan zelfstandig wonende studenten ($\beta = -0,242$; $p < 0,05$). Dit negatieve effect, weergegeven met een dunne rode pijl in Figuur 4.1, duidt erop dat kleinschalig gedeeld wonen wel de nadelen kent van gedeelde voorzieningen, maar niet de sociale voordelen van een grotere groep biedt. In kleine huizen is men meer afhankelijk van de persoonlijke klik met één of twee huisgenoten, terwijl in grotere groepen vrijwel altijd iemand aanwezig is

voor interactie of gezelschap. Het patroon laat een duidelijk niet-lineair verband zien: grote woongroepen bevorderen tevredenheid, terwijl kleinschalig groepen deze juist enigszins drukt.

Een tweede opvallende bevinding betreft de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte op complexniveau. In een basismodel zonder controlevariabelen had de common room nog een positief effect van ongeveer +0,34 punt ($p < 0,05$), maar dit effect verdwijnt volledig na correctie voor bouwjaar, complexgrootte en locatie ($\beta = 0,071$; $p = 0,41$). Moderne complexen beschikken vaker over een gemeenschappelijke ruimte én scoren beter op tevredenheid, waardoor het initiële effect een schijnrelatie blijkt. Een gezamenlijke ontmoetingsruimte draagt mogelijk bij aan sociale cohesie, maar is geen doorslaggevende factor wanneer de algemene kwaliteit en ligging van het complex al hoog zijn. Daarnaast vertoont de variabele aantal bewoners per badkamer eveneens geen significant verband met tevredenheid ($\beta = -0,034$; $p = 0,155$). Volgens de klassieke crowding-theorie zou een hogere gebruiksdruk tot onvrede leiden, maar in deze context lijkt dit niet het geval. De sociale context blijkt belangrijker dan het aantal voorzieningen dat men deelt.

Naast deze kernvariabelen zijn ook aanvullende sociale indicatoren onderzocht, waaronder complexgrootte, aanwezigheid van een gedeelde tuin of buitenruimte, en het aantal toiletten. Geen van deze factoren bleek significant. Dit wijst erop dat sociale interactie en beleving vooral plaatsvinden op het niveau van de directe woongroep, niet op dat van het totale complex.

Hypothese 2: studenten in onzelfstandige woonvormen tevredener zijn dan studenten in zelfstandige woningen (na controle voor kwaliteit en locatie), wordt hiermee gedeeltelijk bevestigd. De resultaten tonen dat het delen van voorzieningen op zichzelf geen negatieve invloed heeft, en dat juist grootschalige, sociaal hechte woonvormen leiden tot de hoogste tevredenheid. Kleine woongroepen en een gebrek aan interactie daarentegen verlagen de tevredenheid licht ten opzichte van een zelfstandige studio. Voor studentenhuisvesters betekent dit dat collectieve woonvormen met voldoende schaal en sociale infrastructuur de woonbeleving kunnen versterken, mits het basiscomfort en onderhoudsniveau gewaarborgd blijven.

Fysieke kwaliteit en woningkenmerken

De fysieke kwaliteit van de woning vormt een centrale determinant van woontevredenheid. Hypothese 3 veronderstelde dat de onderhoudsstaat en energieprestatie van de woning geen significante invloed zouden hebben, maar de resultaten laten een ander beeld zien. In de regressieanalyse zijn meerdere fysieke variabelen opgenomen: de onderhoudsconditie van het pand, de bouwperiode, het woningtype, de complexgrootte, de energie-index en de woonoppervlakte.

Van al deze kenmerken blijkt de onderhoudsconditie veruit de sterkste voorspeller van tevredenheid. Elk punt verbetering op de conditieschaal (1 = zeer slecht, 6 = uitstekend) gaat samen met gemiddeld +0,62 punt hogere tevredenheid ($\beta = 0,618$; $p < 0,001$) in het eindmodel. Dit effect is robuust over alle modelvarianten en is groter dan dat van alle andere onderzochte factoren. Figuur 4.1 laat dit zien als de dikste groene pijl richting woonbeleving student. Opvallend is dat onderhoud in de interviews door studenten en experts relatief laag werd gerangschikt (gemiddeld positie 7 van 10), wat suggereert dat het belang van onderhoud in de beleving van beleidsmakers wordt onderschat. In werkelijkheid is goed onderhoud juist cruciaal voor tevredenheid, het bepaalt het directe woongenot en beïnvloedt de perceptie van kwaliteit, veiligheid en comfort. Voor studentenhuisvesters onderstreept dit het belang van structureel onderhoud en het tijdig aanpakken van slijtage of veroudering.

Naast onderhoud speelt ook de bouwperiode een rol. Er is sprake van een U-vormig patroon: studentenwoningen gebouwd vóór 1920 en na 2005 scoren significant hoger in tevredenheid dan de referentiecategorie (1960–1975). Deze oudere en nieuwere gebouwen leveren gemiddeld respectievelijk +0,43 en +0,39 punt hogere tevredenheid op ($p < 0,05$). Studenten waarderen kennelijk zowel de historische uitstraling van oude panden als het comfort en de energie-efficiëntie van moderne nieuwbouw. Complexen uit de tussenliggende decennia (circa 1920–1975) scoren het laagst, waarschijnlijk vanwege hun standaardmatige architectuur, geluidsoverdracht en beperkte isolatie. Opvallend is dat de variabele monumentenstatus uit het model is verwijderd wegens multicollineariteit met bouwjaar vóór 1920: veel monumenten vallen binnen deze oudste bouwklasse. Een deel van het positieve effect van oude panden is dus mogelijk toe te schrijven aan hun monumentale karakter of locatie in gewilde binnensteden, maar kan in deze analyse niet afzonderlijk worden vastgesteld. De resultaten suggereren dat juist gebouwen uit de naoorlogse periode (1960–1975) het meest gebaat zijn bij kwaliteitsverbetering, terwijl behoud van karakteristieke oude gebouwen eveneens bijdraagt aan de waardering van studenten.

Wat betreft woningtype (studio, kamer of appartement) is geen duidelijk effect gevonden. Volledig zelfstandige woningen scoren in iets hoger op tevredenheid, maar dit verschil verdwijnt volledig zodra gecontroleerd wordt voor onderhoud en locatie ($\beta = 0,102$; $p = 0,31$). Het type woning is dus niet op zichzelf bepalend voor tevredenheid,

maar vooral indirect via de bouwkwaliteit en het onderhoudsniveau. Dit sluit aan bij de eerdere bevinding dat studenten zelfstandigheid vooral waarderen om het comfort dat het biedt, niet om de woonvorm op zichzelf.

Ook de complexgrootte (aantal wooneenheden per gebouw) blijkt geen significante factor ($\beta = -0,027$; $p = 0,42$). Grootschalige campusflats en kleinschalige studentenhuizen leveren vergelijkbare tevredenheid op, mits de kwaliteit en voorzieningen gelijkwaardig zijn. Een zwak negatief effect dat zichtbaar was in de tussentijdse modellen verdwijnt volledig in het eindmodel, wat erop wijst dat complexgrootte vooral samenhangt met andere aspecten zoals bouwperiode of locatie.

De resultaten tonen verder dat duurzaamheid geen merkbare invloed heeft op tevredenheid. De energie-index vertoont geen significant verband ($\beta = -0,011$; $p = 0,67$), wat impliceert dat studenten duurzaamheid niet bewust meenemen in hun beoordeling van hun huidige woning. Een plausibele verklaring is dat veel studenten een all-in huur betalen, waardoor energiekosten en verbruik niet direct voelbaar zijn. Duurzaamheid wordt maatschappelijk gewaardeerd, maar beïnvloedt de persoonlijke tevredenheid alleen als ze direct effect heeft op comfort of kosten. Dit sluit aan bij de interviews, waarin studenten duurzaamheid belangrijk vonden “voor de toekomst”, maar niet bepalend voor hun dagelijkse woonbeleving.

Een andere verwachte maar niet-significante factor is de woonoppervlakte. Hoewel meer ruimte intuïtief aantrekkelijk lijkt, laat de analyse geen verband zien tussen vloeroppervlakte en tevredenheid ($\beta = 0,024$; $p = 0,58$). Deze variabele is uiteindelijk uit het eindmodel verwijderd wegens gebrek aan effect. Dat resultaat is opmerkelijk, omdat studenten in de interviews vaak aangaven extra ruimte te waarderen. De afwezigheid van een significant effect in het feitelijke gedrag kan worden verklaard doordat studenten met kleine kamers vaak andere compenserende voordelen ervaren, zoals een levendige woongemeenschap of een gunstige ligging. Woonoppervlakte lijkt dus wel relevant in hypothetische keuzes, maar niet doorslaggevend voor de tevredenheid met de daadwerkelijke woonsituatie.

Samengevat bevestigen de resultaten dat woningkwaliteit de kern vormt van woontevredenheid onder studenten. De onderhoudsstaat blijkt veruit de belangrijkste determinant, gevolgd door bouwperiode en in mindere mate comfortkenmerken. Aspecten als woningtype, complexgrootte, duurzaamheid en oppervlakte hebben daarentegen geen directe invloed.

Hypothese 3 stelt dat fysieke kenmerken zoals onderhoud en energieprestatie geen significante rol spelen, wordt daarmee verworpen. Duurzaamheid is inderdaad van ondergeschikt belang, maar de onderhoudskwaliteit blijkt juist van doorslaggevend belang. Voor studentenhuisvesters betekent dit dat de grootste tevredenheidswinst te behalen is door te investeren in goed onderhoud en de vernieuwing van verouderde panden, terwijl aandacht voor de esthetische en historische kwaliteit van gebouwen de waardering verder kan versterken.

Locatie en omgevingsfactoren

Ook de ligging van de woning heeft invloed op de woontevredenheid van studenten, zij het in mindere mate dan de fysieke woningkwaliteit. In de regressieanalyse zijn verschillende locatiefactoren opgenomen: de afstand tot de onderwijsinstelling, de afstand tot het stadscentrum, de criminaliteit in de buurt (objectieve veiligheidsindicator) en het aandeel studenten in de directe omgeving. Deze variabelen meten respectievelijk de functionele bereikbaarheid, de stedelijke ligging en de ervaren leefbaarheid van de woonomgeving.

De resultaten, weergegeven in Tabel 4.1, tonen aan dat met name afstand tot de campus en buurtveiligheid significante determinanten zijn van tevredenheid. Studenten die binnen vijf kilometer van hun onderwijsinstelling wonen, rapporteren structureel hogere tevredenheid dan studenten die verder weg wonen. Opmerkelijk is dat in het eindmodel het effect het grootst is voor de groep op 3–5 kilometer afstand van de campus (+0,83 punt; $p < 0,001$), gevolgd door studenten die op <1 km (+0,67; $p < 0,001$) en 1–3 km (+0,58; $p < 0,001$) wonen. In Figuur 4.1 is dit weergegeven met drie groene pijlen van de variabelen voor campusafstand naar woonbeleving student. Opmerkelijk is dat studenten die op enkele kilometers afstand wonen zelfs iets tevredener zijn dan degenen die direct naast de campus wonen. Een mogelijke verklaring is dat deze locaties zowel een redelijke reistijd naar de opleiding bieden als de nabijheid van andere voorzieningen zoals horeca, winkels en verenigingsleven. Directe campuslocaties daarentegen kunnen eentonig of druk zijn, waardoor de leefkwaliteit als lager wordt ervaren. Hoe dan ook: ver van de campus wonen (>5 km) gaat duidelijk ten koste van de tevredenheid.

De afstand tot het stadscentrum heeft een kleiner en minder robuust effect. Binnen stedelijke gebieden geldt dat tevredenheid iets afneemt naarmate de afstand tot het centrum toeneemt, met een coëfficiënt van ongeveer $-0,05$ per km ($p < 0,05$) in een van de tussenmodellen. In het eindmodel verdwijnt dit effect echter volledig ($\beta = -0,018$; $p = 0,24$). Kennelijk beoordelen studenten hun woonsituatie vooral op praktische bereikbaarheid van de campus, niet op nabijheid van het uitgaansleven of stedelijke voorzieningen. In het interview benadrukte de studente dat de

campus voor veel studenten feitelijk het centrum van hun leven vormt, omdat universiteitsgebouwen, studentenverenigingen en sociale voorzieningen zich daar concentreren. Veel studenten gaan daardoor nauwelijks naar het stadscentrum om uit te gaan of voor recreatie, waardoor centrale ligging minder belangrijk wordt voor hun tevredenheid.

De buurtveiligheid blijkt eveneens relevant voor tevredenheid. De regressie laat een significant negatief verband zien tussen criminaliteit per wijk en tevredenheid ($\beta = -0,00042$; $p < 0,001$). Een stijging van duizend geregistreerde misdrijven per jaar hangt samen met gemiddeld $-0,42$ punt lagere tevredenheid. Dit betekent dat studenten belang hechten aan een veilige omgeving, ook al is het effect in absolute zin bescheiden. In Figuur 4.1 wordt dit weergegeven met een rode pijl van criminaliteit per wijk naar woonbeleving student. De interviews geven een aanvullende interpretatie: respondenten benadrukten dat niet zozeer het aantal incidenten, maar vooral het gevoel van veiligheid bepalend is.

Andere omgevingskenmerken blijken van ondergeschikt belang. Het aandeel studenten in de wijk vertoont geen significante relatie met tevredenheid ($\beta = 0,026$; $p = 0,47$). Mogelijk heffen positieve en negatieve effecten elkaar op: een studentenwijk biedt gezelligheid en herkenbaarheid, maar kan ook leiden tot geluidsoverlast en lagere rustbeleving. Evenmin zijn significante verschillen gevonden tussen de onderzochte vestigingen en steden. Na correctie voor huur, kwaliteit en ligging zijn studenten in Amsterdam, Den Haag en Leidengemiddeld even tevreden als studenten in Delft (de referentiestad). Dit onderstreept dat de gevonden locatie-effecten breed toepasbaar zijn en niet worden gedreven door specifieke stedelijke omstandigheden.

Samengevat tonen de resultaten aan dat functionele nabijheid en veiligheid de belangrijkste locatiefactoren zijn voor studenttevredenheid. Campusafstand heeft een duidelijk grotere invloed dan de afstand tot het stadscentrum, wat bevestigt dat studenten locatie vooral praktisch beoordelen: korte reistijd en een veilig gevoel wegen zwaarder dan stedelijke levendigheid of nabijheid van medestudenten. **Hypothese 4**, waarin werd gesteld dat een veiligere buurt samenhangt met hogere tevredenheid, wordt bevestigd. **Hypothese 5**, die veronderstelde dat de afstand tot de universiteit een sterkere invloed heeft dan de afstand tot het stadscentrum, wordt eveneens bevestigd. Voor studentenhuysvesters betekent dit dat de locatiekeuze voor nieuwe complexen zich primair zou moeten richten op bereikbaarheid en buurtveiligheid: praktische, veilige en goed verbonden locaties dragen het meest bij aan de ervaren woonkwaliteit van studenten.

Conclusie regressieanalyse

De resultaten van de regressieanalyse bevestigen grotendeels de theoretische verwachtingen. Betaalbaarheid, onderhoud, sociale dynamiek en locatie blijken de belangrijkste factoren die de woontevredenheid van studenten bepalen. De prijs-kwaliteitverhouding, onderhoudsstaat, veiligheid en nabijheid van de campus vormen robuuste determinanten die in alle modellen significant blijven. Duurzaamheid en woonvorm blijken slechts in specifieke situaties betekenisvol, wat suggereert dat studenten hun woonervaring vooral afstemmen op direct voelbare kwaliteiten zoals comfort, onderhoud en bereikbaarheid.

Voor de duidelijkheid zijn hypothese 2 (sociale woonvorm) en hypothese 3 (fysieke kenmerken) in de tabel opgesplitst in deelhypothesen 2.1 en 2.2, respectievelijk 3.1 en 3.2. Dit maakt zichtbaar dat de effecten van kleine en grote woongroepen, en van onderhoud en duurzaamheid, tegengesteld of verschillend in sterkte kunnen zijn. Tabel 4.2 geeft een overzicht van de getoetste hypothesen en de uitkomsten van de regressieanalyse. Deze resultaten vormen de basis voor de volgende paragraaf, waarin wordt onderzocht hoe de gevonden effecten verschillen tussen subgroepen studenten op basis van leeftijd en herkomst.

Tabel 4.2: Conclusie regressieanalyse

Hypothese	Onderwerp	Verwacht effect	Conclusie
1	Prijs-kwaliteit	Negatief	Bevestigd
2.1	Kleine groepen	Positief	Verworpen
2.2	Grote groepen	Positief	Bevestigd
3.1	Onderhoud	Geen	Verworpen
3.2	Duurzaamheid	Geen	Bevestigd
4	Criminaliteit	Negatief	Bevestigd
5	Afstand campus	Negatief	Bevestigd

Bron: Eigen bewerking op basis van hoofdstuk 4.1

4.2 Subgroep analyse

In dit onderdeel wordt onderzocht in hoeverre de eerder gevonden relaties tussen woonkenmerken en tevredenheid verschillen tussen groepen studenten. De analyse richt zich op leeftijd en nationaliteit, omdat deze factoren volgens literatuur en interviews de manier beïnvloeden waarop studenten hun woonomgeving ervaren. Jongere studenten bevinden zich vaak in een andere levensfase dan ouderejaars, en internationale studenten hebben doorgaans andere verwachtingen en referentiekaders dan Nederlandse studenten.

De resultaten van deze deelanalyses zijn samengevat in Tabel 4.3. De eerste kolom toont het eindmodel voor de volledige steekproef (zoals besproken in paragraaf 4.1), gevolgd door afzonderlijke regressies voor jongere (<22 jaar) en oudere (≥ 22 jaar) studenten, en voor internationale en Nederlandse studenten. De kleurcodering in de tabel geeft de richting en significantie van de effecten weer.

Tabel 4.3 Subgroep analyse (afhankelijke variabele: klanttevredenheidscijfer)

Variabele	Eindmodel	Jonger (<22)	Ouder (≥ 22)	Internationaal	Nationaal
Constant	8,559***	8,618***	8,643***	9,060***	8,310***
% max redelijke huur	-0,773***	-1,518***	-0,529**	-0,967**	-0,744***
Badkamers per persoon	-0,217	-0,220	0,105	0,589	0,049
Zelfstanig	omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Groep 3 of kleiner	-0,236**	-0,054	-0,439***	-0,766***	-0,267**
Groep 4 t/m 6	-0,286**	0,156	-0,689***	-1,073***	-0,175
Groep 7 t/m 9	0,105	0,812***	-0,557***	-1,120**	0,315*
Groep 10 t/m 12	0,369**	0,945***	-0,221	-0,221	0,255
Groep 13 t/m 15	0,733***	1,127***	0,210	0,223	0,562**
Groep 16 of groter	0,382**	0,921***	-0,335	-0,273	0,332*
Conditie score	-0,624***	-0,582***	-0,669***	-0,906***	-0,544***
Bouwjaar voor 1920	0,428***	0,705***	0,281*	0,277	0,518***
Bouwjaar 1920–1940	-0,209	0,184	-0,543**	-0,159	0,071
Bouwjaar 1940–1960	-0,225	-0,327	0,070	-0,334	-0,239
Bouwjaar 1960–1975	omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Bouwjaar 1975–1990	0,443***	0,232	0,431***	-0,334	0,573***
Bouwjaar 1990–2005	0,278***	0,647***	0,206	-0,035	0,354***
Bouwjaar 2005–2016	0,475***	0,705***	0,356***	0,380**	0,598***
Nieuwbouw	0,610***	1,004***	0,451***	0,401**	0,687***
Afstand tot centrum (km)	-0,014	-0,003	-0,013	-0,097***	-0,040
Afstand tot onderwijsinstelling: <1 km	0,665***	0,585**	0,729***	0,618***	0,729***
Afstand tot onderwijsinstelling: 1–3 km	0,583***	0,800***	0,496***	0,553**	0,596***
Afstand tot onderwijsinstelling: 3–5 km	0,830***	0,921***	0,797***	0,812***	0,921***
Afstand tot onderwijsinstelling: >5 km	omitted	omitted	omitted	omitted	
Criminaliteit in buurt	-0,000***	-0,000**	0,000***	0,000	0,000***
Prob > F	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
R ²	0,1235	0,1261	0,1427	0,1737	0,1185

Bron: Eigen bewerking. Regressieanalyse STATA. Op basis van data van DUWO, CBS en Google Maps
Toelichting: * = $p < 0,10$ (zwak significant); ** = $p < 0,05$ (significant); *** = $p < 0,01$ (sterk significant).

Leeftijdsgroepen: jong (≤ 21 jaar) en oud (≥ 22 jaar)

De vergelijking tussen jongere en oudere studenten laat duidelijke verschillen zien in hoe zij woonkenmerken waarderen. Ten eerste blijkt dat jongere studenten sterker prijsgevoelig zijn. De variabele percentage van de maximaal redelijke huur heeft bij jongeren een veel sterkere negatieve invloed ($\beta = -1,518$; $p < 0,001$) dan bij oudere studenten ($\beta = -0,529$; $p < 0,001$). Een hogere huur ten opzichte van de maximaal redelijke grens verlaagt de tevredenheid van jongere studenten dus aanzienlijk sterker. Dit bevestigt **Hypothese H1a**: jongere studenten hechten meer waarde aan betaalbaarheid, terwijl oudere studenten hun woning eerder beoordelen op kwaliteit en comfort dan op prijs.

Ook in de waardering van woonvorm en sociale omgeving treden verschillen op. Jongere studenten zijn meer tevreden in grote woongroepen, terwijl dit effect bij oudere studenten vrijwel verdwijnt. In het model is voor jongeren een sterk positief verband zichtbaar tussen het wonen in grote groepen (>10 personen) en tevredenheid ($\beta = 1,127$; $p < 0,001$), terwijl dit voor oudere studenten niet significant is ($\beta = 0,210$; $p = 0,28$). Grootschalige woonvormen bieden jongeren kennelijk sociale steun, gezelligheid en een sterk gevoel van gemeenschap, wat aansluit bij de resultaten uit de interviews. Oudere studenten daarentegen hechten meer waarde aan rust en zelfstandigheid.

Het omgekeerde geldt voor kleine woongroepen (<7 personen). Voor oudere studenten heeft deze woonvorm een negatief effect op tevredenheid ($\beta = -0,689$; $p < 0,05$), terwijl bij jongere studenten geen significant verband wordt gevonden. Kleine groepen brengen wel de nadelen van gedeelde voorzieningen met zich mee, maar niet de sociale voordelen van een grotere gemeenschap. Deze patronen bevestigen **Hypothese H2a**: jongere studenten zijn tevredener in onzelfstandige woonvormen, terwijl oudere studenten meer waarde hechten aan privacy en autonomie.

Ten aanzien van de fysieke woningkenmerken verschillen de leeftijdsgroepen minder van elkaar, maar de onderhoudsstaat blijkt voor jongere studenten iets belangrijker ($\beta = 1,004$; $p < 0,001$) dan voor oudere studenten ($\beta = 0,451$; $p < 0,01$). Dit suggereert dat jongere studenten gevoeliger zijn voor zichtbare kwaliteit en comfort, terwijl oudere studenten de woning functioneler benaderen. Duurzaamheid (energie-index) blijft voor beide groepen niet-significant.

Internationale- en nationale studenten

Ook nationaliteit beïnvloedt hoe studenten hun woonomgeving waarderen. Voor internationale studenten speelt locatie een duidelijk grotere rol. De afstand tot de onderwijsinstelling heeft bij deze groep een sterker negatief effect ($\beta = -0,097$; $p < 0,05$) dan bij Nederlandse studenten ($\beta = -0,040$; $p = 0,21$). Dit betekent dat internationale studenten aanzienlijk tevredener zijn wanneer zij dicht bij de campus wonen. Voor hen vormt de campus vaak het centrum van hun sociale en academische leven, omdat daar ook studentenverenigingen en ontmoetingsplekken zijn gevestigd. Veel internationale studenten zoeken daarom bewust naar woonruimte binnen loop- of fietsafstand van de universiteit. Nederlandse studenten, die vaker lokaal verankerd zijn of de stad beter kennen, beoordelen hun woning minder op exacte afstand en meer op kwaliteit en comfort. Daarmee wordt **Hypothese H5a** bevestigd: internationale studenten hechten meer waarde aan nabijheid van de campus.

Veiligheid blijkt eveneens een belangrijker factor voor internationale studenten. De variabele criminaliteit per wijk heeft voor hen een sterker negatief effect ($\beta = -0,906$; $p < 0,001$) dan voor Nederlandse studenten ($\beta = -0,544$; $p < 0,01$). Dit suggereert dat internationale studenten gevoeliger zijn voor veiligheidspercepties, mogelijk omdat zij minder vertrouwd zijn met lokale omstandigheden en signalen van onveiligheid. Andere variabelen vertonen vergelijkbare patronen als in het totale model. Zowel Nederlandse als internationale studenten hechten waarde aan onderhoud, maar bij de internationale groep is dit verband iets sterker ($\beta = 0,812$; $p < 0,001$). Betaalbaarheid blijft voor beide groepen belangrijk ($\beta = -0,967$; $p < 0,001$ internationaal; $\beta = -0,744$; $p < 0,001$ nationaal). Duurzaamheid en woningtype blijven ook hier niet-significant.

Conclusie subgroep analyse

De subgroepanalyse toont aan dat de invloed van woonkenmerken verschilt tussen groepen studenten. Jongere studenten blijken aanzienlijk prijsgevoeliger dan oudere studenten: betaalbaarheid vormt voor hen een cruciale randvoorwaarde voor tevredenheid. Dit bevestigt dat betaalbare huisvesting essentieel is voor eerste- en tweedejaarsstudenten, die doorgaans minder financiële armslag hebben. Oudere studenten baseren hun tevredenheid daarentegen meer op comfort en zelfstandigheid, wat hun voorkeur voor studio's verklaart.

Daarnaast komt duidelijk naar voren dat jongere studenten meer profiteren van de sociale voordelen van gedeeld wonen, terwijl oudere studenten juist de nadelen van beperkte privacy ervaren. Grotere woongroepen dragen bij aan gezelligheid en een gevoel van gemeenschap, maar dit effect verdwijnt naarmate studenten ouder worden. Internationale studenten onderscheiden zich op andere vlakken: zij beoordelen hun woning vooral op nabijheid van de campus en op veiligheid. De campus vormt voor hen het middelpunt van hun sociale en academische leven, waardoor locatie en veiligheid zwaarder wegen dan voor Nederlandse studenten. De resultaten bevestigen de subhypothesen H1a, H2a en H5a, zoals samengevat in Tabel 4.4. Deze bevindingen benadrukken dat woontevredenheid sterk samenhangt met levensfase en herkomst, en dat differentiatie in het woningaanbod naar doelgroep wenselijk is. Hoewel de subgroepverschillen duidelijk en significant zijn, verklaren ze slechts een deel van de totale variatie in tevredenheid; individuele voorkeuren blijven bestaan.

Tabel 4.4: Conclusie subgroep analyse

Hypothese	Onderwerp	Verwacht effect	Conclusie
1a	Jongeren prijsgevoelig	Negatief	Bevestigd
2a	Jongeren onzelfstandig	Positief	Bevestigd
5a	Internationaal dichtbij campus	Positief	Bevestigd

Bron: Eigen bewerking op basis van hoofdstuk 4.2

4.3 Keuze-experiment

In aanvulling op de analyse van de huidige woonsituatie is een keuze-experiment (Discrete Choice Experiment - DCE) uitgevoerd om te achterhalen welke woningkenmerken de voorkeur van studenten bepalen in hypothetische keuzescenario's. Hierbij is gebruikgemaakt van een conditioneel logit-model om te schatten hoe sterk elk attribuut bijdraagt aan de keuze voor een woning. Er zijn vier modellen geschat die stapsgewijs meer variabelen en interacties toevoegen voor extra inzicht in robuustheid en subgroep verschillen:

Model 1 (basismodel): Bevat alleen de hoofdkenmerken (maandelijkse huurprijs, oppervlakte van de kamer en woningtype). Woningtype is gecodeerd met dummy's voor een en-suite kamer en een volledig onzelfstandige kamer, ten opzichte van de referentiecategorie zelfstandige studio.

Model 2 (hoofdmodel): Breidt Model 1 uit met de onderhoudsstaat van de woning en het energielabel van het pand hierbij is label A de referentie, met dummy's voor label D en label G.

Model 3: Voegt een interactie toe tussen leeftijd en huurprijs. In plaats van één prijsgevoeligheid wordt met aparte huurprijscoëfficiënten voor beide groepen onderscheid gemaakt tussen de prijs sensitiviteit van jongere- en oudere studenten.

Model 4: Vervangt de prijsinteractie door interacties tussen leeftijd en woningtype. Dit model toetst of voorkeuren voor woonvorm verschillen voor jongere- en oudere studenten. Hierbij wordt zichtbaar in hoeverre het effect van een zelfstandige studio dan wel een onzelfstandige kamer afhangt van de leeftijd van de respondent. De referentiecategorie hierbij is het vastgoedtype en-suite.

Tabel 4.5 Keuze-experiment (afhankelijke variabele: oddsratio)

Variabele	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
Huurprijs	-0,009*** (0,992)	-0,009*** (0,991)		-0,011*** (0,989)
Oppervlakte	0,184*** (1,202)	0,196*** (1,217)	0,227*** (1,255)	0,225*** (1,252)
Woningtype: Ensuite vs zelfstandig	-0,279*** (0,757)	-0,233*** (0,792)	-0,189 (0,828)	
Woningtype: Onzelfstandig vs zelfstandig	-0,692*** (0,500)	-0,575*** (0,563)	-0,754*** (0,470)	
Onderhoud: Slecht vs goed		-0,502*** (0,606)	-0,572*** (0,565)	-0,609*** (0,544)
Energielabel: D vs A		0,717*** (2,049)	0,710*** (2,034)	0,719*** (2,053)
Energielabel: G vs A		0,300 (1,350)	0,243** (1,275)	0,117 (1,124)
Huurprijs (Oudere)			-0,006*** (0,994)	
Huurprijs (Jonger)			-0,015*** (0,985)	
Woningtype: Zelfstandig vs ensuite				-0,592*** (0,553)
Woningtype: Onzelfstandig vs ensuite				0,687*** (1,988)
Oudere x Zelfstandig				1,617*** (5,038)
Oudere x Onzelfstandig				-2,857*** (0,057)
Prob > Chi2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Pseudo R2	0,173	0,2239	0,2841	0,3745

Bron: Eigen bewerking. Data analyse STATA. Data uit enquête op Erasmus Universiteit. Oddsratio's staan tussen haakjes. * $p < 0,05$; ** $p < 0,01$; *** $p < 0,001$.

studenten dan bij oudere studenten. Jongeren reageren duidelijk gevoeliger op prijsverschillen ($\beta = -0,015$; $p < 0,001$) dan oudere studenten ($\beta = -0,006$; $p = 0,09$). Met andere woorden: eenzelfde huurstijging heeft voor jongeren ruim twee keer zoveel negatieve impact op de kans dat zij een woning kiezen. Dit resultaat sluit aan bij de interviews, waarin werd aangegeven dat eerstejaars en jongere studenten vaker beperkt worden door hun budget en daardoor scherper op prijs letten dan ouderejaars. Daarmee wordt **Hypothese H1a**, dat jongere studenten prijsgevoeliger zijn dan oudere studenten, bevestigd.

De oppervlakte heeft het omgekeerde effect: grotere kamers worden duidelijk vaker gekozen ($\beta = 0,146$; $p < 0,001$; OR = 1,16). Elke extra vierkante meter woonruimte verhoogt de kans dat een optie wordt gekozen met circa 16

Tabel 4.5 toont de geschatte coëfficiënten van de vier discrete-keuzemodellen. Alle modellen zijn hoog significant (Prob > Chi² < 0,001) en de verklaarde variantie neemt toe van Model 1 tot en met Model 4 (Pseudo-R² stijgt van 0,160 naar 0,297). Dit betekent dat de toevoeging van extra attributen en interacties de verklaringskracht van het model substantieel verhoogt. Met name de interactie tussen leeftijd en woonvorm voegt veel verklarende waarde toe.

In het hoofdmodel (Model 2) komen de verwachte effecten duidelijk naar voren. De huurprijs heeft een sterk negatief effect op de keuze: hoe hoger de maandelijkse huur, hoe kleiner de kans dat een optie wordt gekozen ($\beta = -0,009$; $p < 0,001$; OR = 0,991). Deze prijs sensitiviteit bevestigt dat betaalbaarheid een cruciale factor is bij woonkeuzes van studenten. Een huurverhoging van €100 per maand verlaagt de geschatte utiliteit van een optie met ongeveer 0,9, wat neerkomt op een aanzienlijke afname in keuzevoorkeur.

De interactie tussen huurprijs en leeftijd (Model 3) laat zien dat dit effect sterker is bij jongere

procent. Studenten blijken dus bereid meer te betalen voor extra ruimte, wat aansluit bij de verwachtingen uit de interviews. Opvallend is dat oppervlakte in de regressieanalyse geen significant effect had op feitelijke tevredenheid, wat suggereert dat studenten ruimte in theorie belangrijk vinden, maar dat dit in hun dagelijkse woonervaring minder zwaar weegt.

Het woningtype laat in Model 1 en Model 2 een negatief effect zien voor gedeelde woonvormen ten opzichte van een zelfstandige studio. In het hoofdmodel is en-suite significant minder aantrekkelijk dan een studio ($\beta = -0,233$; $p = 0,042$) en een volledig onzelfstandige kamer (gedeelde keuken én badkamer) nog minder aantrekkelijk ($\beta = -0,575$; $p = 0,001$). Gemiddeld genomen bestaat er in de keuzecontext dus wél een voorkeur voor zelfstandigheid. Dat resultaat spreekt de oorspronkelijke hypothese (dat onzelfstandige woonvormen per saldo hoger zouden scoren) tegen in de DCE-setting.

Wanneer onderhoud en energieprestatie worden toegevoegd (overgang van Model 1 naar Model 2), verzwakken de negatieve coëfficiënten voor gedeelde woonvormen wel, maar voor onzelfstandige woonruimte blijven significant. Dit duidt erop dat een deel van de lagere waardering voor gedeeld wonen samenhangt met kwaliteitsverschillen (slechter onderhoud/label), maar dat er daarnaast een autonome voorkeur voor zelfstandigheid blijft bestaan in de totale steekproef. In Model 4 (met leeftijdsinteracties) wordt zichtbaar dat deze gemiddelde voorkeur het resultaat is van tegengestelde effecten: jongere studenten geven relatief vaker de voorkeur aan gedeeld wonen, terwijl oudere studenten juist een uitgesproken voorkeur hebben voor zelfstandigheid.

Samengevat laten Model 1 en 2 zien dat studenten gemiddeld genomen een voorkeur hebben voor zelfstandige woningen en dat gedeelde voorzieningen, ondanks hun sociale voordelen, als minder aantrekkelijk worden beoordeeld. In deze context wordt de bijbehorende **Hypothese H2** over de aantrekkelijkheid van onzelfstandige woonvormen daarom verworpen. Terwijl **Hypothese H2a** op basis van model 4 juist aangenomen wordt.

De onderhoudsstaat daarentegen blijkt een zeer sterke en consistente voorspeller van voorkeur. Slecht onderhouden woningen worden significant minder vaak gekozen ($\beta = -0,502$; $p < 0,001$; OR = 0,61). Dit betekent dat de kans dat een slecht onderhouden kamer wordt gekozen ongeveer 40 procent lager ligt dan bij een woning in goede staat. Studenten mijden dus woningen met gebreken, tenzij daar een aanzienlijke huurkorting tegenover staat (zie WTP-resultaten). In het keuze-experiment blijkt onderhoudsstaat een sterke determinant van keuzevoorkeuren, **Hypothese H3.1** wordt daarom verworpen.

Het effect van energieprestatie is zwakker en vertoont een opvallend patroon. Het verschil tussen label A en D is groter dan tussen A en G. Dit betekent niet dat studenten label G beter waarderen dan D, maar dat energie-efficiëntie als criterium slechts beperkt gewicht krijgt in hun afweging. Studenten herkennen wel dat label A energiezuiniger is, maar zolang de energiekosten in de huurprijs zijn inbegrepen, heeft het label geen merkbaar effect op hun keuze. Het onderscheid tussen middelmatige en slechte labels wordt feitelijk nauwelijks meegewogen. Dit resultaat ligt in lijn met de regressieanalyse, waarin energieprestatie evenmin een significant effect had op feitelijke tevredenheid. Tegelijkertijd laat het keuze-experiment zien dat studenten bij expliciete afwegingen wél een lichte voorkeur hebben voor energiezuinige woningen. Dit verschil tussen feitelijke tevredenheid en hypothetische voorkeur duidt erop dat duurzaamheid door studenten wordt gewaardeerd in theorie, maar in de praktijk nauwelijks bepalend is voor hun woonervaring of keuze. In de context van het keuze-experiment wordt daarom **Hypothese H3.2**, die stelde dat energieprestatie geen invloed heeft op voorkeuren, verworpen.

Samengevat laat het hoofdmodel zien dat prijs, oppervlakte en onderhoudsstaat de dominante factoren zijn in de woningkeuzes van studenten, terwijl energieprestatie slechts een marginale rol speelt en woonvorm pas relevant wordt zodra naar leeftijdsverschillen wordt gekeken.

Tabel 4.6: Conclusie keuze-experiment

Hypothese	Onderwerp	Verwacht effect	Conclusie
1a	Jongeren prijsgevoelig	Negatief	Bevestigd
2.1	Kleine groepen	Positief	Verworpen
2.2	Grote groepen	Positief	Verworpen
2a	Jongeren onzelfstandig	Positief	Bevestigd
3.1	Onderhoud	Geen	Verworpen
3.2	Duurzaamheid	Geen	Verworpen

Bron: Eigen bewerking op basis van hoofdstuk 4.3

Bereidheid tot betalen

Om de grootte van deze effecten in perspectief te plaatsen, is voor elk attribuut de bereidheid om te betalen (Willingness to Pay, WTP) van studenten berekend. De WTP vertaalt de abstracte effecten uit het keuze-experiment naar concrete bedragen in euro's per maand. Deze berekeningen zijn gebaseerd op de coëfficiënten van het conditioneel logit-model. Door de coëfficiënt van elk attribuut te delen door de (negatieve) coëfficiënt van de huurprijs kan de geschatte verandering in utiliteit worden omgerekend naar een geldwaarde. Dit geeft aan hoeveel extra huur studenten gemiddeld bereid zijn te betalen voor een verbetering van een bepaald kenmerk, of welke huurverlaging nodig zou zijn om een verslechtering te compenseren. Tabel 4.7 toont de berekende WTP-waarden per kenmerk voor de verschillende modellen (in € per maand). De oddsratio's uit de logitmodellen geven reeds richting aan deze effecten: een waarde boven 1 betekent dat een kenmerk de kans vergroot dat een woning wordt gekozen, een waarde onder 1 dat de kans kleiner wordt. Door deze modeluitkomsten naar euro's om te rekenen, ontstaat een directe interpretatie van hoe belangrijk een woningkenmerk is ten opzichte van de huurprijs.

Tabel 4.7 Bereidheid tot betalen

Attribuut	Model 1 (alle)	Model 2 (alle)	Model 3 (oud)	Model 3 (jong)	Model 4 (oud)	Model 4 (jong)
Oppervlakte (per extra m ²)	€ 18,50	€ 18,20	€ 31,20	€ 12,00	€ 18,90	€ 18,90
Woningtype : En-suite vs Zelf	€ 7,40	€ 4,20	€ 22,60	€ 8,10	€ -91,30	€ 81,90
Woningtype : Onz vs Zelf	€ -50,90	€ -31,70	€ -67,60	€ -24,10	€ -246,50	€ 103,60
Onderhoud : Slecht vs Goed		€ -47,40	€ -83,00	€ -32,00	€ -42,40	€ -42,40
Energie label: A vs G		€ 71,90	€ 95,60	€ 36,80	€ 67,20	€ 67,20
Energie label: D vs G		€ 85,40	€ 119,60	€ 46,10	€ 85,70	€ 85,70

Bron: Eigen bewerking. Berekend op basis van resultaten Tabel 4.3. Data uit enquête op Erasmus Universiteit.

In lijn met de eerdergenoemde resultaten zijn studenten bereid substantieel extra te betalen voor meer ruimte en goed onderhoud. Op basis van Model 2 komt bijvoorbeeld de geschatte WTP voor oppervlakte uit op € 18,20 per extra vierkante meter. Een kamer van 20 m² is dus gemiddeld genomen circa € 91 per maand meer waard dan een identieke kamer van 15 m². Dit bedrag bevestigt dat woonoppervlakte een belangrijk waardebepalend kenmerk is. De onderhoudsstaat is eveneens belangrijk in monetaire termen. Een goed onderhouden kamer is de studentengroep gemiddeld € 47,40 per maand meer waard dan een vergelijkbare kamer in slechte staat. Anders gezegd: als twee kamers dezelfde huurprijs hebben, zal de kamer met achterstallig onderhoud ongeveer € 45 tot € 50 minder aantrekkelijk zijn. Voor oudere studenten loopt dit verschil zelfs op tot circa € 83, wat erop wijst dat kwaliteitsperceptie en comfortbehoefte toenemen naarmate studenten ouder worden. Dit strookt met de eerdere bevinding uit de regressieanalyse dat onderhoud een van de sterkste determinanten is van woontevredenheid.

Voor energieprestatie blijkt de financiële waardering juist opvallend hoog. Studenten zijn bereid een aanzienlijke meerprijs te betalen voor een energiezuinige woning: uit Model 2 volgt dat een woning met een A-label gemiddeld € 71,90 per maand meer waard is dan een identieke woning met een G-label. Dit bedrag behoort tot de hogere WTP-waarden in het model en suggereert dat duurzaamheid door studenten als een belangrijk kwaliteitsaspect wordt gezien. Tegelijkertijd valt op dat de verbetering van zeer slecht (G) naar matig (D) een nog hogere geschatte WTP oplevert (€ 84,40) dan de stap van G naar A. Deze omkering trekt de stabiliteit van het effect enigszins in twijfel: het lijkt erop dat het energielabel wel als teken van kwaliteit wordt herkend, maar niet consequent wordt meegewogen in de uiteindelijke keuze. Mogelijk gebruiken studenten het label meer als algemene indicatie van moderniteit of comfort dan als strikt energie-technisch criterium. Al met al toont het experiment dat duurzaamheid financieel hoog wordt gewaardeerd, maar dat deze waardering minder consistent is dan bij kernfactoren als prijs, onderhoud en woonoppervlakte.

Samenvattend laten de resultaten van het keuze-experiment een rangorde van preferenties zien die grotendeels overeenkomt met de eerdere tevredenheidsanalyses, maar met extra nuance. Betaalbaarheid (huurprijs) staat duidelijk voorop als negatieve factor, gevolgd door woonkwaliteiten als oppervlakte en onderhoud, die een grote positieve meerwaarde bieden. Sociale aspecten zijn belangrijk, maar hun effect blijkt sterk afhankelijk van persoonskenmerken: jongere studenten waarderen gemiddeld genomen de sociale woonvorm (€ 103,60), terwijl oudere studenten juist aanzienlijk meer bereid zijn te betalen voor zelfstandigheid en privacy (€246,50).

Deze bevindingen leveren direct inzicht in welke verbeteringen prioriteit hebben vanuit studentperspectief. Voor tevreden studenten zouden studentenhuysvesters vooral moeten zorgen voor betaalbare huren, voldoende ruimte en een goede onderhoudsstaat. Daarnaast is differentiatie in aanbod zinvol: voor studenten van 21 jaar of jonger een leefomgeving met medestudenten, en voor oudere studenten juist betaalbare zelfstandige studio's. De

resultaten van het keuze-experiment bevestigen daarmee veel van wat in eerder onderzoek reeds naar voren kwam, maar laten ook duidelijk zien waar en voor wie bepaalde woningkenmerken het meest uitmaken.

4.4 Discussie en beleidsimplicaties

De gecombineerde resultaten uit de regressieanalyse, de subgroepanalyse en het keuze-experiment laten zien dat de woonbeleving van studenten wordt bepaald door een samenhang van prijs, kwaliteit, sociale context en locatie. De triangulatie van methoden, aangevuld met de kwalitatieve interviews, maakt zichtbaar hoe deze factoren elkaar versterken of juist relativeren. Waar de kwantitatieve analyses inzicht geven in statistische verbanden en keuzegedrag, voegen de interviews betekenis toe aan de onderliggende motieven en percepties van studenten.

In grote lijnen komen de methoden tot hetzelfde patroon. In alle analyses blijkt betaalbaarheid de meest bepalende factor, gevolgd door onderhoud en fysieke woningkenmerken. Studenten accepteren hogere huren alleen wanneer de prijs-kwaliteitverhouding in balans is. Dit beeld sluit aan bij de uitspraken uit de interviews, waarin student en experts benadrukten dat huur wordt beoordeeld “in verhouding tot wat je ervoor terugkrijgt”. De regressieanalyse bevestigde dit statistisch, aangezien de relatieve huurprijs (uitgedrukt als percentage van de maximale redelijke huur) een sterke voorspeller van tevredenheid bleek. Het keuze-experiment liet hetzelfde zien in hypothetische scenario's, waarin studenten consequent voor de goedkopere optie kozen bij gelijkblijvende kwaliteit.

De onderhoudsstaat blijkt in de regressieanalyse een van de sterkste positieve determinanten van woontevredenheid: studenten die in goed onderhouden woningen wonen, geven hogere tevredenheidsscores. In het keuze-experiment weegt onderhoud eveneens mee, maar minder zwaar dan kenmerken als energielabel of oppervlakte. Studenten zijn gemiddeld bereid een beperkt extra bedrag te betalen voor een goed onderhouden woning, wat suggereert dat zij het belang van onderhoud in een hypothetische keuze lager inschatten dan het in de praktijk blijkt te zijn. Dit verschil tussen de regressie (revealed preferences) en het keuze-experiment (stated preferences) laat zien dat studenten onderhoud pas echt waarderen wanneer zij er dagelijks mee te maken hebben. In hun feitelijke woonervaring wordt onderhoud een directe bron van comfort of frustratie, terwijl het in een denkbeeldige afweging al snel wordt overschaduwd door meer zichtbare of rationele kenmerken. De interviews bevestigen dit beeld: zowel studenten als beleidsmedewerkers noemen onderhoud een bepalende factor voor het dagelijks woongenot, maar erkennen dat het vaak pas opvalt wanneer het niet op orde is.

Bij woonvorm en sociale context komt een genuanceerd maar consistent patroon naar voren. In de totale steekproef tonen studenten gemiddeld een voorkeur voor zelfstandige woonruimte, zowel in de regressieanalyse als in het keuze-experiment. Wanneer echter naar leeftijd wordt gekeken, blijken de verschillen groot. Jongere studenten geven in beide methoden juist de voorkeur aan onzelfstandige woonvormen met gedeelde voorzieningen. In de regressie vertaalt zich dat in hogere tevredenheid bij grote woongroepen (meer dan tien huisgenoten), terwijl het keuze-experiment laat zien dat jonge studenten gemiddeld ruim €100 extra per maand over hebben om onzelfstandig te kunnen wonen. Oudere studenten vertonen het tegenovergestelde patroon: zij zijn juist bereid bijna €250 extra te betalen om niet onzelfstandig te hoeven wonen. De interviews bevestigen deze levensfase-dynamiek. Jongere studenten waarderen de sociale dynamiek en groepsvorming van gedeelde woonvormen, terwijl oudere studenten meer behoefte hebben aan rust, privacy en zelfstandigheid. De relatie tussen woonvorm en tevredenheid is dus niet uniform, maar sterk afhankelijk van leeftijd en levensfase van de student.

De resultaten voor duurzaamheid laten een duidelijke tegenstelling zien. In de regressieanalyse had energieprestatie geen meetbaar effect op tevredenheid, terwijl het energielabel in het keuze-experiment juist een van de hoger gewaardeerde kenmerken was. Studenten nemen duurzaamheid dus wel mee bij het kiezen van een woning (stated preference), maar ervaren het in hun dagelijkse woonsituatie niet als bepalend voor hun tevredenheid (revealed preference). De interviews bevestigen dit: duurzaamheid wordt als positief en modern gezien, maar pas relevant als het invloed heeft op comfort of maandlasten. Daardoor wordt het energielabel eerder geïnterpreteerd als symbool van kwaliteit dan als echte maatstaf voor woonbeleving.

Tot slot blijkt uit de triangulatie dat locatie een indirecte maar structureel belangrijke factor is. De regressie liet zien dat afstand tot de universiteit en criminaliteitscijfers in de buurt significante invloed hebben op tevredenheid. De interviews vullen dit aan met perceptieve aspecten: studenten waarderen nabijheid tot de campus niet alleen vanwege reistijd, maar ook omdat dit gebied vaak het centrum vormt van hun studentenleven. Veiligheid komt in elk interview naar voren als basisvoorwaarde voor prettig wonen. Een onveilige omgeving kan niet worden gecompenseerd door lagere huur of extra voorzieningen.

Samenvattend laat de triangulatie zien dat de drie methoden elkaar versterken. De regressieanalyse verklaart welke objectieve kenmerken samenhangen met tevredenheid, het keuze-experiment kwantificeert de relatieve waarde van die kenmerken in euro's, en de interviews geven betekenis aan de uitkomsten door inzicht te bieden in de beleving van studenten. De consistentie tussen methoden bij prijs, onderhoud en locatie bevestigt de robuustheid

van deze determinanten. verschillen bij woonvorm en duurzaamheid bieden juist verdieping, omdat ze wijzen op contrasten tussen feitelijke tevredenheid, uitgesproken voorkeuren en onderliggende waarden.

De overeenkomsten en verschillen tussen de methoden zijn samengevat in Tabel 4.8, waarin per hypothese is weergegeven of deze op basis van de regressieanalyse, het keuze-experiment en de triangulatie is bevestigd, verworpen of dat er gemengde resultaten gevonden zijn. De tabel biedt een compact overzicht van de mate van consistentie tussen de methoden en vormt de overgang naar de beleidsmatige duiding.

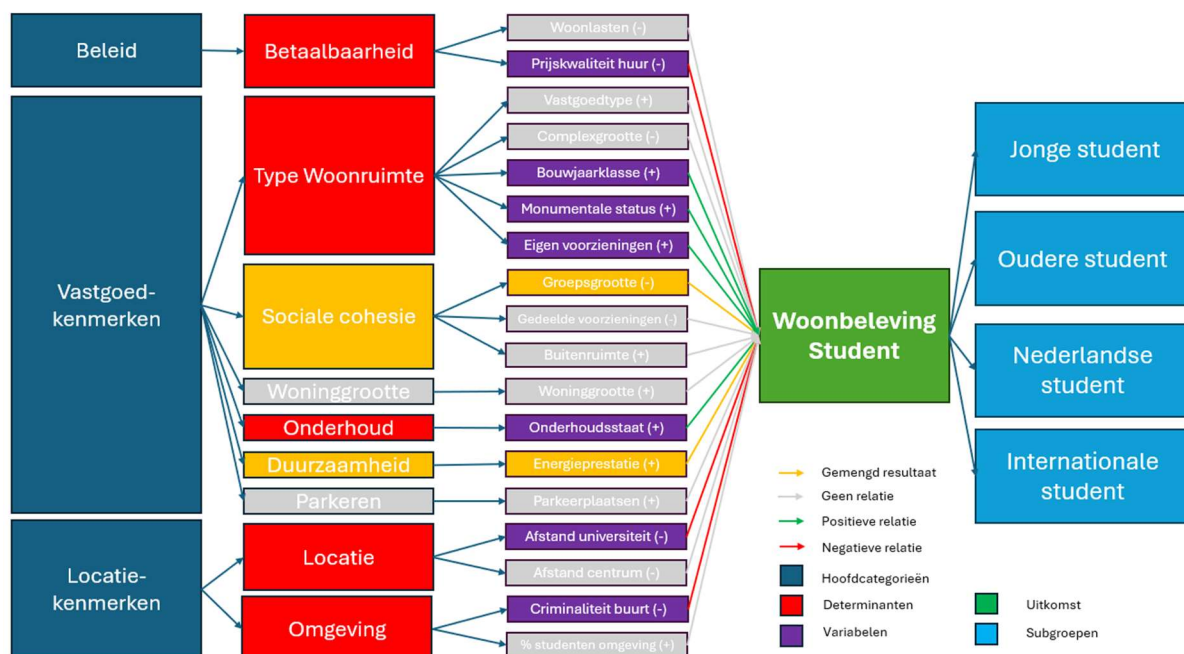
Tabel 4.8. Integrale toetsing van hypothesen

Hypothese	Onderwerp	Verwacht effect	Regressie	Keuze experiment	Conclusie
1	Prijs-kwaliteit	Negatief	Bevestigd	n.v.t.	Bevestigd
1a	Jongeren prijsgevoelig	Negatief	Bevestigd	Bevestigd	Bevestigd
2.1	Kleine groepen	Positief	Verworpen	Verworpen	Verworpen
2.2	Grote groepen	Positief	Bevestigd	Verworpen	Gemengd
2a	Jongeren onzelfstandig	Positief	Bevestigd	Bevestigd	Bevestigd
3.1	Onderhoud	Geen	Verworpen	Verworpen	Verworpen
3.2	Duurzaamheid	Geen	Bevestigd	Verworpen	Gemengd
4	Criminaliteit	Negatief	Bevestigd	n.v.t.	Bevestigd
5	Afstand campus	Negatief	Bevestigd	n.v.t.	Bevestigd
5a	Internationaal dichtbij campus	Positief	Bevestigd	n.v.t.	Bevestigd

Bron Eigen bewerking op basis van eigen resultaten. Toelichting: "Gemengd" betekent dat de resultaten van regressie en keuze-experiment niet volledig overeenkomen, maar beide gedeeltelijk steun bieden voor de hypothese.

De resultaten van de triangulatie zijn daarnaast visueel weergegeven in Figuur 4.3. Dit empirisch conceptueel model toont hoe de verschillende vastgoed- en locatiekenmerken samenhangen met de woonbeleving van studenten. De kleuren van de pijlen geven de aard van de relaties weer: groen duidt op een positieve relatie, rood op een negatieve, oranje op een gemengd resultaat en grijs op geen significant verband. De figuur laat zien dat prijs, onderhoud en locatie de sterkste verklarende verbanden vormen, terwijl sociale en duurzame factoren meer contextafhankelijk blijken.

Figuur 4.3. Empirisch conceptueel model



Bron: Eigen bewerking op basis van eigen resultaten regressieanalyse en keuze-experiment.

De combinatie van tabel en figuur bevestigt dat de belangrijkste determinanten van woonbeleving in verschillende methoden consistent naar voren komen. Betaalbaarheid, onderhoud en locatie vormen de kern, terwijl sociale interactie, duurzaamheid en woonvorm vooral in specifieke doelgroepen betekenis krijgen. Daarmee is de basis gelegd voor de beleidsmatige interpretatie van deze bevindingen in het vervolg van deze paragraaf.

Beleidsimplicaties voor studentenhuisvesters

De resultaten van dit onderzoek bieden concrete richtlijnen voor het beleid van studentenhuisvesters. Woonbeleving blijkt het resultaat van een samenspel van prijs, onderhoud, woonvorm en locatie. Deze inzichten laten zich vertalen naar vijf beleidsrichtingen: een gedifferentieerd woningaanbod, prijs-kwaliteitgericht huurbeleid, strategisch onderhoud en herontwikkeling, aandacht voor locatie en leefomgeving, en de integratie van belevingsdata in vastgoedsturing.

Gedifferentieerd woningaanbod: De analyses tonen aan dat de woonvorm sterk samenhangt met leeftijd en levensfase. Jongere studenten waarderen sociale dynamiek en gedeelde woonvormen, terwijl oudere studenten vooral privacy en zelfstandigheid zoeken. Dit vraagt om differentiatie in het woningaanbod. Campusnabije locaties lenen zich voor onzelfstandige, groepsgerichte woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen, terwijl zelfstandige studio's geschikter zijn voor ouderejaars en masterstudenten. Deze differentiatie stimuleert doorstroming: studenten kunnen doorgroeien van gedeelde huisvesting naar zelfstandige woningen binnen dezelfde portefeuille. Wanneer iedere student de juiste woning toegewezen krijgt, kan de woonbeleving worden verhoogd zonder dat de vastgoedportefeuille fundamenteel hoeft te worden getransformeerd. Wel is het cruciaal om een evenwicht te behouden tussen zelfstandig en onzelfstandig aanbod; nu er de laatste jaren vrijwel uitsluitend zelfstandige studio's worden gebouwd, dreigt een onevenwicht waarbij vooral jongere studenten minder passende woonopties hebben en daardoor ontevredener worden over hun woonsituatie.

Huurbeleid en betaalbaarheid: Betaalbaarheid vormt de basis van woonbeleving. Studenten beoordelen hun huur niet alleen op hoogte, maar op de prijs-kwaliteitverhouding. Een huurbeleid dat deze balans bewaakt is cruciaal. Complexen met hoge huren en lage tevredenheid verdienen aandacht, terwijl bij complexen met hoge tevredenheid ruimte kan bestaan om binnen het gereguleerde kader huur te optimaliseren. Door prijs-kwaliteitsratio's op te nemen in portefeuillesystemen kan beleid worden afgestemd op zowel financiële als maatschappelijke prestaties. Zo ontstaat een eerlijk huurbeleid dat het vertrouwen en de tevredenheid van huurders vergroot.

Vastgoedontwikkeling en onderhoud: De onderhoudsstaat blijkt de sterkste positieve determinant van tevredenheid. Onderhoud is daarmee niet louter een technische noodzaak, maar een strategisch instrument. Goed onderhoud verhoogt direct de belevingswaarde en voorkomt kwaliteitsverval. In de huidige praktijk ligt bij renovatieprojecten vaak de nadruk op verduurzaming, terwijl juist het herstel van onderhoudsniveau meer directe impact heeft op de woonbeleving. Het is zonde wanneer, als er toch wordt ingegrepen, een groot deel van het onderhoud niet wordt meegenomen. Proactief onderhoud en zichtbare kwaliteitsverbeteringen leveren aantoonbare tevredenheidswinst op.

Daarnaast laten verschillen tussen bouwperiodes zien dat gebouwen uit de jaren zestig en zeventig structureel lager scoren op beleving, ook na onderhoud of renovatie. Voor deze generatie complexen kan sloop-nieuwbouw of grootschalige herontwikkeling maatschappelijk gerechtvaardigd zijn. Nieuwbouw biedt bovendien kansen om te verdichten en moderniseren.

In investeringsbesluiten kan de verwachte klanttevredenheid worden gebruikt als aanvullende indicator naast de traditionele financiële kengetallen zoals IRR of beleidswaarde. Waar tevredenheid nu vaak impliciet of "zacht" wordt meegewogen in de besluitvorming, biedt dit onderzoek een mogelijkheid om deze factor kwantitatief te benaderen als onderdeel van het maatschappelijk rendement. De voorspelbare impact op woonbeleving kan zo dienen als onderbouwing voor keuzes tussen onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw, en maakt het mogelijk om investeringen te beoordelen op zowel financiële als sociale prestatie. Daarmee wordt klanttevredenheid een toetsbare prestatievariabele in volkshuisvestelijke afwegingen.

Locatie en leefomgeving: Locatie bepaalt in hoge mate de woonbeleving. Studenten zijn het meest tevreden in een veilige, goed bereikbare omgeving nabij hun onderwijsinstelling. Projecten binnen vijf kilometer van de campus scoren structureel hoger. Locatiebeleid dient daarom te focussen op campusnabijheid en bereikbaarheid, in samenwerking met gemeenten en onderwijsinstellingen. Ook veiligheid en leefbaarheid blijken cruciaal. Studenten accepteren liever een minder centraal gelegen woning dan een onveilige buurt. Waar structurele verbetering niet haalbaar is, kan differentiatie uitkomst bieden: woningen op minder gewilde locaties kunnen worden toegewezen aan internationale studenten, voor deze groep heeft criminaliteit geen significant effect op hun woonbeleving.

Vastgoedsturing en maatschappelijke waarde: De integratie van belevingsdata in vastgoedsturing biedt nieuwe mogelijkheden voor strategische besluitvorming. Waar vastgoedbeleid traditioneel focust op financiële en technische prestaties, toont dit onderzoek aan dat de perceptieve waarde van vastgoed meetbaar en voorspelbaar is. Door belevingsindicatoren op te nemen in meerjarenonderhoudsplannen, projecttoetsingen en portefeuillestrategieën kan de organisatie prioriteren op basis van verwachte maatschappelijke meerwaarde.

Een datagedreven benadering maakt beleid transparanter en beter onderbouwd richting toezichthouders en gemeenten. Investerings die de tevredenheid verhogen versterken niet alleen de legitimiteit van DUWO als studentenhuisvester, maar vergroten ook de verhuurbaarheid en waarde van het bezit. Sturen op woonbeleving betekent zo sturen op toekomstbestendigheid: investeren in kwaliteit die zowel studenten als de organisatie duurzaam ten goede komt.

Integratie en bredere betekenis van sturen op woonbeleving

De inzichten uit dit onderzoek tonen aan dat woonbeleving niet slechts een bijproduct is van vastgoedbeheer, maar een samenhangende prestatie-indicator die richting kan geven aan beleid, strategie en verantwoording. Door belevingsdata te koppelen aan vastgoedkenmerken en beleidskeuzes ontstaat een instrument waarmee zowel de kwaliteit van het bezit als de maatschappelijke waarde van de organisatie meetbaar worden gemaakt.

Het model in dit onderzoek laat zien dat tevredenheid tot op zeker hoogte kan worden voorspeld op basis van objectieve kenmerken zoals huurprijs, onderhoudsstaat, woonvorm en locatie. Dit biedt studentenhuisvesters de kans om de voorspelde tevredenheid te gebruiken als indicator in besluitvorming en beleidsmonitoring. Waar financiële en technische kengetallen al jaren leidend zijn binnen vastgoedsturing, biedt deze benadering een derde dimensie: de perceptieve waarde van het vastgoed. Door tevredenheid te integreren in het portefeuillestrategisch kader ontstaat een meer gebalanceerde afweging tussen rendement, risico en maatschappelijke impact.

Op strategisch niveau kan deze informatie helpen om portefeuilles te prioriteren. Complexen met structureel lage belevingscores kunnen worden aangemerkt voor intensief onderhoud, renovatie of herontwikkeling, terwijl hoog gewaardeerde complexen juist kunnen dienen als referentieprojecten voor ontwerp en beheer. Door de belevingswaarde structureel te monitoren ontstaat een lerend systeem waarin vastgoedsturing wordt gevoed door actuele data en bewonerservaringen. Dit versterkt de feedbackloop tussen beleid, uitvoering en gebruikers.

Naast het interne gebruik binnen vastgoedsturing heeft het sturen op woonbeleving ook een externe betekenis. Toezichthouders, gemeenten en universiteiten vragen steeds vaker om transparantie over maatschappelijke prestaties. Door tevredenheid op te nemen als formele indicator in rapportages (bijvoorbeeld naast onderhoudsniveau, energielabel of bezettingsgraad), kan DUWO beter aantonen hoe investeringen bijdragen aan haar sociale doelstelling. Dit vergroot de legitimiteit en versterkt de positie van studentenhuisvesters binnen het bredere volkshuisvestelijke veld.

Het onderzoek benadrukt bovendien dat sturen op woonbeleving vraagt om samenwerking tussen disciplines. Technische vastgoedafdelingen, beleidsmakers en beheerorganisaties moeten gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor de ervaren kwaliteit van het wonen. Belevingsdata kunnen hier fungeren als gedeelde taal tussen deze domeinen. Ze maken zichtbaar hoe beslissingen op het gebied van huur, onderhoud en locatie elkaar beïnvloeden in de perceptie van de bewoner. Dit bevordert integraal denken en stimuleert beleidsafstemming tussen de operationele, tactische en strategische lagen van de organisatie.

Tot slot toont het onderzoek dat belevingssturing niet op gespannen voet hoeft te staan met financiële continuïteit. Integendeel, de analyse suggereert dat investeringen die leiden tot hogere tevredenheid ook bijdragen aan stabiele bezettingsgraden en lagere mutatiekosten. Tevreden studenten blijven langer, zorgen voor minder leegstand en versterken het imago van de organisatie. Daarmee vormt woonbeleving een brug tussen maatschappelijke waarde en financiële houdbaarheid.

Samenvattend laat dit onderzoek zien dat sturen op woonbeleving kan uitgroeien tot een structureel onderdeel van vastgoedsturing, beleidsvorming en verantwoording. Door beleving expliciet te koppelen aan huurbeleid, onderhoudsstrategie en locatiekeuze ontstaat een duurzaam sturingskader dat de kwaliteit van studentenhuisvesting versterkt. In de volgende hoofdstukken wordt deze lijn doorgetrokken: hoofdstuk 5 presenteert de algemene conclusies en aanbevelingen, waarin de implicaties van dit belevingsgerichte perspectief verder worden uitgewerkt voor beleid, praktijk en toekomstig onderzoek.

5. Conclusie

Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een praktijkvraag bij DUWO, de grootste studentenhuysvester van Nederland. DUWO meet al geruime tijd de woonbeleving van huurders, maar zocht naar manieren om deze data te benutten voor strategische vastgoedsturing op portefeuilleniveau. In essentie stond de vraag centraal: Welke woning- en omgevingskenmerken bepalen de woontevredenheid van studenten? Daarbij speelde op de achtergrond de vraag hoe die kennis kan worden ingezet om het vastgoedbeleid te verbeteren een rol. Om deze vraag te beantwoorden is een gemixte onderzoeksmethode gehanteerd die zowel kwalitatieve als kwantitatieve benaderingen omvat. Via diepte-interviews met experts, analyse van DUWO's eigen woonbelevingsdataset en een keuze-experiment onder studenten zijn de voorkeuren en drijfveren van studenthuurders in kaart gebracht. Deze triangulatie van methoden zorgt voor een robuust en breed onderbouwd antwoord op de onderzoeksvraag, waarbij inzichten uit literatuur en praktijk zijn gecombineerd.

Kernbevindingen

Uit de resultaten komt een duidelijk beeld van de belangrijkste determinanten van studenttevredenheid. Allereerst blijkt de fysieke kwaliteit van de woning van groot belang, met name de onderhoudsstaat. Studenten zijn aantoonbaar gelukkiger in woonruimtes die goed onderhouden en van degelijke kwaliteit zijn. Een verwaarloosde kamer drukt de tevredenheid aanzienlijk. Dit resultaat was opvallend en minder expliciet in de literatuur benadrukt, maar wordt hier empirisch bevestigd.

Ten tweede speelt betaalbaarheid een cruciale rol, zij het vooral in relatieve zin. Niet zozeer de absolute huurhoogte bepaalt de tevredenheid, maar de prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Studenten waarderen het wanneer de huur "eerlijk" is ten opzichte van wat de kamer en locatie te bieden hebben. Een redelijke huurprijs in balans met de woonkwaliteit leidt tot tevredener bewoners, terwijl een hoge huur voor een matige kwaliteit als onrechtvaardig wordt ervaren. Deze bevinding bevestigt dat betaalbaarheid een hoeksteen is van woontevredenheid, in lijn met bestaand onderzoek, maar nuanceert dit door te benadrukken dat perceptie van prijskwaliteit de sleutel is.

Een derde pijler in de woonbeleving betreft de sociale woonomgeving en woonvorm. Het onderzoek laat zien dat het effect van samenwonen in vergelijking tot zelfstandig wonen niet eenduidig positief of negatief is, maar afhankelijk van de doelgroep. Leeftijd en levensfase blijken hierbij een belangrijke rol te spelen. Jongere studenten (< 22 jaar) floreren gemiddeld in levendige huizen met gedeelde voorzieningen en een gevoel van community, terwijl studenten van 22 jaar en ouder steeds meer rust en privacy op prijs stellen. Zo tonen de resultaten dat grote studentengroepen voor veel jongeren juist hogere tevredenheid geven dankzij de gezelligheid, terwijl oudere studenten liever een zelfstandige woonruimte verkiezen. Het algemene beeld is dus dat een divers aanbod nodig is om aan uiteenlopende voorkeuren te voldoen. Zonder nuancering zou men kunnen denken dat "zelfstandig wonen is altijd beter". Dit onderzoek laat echter zien dat samenwonen voor een grote groep studenten minstens even gewaardeerd wordt als een studio, mits de overige omstandigheden (kwaliteit van het gebouw, onderhoud) in orde zijn.

Ook de locatie van de woning speelt een rol in de tevredenheid, zij het minder sterk dan bovengenoemde factoren. Met name de afstand tot de onderwijsinstelling en de veiligheid van de buurt zijn van invloed. Studenten zijn gemiddeld tevredener als ze op korte afstand van campus of universiteit wonen, en een onveilige wijk kan de beleving negatief kleuren. Tegelijkertijd geldt dat locatiegebonden aspecten zelden een slecht onderhouden of te dure woning kunnen compenseren. Een gunstige ligging is mooi meegenomen, maar weegt niet op tegen gebreken in huis of een scheve huurprijs-kwaliteitverhouding. Overige omgevingskenmerken, zoals nabijheid van het stadscentrum of het percentage studenten in de buurt, bleken in dit onderzoek nauwelijks van invloed op de tevredenheid.

Opvallend is verder dat een aantal veronderstelde factoren uiteindelijk weinig tot geen effect bleek te hebben op woontevredenheid. Zo had de aanwezigheid van bepaalde extra voorzieningen (bijvoorbeeld een balkon, gemeenschappelijke ruimten op complexniveau of meer badkamers per bewoner) en zelfs de kameroppervlakte verrassend genoeg geen significante invloed op hoe tevreden studenten zijn. Ook de energiezuinigheid of het energielabel van het pand speelde in de tevredenheidsdata geen rol van betekenis. Een interessant inzicht dat wél uit de data naar voren kwam, is het effect van het bouwjaar van het pand. Er is een duidelijk U-vormig verband gevonden tussen bouwjaarklasse en tevredenheid. Vooral woningen uit de periode 1945–1975 scoren het laagst op woonbeleving, terwijl oudere (<1920) panden en moderne gebouwen juist hogere tevredenheid laten zien. Mogelijk bieden oudere panden een charmante sfeer of ruimere opzet, en nieuwere complexen meer comfort, terwijl de naoorlogse middenperiode achterblijft in woonkwaliteit. Dit inzicht suggereert dat voor die midden-20e-eeuwse

voorraad bijzondere aandacht nodig is bij renovatie of eventuele vervangingsniewbouw, een punt dat in de aanbevelingen terugkomt.

Samenvattend beantwoorden deze bevindingen de centrale onderzoeksvraag. Woontevredenheid van studenten wordt primair gedreven door woningkwaliteit (vooral onderhoud/staat van het pand), een eerlijke prijs (betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit) en een passende woonvorm (sociale inbedding of privacy, afhankelijk van de doelgroep). Locatie-aspecten als nabijheid van de campus en een veilige buurt zijn belangrijk maar secundair, terwijl diverse andere factoren (grootte, extra voorzieningen, duurzaamheidskenmerken op zichzelf) relatief ondergeschikt blijken. Deze conclusies sluiten grotendeels aan bij de bestaande literatuur over woontevredenheid maar bieden ook nieuwe nuances en empirische onderbouwing specifiek voor de Nederlandse studentenhuisvesting. Daarmee levert het onderzoek niet alleen academische inzichten, maar ook direct praktische kennis voor de sector.

Praktische implicaties en toepassingen

Belangrijk is de vraag hoe DUWO en andere studentenhuisvesters deze inzichten kunnen benutten in de praktijk. Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat sturen op woonbeleving meer is dan een abstract concept, er zijn meerdere concrete toepassingen waarmee woonbelevingsdata kunnen bijdragen aan betere beslissingen in vastgoedsturing. Enkele belangrijke implicaties en aanbevelingen zijn:

Gedifferentieerde woonportefeuille: Zorg voor een mix in het woningaanbod die recht doet aan de uiteenlopende voorkeuren van studenten. Dit betekent zowel onzelfstandige kamers (met gedeelde voorzieningen en nadruk op community) voor wie daar behoefte aan heeft, als zelfstandige studio's voor studenten die meer privacy wensen. DUWO kan haar nieuwbouw- en renovatieplannen hierop afstemmen, zodat er voor zowel jongere als oudere (of internationale) studenten aantrekkelijke opties zijn. Deze segmentatie kan verder worden versterkt door bepaalde complexen of verdiepingen gericht aan specifieke doelgroepen toe te wijzen (bijvoorbeeld internationale studenten liever nabij centrum, eerstejaars in sociale woonvormen), zodat iedereen op de plek terecht komt die het beste bij hun woonwensen past.

Huurbeleid op basis van prijs-kwaliteit: Herijk het huurbeleid zodanig dat het een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding garandeert. De bevinding dat tevredenheid nauw samenhangt met een "rechtvaardige" huur impliceert dat DUWO haar huurprijzen meer kan differentiëren op basis van geboden kwaliteit. Hiermee wordt voorkomen dat studenten ontevreden raken door het gevoel te veel te betalen voor wat ze krijgen. Bovendien kunnen studentenhuysvesters de communicatie verbeteren door duidelijk uit te leggen waarom een bepaalde huurprijs gevraagd wordt voor een woning (bijvoorbeeld gekoppeld aan puntensysteem of voorzieningen), zodat het gevoel van transparantie en rechtvaardigheid toeneemt.

Investeren in onderhoud en kwaliteit: Zet onderhoud en kwaliteitsverbetering voorop in investeringsbeslissingen. Uit alle analyses komt immers naar voren dat gericht onderhoud de tevredenheid significant verhoogt, vaak meer dan ingrepen op andere vlakken. Deze inzichten bieden DUWO houvast bij portefeuillesturing: schaarse middelen kunnen effectiever worden ingezet als duidelijk is welke ingrepen de meeste impact hebben op het woongenot. Zo blijkt uit dit onderzoek dat het aanpakken van achterstallig onderhoud (schilderwerk, vervanging van verouderde interieuronderdelen, renovatie van gedateerde gebouwen) waarschijnlijk meer bijdraagt aan tevredenheid dan bepaalde verduurzamingsmaatregelen in isolatie of installaties. Dat betekent niet dat duurzaamheid onbelangrijk is (ideaaliter gaan duurzaamheid en onderhoud hand in hand) maar vanuit bewonersperspectief is een goede basiskwaliteit zonder gebreken op korte termijn belangrijker voor hun woonbeleving. DUWO kan hierop inspelen door bij renovaties altijd de technische staat op te waarderen, zeker in de eerdergenoemde bouwjaarklassen (jaren '50/'60) die nu aantoonbaar lagere tevredenheid kennen. Het resultaat is tweeledig: bewoners voelen zich gehoord doordat hun directe wooncomfort verbetert, en de corporatie investeert in aspecten die aantoonbaar waarde toevoegen in de ogen van de huurders.

Gebruik data voor scenariosturing: De in dit onderzoek opgebouwde databronnen en modellen (zoals het regressiemodel en de Woontevredenheids-index) kunnen ingezet worden als stuurinstrument bij beleids- of investeringskeuzes. DUWO kan bijvoorbeeld simulaties of scenario-analyses uitvoeren om te zien hoe bepaalde ingrepen de verwachte woontevredenheid beïnvloeden. Denk aan het vergelijken van scenario's: *Wat gebeurt er met de tevredenheid als we complex X rooveren en de conditiescore van een 4 naar een 2 gaat? En hoe verhoudt dat zich tot de verwachte tevredenheid van één energielabel extra* Of: *Hoeveel extra tevredenheid levert een huurverlaging van €50 in gebouw Y op?* Dergelijke analyses, gebaseerd op harde data, helpen bij het onderbouwen van investeringskeuzes met cijfers in plaats van onderbuikgevoel. Zo heeft DUWO nu de mogelijkheid om haar portefeuillebeslissingen te kwantificeren in termen van bewonersimpact. Welk rendement in woonbeleving "levert"

een euro investering op bij verschillende opties. Dit maakt vastgoedsturing met woonbelevingsdata van iets abstracts tot iets praktisch toepasbaars.

Slim toewijzingsbeleid en community-building: Ten slotte kan DUWO haar toewijzingsbeleid en bewonersmix finetunen op basis of de opgedane inzichten. Sociale cohesie is vooral belangrijk voor jongere, nieuwe studenten, terwijl gemengde woongroepen door verschillende leeftijdsgroepen anders worden ervaren. DUWO kan hiermee rekening houden bij het matchen van huurders aan woningen. Bijvoorbeeld: stimuleer dat eerstejaars en jonge studenten in dynamische woongemeenschappen terechtkomen (eventueel via introductieprogramma's of hospiteeravonden die daarop mikken), terwijl oudere studenten meer kans krijgen op een plekje in rustige panden of zelfstandige eenheden. Ook zou DUWO (in samenwerking met onderwijsinstellingen) kunnen experimenteren met hybride vormen van toewijzing: niet alles aan het toeval overlaten, maar bij gelijke kansen nét dat duwtje richting een passender woonomgeving voor de student. Zo kan woonbelevingsdata helpen om proactief het risico op mismatch te verkleinen. Uiteindelijk draagt dit bij aan hogere gemiddelde tevredenheid én voorkomt het problemen als overlast of eenzaamheid.

Deze toepassingen illustreren dat het benutten van woonbelevingsdata geen ver-van-mijn-bed-show is, maar direct kan worden vertaald in sturingsinstrumenten en beleidsacties. Daarmee beantwoordt het onderzoek de initiële vraag van DUWO en laat het zien dat woonbelevingsgegevens op meerdere fronten inzetbaar zijn om beter onderbouwde beslissingen te nemen in de studentenhuisvesting. Wat begonnen was als een zoektocht van DUWO naar "wat kunnen we met deze data?" heeft geresulteerd in concrete handvatten voor portefeuillemanagement, van investeringsprioritering tot huur- en toewijzingsbeleid.

Afsluiting

Het is belangrijk om te benadrukken dat elk onderzoek beperkingen kent en de resultaten met gepaste nuance moeten worden geïnterpreteerd. Deze studie is gebaseerd op data binnen een specifieke context (DUWO's werkgebied en voornamelijk Randstad, met een keuze-experiment in Rotterdam), wat voorzichtigheid vereist bij het generaliseren naar andere studentenhuisvesters of steden. Daarnaast verklaart het regressiemodel slechts een beperkt deel van de totale variantie in woontevredenheid (een relatief lage R^2), wat erop wijst dat naast de onderzochte objectieve kenmerken ook moeilijk meetbare factoren (zoals persoonlijke voorkeuren, sociale dynamiek of verwachtingen) invloed hebben op hoe tevreden studenten zich voelen. De gevonden verbanden moeten daarom worden gezien als richtinggevend en niet als volledig voorspellend.

Toch is de gekozen aanpak (het combineren van meerdere onderzoeksmethoden) een kracht gebleken die de bevindingen robuuster maakt. Kwalitatieve inzichten vulden kwantitatieve resultaten aan en vice versa, waardoor blinde vlekken zoveel mogelijk zijn voorkomen. Dat alle methoden in grote lijnen op dezelfde kernconclusies wijzen, versterkt het vertrouwen in de uitkomsten.

Per saldo biedt dit onderzoek een rijke en genuanceerde kijk op woonbeleving van studenten. Het heeft bestaande aannames getoetst, nieuwe verbanden aan het licht gebracht en een brug geslagen tussen theorie en praktijk. Daarmee levert de studie niet alleen academische waarde, maar vooral ook concrete meerwaarde voor de beroepspraktijk van studentenhuisvesters. Ondanks de genoemde beperkingen heeft het onderzoek waardevolle inzichten opgeleverd in de factoren die studenttevredenheid bepalen, én richting gegeven aan hoe vervolgonderzoek deze kennis verder kan verdiepen. Zo kunnen toekomstige studies bijvoorbeeld dieper ingaan op subjectieve beleving en groepsdynamiek of veranderingen in tevredenheid na renovaties of verhuizingen analyseren.

DUWO en vergelijkbare organisaties kunnen met deze inzichten gericht sturen op wat studenten écht belangrijk vinden, wat uiteindelijk zal bijdragen aan tevredener huurders en effectiever inzet van vermogen. In het volgende hoofdstuk worden de beperkingen en aanbevelingen voor vervolgonderzoek uitgebreider besproken. Kort gezegd mag worden geconcludeerd dat dit onderzoek een stevig vertrekpunt biedt voor verdere kennisontwikkeling en toepassing in de praktijk. De verwachting is dat DUWO de bevindingen daadwerkelijk in de praktijk zal benutten en dat ze zullen dienen als basis voor verdere datagedreven innovaties in de studentenhuisvesting. Zo kan woonbelevingsdata uitgroeien tot een volwaardig kompas voor vastgoedsturing, waarmee niet alleen stenen en cijfers, maar ook de wensen en ervaringen van bewoners centraal komen te staan.

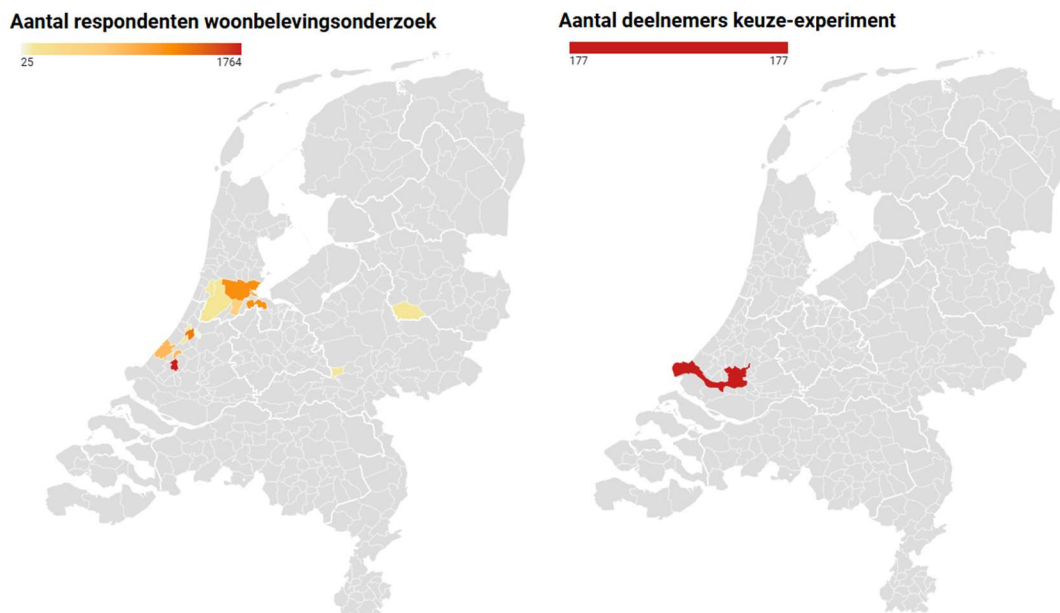
6. Beperkingen en vervolgonderzoek

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beperkingen van het onderzoek besproken, gevolgd door aanbevelingen voor toekomstig onderzoek. Het is belangrijk de resultaten in het juiste perspectief te plaatsen. Op die manier krijgen vervolgstudies een duidelijke richting voor verdere verdieping en verbreding van het thema woonbeleving onder studenten.

6.1 Beperkingen

Beperkte geografische spreiding van de data: De onderzoeksdata is grotendeels afkomstig uit de Randstad, en het keuze-experiment is uitsluitend uitgevoerd onder studenten in Rotterdam. Hierdoor ontstaat een zekere geografische bias. Voorkeuren en tevredenheidspatronen van studenten uit andere delen van Nederland blijven buiten beeld. De gevonden inzichten zijn daarmee goed toepasbaar binnen het werkgebied van DUWO, maar hun generaliseerbaarheid naar andere regio's is onzeker. Regionale verschillen in woningaanbod, prijsstijging, mobiliteit of sociale cultuur kunnen invloed hebben op woonbeleving, maar zijn nu niet toetsbaar. Dit beperkt de toepasbaarheid van beleidsimplicaties buiten de westelijke randstad en bemoeilijkt een landelijke vergelijking.

Figuren 6.1 en 6.2: Geografische spreiding gemeenten



Bron: Eigen bewerking. Woonbelevingsonderzoek DUWO en enquête Erasmus Universiteit.

Beperkte representativiteit van de steekproef: Alle data in dit onderzoek is afkomstig van DUWO en haar huurders. Daarmee ontbreekt informatie over studenten die huren bij andere woningcorporaties, commerciële aanbieders of die particulier wonen. Dit beperkt de representativiteit van het onderzoek, zeker met het oog op bredere beleidsdiscussies binnen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS). Hoewel DUWO tot de grootste studentenhuysvester van Nederland is, is het aannemelijk dat studenten bij andere aanbieders andere ervaringen of voorkeuren kunnen hebben. Inzicht in deze verschillen ontbreekt nu.

Hypothetische aard van het keuze-experiment: Het discrete keuze-experiment meet voorkeuren op basis van hypothetische situaties (*stated preferences*). De opgaven zijn zorgvuldig ontworpen en realistisch gepresenteerd, maar blijven fictief. Hierdoor ontstaat het risico dat studenten andere keuzes rapporteren dan zij in werkelijkheid zouden maken. Dit fenomeen, bekend als hypothetische bias, is niet volledig te ondervangen. Hoewel de resultaten van het keuze-experiment een waardevolle aanvulling zijn op de regressie analyse, dienen ze voorzichtig te worden geïnterpreteerd. Ze zeggen iets over voorkeuren, niet per se over gedrag. Een bijkomende onzekerheid is dat sommige kenmerken, zoals onderhoudsstaat, in de realiteit minder expliciet worden waargenomen dan in het experiment werd gepresenteerd.

Vereenvoudiging van keuzescenario's: In het keuze-experiment is bewust gekozen voor een beperkt aantal variabelen om de cognitieve belasting voor respondenten te beperken. Dit betekende dat belangrijke determinanten als locatie, bouwjaarklasse of buurtveiligheid niet konden worden meegenomen in de keuzescenario's. Daardoor

blijft onduidelijk hoe studenten deze factoren afwegen ten opzichte van bijvoorbeeld huurprijs of onderhoud. Ook is de sociale omgeving slechts benaderd via het kenmerken woonvorm en voorzieningen, terwijl aspecten als groepsomvang of aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten niet expliciet zijn meegenomen. Dit beperkt de diepgang van het inzicht in locatie voorkeuren.

Lineaire aannames in de regressieanalyse: De regressiemodellen in dit onderzoek zijn gebaseerd op lineaire verbanden tussen determinanten en woontevredenheid. Daarbij zijn variabelen zoals bouwjaar categoriaal gemaakt om niet-lineaire effecten te toetsen. Voor oppervlakte of huurprijs is aangenomen dat het effect van bijvoorbeeld extra vierkante meters of stijging in huurprijs constant is. Dit is mogelijk een oversimplificatie. Met name voor woonoppervlakte lijkt er sprake van niet-lineaire effecten. Een klein verschil in een zeer kleine kamer kan relatief veel uitmaken, terwijl eenzelfde verschil in een ruime studio mogelijk nauwelijks effect heeft. Ook voor huurprijs kan een drempelwaarde bestaan waarboven de tevredenheid abrupt daalt. Deze nuances ontbreken in de huidige modellering, waardoor de verklarende kracht van het model op sommige punten beperkt blijft.

Beperkingen van regressie op subjectieve tevredenheidscijfers: De gebruikte afhankelijke variabele is een tevredenheidsscore van 1 tot 10, ingevuld door respondenten. Deze meetmethode kent inherente beperkingen. De schaal is ordinaal van aard, terwijl regressie een continue verdeling veronderstelt. Bovendien is de verdeling U-vormig, met relatief veel extremen. Dit beperkt de interpretatie van effectgroottes en kan de precisie en de verklarende waarde van het model beïnvloeden, ondanks het gebruik van robuuste standaardfouten. Daarnaast blijft onduidelijk in hoeverre studenten hun tevredenheid baseren op recente ervaringen in plaats van structurele woonkenmerken.

Beperkte omvang van de interviews: De kwalitatieve analyse in dit onderzoek is gebaseerd op drie interviews. Hoewel deze interviews rijk zijn aan inhoud en zorgvuldig zijn geanalyseerd, is het aantal beperkt. Hierdoor kunnen bepaalde perspectieven of variaties in ervaringen zijn gemist. De interviews dienden primair ter hypothesevorming en verdieping, niet voor representativiteit. Toch moet erkend worden dat de verklarende kracht en breedte van kwalitatieve uitspraken hierdoor beperkt is.

6.2 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Verbreding naar andere studentenhuisvesters (Kences): Om de representativiteit van toekomstig onderzoek te vergroten, verdient het aanbeveling om studenten van meerdere studentenhuisvesters te betrekken. Een landelijke, Kences-brede enquête zou inzicht kunnen geven in verschillen tussen regio's en aanbieders. Dit maakt het mogelijk om robuuster te generaliseren en om huisvesters onderling op onderdelen te vergelijken en van elkaar te leren.

Herhaling en uitbreiding van het keuze-experiment: Een herhaling van het keuze-experiment onder een bredere en gevarieerdere studentenpopulatie is wenselijk. Dit kan bijvoorbeeld via universiteiten, studentenorganisaties of Kences georganiseerd worden. Daarbij verdient het overweging om het ontwerp van het experiment verder te uit te bereiden, met meer respondenten kunnen ook meer variabelen getoetst worden. Denk aan het toevoegen van locatiekenmerken of extra sociale aspecten.

Alternatieve modellering van niet-lineaire effecten: In vervolgonderzoek kan worden onderzocht in hoeverre de effecten van variabelen als woonoppervlakte, huurprijs en afstand tot het centrum niet-lineair verlopen. Hiervoor zijn verschillende strategieën denkbaar, zoals het categoriseren van continue variabelen of het gebruik van logaritmische transformaties. Dit helpt om drempel- of verzadigingseffecten beter in beeld te brengen.

Deze aanbevelingen bieden aanknopingspunten om het thema woonbeleving onder studenten verder uit te diepen en op termijn breder toepasbare conclusies te trekken. De huidige studie biedt een waardevolle eerste basis, maar vervolgonderzoek is nodig om de resultaten te verfijnen en te valideren in andere contexten.

Literatuurlijst

- ABF Research. (2023, 22 juni). *Kamers dragen bij aan welzijn student* (in opdracht van Kences). Kences. <https://www.kences.nl/publicaties/wonen-op-kamers-draagt-bij-aan-studentenwelzijn/>
- Alamel, A. (2021). Energy efficiency in student housing: Examining students' residential motives. *Géocarrefour*, 95(4).
- Altinay, Z., Arslan, R. U., & Sharma, R. C. (2024). *Assessing student satisfaction and institutional efficiency in dormitory management: A qualitative analysis based on student perspectives*. *Sustainability*, 16(20), 8823.
- Amole, D. (2005). Coping strategies for living in student residential facilities in Nigeria. *Environment and Behavior*, 37(2), 201–219.
- Amole, D. (2009). Residential satisfaction in students' housing. *Journal of Environmental Psychology*, 29(1), 76–85.
- Beder, D., & Imamoglu, Ç. (2023). Correlates of dormitory satisfaction and differences involving social density and room locations. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(4), 2307–2323.
- Brailsford & Dunlavy. (2025, 20 februari). *Balancing affordability and personal space needs in student housing*. B&D In the News. <https://www.bdconnect.com/prioritizing-privacy-in-student-housing>
- Butler, J. (2025, 13 februari). *National Student Accommodation Survey 2025 – Results*. Save the Student. <https://www.savethestudent.org/money/surveys/national-student-accommodation-survey-2025.html>
- DUWO. (2025, 18 juni). *DUWO wil meer kansengelijkheid door nieuw hospiteersysteem*. DUWO. <https://www.duwo.nl/over-duwo/duwo-nieuws/het-laatste-nieuws/nieuwsbericht/duwo-wil-meer-kansengelijkheid-door-nieuw-hospiteersysteem>
- European Students' Union. (2019). *Student housing info sheet*. European Students' Union. https://www.esu-online.org/wp-content/uploads/2019/05/2019_ESU_Student_Housing_Info-Sheet-1.pdf
- Foubert, J. D., Tepper, R., & Morrison, D. R. (1998). Predictors of student satisfaction in university residence halls. *Journal of College and University Student Housing*, 27(1), 41–46.
- Galster, G. C. (1985). Evaluating indicators for housing policy: Residential satisfaction vs marginal improvement priorities. *Social Indicators Research*, 16(4), 415–448.
- Gong, A., & Söderberg, B. (2024). Residential satisfaction in student housing: An empirical study in Stockholm, Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(2), 537–555.
- Hertzberg, H., Hoogeveen, E., Plevri, A., van der Burg, N., Mandeep, S., & Backes, I. (2023). *Room for discrimination: Uncovering inequalities in the Maastricht housing market for international students*. Maastricht University.
- Jrad, M. (2024). Effect of sustainability measures on student satisfaction regarding accommodation services: Practical study from the University of Northampton in the UK. *International Journal of Sustainability in Higher Education*, 25(8), 1662–1680.
- Kaya, N., & Erkip, F. (2001). Satisfaction in a dormitory building: The effects of floor height on the perception of room size and crowding. *Environment and Behavior*, 33(1), 35–53.
- Kaya, N., & Weber, M. J. (2003). Cross-cultural differences in the perception of crowding and privacy regulation: American and Turkish students. *Journal of Environmental Psychology*, 23(3), 301–309.
- Kences. (2024, 20 juni). *Meer studenten liever een kamer met huurtoeslag dan een studio*. Kences. <https://www.kences.nl/nieuws/meer-studenten-liever-een-kamer-met-huurtoeslag-dan-een-studio/>
- Kences, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, & Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2022). *Landelijk Actieplan Studentenhuusvesting 2022–2030*. Kences. <https://www.kences.nl/landelijk-actieplan-studentenhuusvesting-2022-2030-page/>
- Landelijke Studentenvakbond. (2024, 28 mei). *Landelijke Studentenvakbond roept Enschede uit tot Beste Studentenkamerstad 2023*. LSVb. <https://lsvb.nl/2024/05/28/landelijke-studentenvakbond-roept-enschede-uit-tot-beste-studentenkamerstad-2023/>

Landelijke Studentenvakbond. (2024, 5 september). *Studenteninspraak helpt bij oplossen kamertekorten: Landelijke Studentenvakbond: eindelijk positieve ontwikkeling op studentenhuisvesting*. LSVb. <https://lsvb.nl/2024/09/05/studenteninspraak-helpt-bij-oplossen-kamertekorten-landelijke-studentenvakbond-eindelijk-positieve-ontwikkeling-op-studentenhuisvesting/>

Landelijke Studentenvakbond. (2025, 22 februari). *LSVb steunt huurbevriezing: "Grote huurstijging raakt jonge uitwonende studenten extra hard"*. LSVb. <https://lsvb.nl/2025/02/22/lsvb-steunt-huurbevriezing-grote-huurstijging-raakt-jonge-uitwonende-studenten-extra-hard/>

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2024, 5 september). *Tekort toekomstige studentenhuysvesting wordt minder*. Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/09/05/tekort-toekomstige-studentenhuisvesting-wordt-minder>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024, 11 november). *Huurtoeslag: voorgestelde veranderingen vanaf 2025*. Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/11/11/huurtoeslag-voorgestelde-veranderingen-vanaf-2025>

Najib, N. U. M., Yusof, N. A., & Osman, Z. (2011). Measuring satisfaction with student housing facilities. *American Journal of Engineering and Applied Sciences*, 4(1), 52–60.

National Union of Students UK. (2024, 14 november). *New NUS research reveals extent of student housing crisis*. National Union of Students UK. <https://www.nus.org.uk/housing-survey-2024>

Nhlathi, M. (2021). Dimensions of students' satisfaction with residential housing and its impact on their loyalty – A South African study. *Real Estate Management and Valuation*, 29(4), 53–66.

Nugteren, E. (2025, 13 juli). *Studenten verzetten zich tegen plan afschaffen hospiteren: "Ik wil zelf bepalen wiens haar ik uit het doucheputje haal"*. NRC. <https://www.nrc.nl/nieuws/2025/07/13/studenten-verzetten-zich-tegen-plan-afschaffen-hospiteren-ik-wil-zelf-bepalen-wiens-haar-ik-uit-het-doucheputje-haal-a4900051>

Ong, S. E., Petrova, M., & Spieler, A. (2013). Demand for university student housing: An empirical analysis. *Journal of Housing Research*, 22(2), 141–164.

Parkes, A., Kearns, A., & Atkinson, R. (2002). What makes people dissatisfied with their neighbourhoods? *Urban Studies*, 39(13), 2413–2438.

ResearchNed. (2024). *Landelijke Studentenmonitor 2024*. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. <https://www.landelijkestudentenmonitor.nl>

Sansen, J., & Van den Broeck, K. (2024). *Monitor studentenhuysvesting: Een verkenning*. Kenniscentrum Vlaamse Steden.

Thomsen, J., & Eikemo, T. A. (2010). Aspects of student housing satisfaction: A quantitative study. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(3), 273–293.

Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2024). *Kamervragen van het lid Paternotte (D66) over het ombouwen van onzelfstandige studentenkamers* (Vergaderjaar 2023–2024, Aangangsels van de Handelingen, nr. 1945) [PDF]. Tweede Kamer der Staten-Generaal. <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2024D23951>

U-Today. (2024, 29 mei). *Enschede is 'Beste Studentenkamerstad 2023'*. U-Today. <https://www.utoday.nl/news/74252/enschede-is-beste-studentenkamerstad-2023>

Bijlage A: Data en onderzoeksopzet: Interviews

Doel en aard van de interviews

Als eerste methode zijn verkennende, semigestructureerde interviews afgenomen om context en diepgang te bieden aan het onderzoeksprobleem. Het doel van deze interviews was tweeledig. Ten eerste om inzicht te krijgen in welke factoren volgens belanghebbenden de woonbeleving van studenten beïnvloeden, en ten tweede om hypothesen en variabelen voor het kwantitatieve onderzoek te kunnen afleiden. De keuze voor een kwalitatieve interviewaanpak is ingegeven door het exploratieve karakter van deze onderzoeksfase, via open gesprekken kunnen onbekende of onverwachte aspecten naar voren komen die in de literatuur mogelijk onderbelicht zijn gebleven.

Selectie van respondenten

Er is gericht gekozen voor drie respondenten die relevante perspectieven vertegenwoordigen in het veld van studentenhuisvesting. Het betrof de manager beleid van DUWO, de voorzitter van de raad van bestuur van DUWO en een studenthuurder. Hiermee is zowel het beleidsmatige/strategische perspectief als het perspectief van de eindgebruiker geborgd. Door deze doelgerichte steekproef wordt een breed spectrum aan inzichten verkregen. De respondenten zijn benaderd via het netwerk van de onderzoeker en hebben allen ingestemd met deelname op basis van vrijwilligheid.

Aanvullend op deze drie gesprekken is ook een vierde respondentenbijdrage meegenomen in de analyse, in de vorm van een ingevulde ranking door de directeur van brancheorganisatie Kences. Door een mislukte opname kon het bijbehorende interview niet worden gebruikt voor thematische codering, maar haar rangschikking is inhoudelijk goed bruikbaar. Ondanks haar andere positie in het veld vertoont haar prioritering een opvallende mate van overeenkomst met de andere drie respondenten. Daarmee vormt deze extra ranking een waardevolle aanvulling en versterkt het de betrouwbaarheid van de gecombineerde analyse.

Uitvoering van de interviews

De interviews zijn afgenomen op een locatie naar keuze van de respondent, in een vertrouwelijke setting zodat de deelnemers vrijuit konden spreken. Twee gesprekken vonden fysiek plaats, het derde (met de beleidsmanager) is digitaal via Microsoft Teams gevoerd. Elk gesprek duurde ongeveer 45 tot 60 minuten. Er is gebruikgemaakt van een topiclijst om structuur te bieden aan het gesprek, met kernonderwerpen afgeleid uit de literatuurstudie (hoofdstuk 2). Binnen deze semigestructureerde opzet was ruimte voor doorvragen en om nieuwe thema's te verkennen wanneer die zich aandienen. Aan het eind van elk interview werd de respondent bovendien gevraagd om tien vooraf gedefinieerde hoofdcategorieën van woonkenmerken te rangschikken op belangrijkheid voor de woontevredenheid van studenten. Deze gestructureerde exercitie leverde een indicatie van de gepercipieerde prioriteiten, die als extra input diende voor de regressieanalyse.

Verwerking en analyse

Na afloop zijn de audio-opnames woordelijk getranscribeerd (de volledige gecodeerde transcripties zijn opgenomen in Bijlages C t/m E). De transcripties zijn vervolgens thematisch gecodeerd om hoofdthema's en terugkerende factoren uit de antwoorden te destilleren. Gezien het beperkte aantal interviews en het exploratieve doel is afgezien van een zeer uitgebreide of formeel gestructureerde analyse. De nadruk lag op het identificeren van belangrijke concepten die als input konden dienen voor de kwantitatieve fases van het onderzoek. Er is dus niet gestreefd naar verzadiging of theorieontwikkeling op basis van de interviews, maar naar bruikbare inzichten ter ondersteuning van de verdere onderzoeksopzet. De vier respondentenranglijsten zijn gezamenlijk geanalyseerd en zijn in paragraaf 2.3 gepresenteerd.

Rol van de interviews in het onderzoek

De verkennende interviews fungeerden primair als voorbereiding op de kwantitatieve analyses. De uitkomsten hebben geholpen bij het scherpstellen van de onderzoeksvragen en het selecteren van relevante variabelen en hypothesen voor de woonbelevingsonderzoek-analyse en het keuze-experiment. Hoewel de kwalitatieve informatie uit deze gesprekken niet systematisch in de resultatenhoofdstukken wordt gerapporteerd, diende zij wel als contextuele achtergrond en validatie voor beslissingen in het onderzoeksontwerp. Hiermee leverden de interviews een waardevolle eerste bouwsteen die de interpretatie van de latere kwantitatieve bevindingen ondersteunt.

Bijlage B: Vragenlijst keuze-experiment A

Antwoordformulier versie A

Vraag 1: Ben je 21 jaar of jonger (A) of 22 jaar en ouder (B)?

Antwoord

A	B
☐	☐

Keuze experiment: Welke woning zou je kiezen?

Kies optie C bij geen voorkeur.

Keuze	A	B	C
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

1

A



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: € 400
 Oppervlakte: 21 m2
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: C
 Onderhoudsconditie: **Slecht**

B



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: € 500
 Oppervlakte: 21 m2
 Voorzieningen: **Eigen badkamer en keuken**
 Energielabel: G
 Conditie: **Goed**

1

2

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 300
 Oppervlakte: 21 m2
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: G
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 500
 Oppervlakte: 16 m2
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: A+
 Conditie: **Slecht**

3

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 500
 Oppervlakte: 9 m²
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Onderhoudsconditie: **Slecht**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 300
 Oppervlakte: 9 m²
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **G**
 Conditie: **Slecht**

3

4

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 500
 Oppervlakte: 15 m²
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **G**
 Onderhoudsconditie: **Slecht**

B



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: € 600
 Oppervlakte: 18 m²
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Conditie: **Goed**

5

A



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 600**
 Oppervlakte: **18 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 400**
 Oppervlakte: **18 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Conditie: **Goed**

6

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 300**
 Oppervlakte: **9 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **G**
 Onderhoudsconditie: **Slecht**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **21 m2**
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **G**
 Conditie: **Goed**

7

A



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: € 500
 Oppervlakte: 18 m2
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **G**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 300
 Oppervlakte: 9 m2
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Conditie: **Goed**

7

8

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 500
 Oppervlakte: 15 m2
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: € 300
 Oppervlakte: 9 m2
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **C**
 Conditie: **Slecht**

Bijlage C: Vragenlijst keuze-experiment B

Antwoordformulier versie B

Vraag 1: Ben je 21 jaar of jonger (A) of 22 jaar en ouder (B)?

Antwoord

A	B

Keuze experiment: Welke woning zou je kiezen?

Kies optie C bij geen voorkeur.

Keuze	A	B	C
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			

9

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **G**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Conditie: **Slecht**

10

A



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 600**
 Oppervlakte: **25 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 300**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **A+**
 Conditie: **Slecht**

11

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 400**
 Oppervlakte: **21 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Conditie: **Slecht**

11

12

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **G**
 Conditie: **Slecht**

12

13

A



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 600**
 Oppervlakte: **25 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Onderhoudsconditie: **Slecht**

B



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **21 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Conditie: **Slecht**

13

14

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 400**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **C**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **21 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken, gedeelde badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Conditie: **Slecht**

15

A



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 400**
 Oppervlakte: **18 m2**
 Voorzieningen: **Eigen keuken en badkamer**
 Energielabel: **G**
 Onderhoudsconditie: **Slecht**

B



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **G**
 Conditie: **Goed**

16

A



Woonvorm: **Onzelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 400**
 Oppervlakte: **15 m2**
 Voorzieningen: **Eigen badkamer, gedeelde keuken**
 Energielabel: **G**
 Onderhoudsconditie: **Goed**

B



Woonvorm: **Zelfstandig**
 Huurprijs*: **€ 500**
 Oppervlakte: **25 m2**
 Voorzieningen: **Gedeelde keuken en badkamer**
 Energielabel: **A+**
 Conditie: **Slecht**

Bijlage D: Correlatietabellen regressie

Batch 1 betaalbaarheid	Kale huur (€)	Huur incl. serv. (€)	% max. redelijk	Huur per m ² (€)	Huurtoeslag (dummy)
Kale huur (€)	1,00	0,91	0,74	0,82	-0,28
Huur incl. serv. (€)	0,91	1,00	0,69	0,79	-0,26
% max. redelijk	0,74	0,69	1,00	0,77	-0,46
Huur per m ² (€)	0,82	0,79	0,77	1,00	-0,40
Huurtoeslag (dummy)	-0,28	-0,26	-0,46	-0,40	1,00

Batch 2: Type Woonruimte	Studio	En-suite	STING	Studentenhuis	Complexgrootte	Bouwjaar	Eigen badkamer (dummy)	Monumentaal (dummy)	Aangewezen onzelfstandig (dummy)
Studio	1,00	0,41	0,33	-0,56	0,39	0,25	0,80	-0,10	-0,55
En-suite	0,41	1,00	0,36	-0,42	0,32	0,20	0,80	-0,07	-0,48
STING	0,33	0,36	1,00	-0,38	0,29	0,22	0,52	0,02	-0,45
Studentenhuis	-0,56	-0,42	-0,38	1,00	-0,44	-0,40	-0,61	0,14	0,51
Complexgrootte	0,39	0,32	0,29	-0,44	1,00	-0,32	0,26	-0,08	-0,25
Bouwjaar	0,25	0,20	0,22	-0,40	-0,32	1,00	0,37	-0,83	-0,31
Eigen badkamer (dummy)	0,80	0,80	0,52	-0,61	0,26	0,37	1,00	-0,12	-0,63
Monumentaal (dummy)	-0,10	-0,07	0,02	0,14	-0,08	-0,83	-0,12	1,00	0,10
Aangewezen onzelfstandig (dummy)	-0,55	-0,48	-0,45	0,82	-0,25	-0,31	-0,63	0,10	1,00

Batch 3 Sociale Cohesie	Groepsgrootte	Badkamers per persoon	Toiletten per persoon	Common room (dummy)	Zelfstandig (dummy)	Buitenruimte	Aantal mensen op groep
Groepsgrootte	1,00	-0,71	-0,69	0,38	-0,81	0,12	0,95
Badkamers per persoon	-0,71	1,00	0,81	-0,20	0,65	-0,09	-0,70
Toiletten per persoon	-0,69	0,81	1,00	-0,18	0,61	-0,10	-0,66
Common room (dummy)	0,38	-0,20	-0,18	1,00	-0,35	0,25	0,40
Zelfstandig (dummy)	-0,81	0,65	0,61	-0,35	1,00	-0,10	-0,78
Buitenruimte	0,12	-0,09	-0,10	0,25	-0,10	1,00	0,09
Aantal mensen op groep	0,95	-0,70	-0,66	0,40	-0,78	0,09	1,00

Batch 4 Locatie & Omgeving	Afstand universiteit (km)	Afstand centrum (km)	Studenten gemeente (%)	Studenten wijk (%)	Criminaliteit buurt	Gemeente met uni (dummy)	Vestiging (dummy)
Afstand universiteit (km)	1,00	0,63	-0,46	-0,37	0,29	-0,80	0,25
Afstand centrum (km)	0,63	1,00	-0,32	-0,31	0,48	-0,54	0,22
Studenten gemeente (%)	-0,46	-0,32	1,00	0,57	-0,21	0,53	-0,08
Studenten wijk (%)	-0,37	-0,31	0,57	1,00	-0,23	0,40	-0,05
Criminaliteit buurt	0,29	0,48	-0,21	-0,23	1,00	-0,16	0,18
Gemeente met uni (dummy)	-0,80	-0,54	0,53	0,40	-0,16	1,00	-0,24
Vestiging (dummy)	0,25	0,22	-0,08	-0,05	0,18	-0,24	1,00

Batch 5: Grootte/kwaliteit	Oppervlakte (m ²)	Conditie-score	Energie-index	EFG (dummy)	Transitiegereed (dummy)	Criminaliteit buurt	Parkeerplaatsen (%)
Oppervlakte (m ²)	1,00	-0,33	-0,18	-0,20	0,09	-0,15	0,25
Conditie-score	-0,33	1,00	0,61	0,55	-0,20	0,14	-0,05
Energie-index	-0,18	0,61	1,00	0,88	-0,32	0,09	-0,12
EFG (dummy)	-0,20	0,55	0,88	1,00	-0,82	0,08	-0,10
Transitiegereed (dummy)	0,09	-0,20	-0,32	-0,82	1,00	-0,07	0,19
Criminaliteit buurt	-0,15	0,14	0,09	0,08	-0,07	1,00	0,12
Parkeerplaatsen (%)	0,25	-0,05	-0,12	-0,10	0,19	0,12	1,00

Bijlage E: Regressietabel (incl. standaardfouten)

Variabele	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Blok 4	Blok 5	Endmodel
Constant	7,582*** (0,132)	7,986*** (0,154)	8,810*** (0,392)	8,427*** (0,429)	7,997*** (0,485)	8,559*** (0,235)
Kale huurprijs (€/mnd)	0,001*** (0,0002)	0,001*** (0,0003)	0,0004 (0,0003)	0,0003 (0,0003)	0,0001 (0,0003)	
% van max. huur	-1,161*** (0,154)	-1,971*** (0,185)	-0,974*** (0,211)	-0,862*** (0,223)	-0,771*** (0,235)	-0,773*** (0,179)
Badkamers per persoon		-0,181 (0,146)	-0,832** (0,402)	-0,781** (0,399)	-0,781* (0,401)	-0,217 (0,153)
Common Room		0,336*** (0,068)	0,182** (0,078)	0,107 (0,081)	0,133 (0,091)	
Zelfstandig		omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Groep 3 of kleiner		-0,239** (0,111)	0,527 (0,367)	0,582 (0,381)	0,635* (0,383)	-0,236** (0,108)
Groep 4 t/m 6		-0,235** (0,119)	0,355 (0,360)	0,462 (0,370)	0,540 (0,372)	-0,286** (0,115)
Groep 7 t/m 9		0,355** (0,143)	0,763* (0,395)	0,819** (0,406)	0,876** (0,408)	0,105 (0,151)
Groep 10 t/m 12		0,128 (0,164)	0,914** (0,397)	1,070*** (0,403)	1,143*** (0,407)	0,369** (0,159)
Groep 13 t/m 15		0,768*** (0,174)	1,390*** (0,403)	1,299*** (0,416)	1,361*** (0,419)	0,733*** (0,180)
Groep 16 of groter		0,513*** (0,160)	0,971** (0,398)	0,962** (0,408)	1,035** (0,411)	0,382** (0,162)
Conditie-score			-0,625*** (0,035)	-0,622*** (0,035)	-0,621*** (0,036)	-0,624*** (0,033)
Energie-index			-0,047 (0,061)	-0,014 (0,063)	-0,018 (0,063)	
Oppervlakte (m2)			-0,004 (0,007)	-0,004 (0,008)	-0,003 (0,005)	
Bouwjaar voor 1920			0,357** (0,143)	0,340** (0,147)	0,352** (0,148)	0,428*** (0,114)
Bouwjaar 1920–1940			-0,146 (0,123)	-0,203 (0,147)	-0,186 (0,187)	-0,209 (0,176)
Bouwjaar 1940–1960			-0,162 (0,234)	-0,136 (0,193)	-0,148 (0,239)	-0,225 (0,233)
Bouwjaar 1960–1975			omitted	omitted	omitted	omitted
Bouwjaar 1975–1990			0,457*** (0,109)	0,437*** (0,113)	0,490*** (0,117)	0,443*** (0,104)
Bouwjaar 1990–2005			0,060 (0,173)	0,241** (0,122)	0,296** (0,126)	0,278*** (0,104)
Bouwjaar 2005–2016			0,288*** (0,096)	0,407*** (0,106)	0,443*** (0,110)	0,475*** (0,089)
Nieuwbouw			0,585*** (0,102)	0,552*** (0,109)	0,592*** (0,111)	0,610*** (0,095)
STING			omitted	omitted	omitted	
Appartement			0,663* (0,368)	0,740** (0,376)	0,773** (0,377)	
Studentenhuus			0,064 (0,186)	0,079 (0,187)	0,036 (0,188)	
Studette			0,274 (0,320)	0,467 (0,333)	0,513 (0,334)	
Studio			0,479 (0,317)	0,607** (0,328)	0,663** (0,330)	
En-suite			0,454 (0,365)	0,494 (0,364)	0,491 (0,366)	
Tweekamer			0,397 (0,335)	0,476 (0,343)	0,534 (0,345)	
Complexgrootte: groot			-0,121 (0,234)	-0,191 (0,125)	-0,213* (0,126)	
Complexgrootte: klein			omitted	omitted	omitted	
Complexgrootte: huis			-0,025 (0,840)	-0,122 (0,164)	-0,113 (0,165)	
Complexgrootte: medium			-0,279** (0,118)	-0,337*** (0,119)	-0,327*** (0,120)	
Complexgrootte: mega			-0,020 (0,016)	-0,086 (0,136)	-0,128 (0,138)	
Afstand tot centrum (km)				-0,033* (0,018)	-0,048** (0,021)	-0,014 (0,013)
Afstand tot onderwijsinstelling: <1 km				0,585*** (0,150)	0,599*** (0,160)	0,665*** (0,111)
Afstand tot onderwijsinstelling: 1–3 km				0,495*** (0,150)	0,508*** (0,156)	0,583*** (0,109)
Afstand tot onderwijsinstelling: 3–5 km				0,768*** (0,118)	0,772*** (0,121)	0,830*** (0,113)
Afstand tot onderwijsinstelling: >5 km				omitted	omitted	omitted
Criminaliteit in buurt				-0,001*** (0,0001)	-0,001*** (0,0002)	-0,000*** (0,0001)
% studenten per gemeente					0,653 (1,447)	
% studenten per wijk					0,334 (0,330)	
Vestiging: Amsterdam					0,371* (0,196)	
Vestiging: Den Haag					0,280 (0,205)	
Vestiging: Leiden					0,111 (0,100)	
Vestiging: Midden-NL					0,026 (0,157)	
Prob > F	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
R2	0,0124	0,0267	0,1142	0,1292	0,1298	0,1235
Gemiddelde VIF/ Max VIF*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2,21 / 4,68

Bron: Eigen bewerking. Regressieanalyse STATA. Op basis van data van DUWO, CBS, en Google Maps

Toelichting: * = $p < 0,10$ (zwak significant); ** = $p < 0,05$ (significant); *** = $p < 0,01$ (sterk significant).

Bijlage F: Subgroepanalyse (incl. standaardfouten)

Variabele	Eindmodel	Jonger (<22)	Ouder (>22)	Internationaal	Nationaal
Constant	8.559*** (0.235)	8.618*** (0.441)	8.643*** (0.284)	9.060*** (0.453)	8.310*** (0.288)
% van max. huur	-0.773*** (0.179)	-1.518*** (0.369)	-0.529** (0.208)	-0.967** (0.429)	-0.744*** (0.200)
Badkamers per persoon	-0.217 (0.153)	-0.220 (0.235)	0.105 (0.217)	0.589 (0.412)	0.049 (0.183)
Zelfstandig	omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Groep 3 of kleiner	-0.236** (0.108)	-0.054 (0.199)	-0.689*** (0.137)	-0.766** (0.240)	-0.267** (0.130)
Groep 4 t/m 6	-0.286** (0.115)	0.156 (0.180)	0.221 (0.156)	-1.073*** (0.238)	-0.175 (0.133)
Groep 7 t/m 9	0.105 (0.151)	0.812*** (0.234)	-0.557*** (0.217)	-1.120*** (0.419)	0.315* (0.164)
Groep 10 t/m 12	0.369** (0.159)	0.945*** (0.249)	0.221 (0.223)	-0.221 (0.348)	0.255 (0.184)
Groep 13 t/m 15	0.733*** (0.180)	1.127*** (0.260)	0.210 (0.270)	0.223 (0.462)	0.562** (0.202)
Groep 16 of groter	0.382** (0.162)	0.921*** (0.245)	0.335 (0.249)	0.273 (0.488)	0.332* (0.178)
Conditie-score	-0.624*** (0.033)	-0.582*** (0.059)	-0.669*** (0.040)	-0.906*** (0.068)	-0.544*** (0.039)
Bouwjaar voor 1920	0.428*** (0.114)	0.705*** (0.191)	0.281* (0.146)	0.277 (0.284)	0.518*** (0.125)
Bouwjaar 1920–1940	-0.209 (0.176)	0.184 (0.257)	-0.543** (0.238)	0.277 (0.278)	0.071 (0.221)
Bouwjaar 1940–1960	-0.225 (0.233)	-0.327 (0.283)	0.070 (0.386)	-0.334 (0.248)	-0.239 (0.232)
Bouwjaar 1960–1975	omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Bouwjaar 1975–1990	0.443*** (0.104)	0.232 (0.206)	0.431*** (0.125)	0.334 (0.248)	0.573*** (0.118)
Bouwjaar 1990–2005	0.278*** (0.104)	0.647*** (0.184)	0.206 (0.131)	-0.035 (0.209)	0.354*** (0.122)
Bouwjaar 2005–2016	0.475*** (0.089)	0.705*** (0.178)	0.451*** (0.109)	0.380** (0.189)	0.598*** (0.106)
Nieuwbouw	0.610*** (0.095)	1.004*** (0.197)	0.451*** (0.114)	0.401** (0.185)	0.687*** (0.116)
Afstand tot centrum (km)	-0.014 (0.013)	-0.003 (0.031)	-0.013 (0.014)	0.097*** (0.028)	-0.040 (0.015)
Afstand tot onderwijsinstelling: <1 km	0.665*** (0.111)	0.585** (0.242)	0.729*** (0.126)	0.618*** (0.240)	0.729*** (0.131)
Afstand tot onderwijsinstelling: 1–3 km	0.583*** (0.109)	0.800*** (0.237)	0.496*** (0.125)	0.553*** (0.225)	0.800*** (0.132)
Afstand tot onderwijsinstelling: 3–5 km	0.830*** (0.113)	0.921*** (0.231)	0.797*** (0.131)	0.812*** (0.213)	0.921*** (0.137)
Afstand tot onderwijsinstelling: >5 km	omitted	omitted	omitted	omitted	omitted
Criminaliteit in buurt	-0.000*** (0.000)	-0.000** (0.000)	-0.000*** (0.000)	0.000 (0.000)	-0.000*** (0.000)
Prob > F	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
R ²	0.1235	0.1261	0.1427	0.1737	0.1185

Toelichting: coëfficiënt met significantie (* $p < 0,10$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$). Standaardfouten staan tussen haakjes. Bron: eigen berekening, OLS met robuuste

Bijlage G: Resultaten Keuze-experiment (incl. standaardfouten)

Variabele	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
Huurprijs	-0,009*** (0,992) [0,0006]	-0,009*** (0,991) [0,0001]		-0,011*** (0,989) [0,001]
Oppervlakte	0,184*** (1,202) [0,018]	0,196*** (1,217) [0,023]	0,227*** (1,255) [0,025]	0,225*** (1,252) [0,027]
Woningtype: Ensuite vs zelfstandig	-0,279*** (0,757) [0,1204]	-0,233** (0,792) [0,127]	-0,189 (0,828) [0,141]	
Woningtype: Onzelfstandig vs zelfstandig	-0,692*** (0,500) [0,2005]	-0,575*** (0,563) [0,196]	-0,754*** (0,470) [0,206]	
Onderhoud: Slecht vs goed		-0,502*** (0,606) [0,141]	-0,572*** (0,565) [0,139]	-0,609*** (0,544) [0,136]
Energielabel: D vs A		0,717*** (2,049) [0,185]	0,710*** (2,034) [0,189]	0,719*** (2,053) [0,199]
Energielabel: G vs A		0,300 (1,350) [0,161]	0,243** (1,275) [0,170]	0,117 (1,124) [0,184]
Huurprijs (Oudere)			-0,006*** (0,994) [0,002]	
Huurprijs (Jonger)			-0,015*** (0,985) [0,003]	
Woningtype: Zelfstandig vs ensuite				-0,592*** (0,553) [0,220]
Woningtype: Onzelfstandig vs ensuite				0,687*** (1,988) [0,271]
Oudere x Zelfstandig				1,617*** (5,038) [0,258]
Oudere x Onzelfstandig				-2,857*** (0,057) [0,408]
Prob > Chi2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Pseudo R2	0,173	0,2239	0,2841	0,3745

() = odds ratio; [] = robuuste standaardfout