

**Notitie**

Ruimte en Economie

Telefoon (038) 498

Datum 4 november 2025
Onderwerp Analyse en aanpak studentenhuisvesting

Zwolle Onderwijsstad – huisvesting studenten en jong talent

Deze memo is bedoeld als een praktische aanzet omdat het onderwerp studentenhuishuisvesting nu urgent is in Zwolle. Er is behoefte aan meer huisvesting voor deze doelgroep en er zijn diverse kansen in de markt. Dit thema wordt onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, maar kan niet wachten tot vaststelling hiervan in 2026.

Aanleiding en visie van Zwolle

Zwolle heeft de ambitie om studenten, jong talent en net afgestudeerden actiever aan te trekken en voor de stad te behouden. Belangrijk hiervoor is het bieden van een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat. We willen bereiken dat jong talent niet alleen in Zwolle studeert, maar hier ook wil en kán blijven wonen en werken.

We zetten hier onder andere op in omdat Zwolle vergrijst. We krijgen meer ouderen en juist minder jongeren in onze gemeente. Zonder gerichte maatregelen leidt dit tot een afnemende beroepsbevolking en toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Juist vanwege deze demografische ontwikkelingen wil Zwolle zich inspannen om studenten aan de stad te binden.

Tegelijkertijd zien de hbo- en mbo-instellingen dat landelijk de studentenaantallen de komende jaren gaan teruglopen. Het toevoegen van passende huisvesting voor deze doelgroep maakt Zwolle een aantrekkelijkere optie voor het volgen van een studie en maakt het mogelijk om tijdens de studie in de stad te komen wonen. Zo kunnen we deze doelgroep aantrekken en binden aan Zwolle.

Met verschillende hbo en mbo-instellingen (en sinds kort een intensieve samenwerking met de Universiteit Twente) is Zwolle met recht al een studentenstad. We kunnen en willen ons nog sterker als zodanig profileren. Dit doen we onder andere door het toevoegen van woningen voor zowel studenten als starters op de woningmarkt. In deze memo lichten we toe hoe we dit gaan doen.

Datum

20 oktober 2025

Vraag naar jongeren- en studentenwoningen

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024 (Kences, 2024) geeft inzicht in studentenaantallen en vraag naar studenten woonplekken in Zwolle. De getallen hieronder komen uit deze monitor. De genoemde aantallen worden ook herkend door deltaWonen, SSH, SOOZ, Windesheim en Deltion.

Studenten

De vraag naar studentenwoningen in Zwolle is groot, de druk op de markt is hoog. Op dit moment (peildatum november 2024) studeren er 25.400 mbo-studenten en 21.000 hbo-studenten in Zwolle. Een kwart (25%; 5.300) van de hbo-studenten die in Zwolle studeren, is uitwonend. Niet al deze studenten wonen ook in Zwolle. In totaal zijn er 3.500 uitwonende studenten in Zwolle (dat kunnen studenten zijn die binnen én buiten Zwolle studeren)¹. Meer studenten zouden ook graag in Zwolle willen wonen. Dat blijkt uit het huidige huisvestingstekort. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (Kences, 2024) laat zien dat er op dit moment een **huisvestingstekort van 500 studenteneenheden** is in Zwolle. De monitor laat ook zien dat het aantal studenten gaat afnemen richting 2030. In 2032 wordt er daardoor een lager huisvestingstekort verwacht van tussen de 100 en 400 eenheden in Zwolle (minder vraag, hetzelfde aanbod).

De aantallen voor internationale studenten zijn nog niet verwerkt in deze cijfers. Hogeschool Windesheim geeft aan dat het tekort aan kamers voor internationale studenten jaarlijks ongeveer 35 is². De internationale studenten krijgen in principe een door Windesheim gereserveerde kamer toegewezen via de SSH. De studenten die hier niet terecht kunnen, moeten zelf een woonruimte zoeken. Dit is lastig voor internationale studenten die vanuit het buitenland moeten zoeken.

Daarnaast is het zo dat vorig jaar het landelijke inschrijfplatform ROOM live is gegaan. Via dit platform biedt onder andere SSH alle studentenwoningen aan (ook in Zwolle). Het is in ROOM mogelijk om een voorkeursstad in te vullen, 820 studenten hebben daar Zwolle ingevuld. Overigens is het invullen van een voorkeursstad niet verplicht, dus mogelijk ligt het aantal nog hoger.

We hebben niet goed zicht op hoe lang de wachttijden nu zijn om in aanmerking te komen voor een woonruimte van de SSH. Zwolle wordt namelijk, gezien de kleinere omvang, niet meegenomen in de rapportages van de SSH. Wel zien we een flink aantal reacties op de woningen die nu geadverteerd worden op de website van de SSH, namelijk rond de 60-90 reacties per kamer.

Jongeren

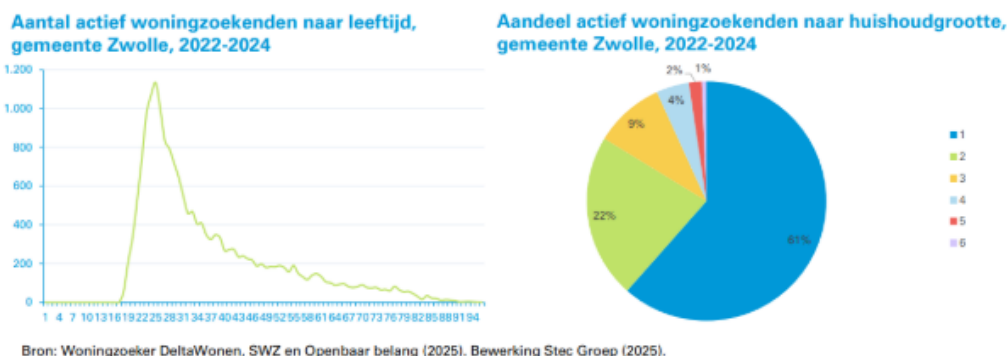
Wat betreft de doelgroep jonge starters is het lastiger om de kwantitatieve behoefte in beeld te brengen. Op dit moment voert Zwolle een woningbehoefte onderzoek uit ten

¹ Voor mbo-studenten zijn deze cijfers niet inzichtelijk. De onderwijsinstellingen geven aan dat er weinig op kamers gewoond wordt door mbo-studenten.

² Dit is het gemiddelde over de periode 2021-2025.

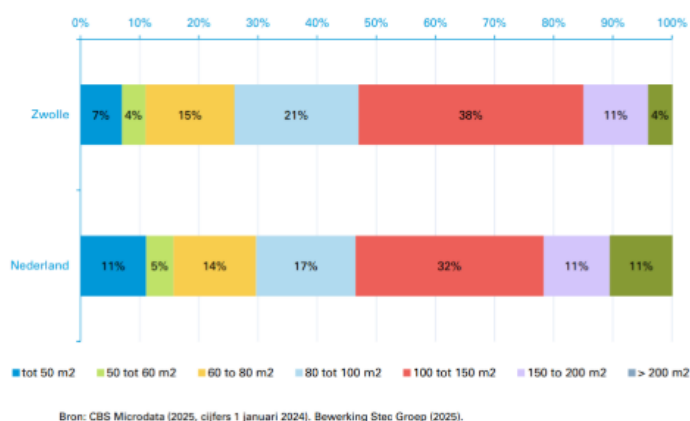
Datum 20 oktober 2025

behoefte van het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma. De eerste resultaten laten zien dat de groep actief woningzoekenden (in de sociale huursector) voor een groot deel bestaat uit jongeren.



Figuur 1 Cijfers actief woningzoekenden in Zwolle

Het onderzoek laat ook zien dat er in Zwolle relatief weinig kleinere woningen in de bestaande voorraad zijn, die in de basis geschikt zijn voor jongeren. Het aandeel woningen tot 50m² is in Zwolle lager dan gemiddeld in Nederland.



Figuur 2 Woningvoorraad van Zwolle naar woninggrootte

Aanbod van jongeren- en studentenwoningen

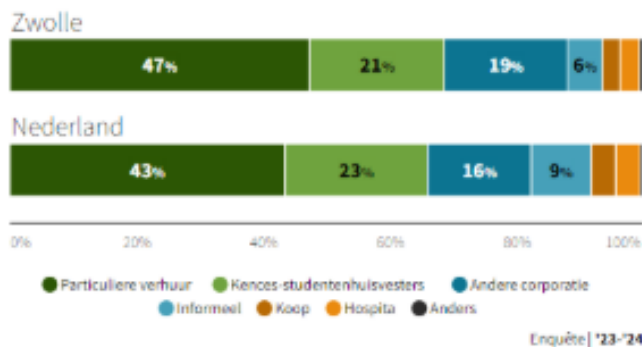
Studenten

Onderstaand figuur laat zien hoe de verdeling van studentenhuysvesting is naar type verhuurder in Zwolle. Bijna de helft van de studenten (47%) woont in een woning van een particuliere verhuurder.

Datum

20 oktober 2025

Type verhuurder ho-studenten



Figuur 3 Hoe wonen ho-studenten in Zwolle?

De drie Zwolse corporaties werken samen met de SSH op het gebied van studentenhuisvesting. Zo heeft deltaWonen veel studentenwoningen in eigendom, SSH is verantwoordelijk voor het beheer en de toewijzing daarvan. Voor Openbaar Belang verzorgt SSH een 'aanbodportaal'. SSH adverteert de woningen, Openbaar Belang regelt zelf de toewijzing en het beheer. Op deze manier worden ook alle studentenwoningen van woningcorporaties in Zwolle geadverteerd via hetzelfde platform van de SSH.

Studenten - Bestaande corporatiewoningen

In totaal woont ongeveer 40% van de uitwonende studenten in Zwolle in een woning van een woningcorporatie (zie figuur 3, Kences-studentenhuisvester+andere corporaties).

Er is plek voor bijna 1.100 studenten in woningen die SSH verhuurt voor deltaWonen in Zwolle. Het merendeel is een zelfstandige woning, namelijk ± 700 studio's en ± 325 kamers (in sommige studio's wonen 2 internationale studenten). Het Talentenplein beslaat ongeveer de helft van al deze 1.100 woningen, namelijk 450. Dit zijn allemaal studio's (Bron: SSH).

Daarnaast heeft Openbaar Belang ook nog ongeveer 260 studentenwoningen. Waarvan 30 zelfstandig en 230 onzelfstandige woningen.

Studenten - Bestaande particuliere woningen

Studenten in Zwolle wonen daarnaast ook veel in woningen van particuliere verhuurders. Bijna de helft van alle uitwonende studenten, ongeveer 1.700 studenten (Bron: Kences, 2024). We hebben geen zicht op hoe lang de wachttijden hier zijn. Ook hebben we geen zicht op de kwaliteit van de woningen die verhuurd worden door particuliere verhuurders. We gaan ervan uit dat niet alle verhuurders een woonruimte voor studenten op dezelfde manier onderhouden als dat de SSH en andere woningcorporaties in Zwolle dat zouden doen. De SOOZ onderschrijft dit, zij geven aan dat ze verschillende signalen opvangen over de slechte kwaliteit van studentenwoningen in de particuliere sector. We willen daarom inzetten op het

Datum

20 oktober 2025

toevoegen van studentenhuisvesting door de Zwolse corporaties, in samenwerking met SSH. De verwachting is dat op deze manier het aantal studenten wat een woning huurt in het slechtere deel van de particuliere sector afneemt.

We hebben sinds 1 januari 2024 een meldpunt voor klachten en huurmisstanden (verplicht vanuit de Wet goed verhuurderschap). Daar zijn tot nu toe geen meldingen van studenten binnen gekomen. Disclaimer daarbij is dat de gemeente weinig inzet heeft gepleegd in het onder de aandacht brengen van dit meldpunt. Dat gaat medio 2025 gebeuren op het moment dat het huurteam is ingericht.

Met de nieuwe Wet betaalbare huur zijn er landelijk verschillende signalen dat particulieren hun woningen verkopen. Uit onderzoek van het Kadaster weten we dat investeerders weinig woningen kochten in 2023 en 2024 in Zwolle. Dit aandeel bedroeg slechts 2% van alle woningtransacties. In 2020 hadden investeerders nog een aandeel van ongeveer 10%. De verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% in 2021 en verder naar 10,4% in 2023 hebben ook aan deze daling bijgedragen. De Wet Betaalbare Huur zorgt mogelijk voor een verdere daling van het investeerdersrendement (waardoor de interesse voor investeren in vastgoed daalt). Het is voor particulieren minder aantrekkelijk om (studenten)woningen te verhuren.

Landelijk is de trend als volgt (Kences, 2025):

- Van de studenten die aangeven bij een particuliere verhuurder te wonen, woont 8 procent bij een grote particuliere (studenten)huisvester en 92 procent bij een andere, vaak kleine particuliere verhuurder. In het licht van de ontwikkelingen op de particuliere huizenmarkt is aan deze laatste groep gevraagd of hun verhuurder van plan is de woning of het gebouw te verkopen. 15 procent van de studenten geeft aan dat dit inderdaad het geval is, 36 procent zegt dat dit niet het geval is en 49 procent weet het niet
- Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat in het collegejaar '24-'25 5.430 particuliere huurwoningen zijn verkocht waarin het jaar ervoor nog studenten woonden. Omdat deze woningen vaak door meerdere studenten werden bewoond, gaat het in totaal om zo'n 10.000 studenten waarvan hun woonruimte is verkocht. Daartegenover staan 520 particuliere woningen die in 2023 door particuliere verhuurders zijn aangekocht en waar een jaar later een student is komen te wonen.

Dit betreft een landelijke trend, maar Zwolle zal hierin geen uitzondering zijn.

Studenten – nieuwbouw

Op dit moment zijn er 4 à 5 potentiële locaties in Zwolle in beeld voor het toevoegen van studentenhuisvesting middels nieuwbouw. De start bouw van al deze locaties is echter pas over enkele jaren. In combinatie met het doorzetten van verkopen van particuliere eigenaren zal de aankomende 3 jaar de druk op de studenten-woningmarkt in Zwolle hoog blijven en misschien zelfs toenemen.

Datum

20 oktober 2025

Jongeren

We horen ook dat net afgestudeerden in onze stad moeilijk een woning kunnen vinden. Dit is echter moeilijk te onderbouwen met data. Net afgestudeerden zijn voor een groot deel aangewezen op een sociale of middeldure huurwoning. De wachttijd voor een sociale huurwoning in Zwolle bedraagt echter 8 jaar. In de vrije sector worden er ook weinig betaalbare woningen aangeboden. SOOZ geeft aan dat net afgestudeerden een huurprijs van rond de €800 tot maximaal €1000 euro kunnen betalen. Woningen in deze categorie zitten op dit moment weinig in onze nieuwbouwprogrammering. Met de komst van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting moet Zwolle 40% in het betaalbare, middensegment programmeren. Er is dus een kans dat er meer woningen in de huurcategorie tot €1184 geprogrammeerd worden. De vraag is of we daarmee genoeg doen om starters een plek in Zwolle te bieden. Dit wordt verder uitgewerkt in ons nieuwe Volkshuisvestingsprogramma.

Het vervolg van deze memo gaat specifiek over studentenhuisvesting in Zwolle. Het vraagstuk rondom woningen voor jongeren en starters wordt verder uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma (vaststelling beoogd in 2026).

De aanpak van Zwolle voor studentenhuisvesting

In de praktijk blijkt dat hedendaagse studenten graag in een woonruimte wonen waar ze een eigen kamer hebben, maar wel gemeenschappelijke voorzieningen delen. Bijvoorbeeld op een 'ouderwetse' gang met 6 à 10 personen, waarbij de badkamer en (woon)keuken gedeeld zijn. De behoefte ligt niet (meer) bij zelfstandige studio's. De belangrijkste reden hiervoor is het welzijn van studenten. Onderzoek van RIVM/Trimbos wijst uit dat veel studenten zich eenzaam voelen (60% in 2023). Onzelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen stimuleren significant meer ontmoeting dan zelfstandige woningen dat doen, ondanks dat ook hier ontmoetingsruimten worden ontwikkeld (bron: SSH). Dit type woonruimte helpt studenten daarnaast om elkaar te ondersteunen en maakt het samenleven makkelijker, ook met verschillende achtergronden en levensstijlen. Op deze manier draagt de woonruimte echt bij aan het welzijn van studenten.

Met name de beginnende student heeft behoefte aan een kamer, landelijk geeft 80% van de studenten onder de 20 jaar aan het liefst in een kamer te wonen met gedeelde voorzieningen (Kences, 2025). Deze studenten kunnen later, wanneer die behoefte er is, doorstromen naar een zelfstandige woonruimte zoals een studio.

We willen in Zwolle daarom vooral inzetten op het toevoegen van onzelfstandige woonruimtes voor studenten, met gedeelde voorzieningen.

We zetten in op het toevoegen van minimaal 500 tot maximaal 650 studenteneenheden voor 2035. We lopen daarmee het huidige tekort van 500 eenheden in, en zetten ook in op een plus van één complex (uitgaande van complexen met ca. 150 eenheden). We

Datum

20 oktober 2025

streven naar adaptieve nieuwbouw: studentenkamers waar bijvoorbeeld later een appartement of studio van gemaakt kan worden voor andere doelgroepen.

Redenen om in te zetten op maximaal 650 studenteneenheden zijn:

1. Inlopen van het huidige tekort van 500;
2. Meer studenten aantrekken naar onze stad;
3. Meer studenten uit de particuliere verhuur, verschuiving naar eenheden van de Zwolse woningcorporaties en SSH;
4. Door de wet betaalbare huur is het zeer aannemelijk dat het aantal jongeren- en studentenwoningen in de particuliere voorraad afneemt.

Van de 650 studentenwoningen willen we dat 70% onzelfstandige woningen zijn (± 450 kamers) en 30% zelfstandige woningen (± 200 studio's). We programmeren ook 30% zelfstandige woningen zodat deze zowel geschikt zijn voor studenten als jongeren en starters. We creëren zo een programma voor meerdere doelgroepen, afhankelijk van wat de vraag op dat moment is.

Op dit moment is er landelijk geen systematiek om onzelfstandige eenheden mee te nemen in de woningbouwprogrammering. Om daarin vanaf nu een heldere lijn te trekken, tellen we in onze nieuwbouwprojecten 2 onzelfstandige studenteneenheden als gelijk aan 1 zelfstandige woning.

Hoe gaan we dat doen?

We zetten in op locaties waar clustering van minimaal 150 studenteneenheden mogelijk is. Locatiekenmerken voor geschikte locaties:

- In de buurt van een station (max 15 min fietsen)
- In de buurt van onderwijsinstellingen (max 15 min fietsen)
- In de buurt van voorzieningen (op loopafstand)
- In een buurt waar reuring gewenst is.

Op dit moment zijn er meerdere potentiële locaties in beeld. Deze locaties voldoen aan de bovengenoemde locatiekenmerken.

- Spoorzone, Spoorkwartier, 75 tot 90 eenheden
- Roelenkwartier, max. 200 eenheden
- Spoorzone, Windesheim, 200 à 250 eenheden
- Zwartewaterallee (Junco), 100 à 150 eenheden
- Spoorzone, Hanze Oost, 200 à 250 eenheden

In totaal is hiermee (meer dan) voldoende ruimte beschikbaar.

Het is niet wenselijk en haalbaar om 650 studenteneenheden tegelijkertijd te realiseren en verhuren, de fasering van de verschillende locaties heeft dus onze aandacht.

Ontwikkeling vraag en aanbod monitoren

We monitoren het aantal reacties op de opgeleverde studenteneenheden. Afhankelijk daarvan, en mogelijke nieuwe inzichten, bepalen we of we nog meer eenheden gaan toevoegen. Als we nog meer dan 650 studenteneenheden gaan toevoegen zullen dat

Datum

20 oktober 2025

zelfstandige woningen zijn (studio's), zodat deze ook voor andere doelgroepen ingezet kunnen worden. Er hoeven niet per se studenten in te komen wonen, maar het kunnen ook woningen voor jongeren of starters zijn.

Afwegingskader locaties studentenhuysvesting

Voor beoordeling van de geschiktheid van de verschillende locatie hanteren we onderstaande afwegingskader. Daarnaast is van belang of er over de ontwikkeling van locaties al afspraken zijn vastgelegd, bijvoorbeeld in een Ruimtelijk Ontwikkelings Plan (ROP) of in een anterieure overeenkomst. En tenslotte wegen we ook mee of de bouw van studenteneenheden een positieve invloed heeft op de haalbaarheid van de betreffende gebieds- of locatieontwikkeling.

Hoe hoger de totaalscore, hoe geschikter de locatie

Weging	Indicator	Duiding	Score (3-puntsschaal)
20%	In de buurt van het station	NS station Zwolle	1: >5 km (fiets) 2: tussen 2 en 5 km 3: < 2 km
20%	In de buurt van onderwijsinstellingen	Diverse HBO (Windesheim, ArteZ, KPZ, etc)	1: >5 km (fiets) 2: tussen 2 en 5 km 3: < 2 km
20%	In de buurt van voorzieningen	Supermarkt of horeca	1: >1 km (lopen) 2: tussen 250 m en 1 km 3: < 250 m
40%	Snelheid	Hoe snel kan de start van de bouw zijn?	1: langer dan 5 jaar 2: tussen 3 en 5 jaar 3: binnen 3 jaar
100%			

Praktische uitvoering

We hanteren een aantal vereisten bij de praktische uitvoering. Daarbij gaat het om de onderstaande aspecten.

Kwaliteit

- We willen vooral studentencomplexen bouwen met kamers waar studenten samenwonen, contact met elkaar hebben en voorzieningen met elkaar delen. Voor studio's willen we ontmoetingsruimte in de plint, zodat ook bewoners van studio's de mogelijkheid hebben om elkaar te ontmoeten.
- We zetten in op studentencomplexen met een mix van kamers en studio's. Daarbij willen we voldoende massa maken; per locatie bij voorkeur minimaal 150 eenheden zodat beheer op de locatie goed georganiseerd kan worden.
- Voor de kamers en studio's geldt: eenvoudig en functioneel. Kamers zijn minimaal 12m² met gedeeld sanitair, of minimaal 14m² met eigen sanitair. Kamers hebben een ruime gedeelde woonkeuken van minimaal 3m² per bewoner. Een studentenhuys bestaat uit 5 tot 15 kamers. Studio's zijn minimaal 19m².

Datum

20 oktober 2025

- In de plint van een gebouw is tenminste een wasruimte en een ontmoetingsruimte (als er studio's in het gebouw zitten). Eventueel ook een studieruimte en plek voor een commerciële ruimte met aanbod dat past bij de levensstijl van studenten, zoals een koffiezaakje. Daarnaast moet er voldoende plek zijn om je fiets te stallen, in een fietsenstalling in de plint of een fietsenkelder.
- Wonen op een goede locatie is voor studenten erg belangrijk. Campus/school en centrum zijn beide op fietsafstand (ideaaliter < 15 minuten). Daarbij is het belangrijk dat er op de locatie voldoende voorzieningen zijn, zoals winkels en horeca.

Betaalbaarheid

- Vanuit de landelijke wet- en regelgeving moet binnenkort 30% van alle nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning zijn (dit borgt de gemeente in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma).
- We ontwikkelen studentenwoningen in het betaalbare segment (sociale huur). Om nieuwe studenteneenheden duurzaam beschikbaar en betaalbaar te houden, realiseren we deze uitsluitend met woningcorporaties (toegelaten instellingen): de Zwolse corporaties en/of de SSH.
- In de meerjarige prestatieafspraken met de Zwolse corporaties is vastgelegd:
 1. *Dat in de gebiedsontwikkelingen minimaal 20% van de nieuwbouw een sociale huurwoning is.*
 2. *Dat 20% toegewezen mag worden aan aandachtsgroepen.*De huisvesting voor studenten valt buiten deze percentages.

Samenwerking

- De gemeente betreft de corporaties tijdig in de gebiedsontwikkelingen op het moment dat studentenhuusvesting aan bod komt.
- In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de drie Zwolse corporaties de preferente partij zijn om studentenwoningen te ontwikkelen, dat blijft zo.
- Indien de Zwolse corporaties de nieuwbouwopgave deels niet kunnen of willen realiseren, maken we met SSH afspraken over realisatie van het resterende deel van de opgave.