

60.000

studentenwoningen  
zouden er tot 2030 moeten  
worden bijgebouwdStudenten-  
kamers in  
Rotterdam.  
FOTO ROBIN  
UTRECHT, ANP

## Studio's voor studenten zijn een goudmijn, ontdekken investeerders

**Hoge huur** | Bij studenten zijn studio's in trek, bij investeerders opeens ook. Bijna een miljard euro hebben ze vorig jaar uitgetrokken voor studentenwoningen. Wat maakt ze zo aantrekkelijk?

**Martijn Roessingh**  
redactie duurzaamheid&economie

Zoeken, zoeken, zoeken. Voor studenten is het in veel steden honds-moeilijk om aan woonruimte te komen. Ze moeten jaren wachten bij een van de grote verhuurders en vanwege hogere belastingen op vastgoed haken particuliere kamerverhuurders af. Er zijn zeker 21.500 kamers te weinig, meldt de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Als er niets gebeurt, loopt dit verder op.

Veel studenten blijven dan ook thuis wonen. In het collegejaar 2024-2025 woonde 56 procent bij de ouders, tegen 48 procent een decennium eerder. Daar zat logica in, 'uit' wonen werd duur. De basisbeurs was afgeschafte en voor hun studie moesten ze lenen. Veel studenten zijn afgelopen decennium zelfs hun hele studie thuis blijven wonen.

Maar sinds 2023 is de basisbeurs terug, en ook aan de aanbodkant

gloort er nu hoop voor de kamerzoekende student. Volgens Achmea Real Estate investeerden vastgoedbeleggers, waaronder Nederlandse institutionele beleggers als pensioenfondsen en verzekeraars, vorig jaar 922 miljoen euro in studentenwoningen.

Dat is een enorm bedrag vergeleken met eerdere jaren: tussen 2016 en 2024 stopten Nederlandse institutionele beleggers daar gemiddeld 30 miljoen euro per jaar in. Maar liefst 60 procent is bestemd voor nieuwbouw en de trend zet door: vorige maand kondigde pensioenfonds ABP aan 350 miljoen in studentenwoningen te investeren.

### Minder risico

Vanwaar die enorme extra geldstroom? Deels omdat studentenwoningen een goed rendement opleveren, legt onderzoeker Kes Brattinga van Achmea Real Estate uit. De opbrengst is vergelijkbaar met die van

gewone huurwoningen, maar dan met iets minder risico. "Maar ook omdat die woningen passen binnen de maatschappelijke doelstellingen van institutionele investeerders", voegt hij eraan toe. Tegengaan van de woningnood is één aspect, een ander is het bevorderen van de kenniseconomie – iets waarvoor je studenten uit binnen- en buitenland nodig hebt.

Het rendement is verbeterd omdat in 2023 een nadelige belasting voor commerciële verhuurders wegviel. Ook los daarvan zijn ze aantrekkelijk.

"Studentenwoningen vallen onder het puntensysteem en blijven vrijwel altijd onder de sociale huurgrens (nu 933 euro, red.), maar leveren wel een relatief hoge huur op per vierkante meter", zegt Frank Verwoerd van vastgoedadviesbureau CBRE. "Ze zijn klein in oppervlakte, maar de studio's hebben eigen keukens en badkamers, dat levert extra punten op. Al met al leveren ze nu iets meer rendement op dan woningen in de middenhuur. Ook kunnen verhuurders in complexen extra inkomsten krijgen met voorzieningen waarvoor studenten bereid zijn te betalen. Denk aan feestruimtes, *fun rooms*, of goedlopende horeca."

En de vraagkant verbetert: studenten zijn er wat op vooruitgegaan. De basisbeurs voor uitwonenden

dekt met 324,52 euro per maand een groot deel van de huur. Daar komt de huurtoeslag nog bovenop. Die kan voor een zelfstandige wooneenheid oplopen tot honderden euro's per maand. Sinds dit jaar kunnen studenten vanaf 21 jaar de volledige toeslag krijgen – daarvoor was dat vanaf 23 jaar. Zo kan er maximaal 850 euro per maand binnenkomen aan financiële ondersteuning.

Veel studenten willen studio's met een eigen badkamer en keukentje. Voor de zelfstandige studio's

Zeker zo aantrekkelijk voor investeerders is dat de bezettingsgraad door de grote vraag heel hoog is – er is snel een nieuwe student beschikbaar om in een woning te trekken. En stel dat het aantal studenten toch afneemt, dan zijn studio's ook in trek bij starters, of aantrekkelijk om te verkopen. Kortom: je hebt als eigenaar meer lopende kosten aan studentenwoningen, maar daar staan dit soort zekerheden tegenover.

### Doel

Blijft over de vraag of die nieuwbouw ook daadwerkelijk van de grond komt. Er zijn nu een kleine 400.000 studentenwoningen en in 2022 had het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting als doel gesteld om daar tot 2030 60.000 aan toe te voegen. Dat zijn er pakweg 7500 per jaar. De afgelopen twee jaar was het aantal gerealiseerde woningen echter minder dan 2000. Dit jaar worden er iets meer opgeleverd, maar nog lang niet genoeg.

Net als in de rest van de nieuwbouw lopen ontwikkelaars aan tegen vertraging door procedures, netcongestie en tekort aan bouwcapaciteit. Toch kunnen studenten volgens Brattinga van Achmea Real Estate echt wel wat hoop putten uit het extra geld dat nu expliciet is bestemd voor nieuwbouw van studentenwoningen.

400.000

studentenwoningen  
zijn er momenteel

kunnen ze die huurtoeslag krijgen. Voor de kamers met gedeelde voorzieningen niet. Verder komen veel internationale studenten naar Nederland – op dit moment maken ze bijna een vijfde van het totaal uit. Die hebben direct een kamer nodig en zijn vaak bereid daar veel voor te betalen.