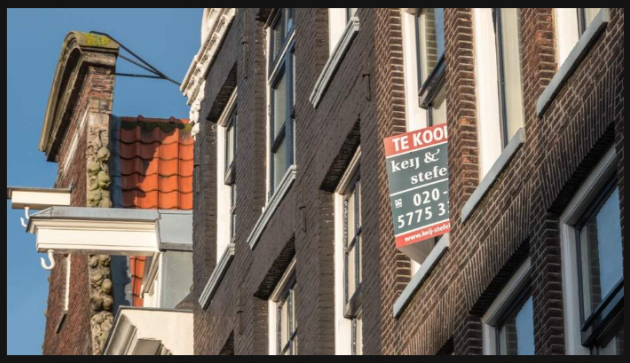



In Amsterdam zijn in de periode 2024-2025 al 6 procent van de particuliere studentenwoningen verkocht. © ANP / Egbert Hartman

# Voor elke nieuwe studentenkamer verdwijnen er twee door massale verkoop op koopmarkt: 'Gemeente moet plannen aanpassen'

**AMSTERDAM - In Nederland worden flink wat nieuwe studentenwoningen bijgebouwd, maar verreweg onvoldoende om de uitstroom van kamers op te vangen. Tenminste een kwart van de particuliere studentenwoningen gaat de komende acht jaar verdwijnen naar de koopmarkt, stelt vastgoedadviseur CBRE. Daardoor blijft de kamernood nijpend.**

**Pieter van Erven Dorens**
Verslaggever Woningmarkt, vastgoed en personal finance

Luisteren Delen 94

18:00 uur | 3 november 2026

„Voor iedere nieuwe studentenkamer die tot en met 2034 wordt toegevoegd, verdwijnen er ruim twee uit de particuliere verhuur. De geplande nieuwbouw kan het verlies van bestaande kamers niet compenseren", zegt Frank Verwoerd, hoofd onderzoek bij CBRE Nederland.

Verwoerd stelt dat verhuurders hun studentenkamers verkopen ('uitponden') vanwege de hoge belastingdruk in box 3 en de nieuwe huurwetten. „Hierdoor wordt verkoop in veel gevallen aantrekkelijker dan verhuur. Zelfs wanneer het verkooptempo de komende jaren geleidelijk afneemt, verdwijnt naar verwachting tot 2034 een kwart van de huidige particuliere voorraad."

Particuliere beleggers zijn volgens CBRE met een aandeel van 56 procent van de studentenkamers nu nog verreweg het belangrijkst voor de studentenhuisvesting, naast bezit van corporaties, private partijen en andere studentenhuisvesters.

CBRE deed onderzoek naar twaalf universiteitssteden. Daar verdwijnen volgens het adviesbedrijf de komende acht jaar 38.000 kamers uit de particuliere verhuur, terwijl via harde en zachte bouwplannen ruim 16.000 nieuwe studenteneenheden worden toegevoegd.

In de betreffende steden is nu een tekort van 21.000 kamers. „Ondanks een dalende studentenvraag blijft in 2034 een tekort van ruim 18.000 studentenkamers bestaan", stelt Verwoerd.

## Onderdeel van verkoopgolf

Het is onderdeel van de huidige algehele verkoopgolf op de huurmarkt, zegt de vastgoedadviseur. „Het gaat vaak om een appartement of een gewone rijtjeswoning die verkamerd is geweest voor een vrij lange periode. We hebben in Nederland een studentenhuisvestingsvoorraad die in grote mate is opgebouwd vanuit particulier bezit."

Volgens CBRE hebben particuliere verhuurders in de periode 2024-2025 in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht al 6 tot 7 procent van hun studentenwoningen verkocht.

In Amsterdam loopt het tekort aan studentenkamers volgens CBRE op van ruim 6000 kamers nu naar bijna 11.000 over acht jaar. Ook Rotterdam en Leiden blijven kampen met hoge tekorten. Voor Groningen, Maastricht en Nijmegen voorziet de vastgoedadviseur juist een evenwicht doordat het aantal studenten afneemt. In Enschede en Wageningen zou zelfs een overschot kunnen ontstaan.

### ‘Gemeente moet plannen aanpassen’

Verwoerd meent dat gemeenten rekening moeten houden met het verlies aan particuliere studentenkamers. „Op de uitpondgolf hebben gemeenten geen regie, want dat komt uiteindelijk door landelijk fiscaal beleid. Maar de gemeente kan er wel op anticiperen door een groter deel van de nieuwbouwprogrammering studentenhuisvesting te laten zijn. Daarvoor zijn zowel woningcorporaties als institutionele beleggers nodig.”

Nederland is de laatste jaren ‘echt wel beter bezig’ met de nieuwbouw van studentenwoningen, vindt Verwoerd. „Maar dan is het wel essentieel om tegelijkertijd de bestaande voorraad intact te houden, en dat gebeurt niet. De uitpondsnelheid is vele malen groter dan de nieuwbouwsnelheid die we weten te genereren in de studentenhuisvestingsmarkt. Op het moment dat jij bijbouwt en aan de achterkant de kraan open laat staan, dan loopt natuurlijk gewoon alles nog steeds weg.”

### Short stay ook onder druk

Vooral de Nederlandse student wordt volgens Verwoerd door de uitpondgolf getroffen, meer dan de circa 130.000 buitenlandse studenten die jaarlijks naar ons land komen. „De buitenlandse student landt meestal in short-stay-achtige studentencomplexen. Nederlandse studenten vinden hun weg over het algemeen in de particuliere sfeer, of via woningcorporaties, die ook echt een heel fors bezit hebben in de studentenhuisvestingsmarkt.”

Maar ook het aanbod voor buitenlandse studenten staat onder druk. Er ligt een wetsvoorstel dat short-stay-accommodatie verder moet beperken tot maximaal 30 dagen. Daarna moet dan sprake zijn van een reguliere huurovereenkomst.

Dat kan volgens Verwoerd het investeringsklimaat voor institutionele beleggers verslechteren, juist de partijen die zich op dit type studentenhuisvesting richten. „Daarmee dreigt ook hier aanbod verloren te gaan, terwijl er juist veel meer studentenkamers nodig zijn.”

Financieel | Studenten