Voor elke nieuwe studentenkamer verdwijnen er twee: 'Impact uitponding zorgwekkend'

Sanne Bot | Gepubliceerd: 03 nov 2026



Student Experience Amsterdam Zuidas. Foto: Simlinger / Shutterstock.com

De overheid wil meer studentenhuisvesting bouwen, maar het fiscale beleid jaagt particuliere verhuurders juist de markt uit. Het gevolg is een tekort van 18.000 studentenkamers in 2034, becijfert vastgoedadviseur CBRE in een nieuw onderzoek.

In het rapport *Studentenhuisvesting: bouwen tegen de stroom in* onderzoekt CBRE de studentenhuisvesting in twaalf Nederlandse universiteitssteden. In het midden-scenario stevent Nederland af op een tekort van 18.000 kamers in 2034. Dit terwijl er plannen liggen voor ruim 16.000 extra studenteneenheden en het aantal studenten naar verwachting afneemt. Maar voor elke nieuwe studentenkamer die er wordt gebouwd, verdwijnen er twee uit de particuliere verhuur. In de twaalf universiteitssteden verdwijnen tot en met 2034 naar verwachting bijna 38.000 kamers uit de particuliere verhuur.

'De snelheid waarmee particuliere studentenkamers uit de markt verdwijnen is zorgwekkend', vertelt Frank Verwoerd, hoofd Research bij CBRE Nederland. 'We hadden niet verwacht dat de impact op de studentenhuisvesting zo groot was.' De particuliere voorraad van studentenkamers neemt af door uitponding. Particuliere verhuurders blijven studentenkamers verkopen zolang deze in box 3 met een fictief rendement worden belast.

Er is volgens Verwoerd sprake van een tegengesteld beleid: aan de ene kant zet de overheid in op nieuwbouw voor studenten, aan de andere kant zorgt het fiscaal beleid ervoor dat particuliere beleggers hun woningen uitponden. 'De afvlakkende studentenpopulatie dempt het tekort nog enigszins. Zonder die ontwikkeling zou de druk alleen maar verder toenemen.'

Onzelfstandige woonruimte gaat verloren

Institutionele beleggers investeren bijna volledig in zelfstandige woonruimte. Dit terwijl woningcorporaties veel meer onzelfstandige studentenhuisvesting bezitten, 40 tot 80 procent van hun studentenwoningen is onzelfstandig. 80 procent van de nieuwbouw bestaat uit zelfstandige woonruimte, becijfert Verwoerd. Door uitponding slinkt juist het particuliere aanbod van onzelfstandige kamers.

Dat er vrijwel alleen maar zelfstandige studio's voor studenten worden bijgebouwd, komt onder andere door de financiële haalbaarheid. Door een hogere puntentelling voor het puntensysteem en de mogelijkheid tot het aanvragen van huurtoeslag, kan er meer huur worden gevraagd voor een zelfstandige studentenwoning. 'Een ander voordeel is dat als de studentenpopulatie terugvalt er alternatieven zijn voor de woningen, zoals uitponden of verhuren aan een andere doelgroep dan studenten'

zoals uitponden of verhuren aan een andere doelgroep dan studenten, aldus Verwoerd.

De samenstelling van het aanbod van studentenwoningen verandert structureel. Er is veel vraag naar zelfstandige woonruimte onder studenten, maar de balans moet in de gaten worden gehouden volgens Verwoerd. ‘Er worden nu alleen maar zelfstandige woningen bijgebouwd terwijl er onzelfstandige kamers verdwijnen.’

Amsterdam verdubbeling van tekort

In Amsterdam loopt het tekort van studentenkamers op van ruim 6.000 kamers nu naar bijna 11.000 in 2034. Dit is ongeveer 60 procent van het gehele kamertekort in alle universiteitssteden. ‘Het aandeel van particuliere beleggers in de studentenwoningen is groot in Amsterdam’, vertelt Verwoerd. Hierdoor heeft de uitpondgolf veel impact in de hoofdstad. Ook is de studenteninstroom er de komende jaren nog steeds erg groot en bouwt de stad nog niet genoeg woningen voor studenten.

In Rotterdam en Leiden blijven eveneens grote tekorten. Groningen heeft door een dalend aantal studenten minder kamers tekort, maar blijft door het grote aandeel particuliere verhuur kwetsbaar.

Short stay

Naast uitponding is er nog een oorzaak voor het kamertekort: de voorgenomen beperking van de shortstay-huisvesting. Internationale studenten wonen voornamelijk in shortstay-woningen. Het wetsvoorstel passende huurcontracten beperkt short stay tot maximaal dertig dagen. Daarna moet een student een tijdelijk huurcontract krijgen, waarvoor de huurprijsregulering geldt. Hierdoor is het verdienmodel in de meeste gevallen niet langer haalbaar en verdwijnt het bestaande aanbod dat op internationale studenten is gericht: tot 20.000 shortstaykamers

Internationale studenten wijken volgens Verwoerd dan uit naar de reguliere huurmarkt, waar zij concurreren met Nederlandse studenten. Of zij komen helemaal niet meer naar Nederland om te studeren. ‘Hierdoor vermindert de kracht van de Nederlandse universiteiten en verliest Nederland het talent dat nodig is voor een kenniseconomie’, aldus Verwoerd.

Maatregelen nodig

Wat is de oplossing voor het grote tekort aan studentenhuisvesting? Zolang het fiscaal beleid van de overheid blijft en box 3 niet op de juiste manier wordt hervormd, zal het particuliere aanbod afnemen door uitponding. Zelfs als het beleid wel verandert en uitponding langzaam tot stilstand komt, heeft de vastgoedadviseur berekend dat het effect daarvan pas rond 2030 merkbaar zou zijn.

Nu de particuliere belegger wegvalt, ligt de taak bij woningcorporaties en institutionele beleggers om meer studentenwoningen te bouwen. Hiervoor moeten gemeentes meer bouwlocaties beschikbaar stellen en procedures versnellen. Met deze nieuwbouw kan een deel van het tekort worden opgelost, maar er zijn ook maatregelen nodig om verdere uitponding van studentenwoningen te beperken.



Sanne Bot

ONDERZOEKSREDACTEUR

Sanne Bot (1982) is onderzoeksredacteur bij Vastgoedmarkt. Eerder werkte ze onder meer voor de redacties van Avro-Tros, KRO en VPRO. In haar tijd in de omroepwereld deed ze al geregeld onderzoek voor radio-items. Sanne behaalde de masteropleiding Geschiedenis aan de Rijksuniversiteit Groningen.