

# Krimpand huuraanbod drijft kamerzoekende studenten verder in het nauw

Viewpoint

Nederland



# Inleiding

---

Naar aanleiding van de jaarlijkse studentenhuysvesting monitor concludeerden zowel Kences als het Ministerie van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting afgelopen weken dat het relatieve tekort aan studentenwoningen de komende jaren zal dalen. Omdat er meer studentenwoningen bijkomen, en de vraag vanuit studenten slechts licht zal toenemen, beargumenteerden zij dat het tekort zal afnemen. Tegelijkertijd verscheen in de maand september ook zeer negatieve berichtgeving over het kamertekort. Zo blijkt dat meer studenten op straat komen te staan, vaak wegens het feit dat verhuurders de woning uit de verhuur halen. Deze realiteit voor studenten staat uiteraard in schril contrast met het positieve beeld dat geschetst wordt vanuit het ministerie.

In de aannames over het kamertekort wordt namelijk voorbijgegaan aan het feit dat een aanzienlijk deel van de uitwonende studenten niet in studentenaccommodatie woont, maar in reguliere huurwoningen. In de afgelopen jaren is door verschillende overheidsmaatregelen het verhuren van woningen, en in bijzondere mate (studenten)kamers, een stuk onaantrekkelijker gemaakt - met als gevolg een slinkend huuraanbod. Studenten concurreren in deze steeds krappere wordende markt met werkenden, waardoor zij vaker het onderspit delven om deze schaarse huurwoningen. Hoewel er dus meer studentenkamers bijkomen, is de verwachting dat het aanbod op de reguliere markt dusdanig daalt, dat de huisvestingssituatie de komende jaren voor Nederlandse studenten juist verergert.

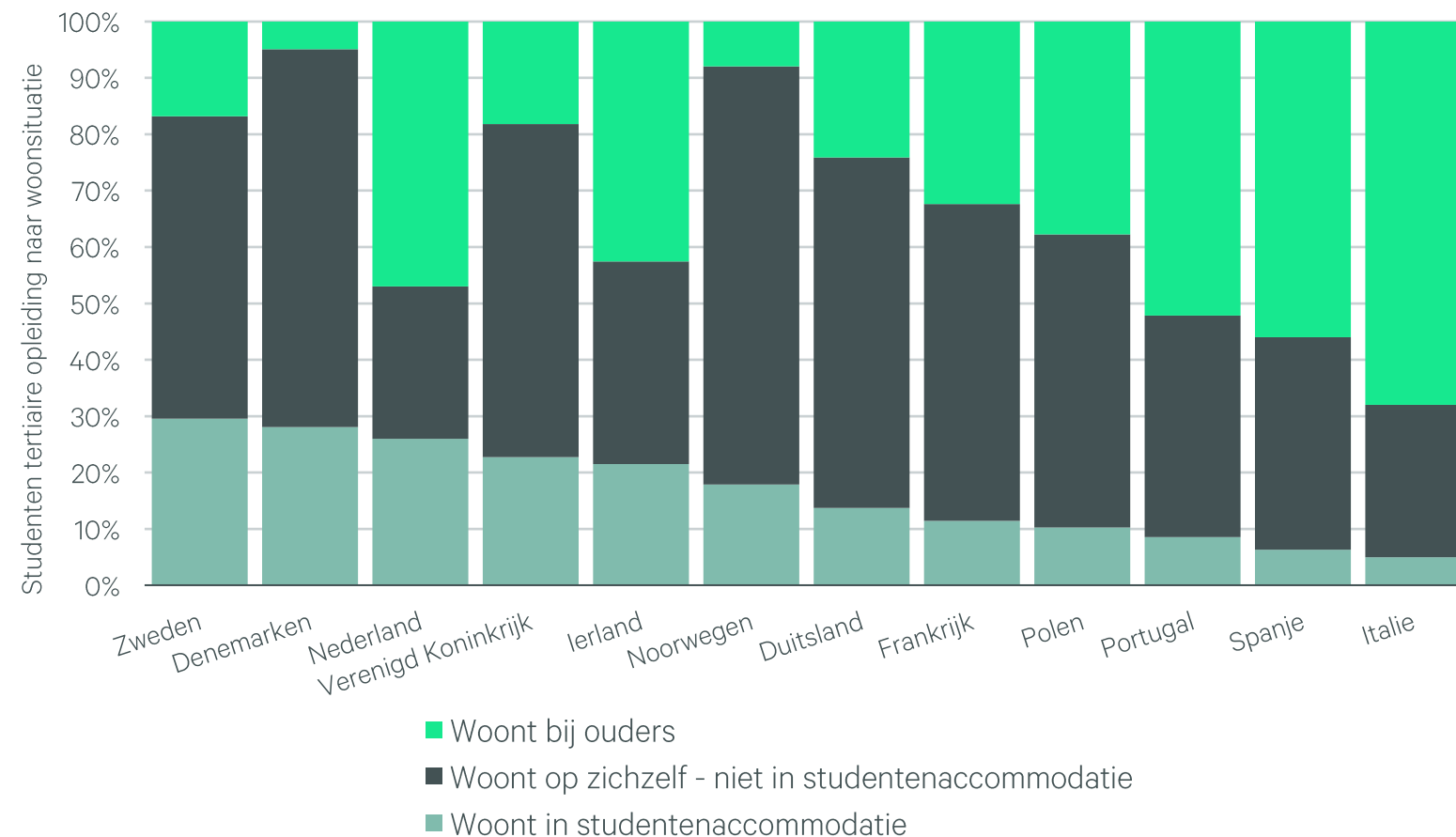


## Nederlanders in Europees perspectief nog vaak thuiswonend

Hoewel in Nederland het beeld overheerst dat Nederlandse studenten snel het nest uitvliegen, blijkt dat in Europees perspectief het aandeel uitwonende studenten niet zo hoog is. Iets meer dan de helft van de Nederlandse studenten woont op zichzelf, waar dat in Scandinavische landen aanzienlijk hoger is. In Nederland was bovendien lange tijd een dalende trend van het aandeel uitwonende studenten te zien, mede door de afschaffing van de basisbeurs en daarmee beperking van de bestedingsruimte van studenten en hogere woonlasten.

Dit jaar is er een kleine toename te zien door de herinvoering van de basisbeurs, waarmee meer studenten de financiële middelen hebben om een kamer of studio te huren. Maar, gezien de krapte in de gereguleerde studentenaccommodatie en de relatief hoge huren in de private huurmarkt, blijft uit huis gaan voor studenten echter een dure aangelegenheid. Doordat de relatieve afstanden in Nederland echter klein zijn, is de noodzaak voor Nederlandse studenten om op kamers te gaan echter wel kleiner.

Woonsituatie van studenten in tertiair onderwijs naar land



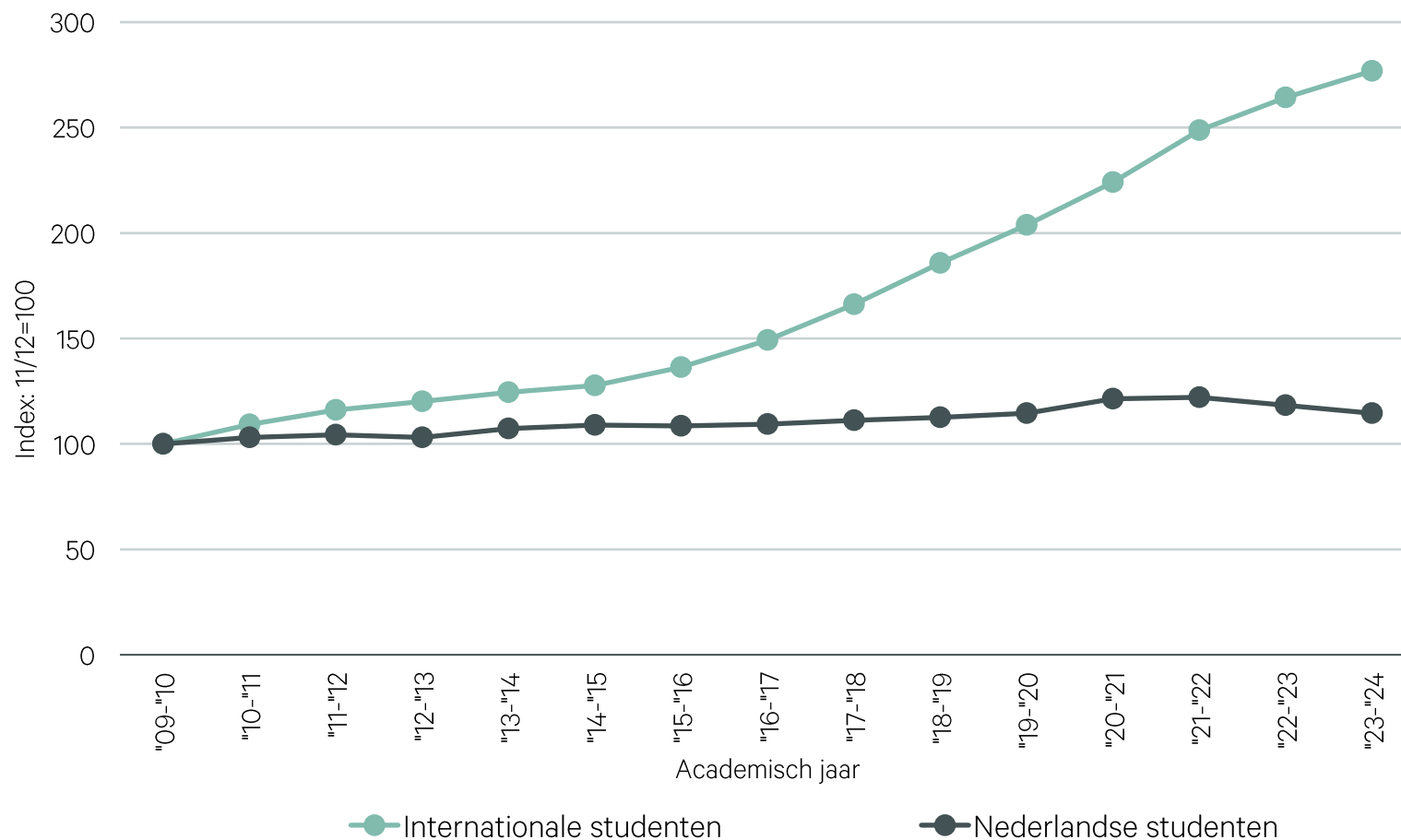
Bron: CBRE Research, Eurostudent, HESA Student Records 2021/22, Kences, bewerking door CBRE Research

De afgelopen tijd is het totaal aantal studenten in Nederland sterk toegenomen, waar het aanbod sterk is achtergebleven. Een deel van de stijging komt door een groei van het aantal Nederlandse studenten, maar met name de aanzienlijke influx van internationale studenten heeft de aantallen gestuwd. Inmiddels komt 13,7% van de studenten die in Nederland studeren uit het buitenland, terwijl dit tien jaar terug nog 7,7% was. Deze internationale studenten zorgen bovendien voor een grote druk op de woningmarkt door de directe noodzaak voor huisvesting, waar dit voor Nederlandse studenten makkelijker uitgesteld kan worden.

# 13,7%

van de studenten die in Nederland studeren, komen uit het buitenland

Groei van het aantal internationale en Nederlandse studenten aan Nederlandse instellingen voor hoger onderwijs



Bron: CBS, bewerking door CBRE Research

## Juiste balans vinden tussen investeren in kenniseconomie en instroom buitenlandse studenten

Het kabinet heeft aangegeven dat zij, onder andere vanwege de additionele druk op de woningmarkt vanuit internationale studenten, een rem wil zetten op de instroom van buitenlandse studenten op Nederlandse opleidingen. Zo wil men het mogelijk maken voor universiteiten om een numerus fixus op bepaalde opleidingen te zetten voor buitenlandse studenten, en het aantal Engelstalige opleidingen terug te brengen.

Op korte termijn kan dit voor verlichting op de studentenhuisvestingsmarkt zorgen – immers; een terugval van het aantal buitenlandse studenten naar het niveau van voor 2021 zou het huidige tekort van 23.000 woningen theoretisch al kunnen oplossen. Er schuilen echter risico's in deze aanpak die de bredere economie en welvaart in Nederland in geding kunnen brengen.

Er bestaat namelijk het risico dat daarmee de broodnodige instroom van goed geschoolde werknemers voor bedrijven wordt bemoeilijkt. Er is dan ook toegezegd om goed te monitoren dat voor essentiële sectoren zoals de zorg en techniek de beperkingen op het aantal internationale sectoren niet- of in mindere mate gaan gelden. Het moet echter nog blijken of het mogelijk zal zijn om gericht hierop te sturen.

Bovendien is de vraag of universiteiten, die de beperkingen moeten invoeren, op grote schaal gebruik gaan maken van de nieuwe juridische handvatten. Zij zijn financieel, maar ook vanuit academisch perspectief nog steeds dusdanig gebaat bij internationale studenten, dat zij zichzelf met een minder grote instroom in de voet zouden schieten.



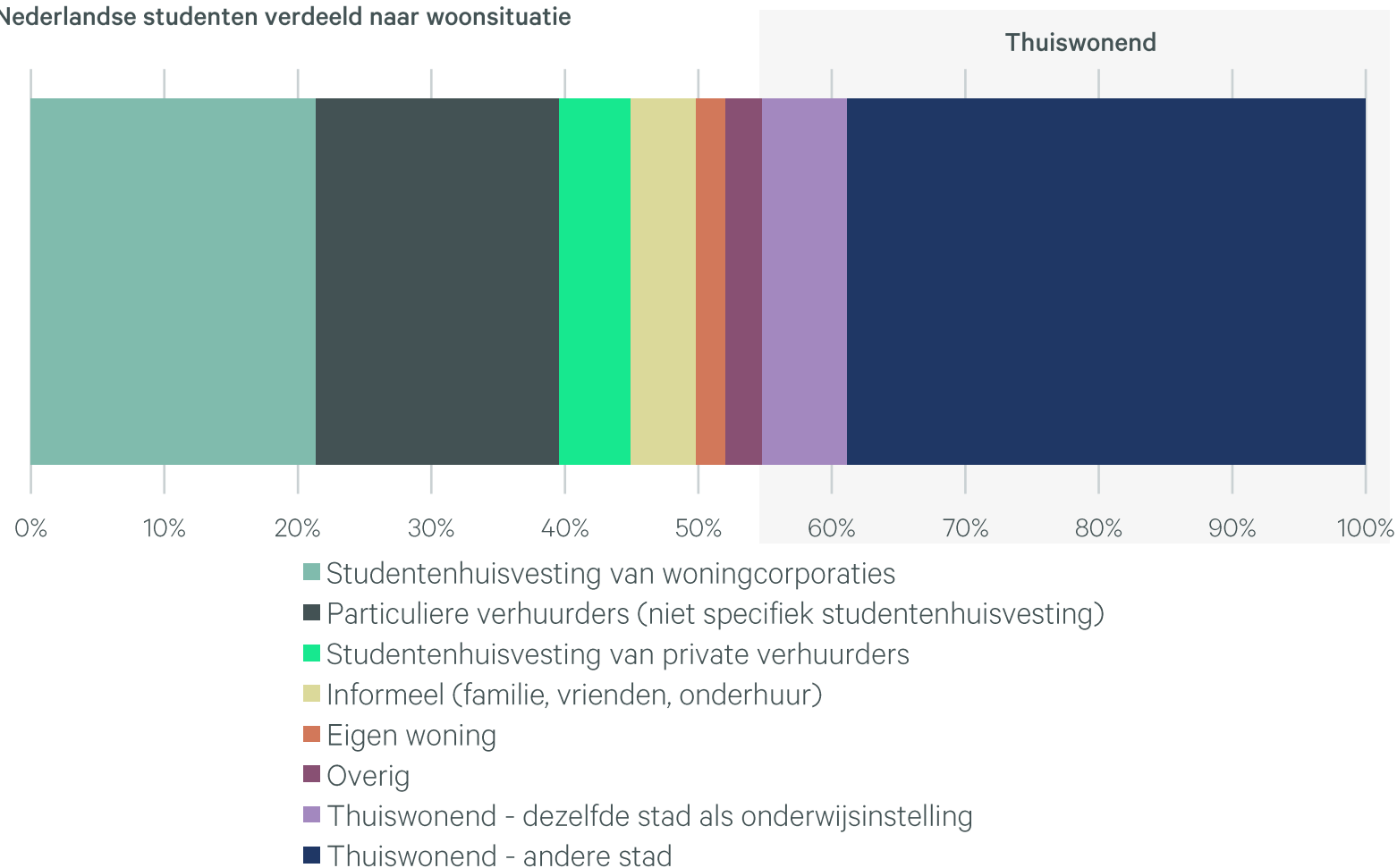
## 33% van uitwonende studenten woont in een 'reguliere' huurwoning - en dat aanbod daalt sterk

Zoals eerder aangegeven woont iets meer dan de helft van de studenten in Nederland op zichzelf. Het type huisvesting onder deze studenten is divers, maar het grootste deel woont in studentenaccommodatie van private of publieke verhuurders. Een aanzienlijk deel woont tevens bij private verhuurders, maar niet in woningen die specifiek voor studenten bedoeld zijn. Met name dit type woningen heeft een grotere kans om op termijn uit het aanbod te verdwijnen, waarmee deze categorie woningen een steeds minder voor de hand liggende optie wordt voor studenten.

Deze woningen, vaak verhuurd door kleinere particuliere beleggers, zijn gevoelig voor fiscale maatregelen zoals het verstrengde box-3 regime. Maar ook de verscherping van de eisen voor onzelfstandige verhuur en de verruiming van het gereguleerde middensegment kunnen interen op de huurinkomsten van verhuurders. Dit zijn veelal de woningen – die mede door de afschaffing van tijdelijke huurcontracten – die nu veelal worden verkocht door particuliere beleggers op de koopwoningmarkt.

Daarnaast speelt de krapte op de huurmarkt een rol, wat zorgt voor steeds hogere huren. Waar dit voor werkenden vaak al voor betaalbaarheidsproblemen zorgt, neemt de ontoegankelijkheid van de huurmarkt in nog sterkere mate toe voor studenten, die zich nog aan de onderkant van de woonladder bevinden.

Nederlandse studenten verdeeld naar woonsituatie



Bron: CBRE Research, CBS, Kences, bewerking door CBRE Research

## Nieuwbouwpijplijn moet meer dan verdubbelen om woningtekort onder studenten weg te werken

De mate waarin het studentenwoningtekort naar de toekomst toe toeneemt is afhankelijk van de toekomstige vraag, pijplijn aan studentenwoningen en de mogelijke impact van grootschalige verkoop van huidige studentenwoningen op de koopwoningmarkt. In de grootste studentensteden zal, met de huidige nieuwbouwpijplijn van studentenwoningen, de verwachte toename van de huisvestingsvraag onder studenten en de afname van het reguliere huuraanbod, het tekort nagenoeg gelijk blijven. Pas bij een verdubbeling van de nieuwbouwpijplijn zal het tekort significant afnemen, zij het nog steeds onvoldoende om de tekorten weg te werken.



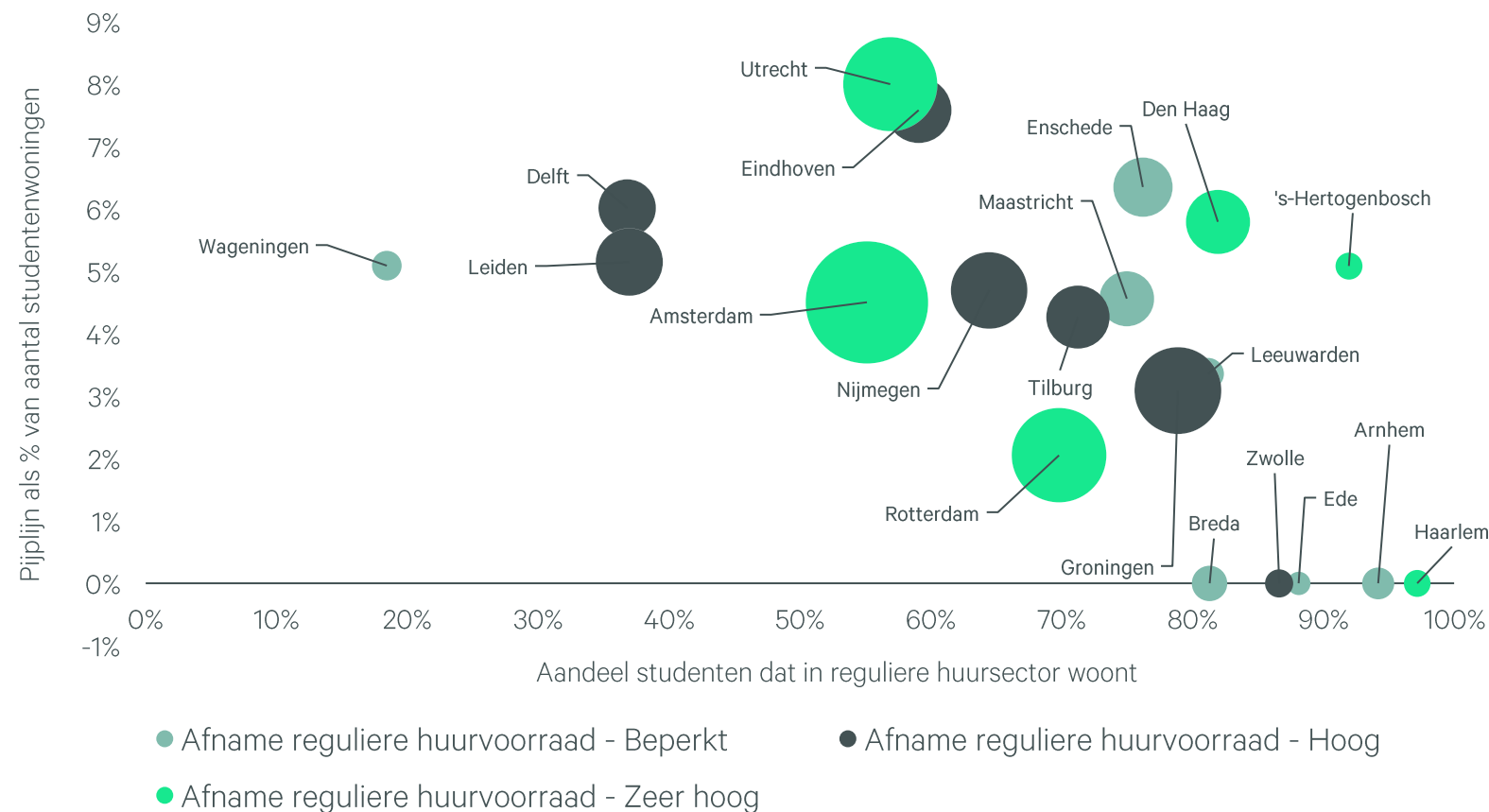
Focussen we op de grote studentensteden, dan blijkt dat een groot aandeel studenten huurt in de particuliere huursector. Combineren we dit aandeel met de toekomstige pijn en de impact van recente maatregelen op de huurinkomsten, dan valt goed te identificeren welke steden risico lopen op een groter wordend huisvestingstekort voor studenten.

De meeste studentensteden, op Delft en Leiden na, hebben een grote afhankelijkheid van studenten op reguliere huurwoningen. Kijken we daarnaast naar de pijn van nieuwe studentenwoningen, dan is deze in bepaalde steden een stuk beperkter dan in anderen. Zo hebben Eindhoven en Utrecht een vergelijkbare relatieve ontwikkelpijn, maar zal het tekort naar alle waarschijnlijkheid toch meer groeien in Utrecht, omdat de impact van fiscale- en overheidsmaatregelen in de Domstad groter zal zijn.

In steden zoals Amsterdam, Haarlem, Zwolle, Groningen, Tilburg en Rotterdam, zal door de combinatie van factoren het huisvestingstekort naar alle waarschijnlijkheid groter worden, gezien de beperkte pijn, het krimpende reguliere aanbod en de grote groep studenten die momenteel afhankelijk is hiervan.

In Enschede is tevens sprake van een groot aantal studenten dat in de reguliere huursector woont, maar zal in mindere mate sprake zijn van het verkopen van huurwoningen op de koopwoningmarkt door beperkte impact van huurmaatregelen. Immers liggen de huurprijzen hier meer in lijn met wat er op basis van het WWS-puntensysteem na regulering voor mag worden gevraagd.

### 20 grootste Nederlandse studentensteden naar toekomstige pijn van studentenwoningen en afhankelijkheid studenten van reguliere huurwoningvoorraad



Bron: CBRE Research, CBS, Kences, bewerking door CBRE Research

## Aanzienlijke aanbodstimulans nodig om tekorten op te lossen

Ondanks de inspanningen van verschillende partijen om meer studentenhuysvesting te bouwen, zal het tekort aan studentenwoningen door het wegvallen van aanbod in de reguliere huursector niet afnemen. De voornaamste oplossingsrichting vanuit de overheid; namelijk de inzet op hospita's, lijkt weinig effectief aangezien het twijfelachtig is of deze vorm van wonen door studenten wordt gezocht en of dit een substantieel aantal woonplekken zal opleveren. Daarnaast zijn maatregelen zoals optoppen en transformaties vaak gebaseerd op zeer optimistische scenario's, terwijl in de praktijk het transformeren van kantoren naar woningen regelmatig vertraging oploopt en geschikte locaties steeds schaarser worden. Los daarvan is de financiële haalbaarheid hiervan op veel locaties twijfelachtig ook gelet op de geïntroduceerde regulering. De huidige studentenwoningdeal schiet daarom tekort wanneer het wegvallen van aanbod vanuit de reguliere huurmarkt wel wordt meegerekend.

### Wegnemen beperkingen voor verhuur en nieuwbouw studentenwoningen essentieel.

Om het tekort effectief aan te pakken, en de bouw van studentenkamers meer te faciliteren, is het allereerst van groot belang om het WWS voor onzelfstandige woningen te herzien, aangezien de huidige businesscase vaak niet rendabel is door de achterhaalde huren. Het bouwen van meer huurwoningen over de breedte van de huurmarkt kan bovendien de algehele druk op het schaarse aanbod verminderen, waardoor studenten niet hoeven te concurreren met werkenden die door verhuurders worden geprefereerd. Bovendien zijn studenten ideale huurders voor tijdelijke of flexibele locaties. Het is daarbij essentieel om barrières in het opzetten van dit soort locaties, zoals NIMBY-bezwaren, weg te nemen. Kortom, zonder doeltreffende en realistische maatregelen die het aanbod van studentenwoningen bevorderen zal het tekort aan studentenwoningen blijven groeien.



# Contact

---



**Thomas Westerhof**  
Executive Director  
Residential

[thomas.westerhof@cbre.com](mailto:thomas.westerhof@cbre.com)



**Frank Verwoerd**  
Head of Research  
The Netherlands

[frank.verwoerd@cbre.com](mailto:frank.verwoerd@cbre.com)



**Joris Lemmens**  
Senior Consultant  
Residential

[joris.lemmens@cbre.com](mailto:joris.lemmens@cbre.com)



**Frederieke Meijer**  
Consultant  
Research

[frederieke.meijer@cbre.com](mailto:frederieke.meijer@cbre.com)

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.