

troostwijk  
by tinsa

**Studentenwoningen  
juli 2023.**

## Studentenwoningen

Nederland kent in totaal 34 studentensteden (bron: landelijke monitor studentenhuisvesting 2022). In 13 gevallen betreft het universiteitssteden (waar eventueel ook een hogeschool is gevestigd), te weten: Amsterdam, Delft, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht en Wageningen. Naast deze studentensteden zijn er ook nog de steden met een hogeschool (of vestiging daarvan), zoals: Alkmaar, Amersfoort, Arnhem, Breda, Den Bosch, Den Haag, Haarlem, Heerlen, Kampen, Leeuwarden, Sittard, Venlo en Zwolle.

### Aantal studenten

Voor het jaar 2021/2022 stonden er circa 768.300 studenten ingeschreven bij het hoger onderwijs. Het aantal studenten dat stond ingeschreven bij een universiteit was 337.300 en het aantal ingeschreven bij een hogeschool was 431.000.

Van de ingeschreven studenten komen circa 112.500 studenten uit andere landen (bron: landelijke monitor studentenhuisvesting 2022). Vooral de Nederlandse universiteiten zijn populair bij internationale studenten, jaarlijks groeit dit aantal met circa 10% tot 15%. Voor het jaar 2021/2022 stonden circa 79.875 internationale studenten ingeschreven bij universiteiten. Ook het aantal internationale studenten aan Nederlandse hogescholen zit in de lift. In 2021/2022 stonden circa 32.625 internationale studenten ingeschreven bij een hogeschool.

Van het totaal aantal studenten in het hoger onderwijs is circa 53% uitwonend. Van de HBO studenten is circa 39% uitwonend en van de WO studenten circa 71%. Circa 69% van de uitwonende studenten heeft een woning binnen de studiestad (HBO: 60%; WO: 75%).

In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo-studenten met gemiddeld 5.300 studenten per jaar toe. Het aantal universitaire studenten groeide in deze periode met 11.800 studenten per jaar. Voor de komende jaren wordt een minder sterke groei verwacht. (bron: landelijke monitor studentenhuisvesting 2022).

## Kamermarkt

Nederland telt circa 405.000 eenheden studentenhuysvesting. Het grootste deel (52%) bestaat uit kamers met gedeelde voorzieningen. De gemiddelde oppervlakte van deze kamers is circa 17 m<sup>2</sup>. Eenkamer woningen hebben een aandeel van 23% en een gemiddelde oppervlakte van 23 m<sup>2</sup>. Meerkamer woningen hebben een aandeel van 25% en een gemiddelde oppervlakte van 69 m<sup>2</sup>.

Particuliere en professionele marktpartijen nemen het grootste deel (46%) van de verhuur van studentenhuysvesting voor hun rekening.

De gemiddelde woonlasten voor een uitwonende student ligt op circa € 520 per maand.

Veel steden kennen druk op de studentenwoningmarkt en herinvoering van de basisbeurs in het studiejaar 2023/2024 zal ook een stuwend effect hebben. Vooral in de grote studentensteden in de Randstad, maar ook in steden als Eindhoven en Groningen. De toename van het aantal (internationale) studenten heeft geleid tot nieuwe concepten (bijv. The Student Hotel), die inspelen op het gemiddeld genomen kortere verblijf van (een deel van) deze studenten. Studenten sluiten een hotelcontract tot 12 maanden af met de verhuurder. Hiervoor betalen zij een relatief hoge huur. Hoewel er over het algemeen veel voorzieningen in deze relatief hoge prijs zitten (gas/water/elektriciteit, tv/wifi, etc.), zitten lang niet altijd alle voorzieningen bij de prijs in (bijv. aanwezige sport- of wasfaciliteiten kunnen extra kosten met zich meebrengen als daar gebruik van wordt gemaakt).

## Beleggingsmarkt

De beleggingsmarkt voor studentenwoningen kan worden opgedeeld in twee delen. Aan de ene kant zijn er de grootschalige complexen, die vrijwel allemaal in eigendom zijn van grote professionele partijen, zoals corporaties, grote studentenhuysvesting organisaties (bijv. SSH en DUWO) en grote (internationale) beleggers (bijv. International Campus en Xior).

De andere kant van de markt bestaat uit kleinschalige objecten (max. 20 kamers). Dit zijn veelal voormalige (binnenstedelijke) woonhuizen/appartementen die zijn opgedeeld in meerdere eenheden. Deze markt wordt vooral door de (kleine) particuliere belegger gedomineerd.

De bruto aanvangsrendementen (gebaseerd op brutohuren exclusief gas, water en licht) voor grote complexen liggen grotendeels tussen de 5,5% en 7,0% (k.k.). Bij kleinschalige objecten liggen de bruto aanvangsrendementen veelal tussen de 6,0% en 10,0%. De laagste rendementen worden over het algemeen gerealiseerd in studentensteden met woningnood, terwijl de aanvangsrendementen voor studentensteden met geen of weinig woningnood juist meer aan de bovenkant van de bandbreedte liggen.

De hogere aanvangsrendementen ten opzichte van de reguliere woningmarkt worden grotendeels verklaard doordat studentenhuysvesting bewerkelijker is voor beleggers. Onder andere de hogere mutatiegraad en het betaalgedrag spelen hierbij een rol.

## Vooruitzichten

De algehele vooruitzichten voor de Nederlandse beleggingsmarkt zijn voor de komende periode matig. De sterk opgelopen rente en afkoelende economie zullen de komende maanden een rem zetten op de investeringen.

Op de lange termijn blijven de vooruitzichten vanuit een beleggersperspectief gunstig. Vooral in de grote steden lijkt er sprake van een blijvend tekort aan studentenwoningen. Met een nog altijd groeiend aantal studenten is de kans op leegstand beperkt.

Vooraf corporaties, grote studentenhuisevesters en buitenlandse beleggers zijn de laatste jaren zeer actief op de Nederlandse markt. In de periode 2015 tot en met het tweede kwartaal van 2023 werd er voor circa € 2 miljard in studentenwoningen belegd. De bruto aanvangsrendementen voor studentenhuisevesting waren de afgelopen jaren redelijk stabiel. Echter, de sterk opgelopen rente en inflatie zorgen voor onvermijdelijke opwaartse druk. Door wettelijke beperkingen stijgen de huren aanzienlijk minder snel dan de inflatie. Hierdoor worden de sterk gestegen financieringslasten en exploitatiekosten niet volledig gedekt, wat de waardes van studentenhuisevesting onder druk zet. Naar verwachting zullen de bruto aanvangsrendementen de komende periode circa 50 tot 100 basispunten boven het niveau van voor 2022 liggen. Pas als de situatie normaliseert en de rentes weer zakken zullen de bruto aanvangsrendementen weer aanscherpen. Het tekort aan studentenhuisevesting blijft enorm, waardoor het een aantrekkelijk segment blijft voor beleggers.



[www.troostwijk.nl](http://www.troostwijk.nl)



[research.bet@troostwijk.nl](mailto:research.bet@troostwijk.nl)



0031 (0) 88 - 666 66 66