

STUDENTENHUISVESTING

AANTREKKELIJK SEGMENT MET MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

Whitepaper



achmea 

Real Estate

INTRODUCTIE

De markt voor studentenhuisvesting heeft de afgelopen jaren steeds meer aantrekkingskracht gewonnen onder vastgoedbeleggers, zowel in Nederland als in de rest van Europa. In Nederland zijn de beleggingsvolumes in dit segment fors toegenomen. Ook blijkt uit de jaarlijkse onderzoeken van zowel de INREV *Investment Intentions Survey (2026)* als *ULI Emerging Trends in Real Estate (2026)* dat studentenhuisvesting aan populariteit wint bij beleggers in Europees vastgoed. Het staat in beide onderzoeken al jaren in de top 5 van meest aantrekkelijke sectoren.

De aanhoudende vraag naar studentenwoningen, ondersteund door demografische ontwikkelingen en beleidsmaatregelen zoals de herinvoering van de basisbeurs en de verruiming van de huurtoeslag, versterkt dit beeld. In combinatie met aantrekkelijke historische rendementen en beperkte leegstand maakt dit studentenhuisvesting tot een interessant segment voor institutionele beleggers.



Gerbrandystraat - Utrecht



Villa Mokum - Amsterdam

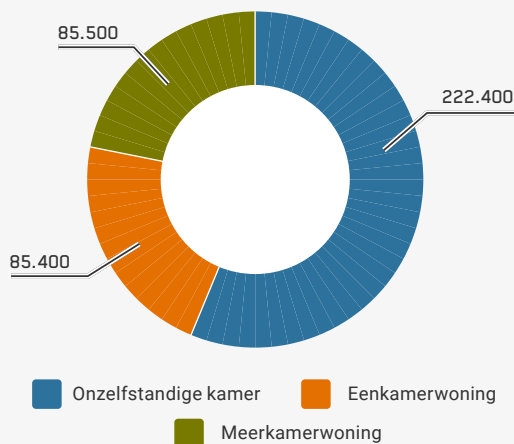
INHOUD

Introductie	2
Toenemende bestedingsruimte stuwt vraag	4
Piek studentenaantallen bereikt	4
Herinvoering basisbeurs en aanpassingen huurtoeslag	5
Internationalisering onderwijs	5
Betalingsbereidheid neemt toe	6
Aanbod neemt af	8
Aanbod particuliere huursegment neemt af	8
Vertraging nieuwbouw	8
Versoepeling hospitaverhuur	9
Tekort loopt op	9
Historische rendementen tonen aantrekkingskracht voor beleggers	10
Aantrekkelijke kenmerken voor beleggers	10
Huidige risicopremie biedt kansen	11
Institutionele interesse neemt toe	11
Conclusie	13

TOENEMENDE BESTEDINGSRUIMTE STUWT VRAAG

Er blijft een groot tekort aan studentenwoningen. De vraag zal naar verwachting de komende jaren groeien, aangezien het aantal uitwonende Nederlandse studenten door meer bestedingsruimte zal toenemen. Daarnaast blijven internationale studenten naar Nederland komen. Aan de aanbodkant wordt een daling verwacht door een afname van studentenkamers in de particuliere voorraad en een dalende nieuwbouwproductie. Met name studenten in het hoger onderwijs (HO) wonen op kamers (54%), slechts 2 op de 10 MBO studenten woont uit huis. De focus bij studentenhuisvesting ligt dan ook met name op studenten in het hoger onderwijs. In totaal zijn dit zo'n 700.000 studenten. Een groot deel hiervan woont thuis. In totaal zijn er ongeveer 393.000 studentenwoningen in Nederland. Figuur 1 laat zien dat de voorraad vooral bestaat uit onzelfstandige kamers met gedeelde faciliteiten zoals een keuken en/of badkamer.

Figuur 1: Voorraad studentenwoningen

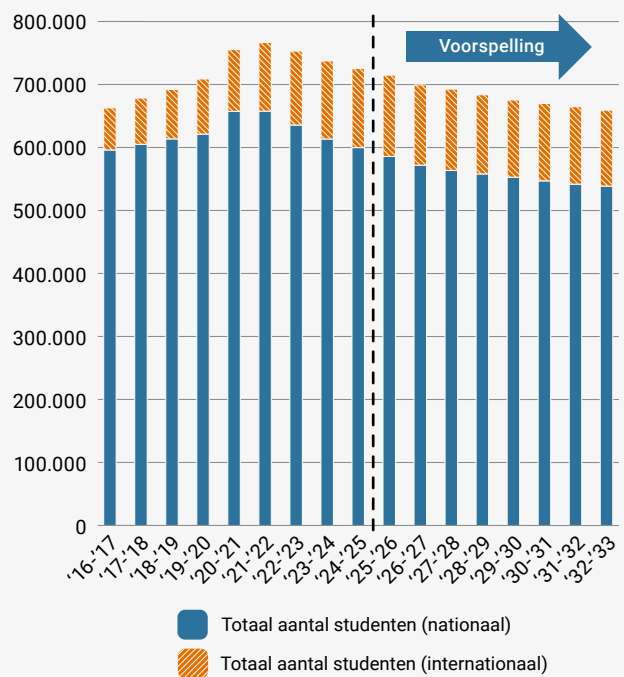


Bron: LMS, 2025, bewerking door Achmea Real Estate

Piek studentenaantallen bereikt

De studentenaantallen aan hoge onderwijsinstellingen in Nederland zijn sinds 2021 dalend. Demografische voorspellingen laten zien dat deze trend zich voortzet en er in het collegejaar 2032-2033 7,5% minder studenten aan hogere onderwijsinstellingen (HO) in Nederland zullen zijn dan in 2024-2025. Omdat in veel Europese landen een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar is, zal ook het aantal internationale studenten in Nederland afnemen, al is die daling minder sterk dan bij Nederlandse studenten (bron: Kences).

Figuur 2: Ontwikkeling van het aantal Nederlandse en internationale studenten

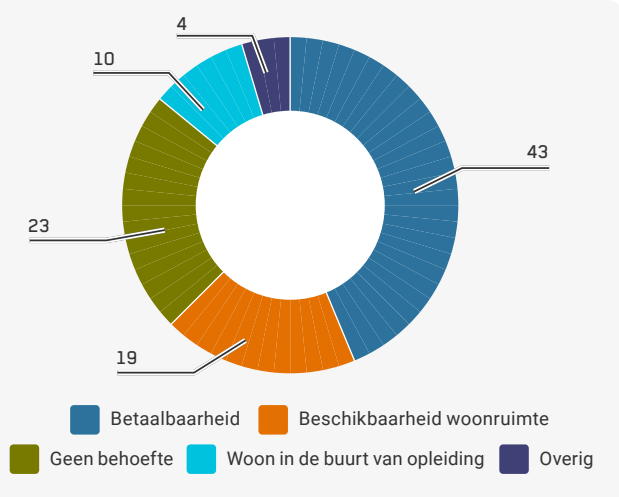


Bron: LMS, 2025, bewerking door Achmea Real Estate

Nederlandse HO-studenten zijn daarnaast de afgelopen decennia steeds meer thuis gaan wonen. In het collegejaar 2024-2025 woonde 56% van alle Nederlandse studenten thuis; in 2015 was dit nog 48%. Belangrijkste redenen om niet uit huis te gaan zijn de betaalbaarheid of beschikbaarheid van woonruimte. Door het afschaffen van de basisbeurs en de introductie van het sociale leenstelsel in 2015 is de betaalbaarheid

sterk verslechterd. Mede hierdoor woonde in 2023 43% van de Nederlandse studenten gedurende hun hele studententijd (vijf jaar) thuis. Voor de afschaffing van de basisbeurs was dit nog 31% (bron: CBS).

Figuur 3: Voornaamste reden om thuis te blijven wonen



Bron: LMS, 2025, bewerking door Achmea Real Estate

Herinvoering basisbeurs en aanpassingen huurtoeslag

De verwachting is dat de vraag naar woonruimte verder zal toenemen, aangezien Nederlandse studenten vanaf het eerste studiejaar de basisbeurs ontvangen, die voor uitwonende studenten hoger is. De uitwonende basisbeurs bedraagt in 2026 €324,52 per maand en dekt hiermee een groot deel van de huur van een studentenwoning. Studenten uit een gezin met een lager inkomen kunnen een aanvullende beurs krijgen, daarnaast kan er door alle studenten extra geleend worden.

Naast de basisbeurs hebben de aanpassingen in de huurtoeslag een positief effect op de betaalbaarheid van studentenwoningen. Vanaf 2026 komen jongeren vanaf 21 jaar volledig in aanmerking voor huurtoeslag voor zelfstandige woningen¹; voorheen was dit 23 jaar. Deze huurtoeslag is inkomensafhankelijk maar gezien het lage inkomen, de basisbeurs geldt niet als inkomen, komen de meeste studenten in aanmerking. De huurtoeslag kan oplopen tot €523 per maand bij een zelfstandige woning die op of boven de sociale huurgrens ligt. Jongeren van 18 tot 21 jaar kunnen in de nieuwe situatie, net als voorheen, huurtoeslag krijgen maar deze is gemaximeerd tot €395.

1. Een zelfstandige woning beschikt over een eigen voordeur, badkamer/douche, toilet en keuken.

Door de basisbeurs en de huurtoeslag kan een uitwonende student die een zelfstandige studentenwoning huurt in totaal circa €850 aan financiële bijdrage ontvangen. Dit zal naar verwachting de drempel om naar een zelfstandige woning te verhuizen doen verlagen. Door de basisbeurs en de aangepaste huurtoeslagregels is het de verwachting dat het aantal Nederlandse uitwonende studenten zal gaan toenemen richting de aantallen die voor 2015 gezien werden. Daarnaast zal het aantal internationale studenten stabiel blijven de komende jaren, deze doelgroep doet vrijwel altijd een beroep op studentenhuisvesting. Het resultaat is dat het aandeel uitwonende studenten zal gaan stijgen. Volgens voorspellingen van de *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting* zal het aantal uitwonende studenten in 2032 tussen de 58% en 66% van het totaal aantal studenten liggen, nu is dit 54%.

Internationalisering onderwijs

Internationale studenten zijn een belangrijke doelgroep voor studentenhuisvesting en vormen inmiddels ongeveer 18% van de HO-studenten in Nederland. Internationale studenten hebben bij aankomst vaak direct een kamer nodig en kiezen vaker voor gemeubileerde woonruimte dan Nederlandse studenten. Daarnaast zijn zij bereid meer te betalen voor goed gelegen plekken, dicht bij onderwijsinstellingen en stedelijke voorzieningen. Het aantal is in de afgelopen jaren hard gestegen, maar de piek lijkt bereikt. Door demografische veranderingen en beleid (zie kader) zal deze groep in absolute aantallen licht afnemen, maar het aantal Nederlandse studenten daalt iets sneller. Hiermee vormen internationale studenten een steeds groter deel van de totale studentenpopulatie, wat de vraag naar geschikte woonruimte verder verhoogt.

Ongeveer een kwart van de internationale studenten blijft vijf jaar na afstuderen in Nederland, vooral studenten uit niet-EER-landen. Veel van deze studenten vinden snel een baan, in sectoren zoals techniek, onderwijs en zorg, en verdienen na vijf jaar vaak een stuk meer dan de gemiddelde Nederlandse student. Dit goede perspectief draagt bij aan een stijgende vraag naar studentenhuisvesting, vooral in steden zoals Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Deze steden hebben hoge percentages niet-EER-studenten, vaak in combinatie met de eerdergenoemde sectoren.

Beleidsplannen: meer controle op internationale studenten en stimuleren van huisvesting

Door het grote tekort aan studentenwoningen staat het onder controle houden van het aantal internationale studenten hoog op de politieke agenda. Daarnaast zijn internationale studenten in financieel opzicht een grote kostenpost op de Rijksbegroting. Studenten uit de EER-landen betalen, net als Nederlandse studenten, het collegegeld van circa €2.700 per jaar. Dit is veel lager dan de daadwerkelijke kosten, die via overheidssubsidie betaald worden aan hogescholen en universiteiten.

Mede vanwege budgettaire zaken zijn door diverse kabinetten in de afgelopen jaren voorstellen ingediend om het aantal buitenlandse studenten te beperken. Het meest concreet is de Wet Internationalisering in Balans (WIB). De wet heeft als doel de verengelsing van het hoger onderwijs in Nederland te beperken zodat het minder aantrekkelijk wordt voor buitenlandse studenten om hier te gaan studeren. In totaal moet hierdoor €293 miljoen bespaard worden. Begin 2026 ligt het wetsvoorstel, na meerdere malen gewijzigd te zijn, bij de Raad van State.

Het begin 2026 beëdigde kabinet-Jetten heeft in het coalitieakkoord aangegeven dat de Wet Internationalisering in Balans niet van tafel gaat maar vooral gebruikt gaat worden om een numerus fixus vast te leggen voor niet-EER studenten indien noodzakelijk. Daarnaast moet de instroom van buitenlandse studenten gecontroleerd worden door bindende bestuurlijke afspraken met onderwijsinstellingen over de capaciteit van Engelstalige opleidingen. Daarnaast heeft de coalitie aangegeven dat ze internationale studenten als belangrijk zien voor de Nederlandse economie. Op het gebied van huisvesting van studenten heeft het nieuwe kabinet ook diverse plannen. Zo wil het de belemmeringen voor hospitaverhuur verminderen en moeten onderwijsinstellingen zelf meer verantwoordelijk worden voor voldoende huisvesting voor internationale studenten. Ten slotte wil het nieuwe kabinet de uitwonende beurs voor studenten verhogen.

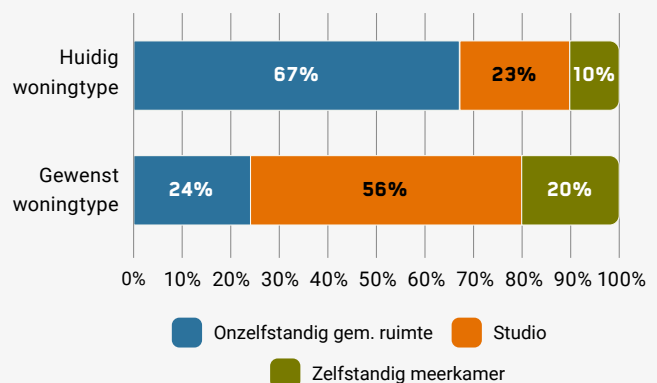
Per saldo blijft er bij de beleidsmakers volop aandacht voor het realiseren van meer studenthuisvesting maar zal er ook kritisch gekeken blijven worden naar de groei van het aantal buitenlandse studenten.

Betalingsbereidheid neemt toe

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting blijkt dat studenten bij het kiezen van een woning vooral letten op de kosten, het type woonruimte en de locatie. Eenkamerwoningen zijn bijzonder gewild, mits ze betaalbaar en gunstig gelegen zijn. Toch dwingt de krappe woningmarkt studenten vaak tot compromissen, wat hun bereidheid om meer te betalen beïnvloedt.

Gemiddeld zijn studenten bereid om €197 extra per maand te betalen voor een zelfstandige eenkamerwoning (studio) ten opzichte van een kamer met gedeelde voorzieningen. Dit wijst op een duidelijke voorkeur voor comfort en gemak, zolang de financiële haalbaarheid binnen bereik blijft. Door de huurtoeslag en de terugkeer van de basisbeurs is de betaalbaarheid sterk verbeterd. Dit blijkt ook uit figuur 5 waarbij de voorkeur voor een studio veel groter is dan het aantal uitwonende studenten dat daadwerkelijk in een studio woont.

Figuur 4: Woonvoorkeur uitwonende studenten



Bron: LMS, 2025, bewerking door Achmea Real Estate

“Door de huurtoeslag en de basisbeurs is de betaalbaarheid sterk verbeterd”

De groeiende vraag naar studio's biedt aantrekkelijke kansen, vooral op locaties met goede voorzieningen. Bovendien zijn deze woonruimtes niet alleen in trek bij studenten, maar ook bij starters. Deze brede doelgroep vergroot de flexibiliteit in het gebruik en verhoogt de alternatieve aanwendbaarheid bij een eventuele verkoop of herbestemming. Figuur 5 beschrijft het verschil tussen de bereidheid te betalen en de huidige woonlasten. Hier is terug te zien dat vooral studio's met een ruimere omvang een hoge voorkeur genieten. Daarentegen zorgt de afwezigheid van huursubsidie in het onzelfstandige segment voor lagere betaalbaarheid en daardoor lagere betalingsbereidheid.

De terugkeer van de basisbeurs en de aangepaste huurtoeslag verbeteren de betaalbaarheid van studentenwoningen aanzienlijk. Omdat deze woningen door hun beperkte omvang vrijwel altijd binnen het woningwaarderingstelsel (WWS) vallen, zijn studenten bovendien beschermd tegen te hoge huurprijzen. Voor institutionele beleggers betekent de toegenomen betaalbaarheid dat het beleggingsrisico afneemt. Investerings in duurzaamheid worden daarnaast direct beloond: studenten profiteren van lagere energiekosten, terwijl beleggers dankzij extra WWS-punten voor duurzaamheid een hogere toegestane huur kunnen vragen.

Figuur 5: Betalingsbereidheid versus huidige woonlasten (in % verschil)*

m ² WVO	Onzelfstandig Gem. ruimte	Studio	Zelfstandig meerkamer
12	+4%	+23%	
16	+18%	+32%	
20	+22%	+43%	
24	+28%	+43%	
28	+23%	+50%	
35			+10%
50			+5%
65			+4%
80			+3%
95			+6%

* op basis van 1^e en 2^e voorkeurslocatie (centrum en rand centrum/campus)

Bron: LMS, 2025, bewerking door Achmea Real Estate



AANBOD NEEMT AF

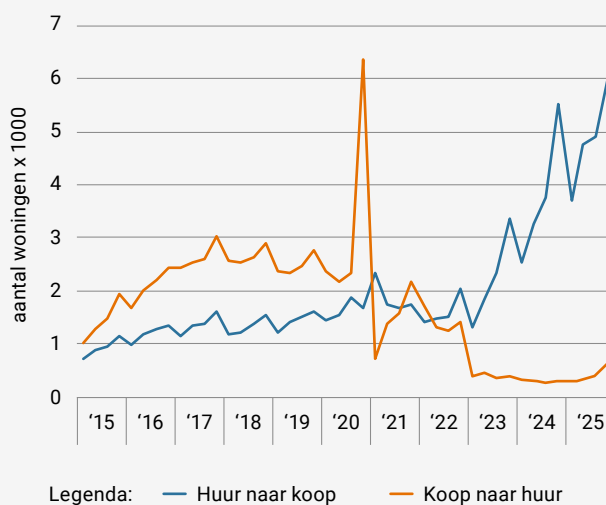
Terwijl de vraag naar studentenhuisvesting zal gaan toenemen, blijft het aanbod dalen. Vooral in het particuliere aanbod zien we een voortdurende afname in het aantal studentenwoningen, terwijl de nieuwbouw van complexmatige studentenwoningen vertraagd. Dit zorgt ervoor dat de schaarste aan studentenwoningen fors zal toenemen de komende jaren.

Aanbod particuliere huursegment neemt af

Een groot deel (40%) van de uitwonende studenten huurt een kamer of woning bij een kleine particuliere verhuurder. Voor particuliere verhuurders die woningen aan studenten verhuren heeft nieuw beleid geleid tot een toenemende verkoop van huurwoningen. Naast huurregulering, zoals de Wet Betaalbare Huur, hebben vooral fiscale maatregelen ervoor gezorgd dat particuliere verhuur minder interessant is. Hierdoor hebben veel verhuurders besloten hun panden te verkopen, wat het aanbod op de studentenkamermarkt verder onder druk zet en de woningnood onder studenten vergroot. Figuur 6 toont aan hoe het particuliere woningbezit gedaald is in de afgelopen jaren. Door de verkoop van particuliere huurwoningen is het aantal studenten dat in dit segment woont in 2024 met 17.800 gedaald. Cijfers over 2025 zijn nog niet bekend gemaakt. Aangezien in 2025 het totale aantal verkochte particuliere huurwoningen ruim een kwart hoger ligt dan in 2024, zal dit waarschijnlijk ook leiden tot een grotere daling van het aantal studentenkamers in dit segment.

Daarnaast zorgt het algehele woningtekort ervoor dat veel afgestudeerden geen geschikte starterswoning kunnen vinden en hierdoor langer in hun studentenwoning blijven wonen. Het gros van de studenten (58%) blijft langer dan een jaar na afstuderen in de studentenwoning wonen. De krapte in verschillende woningmarktsegmenten draagt zo bij aan de aanhoudende schaarste in de studentenhuisvesting.

Figuur 6: Afname particulier huurwoningbezit



Bron: Kadaster, 2025, bewerking door Achmea Real Estate

Vertraging nieuwbouw

Net zoals op de totale woningmarkt heeft ook de markt voor studentenwoningen te maken met vertragende nieuwbouw van woningen. In 2022 heeft de Rijksoverheid in het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) het doel gesteld om tot 2030 60.000 studentenwoningen te realiseren, dit komt neer op circa 7.500 per jaar. In de afgelopen jaren zijn deze aantallen niet gehaald: in 2024 werden er weliswaar nog 5.000 studentenwoningen gerealiseerd, fors meer dan de 1.700 in 2023 maar veel lager dan het doel. Naar verwachting is het aantal opgeleverde studentenwoningen in 2025 uitgekomen op circa 1.500. Voor 2026 en 2027 zijn er harde bouwplannen bekend voor circa 2.800 woningen per jaar. Het lijkt er dus op dat de doelstellingen in het LAS niet gehaald gaan worden. Om de nieuwbouw van studentenwoningen te versnellen dienen gemeentes meer studentenwoningen te programmeren. De concurrentie van andere essentiële woonsegmenten, zoals middenhuur- en seniorenwoningen, is hierbij echter groot.

Versoepeling hospitaerverhuur

De versoepeling van hospitaerverhuur, zoals aangekondigd in een voorgestelde wetswijziging, wordt ingezet door de overheid als maatregel om het tekort aan studentenhuishuizing te verlichten. Zowel het Rijk als gemeenten stimuleren deze woonvorm door regelgeving aan te passen en verhuurders te informeren over de mogelijkheden. De maatregel maakt het eenvoudiger voor particuliere verhuurders om een kamer in hun woning te verhuren, zonder dezelfde verplichtingen als reguliere verhuurders. Dit moet drempels verlagen en het aanbod van woonruimte vergroten. De effectiviteit hiervan is echter onzeker. Het is de vraag of studenten deze woonvorm als aantrekkelijk beschouwen en of het daadwerkelijk een significant aantal extra woonplekken oplevert. Daarnaast is in sommige gevallen toestemming nodig van gemeente en/of hypotheekverstrekker. Hierdoor blijft onduidelijk in hoeverre hospitaerverhuur bijdraagt aan een structurele oplossing voor het tekort aan studentenwoningen.

Tekort loopt op

Door de combinatie van het dalende aanbod, tegenvallende nieuwbouwproductie en de stijgende vraag zullen de tekorten aan studentenwoningen aanhouden de komende jaren. In het collegejaar 2024-2025 lag het tekort aan studentenwoningen op circa 21.500 woonruimtes. Volgens forecasts van Kences zal het tekort in 2032 stijgen tot een aantal dat tussen de 26.000 en 63.000 ligt. Het daadwerkelijk tekort zal afhankelijk zijn in hoeverre Nederlandse studenten meer zullen gaan uitwonen. Zoals eerder geconstateerd zullen door de basisbeurs en huurtoeslag meer studenten willen uitwonen. In een scenario waarbij de voorkeur voor uitwonen stabiel zal blijven ten opzichte van de afgelopen jaren zal het tekort licht stijgen tot 26.000, dit is 10% van de voorraad en daarmee het dubbele van het totale woningtekort. Wanneer de vraag naar uitwonen bij studenten zal toenemen naar percentages zoals die voor het afschaffen van de basisbeurs zichtbaar waren dan zal het tekort stijgen tot wel 63.000 eenheden. Hiermee loopt het tekort op tot circa 20% van de voorraad aan studentenwoningen.

Maatschappelijk belang van studentenhuishuizing

De beschikbaarheid van voldoende studentenhuishuizing is van fundamenteel maatschappelijk belang, met gevolgen die verder reiken dan de individuele student. Het draagt bij aan de persoonlijke ontwikkeling van studenten, de economische vitaliteit en de bredere maatschappelijke cohesie.

Voor studenten markeert het uit huis gaan een cruciale stap naar volwassenheid. Het bevordert zelfstandigheid en verantwoordelijkheidsgevoel en verrijkt het sociale leven door interactie met medestudenten. Deze sociale contacten zijn essentieel voor het welzijn en de ontwikkeling van een breed netwerk. Bovendien leidt adequate huishuizing tot efficiënter tijdgebruik, doordat er minder gereisd hoeft te worden. Hierdoor hebben studenten meer tijd voor studie, bijbanen en sociale activiteiten, wat hun algehele ontwikkeling ten goede komt. Daarnaast is adequate huishuizing noodzakelijk wanneer een bepaalde studie niet in de eigen regio aangeboden wordt. Uiteraard heeft thuis blijven wonen ook voordelen zoals de nabijheid van familie en lage woonlasten, echter wegen deze niet op tegen de voordelen die uit huis gaan met zich meebrengt.

Op maatschappelijk niveau ontlast voldoende studentenhuishuizing de reguliere woningmarkt, wat de druk op betaalbare woningen voor andere doelgroepen vermindert. Het is tevens cruciaal voor het behoud van talent en de regionale economische ontwikkeling. Steden met onvoldoende huishuizing riskeren een 'braindrain', wat de lokale kenniseconomie en innovatiekracht verzwakt. Investerings in studentenwoningen zijn daarom investeringen in de toekomstige arbeidskrachten en de concurrentiepositie van een regio.

Dit economische belang wordt breed erkend. Het EU Affordable Housing Plan (december 2025) benadrukt de noodzaak van investeringen in studentenhuishuizing en beschouwt dit als "essentiële infrastructuur voor de Europese concurrentiekracht". Dit plan richt zich op het mobiliseren van publieke en private investeringen en het versoepelen van staatssteunregels voor betaalbare woningbouw. Ook het Nederlandse kabinet Jetten onderschrijft dit in het coalitieakkoord "Aan de slag". De regering benadrukt de noodzaak van internationaal talent voor innovatie en de economie in het algemeen. Voldoende studentenwoningen zijn dus van belang voor zowel de individuele student als de bredere samenleving.

HISTORISCHE RENDEMENTEN TONEN AANTREKKINGSKRACHT VOOR BELEGGER

In de afgelopen jaren heeft studentenhuisvesting zich bewezen als een stabiele en aantrekkelijke beleggingscategorie met totaalrendementen die vergelijkbaar zijn met die van reguliere woningen. Beleggingen in studentenhuisvesting, vooral in zelfstandige studentenwoningen, zorgen voor een stabiele cashflow. De gereguleerde woningen bieden relatief hoge huuropbrengsten per m² die stabiel en voorspelbaar zijn doordat ze vanwege de kleinere oppervlaktes onder het WWS stelsel vallen.

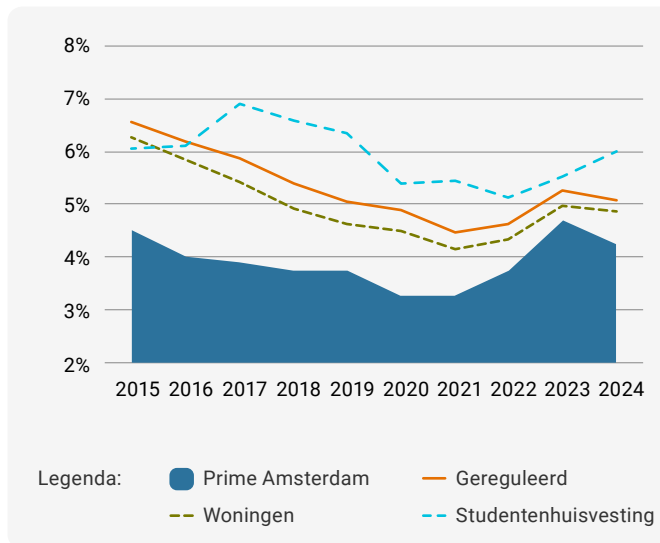
Aantrekkelijke kenmerken voor beleggers

In het verleden werd er relatief weinig geïnvesteerd in studentenhuisvesting. Dit kwam voornamelijk door de specifieke risico's die gepaard gingen met dit type vastgoed. Deze risico's waren vaak onbekend of moeilijk in te schatten, vooral voor Nederlandse institutionele beleggers. Ten eerste was het concept van studentenhuisvesting in Nederland minder ingeburgerd dan in landen zoals de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk, waar het al langer gebruikelijk was om te investeren in studentenhuisvesting met bijbehorende faciliteiten en diensten. Hierdoor waren veel beleggers in Nederland minder vertrouwd met het beheer van studentenhuisvesting en de specifieke behoeften van studenten. Daarnaast waren de politieke risico's, zoals de onzekerheid over huurtoeslag en wijzigingen in het woonwaarderingstelsel, een belangrijke belemmering. Voor Nederlandse beleggers was het moeilijk om de impact van mogelijke veranderingen in wet- en regelgeving in te schatten, wat hen terughoudend maakte om de markt te betreden. Daarbovenop kwam nog de tot 2023 geldende verhuurderheffing, die zorgde voor een extra belastingdruk op gereguleerde huurwoningen.

Tegenwoordig zijn deze risico's echter beter bekend en beheersbaar. De ervaring met studentenhuisvesting is gegroeid en buitenlandse investeerders hebben geholpen het concept verder te ontwikkelen in Nederland. Beleggers hebben geleerd hoe ze kunnen omgaan met de specifieke eisen van studentenhuisvesting, van het bieden van de juiste voorzieningen, tot

het omgaan met politieke en regelgevende risico's. Bovendien is de vraag naar kwalitatief hoogwaardige studentenhuisvesting gestegen, mede door de groei van het aantal internationale studenten en de nadruk op duurzame, flexibele woonoplossingen. Door de grote vraag is het verhuurrisico zeer laag. Daarnaast zorgen de terugkeer van de basisbeurs en de uitgebreide huurtoeslag ervoor dat de betaalbaarheid verbeterd is. Het verhuurrisico is hierdoor gedaald. Langjarig (10 jaar) ligt de leegstand van studentenwoningen in de Nederlandse MSCI benchmark gemiddeld met 0,9% zelfs op de helft van dat van reguliere woningen. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat beleggers nu met meer vertrouwen in de markt stappen.

Figuur 7: Bruto aanvangsrendementen studentenhuisvesting en woningen



Bron: Cushman & Wakefield, MSCI, 2026, bewerking door Achmea Real Estate

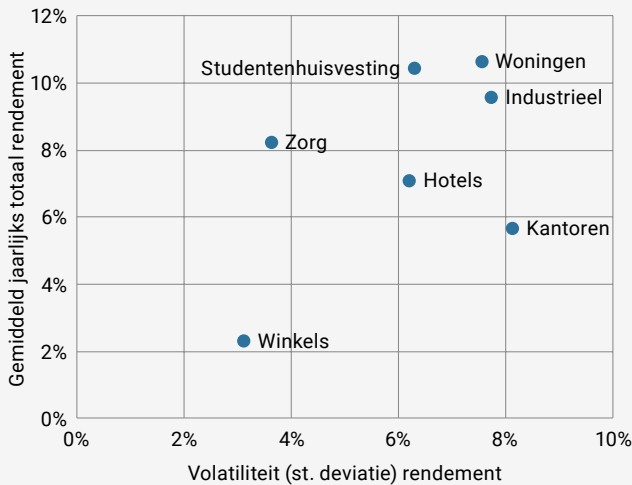
“Langjarig ligt de leegstand van studentenwoningen op de helft van dat van reguliere woningen”

Huidige risicopremie biedt kansen

De risicopremie van studentenhuisvesting ten opzichte van prime woningvastgoed lijkt aanzienlijk met een spread van ongeveer 150 basispunten van het bruto aanvangsrendement. Het aanvangsrendement ligt daarnaast gemiddeld 90 basispunten hoger dan in het totale gereguleerde huursegment. De hogere exploitatielasten van studentenwoningen worden hierdoor ruimschoots gecompenseerd door de hoge spreads. Dit maakt dat studentenwoningen aantrekkelijk geprijsd zijn en een positieve impact hebben op de rendementen van woningportefeuilles.

Historisch gezien bieden beleggingen in studentenhuisvesting een totaal rendement dat vergelijkbaar is met dat van residentieel vastgoed, maar met een lagere volatiliteit. Hiermee heeft het een iets betere risicorendementsverhouding dan reguliere woningen. De afnemende risico's, de lagere rendementsvolatiliteit en de vergelijkbare rendementen ten opzichte van residentieel vastgoed maakt de huidige prijsstelling van studentenhuisvesting aantrekkelijk.

Figuur 8: Risico-gecorrigeerd rendement (10-jaars) studentenhuisvesting

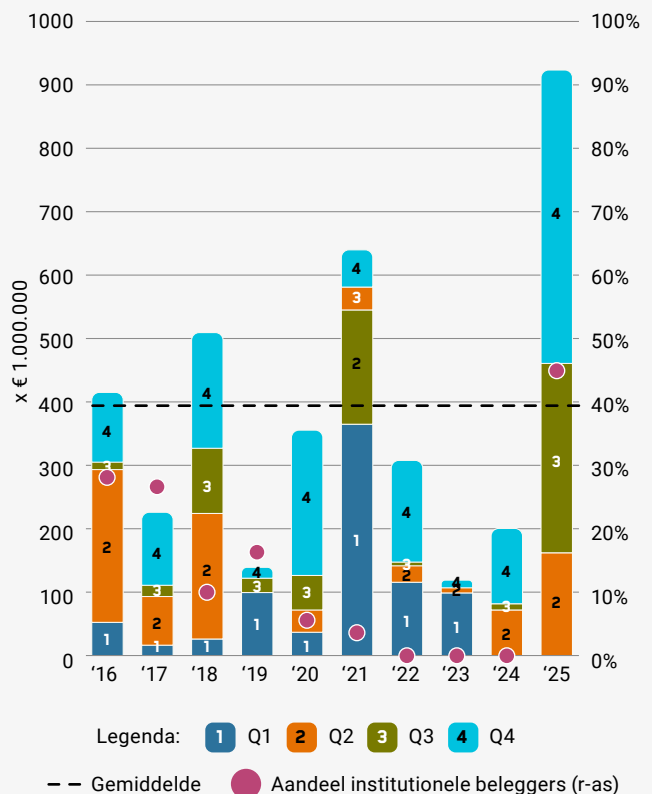


Bron: MSCI, 2026, bewerking door Achmea Real Estate

Institutionele interesse neemt toe

De aantrekkelijke kenmerken van studentenwoningen maken het segment ook steeds populairder bij institutionele beleggers. In 2025 is het transactievolume in Nederlandse studentenhuisvesting uitgekomen op €922 miljoen, meer dan het dubbele van het langjarige gemiddelde. Opvallend was het relatief grote aandeel, van ruim €400 miljoen, van institutionele beleggers in het investeringsvolume. Eerdere jaren werden vooral gedomineerd door woningcorporaties en buitenlandse beleggers. In het verleden hebben we Nederlandse institutionele beleggers wel actief gezien in joint ventures maar dit heeft niet geleid tot grote aandelen in de beleggingsvolumes. Een goed voorbeeld hiervan is de samenwerking tussen ABP en Greystar, die zich op betaalbare woningen richt waaronder studentenwoningen. Naar verwachting zal de institutionele interesse in de komende jaren aanhouden. Dit kan zorgen voor dalende aanvangsrendementen en extra waardegroei.

Figuur 9: Beleggingsvolumes studentenhuisvesting



Bron: RCA, 2026, bewerking door Achmea Real Estate

Aandachtspunten voor beleggers

Om als institutionele belegger succesvol te zijn op de markt van studentenwoningen zijn er een aantal aandachtspunten die verder gaan dan traditionele woningbeleggingen. Uiteraard is het belangrijk om in studentenhuisvesting te investeren in steden met een uitgebreid aanbod aan hoger onderwijs. Echter zijn er nog een drietal andere aandachtspunten.

Een primair aandachtspunt is de focus op **zelfstandige woningen**. Door te investeren in eenheden die voldoen aan de criteria voor zelfstandige woonruimte kunnen huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit maakt de woningen aanzienlijk betaalbaarder voor studenten, wat de vraag en bezettingsgraad ten goede komt. Bovendien bieden zelfstandige woningen een hogere alternatieve aanwendbaarheid; indien de studentenmarkt verandert, kunnen deze woningen relatief eenvoudig aan andere doelgroepen worden verhuurd. Op termijn opent dit ook de mogelijkheid voor een uitpondscenario, waarbij individuele eenheden verkocht kunnen worden, wat flexibiliteit en potentieel extra rendement biedt.

Duurzaamheid is een ander essentieel aspect. Niet alleen is het van belang voor het behalen van de nationale en Europese klimaatdoelen, maar het heeft ook directe financiële implicaties. Een goed energielabel draagt significant bij aan het aantal Woningwaarderingstelsel (WWS) punten. Een hoger puntenaantal kan leiden tot een hogere maximaal redelijke huurprijs, wat de aantrekkelijkheid van de investering vergroot.

Daarnaast vereist het beleggen in studentenwoningen een intensievere vorm van **property management** dan reguliere woningen. De studentenpopulatie kenmerkt zich door een hogere mutatiegraad die twee tot drie keer hoger ligt dan bij reguliere woningen. Dit resulteert in meer verhuurinspanningen en administratieve lasten. Bovendien brengt de jonge doelgroep een behoefte aan actiever dagelijks beheer met zich mee, bijvoorbeeld voor het beperken van overlast en het onderhouden van gemeenschappelijke ruimtes. Dit vraagt om een gespecialiseerde aanpak en een proactieve houding van de beheerder. Daarnaast is het raadzaam om bij grote complexen ook een huismeester on-site te hebben zodat er gereageerd kan worden op mogelijke problemen. Het gevolg hiervan is dat de exploitatielasten voor studentenwoningen hoger liggen dan reguliere woningen.



CONCLUSIE

Studentenwoningen vormen een belangrijk onderdeel van de Nederlandse woningmarkt. De vraag naar studentenwoningen neemt in de komende jaren naar verwachting toe, terwijl het tekort hoog is en door beperkte nieuwbouw en een afnemende particuliere voorraad verder zal oplopen.

De gunstige risico-rendementsverhoudingen en de relatief hoge spread ten opzichte van reguliere woonproducten maken studentenhuisvesting daarnaast tot een aantrekkelijke toevoeging voor institutionele portefeuilles. Dit geldt met name voor zelfstandige studentenwoningen, die niet alleen profiteren van verbeterde betaalbaarheid door de herinvoering van de basisbeurs maar ook van de verruiming van de huurtoeslag.

Tegelijkertijd is het maatschappelijke belang groot. Voldoende studentenhuisvesting ondersteunt de toegankelijkheid van het hoger onderwijs, draagt bij aan economische groei en voorkomt extra druk op andere segmenten van de woningmarkt. De toenemende institutionele interesse, zoals zichtbaar in 2025, onderstreept het vertrouwen in het segment en zal naar verwachting bijdragen aan verdere professionalisering en schaalvergroting van de markt.



De Next Level - Delft

COLOFON

Uitgave	Achmea Real Estate
Publicatie	Juni 2026
Auteur	Kes Brattinga Research Manager Kes.Brattinga@achmea.nl
Meer informatie	Peter van Marle Portfolio Manager Peter.van.Marle@achmea.nl
Vormgeving	Achmea Creatieve Diensten

DISCLAIMER

Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KVK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed.

Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen en het verlenen van de beleggingsdiensten individueel vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers in de zin van artikel 1:1 Wft.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing.

Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten.