Studentenhuisvesting: bouwen tegen de stroom in

RAPPORT

Nederland

CBRE RESEARCH
NOVEMBER 2026



Bouwen alleen is niet genoeg

Meer kamers gebouwd, minder kamers beschikbaar

In 2025 kwamen er landelijk bijna 5.000 studenteneenheden bij, waarvan 1.400 vanuit harde bouwplannen. Tot en met 2034 liggen er in de twaalf universiteitssteden plannen voor ruim 16.000 extra studenteneenheden. Voor het kabinet is dat reden om te concluderen dat de bouwopgave op koers ligt. Dat klopt voor de bouw, maar niet voor het tekort. Wat er wordt bijgebouwd, gaat elders weer verloren. Er verdwijnen namelijk in hoog tempo kamers uit de particuliere verhuur: volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting huren ruim 32.000 minder studenten een kamer in de particuliere verhuur dan twee jaar geleden.

Die uitstroom is geen tijdelijk verschijnsel. Zolang box 3[1] het aanhouden van een verhuurde kamer voor beleggers zwaar belast, blijven particuliere verhuurders studentenwoningen verkopen. Slechts een beperkt deel van die woningen blijft vervolgens beschikbaar voor studenten. Hoe snel dat proces gaat, is onzeker. Deze publicatie werkt daarom met drie scenario's. In het lage scenario houdt de uitponding aan, blijven beleggers op afstand en worden weinig voorlopige bouwplannen gerealiseerd. In het hoge scenario neemt de uitponding af, stappen beleggers weer in en wordt een groter deel van de plannen gerealiseerd.

Het middenscenario, het uitgangspunt van deze publicatie, gaat uit van een uitponding die geleidelijk afneemt, beleggers die langzaam terugkeren en een deel van de voorlopige bouwplannen dat wordt gerealiseerd. In alle drie de scenario's neemt het particuliere aanbod verder af. Door de verwachte daling van het aantal studenten loopt het tekort in het hoge en middenscenario wel iets terug, maar verdwijnt het niet.

In cijfers: het huidige tekort van bijna 21.500 eenheden daalt in het hoge scenario tot bijna 15.000 in 2034 en in het middenscenario tot ruim 18.000. In het lage scenario loopt het op tot ruim 25.000.

Dat tekort omvat ook de vraag van studenten die nu nog thuis wonen. Veel van hen willen het ouderlijk huis wel verlaten, maar vinden geen passende kamer. Komt er aanbod bij, dan gaan zij alsnog op kamers. Internationale studenten hebben het alternatief van thuis wonen niet. Voor hen betekent een tekort aan kamers dat Nederland als studieland afvalt.

Hoe groot het tekort de komende jaren blijft, hangt vooral af van beleidskeuzes. Die bepalen zowel de bereidheid van beleggers om nieuwe studentenhuisvesting te realiseren als de bereidheid van particuliere verhuurders om bestaande kamers in de verhuur te houden.

Deze publicatie brengt de ontwikkeling van het tekort in kaart voor de twaalf universiteitssteden, waar 85% van de uitwonende hbo- en wo-studenten woont, met prognoses per stad tot en met 2034.

Kernconclusies

- Uitponding wist nieuwbouw volledig uit. Ook met fiscale zekerheid in box 3 blijft er in 2034 een tekort.
- Particuliere verhuurders blijven onmisbaar, vooral in Amsterdam, Rotterdam en Leiden.
- Er is meer kapitaal nodig voor PBSA[2], van corporaties en van beleggers, om het tekort aan studentenhuisvesting terug te dringen.
- Een beperking van shortstay zet tot 20.000 kamers voor internationale studenten op het spel.



[1] Box 3 is het deel van de inkomstenbelasting waarin spaargeld en beleggingen worden belast op basis van een door de overheid vastgesteld (fictief) rendement.
[2] PBSA staat voor Purpose-Built Student Accommodation: complexen die speciaal voor studenten zijn gebouwd.

© 2026 CBRE B.V.

Beleid remt de internationale student, en daarmee de kenniseconomie

Omslag in internationale instroom

De daling van het aantal Nederlandse hbo- en wo-studenten is een bekende ontwikkeling. Na een piek van bijna 659.000 Nederlandse studenten in studiejaar 2020/21 daalt dit aantal volgens de referentieraming naar circa 539.000 in 2033/34. Naast deze ontwikkeling is ook bij internationale studenten een omslag zichtbaar. Het aantal internationale studenten groeide jarenlang onafgebroken, van bijna 73.000 in studiejaar 2017/18 naar bijna 130.000 in 2024/25. In 2025/26 daalde het aantal internationale studenten voor het eerst. De instroom neemt af in zowel het hbo als het wo, vooral door een dalend aantal studenten uit Duitsland en China. De masterinstroom groeit per saldo nog licht, vooral door doorstroming binnen het Nederlandse hoger onderwijs en een toenemende instroom uit onder meer India en Spanje, met name in technische opleidingen aan universiteiten.

De afname van de internationale instroom valt samen met een bredere maatschappelijke en politieke discussie over de internationalisering in het hoger onderwijs, waaronder het wetsvoorstel *Internationalisering in Balans*. Tegelijkertijd vormt de krappe woningmarkt een belangrijke drempel voor internationale studenten. Universiteiten en hogescholen adviseren internationale studenten steeds vaker om alleen naar Nederland te komen wanneer zij vooraf huisvesting hebben geregeld. Het afremmen van de internationale instroom en de beperkte beschikbaarheid van studentenkamers versterken elkaar.

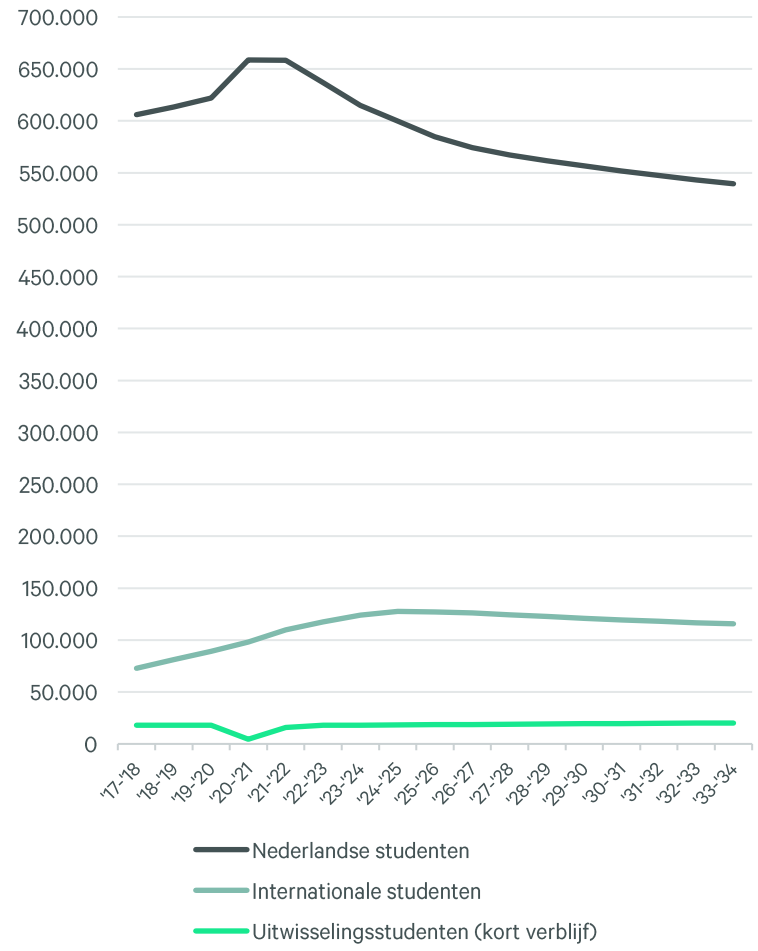
Ondertussen daalt ook het aantal Nederlandse studenten, waardoor internationale studenten voor universiteiten en kennisregio's aan belang winnen. Een deel van hen blijft na afstuderen in Nederland werken. Bedrijven vestigen zich bovendien graag in universiteitssteden vanwege het aanbod aan jong talent. Het beperken van de internationale instroom kan daardoor de kennismigratie afremmen, de internationale positie van universiteiten verzwakken en op termijn de ontwikkeling van de kenniseconomie onder druk zetten.

Figuur 1: Studenten naar herkomst (index '17-'18 = 100)



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2026, CBS; bewerking CBRE Research

Figuur 2: Studenten naar herkomst (aantal)



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2026, CBS; bewerking CBRE Research

© 2026 CBRE B.V.

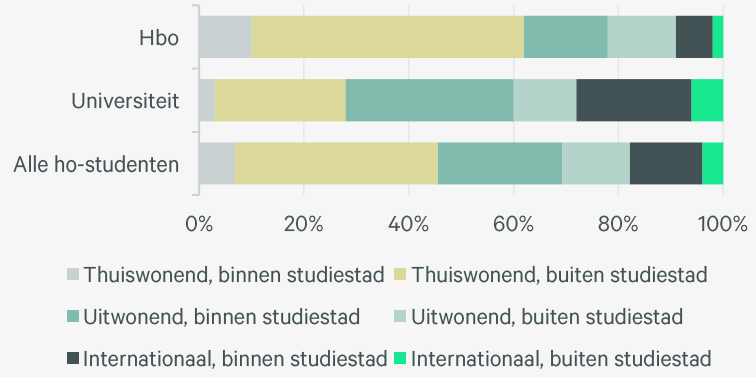
De woonwens is er, de kamer niet

Bijna de helft wil uit huis, maar er zijn 21.500 kamers te weinig

Zeven jaar geleden woonde de helft van de Nederlandse studenten nog op kamers, nu is dat 43%. De daling begon deels onder het leenstelsel, toen uit huis gaan voor veel studenten financieel onaantrekkelijk werd. Sinds de terugkeer van de basisbeurs is die rem grotendeels weggenomen, maar door de krappe woningmarkt herstelt het aandeel uitwonenden niet. Tegelijk wil bijna de helft van de nu thuiswonende studenten (48%) uitwonend zijn. Het verschil tussen wens en werkelijkheid is latente vraag: studenten die verhuizen zodra er een geschikte kamer beschikbaar komt. In de twaalf universiteitssteden gaat het om circa 21.500 studenten.

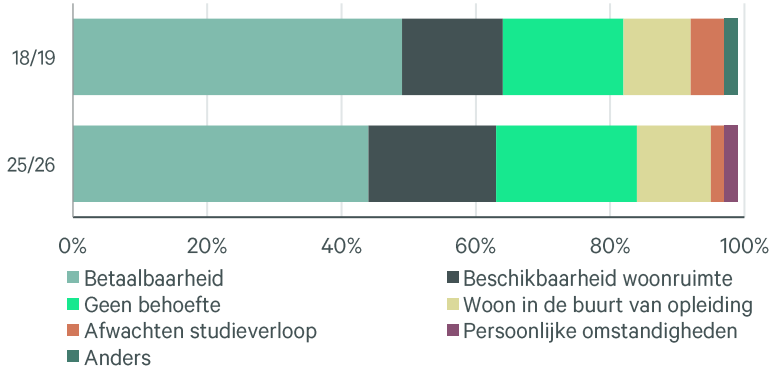
Voor de universitaire student weegt dat zwaarder dan voor de hbo-student. Hbo-studenten wonen grotendeels thuis, vaak buiten hun studiestad. Van de universitaire studenten woont een ruime meerderheid op kamers en is ruim een kwart internationaal. Die laatste groep kan niet thuis blijven wonen en is volledig afhankelijk van het aanbod.

Figuur 3: Woonsituatie ho-studenten, '25-'26 (%)



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2026; bewerking CBRE Research

Figuur 4: Reden om thuis te wonen, '18-'19 en '25-'26 (%)



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2026; bewerking CBRE Research

Het ontbreken van een kamer weegt steeds zwaarder

In studiejaar 2018/19 noemde 15% van de thuiswonende studenten het gebrek aan woonruimte als belangrijkste reden om thuis te blijven wonen. Nu is dat 19%, een stijging van 4 procentpunt in zeven jaar, met een uitschieter naar 21% in 2021/22. Na die piek is het aandeel iets gedaald, maar het ligt nog altijd boven het niveau van 2018/19. Betaalbaarheid blijft de grootste reden, maar het belang daarvan nam af, van 49% naar 44%. Dat past bij de ontwikkeling van de woonlasten: door de hogere basisbeurs en de ruimere huurtoeslag daalde de woonquote[1] van uitwonende studenten in een jaar van 46% naar 40%. Waar de prijs minder zwaar weegt, wordt het simpelweg ontbreken van een kamer steeds bepalender.

Beide redenen komen voort uit het aanbod. Voor de een is er geen kamer beschikbaar, voor de ander geen kamer tegen een passende prijs. Samen noemt 63% van de thuiswonende studenten een van die twee redenen, terwijl 21% geen behoefte heeft om op kamers te gaan. Het is dus vooral het ontbrekende aanbod dat studenten thuis houdt. Een groter aanbod vergroot daarmee niet alleen de beschikbaarheid van kamers, maar kan ook bijdragen aan een betere betaalbaarheid.

[1] De woonquote (definitie LMS) relateert de gemiddelde woonlasten, minus het deel dat een partner bijdraagt, aan het besteedbaar budget. Het besteedbaar budget is het besteedbaar inkomen (definitie BZK) plus ouderlijke bijdrage en leningen, minus studiekosten.

© 2026 CBRE B.V.

Hoe groter het particuliere aandeel, hoe kwetsbaarder de stad

Twee doelgroepen vragen om twee producten

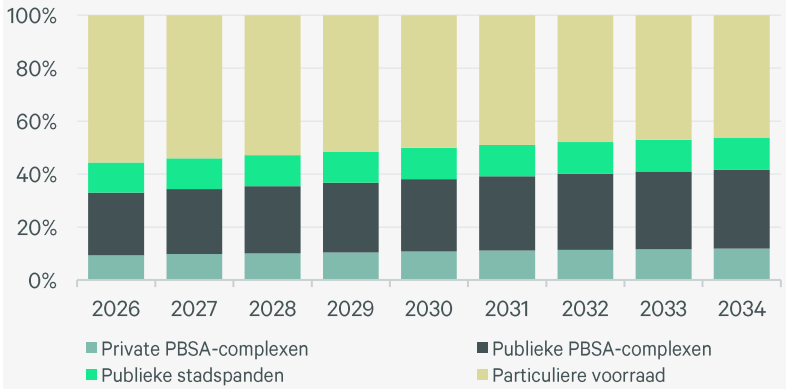
Hoewel de groei van het aantal studenten inmiddels afvlakt, heeft de sterke toename van zowel Nederlandse als internationale studenten in de afgelopen jaren de vraag naar studentenhuisvesting blijvend veranderd. Internationale en uitwisselingsstudenten zijn nieuw in het land en zoeken vaak een gemeubileerde all-in kamer in een complex met een sterke community, gezamenlijke voorzieningen en gedeelde ruimtes, zoals studieplekken, woonkamers, sportfaciliteiten of een bioscoop. Nederlandse studenten hechten eveneens waarde aan sociale contacten, gemeenschappelijke voorzieningen en een actieve woonomgeving, maar zoeken daarbij doorgaans vooral een betaalbare kamer. Een gezonde markt biedt daarom ruimte voor beide: gemeubileerde all-in kamers voor internationale en uitwisselingsstudenten en betaalbare kamers voor Nederlandse studenten.

Juist het grootste segment van de markt krimpt

Private PBSA richt zich vrijwel volledig op internationale studenten en uitwisselingsstudenten, met gemeubileerde studio's en kamers die per semester of studiejaar worden verhuurd. De sociale studentenhuisvesters bedienen met hun publieke PBSA-complexen en stadspanden vooral de Nederlandse student en de internationale student die drie tot vier jaar blijft. Hetzelfde geldt voor de particuliere verhuur. Die vormt met ruim de helft van het aanbod nog altijd het grootste segment, maar krimpt door uitponding in hoog tempo.

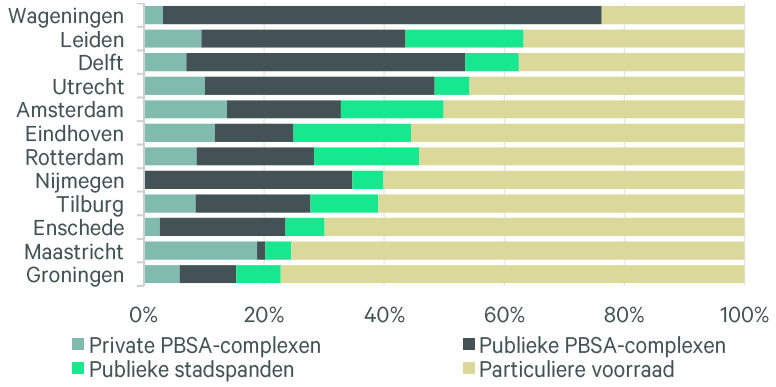
Nieuwbouw bestaat vrijwel volledig uit PBSA-complexen, terwijl uitponding de particuliere voorraad raakt. Daardoor verandert de samenstelling van het aanbod structureel. In het middenscenario stijgt het aandeel PBSA-complexen van 33% nu naar 42% in 2034, terwijl het aandeel particuliere verhuur daalt van 56% naar 46%. Daardoor komen beide segmenten dichter bij elkaar te liggen: het verschil neemt af van 23 naar minder dan 5 procentpunt. PBSA-complexen nemen daarmee niet alleen een groter aandeel van de markt in, maar worden ook steeds belangrijker voor het huisvesten van zowel Nederlandse als internationale studenten.

Figuur 5: Aanbod naar segment, middenscenario (%)



Bron: CBRE Research, prognose 2026

Figuur 6: Aanbod naar segment per stad, 2026 (%)



Bron: CBRE Research, prognose 2026

De grootste klappen vallen in steden met veel particuliere verhuur

Hoe kwetsbaar een stad is, hangt vooral af van de samenstelling van de voorraad. In Groningen, Maastricht en Enschede bestaat circa 70% of meer van het aanbod uit particuliere verhuur; daar bepaalt het uitpondtempo de markt. Wageningen is het minst kwetsbaar voor deze ontwikkeling. Driekwart van het aanbod bestaat daar uit PBSA, vrijwel volledig publiek. Daardoor blijft een groot deel van het studentenaanbod beschikbaar voor studenten, ook onder strengere regelgeving.

Eindhoven laat zien wat er gebeurt als vraag en product uit elkaar lopen. Ruim een kwart van de studenten is er internationaal, maar slechts een kwart van het aanbod bestaat uit PBSA-complexen en er liggen tot en met 2034 nauwelijks harde bouwplannen. Internationale studenten zijn daardoor grotendeels aangewezen op particuliere kamers, juist het segment dat door uitponding verdwijnt. Voor een regio waarvan de economie draait op technologisch talent is PBSA voor internationale studenten en jonge kenniswerkers daarom geen luxe, maar een vestigingsvoorwaarde.

Gemeenten, ontwikkelaars en aanbieders van studentenhuisvesting moeten daarom per stad bepalen welk aanbod er nodig is, op basis van de samenstelling van de studentenpopulatie en de voorraad. Een stad als Eindhoven, met veel internationale studenten en weinig PBSA, heeft een andere opgave dan Groningen, waar vooral de particuliere voorraad krimpt. Dat onderscheid hoort terug te komen in woonvisies en bouwplannen, met concrete afspraken over het aantal en het type studentenwoningen.

© 2026 CBRE B.V.

Box 3 houdt de uitpondgolf onder particuliere verhuurders op gang

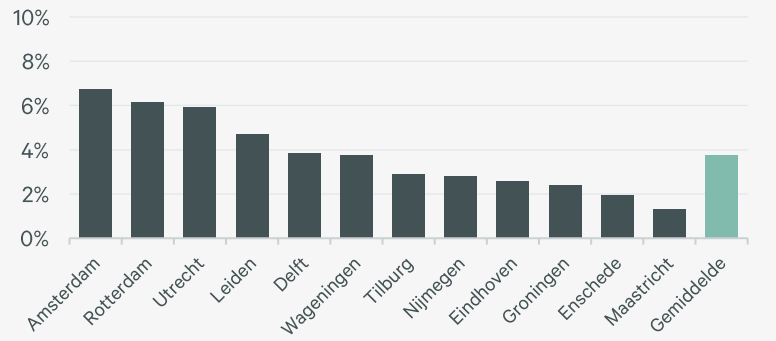
Bijna de helft van de uitwonende studenten huurt particulier en juist dat aanbod krimpt

De uitstroom van particuliere verhuurders vertaalt zich inmiddels in verschuivingen binnen het aanbod. Het aandeel particuliere verhuur in de huisvesting van uitwonende studenten daalde van 52% in 2023/24 naar 45% in 2025/26. Het aandeel van de sociale studentenhuisvesters steeg in dezelfde periode van 23% naar 28%, maar die groei vangt slechts een deel van het wegvallende aanbod op. De afname komt vooral door verkopen: in de twaalf universiteitssteden verkochten particuliere verhuurders in 2024-2025 bijna 4% van hun studentenkamers. In Amsterdam, Rotterdam en Utrecht liep dit op tot 6% à 7%.

Verkopen is lucratiever dan verhuren

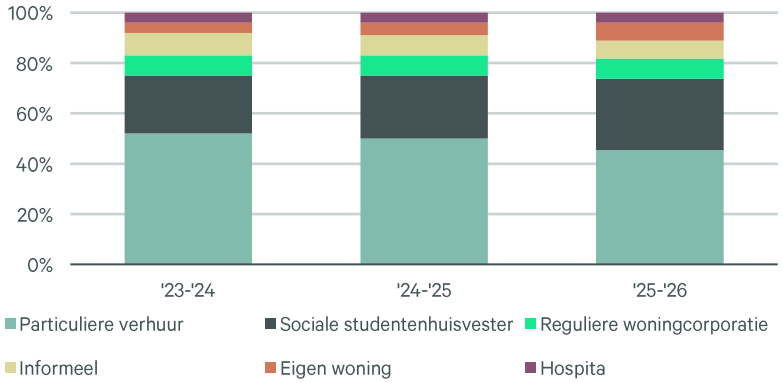
De oorzaak ligt in een stapeling van fiscale en huurrechtelijke maatregelen. In box 3 betaalt een verhuurder belasting over een forfaitair rendement dat is gebaseerd op de waarde van het pand. Tegelijk zijn voor een groter deel van de huurwoningen de maximale huren begrensd onder het WWS[1]. Door de stijgende woningwaarden neemt de belastinggrondslag toe, terwijl de huurinkomsten niet in dezelfde mate kunnen meegroeien. Voor veel kleine verhuurders staat het rendement daardoor onder druk. Verkopen bij de eerstvolgende huurderswisseling is dan vaak de meest logische keuze vanuit rendementsperspectief.

Figuur 7: Verkochte particuliere kamers, '24-'25 (%)



Bron: Kadaster, Kences; bewerking CBRE Research. Percentage van de particuliere voorraad per stad.

Figuur 8: Uitwonende studenten naar verhuurder (%)



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2026; bewerking CBRE Research
Woonsituatie gebaseerd op de 19 studentensteden van Kences.

Zolang box 3 niet wordt hervormd, lekt particulier aanbod weg

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur zijn verschillende maatregelen aangekondigd om verhuur aantrekkelijker te maken. Het WWS voor zelfstandige woonruimte wordt per 1 januari 2027 op drie punten verruimd en het wetsvoorstel passende huurcontracten moet tijdelijke contracten voor alle studenten mogelijk maken. Die maatregelen helpen, maar raken niet aan de kern. Het kabinet wil box 3 per 2028 hervormen en stelt voor die hervorming deels te dekken met een hogere heffing voor particuliere verhuurders: het forfait voor onder meer verhuurd vastgoed zou in 2027 met 1,5 procentpunt stijgen.[2] Begin oktober verwierp de Tweede Kamer een motie die het kabinet vroeg van die verhoging af te zien.

Daarmee blijven box 3 en de Wet betaalbare huur samen de belangrijkste oorzaken van de krimp in particuliere verhuur en verdwijnen er ook de komende jaren studentenkamers die de markt hard nodig heeft. Dat legt een steeds grotere verantwoordelijkheid bij woningcorporaties, beleggers en gemeenten. Woningcorporaties en beleggers zullen met nieuwbouw een deel van het wegvallende aanbod moeten opvangen, terwijl gemeenten meer locaties beschikbaar moeten stellen en procedures moeten versnellen. Nieuwbouw is dus noodzakelijk, maar kan het verlies van bestaande studentenkamers niet volledig opvangen. Dat vraagt niet alleen om meer bouwlocaties, maar ook om maatregelen die verdere uitstroom uit de particuliere verhuur beperken.

[1] Woningwaarderingsstelsel (WWS): puntenstelsel waarmee de maximale huurprijs van een woning of kamer wordt bepaald.
[2] De Tweede Kamer stemt op 12 november 2026 over het Belastingplan 2027.

© 2026 CBRE B.V.

Uitponding wist nieuwbouw volledig uit

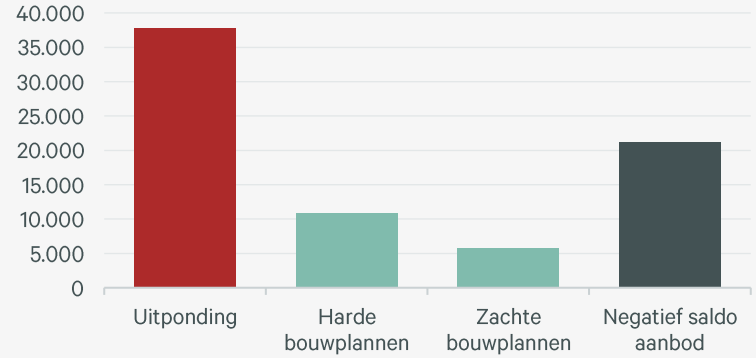
Voor elke kamer die erbij komt, verdwijnen er ruim twee

In het middenscenario verdwijnen tot en met 2034 bijna 38.000 kamers uit de particuliere verhuur, terwijl er via harde en zachte bouwplannen per saldo ruim 16.000 bijkomen, vooral in Utrecht, Rotterdam, Amsterdam en Groningen. Er verdwijnen dus ruim twee keer zoveel kamers als er worden toegevoegd. In het lage scenario verdwijnen er bijna vier kamers voor elke kamer die erbij komt en zelfs in het hoge scenario zijn dat er nog ruim anderhalf.

Gemeenten aan zet bij aanhoudende uitponding

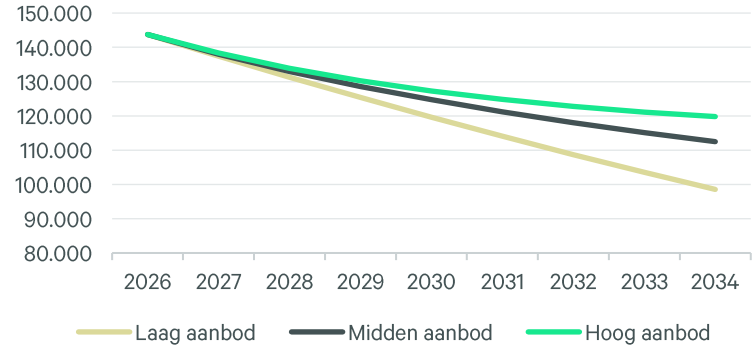
Gaat de verzwaring van box 3 door, dan verschuift de opgave naar de gemeenten. Zij zullen in hun nieuwbouwprogrammering veel nadrukkelijker moeten sturen op studentenhuisvesting om het aanbod in balans te brengen met de vraag. Daarbij hoort ook terughoudendheid met lokaal beleid dat particuliere kamerverhuur verder ontmoedigt, omdat elke kamer die verdwijnt elders moet worden opgevangen. Gebeurt dat niet, dan wordt het lage scenario waarschijnlijker en neemt het tekort in de steden met het grootste tekort nog verder toe. Dat geldt het sterkst waar de particuliere voorraad groot is en de pijplijn klein, zoals in Amsterdam en Eindhoven.

Figuur 9: Verwachte ontwikkeling van het aanbod tot 2034 (eenheden)



Bron: CBRE Research, prognose 2026, middenscenario

Figuur 10: Verwachte ontwikkeling particuliere voorraad per scenario (eenheden)



Bron: CBRE Research, prognose 2026

Tot 2034 verdwijnt een kwart van de particuliere voorraad

Het middenscenario gaat ervan uit dat het uitpondtempo geleidelijk afneemt. Ook dan verdwijnt tot 2034 een kwart van de huidige particuliere voorraad; in het lage scenario is dat een derde. Op de bredere woningmarkt neemt het aantal verkopen door particuliere beleggers licht af, maar van herstel is nog geen sprake: per saldo verkopen zij nog altijd veel meer woningen dan ze aankopen.

Van de verkochte studentenkamers wordt slechts één op de acht opnieuw aan studenten verhuurd. Zeven op de acht verkochte kamers verdwijnen dus uit de studentenmarkt. Daardoor blijft er een tekort aan studentenhuisvesting bestaan. De daling van het aantal studenten en de geplande nieuwbouw verkleinen het tekort, maar wegen niet op tegen het verlies aan particuliere kamers.

© 2026 CBRE B.V.

In alle scenario's blijft een fors tekort bestaan

Ook na tien jaar bouwen blijft het tekort bestaan

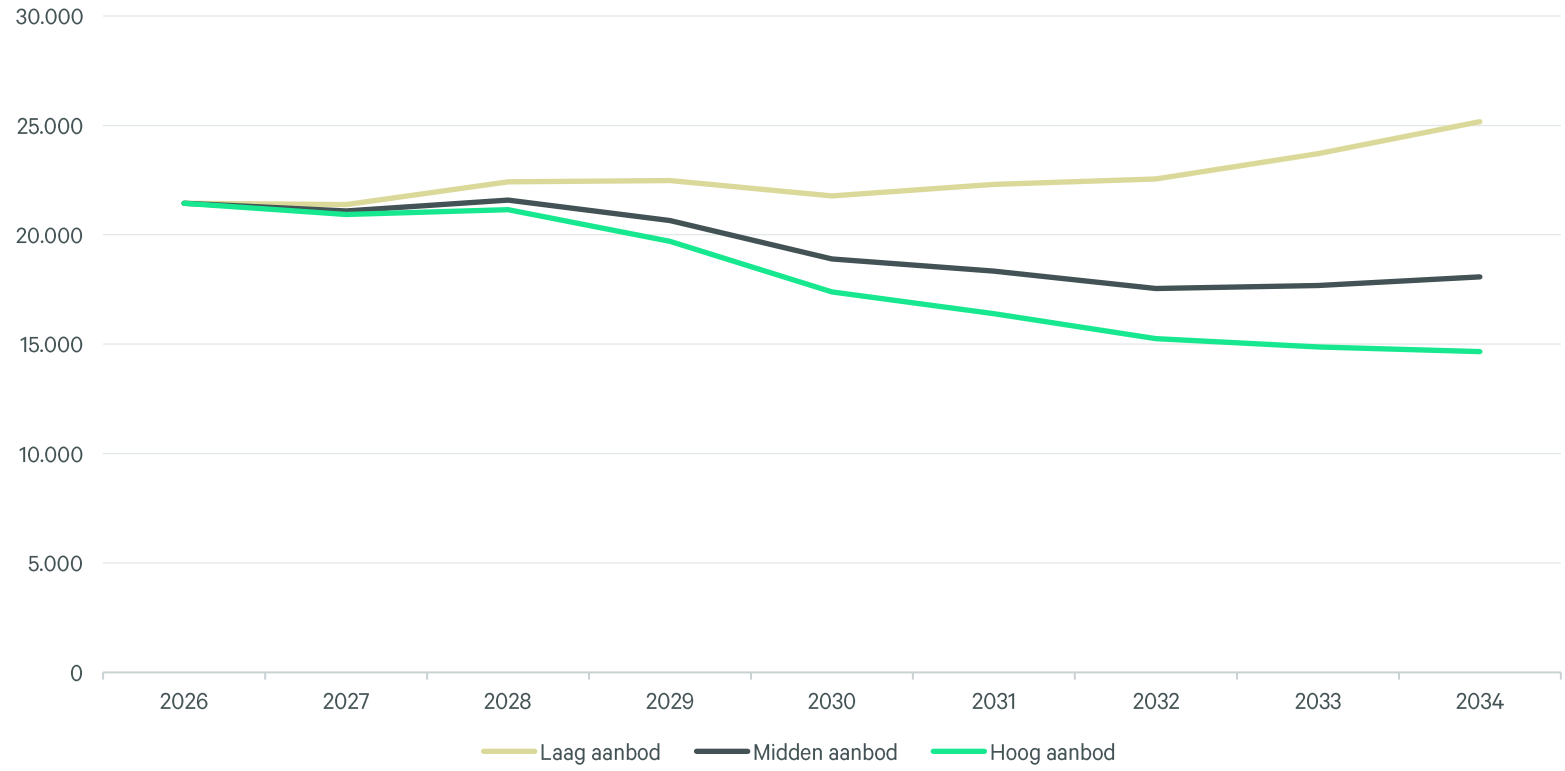
In de twaalf universiteitssteden hangt de ontwikkeling van het tekort vooral af van de huidige samenstelling van het aanbod. Drie scenario's laten zien hoe dat tekort zich tot 2034 kan ontwikkelen. Ze verschillen in het verkooptempo van particuliere verhuurders, de terugkeer van beleggers en de mate waarin voorlopige bouwplannen worden gerealiseerd. In alle scenario's is er voldoende bestaande vraag naar nieuwe studentenkamers. Veel studenten willen wel uit het ouderlijk huis, maar vinden simpelweg geen passende studentenwoning. Elke kamer die erbij komt, wordt daardoor snel gevuld. Wie het tekort wil verkleinen, moet daarom bijbouwen en voorkomen dat bestaande kamers verdwijnen.

Beleid bepaalt welk scenario werkelijkheid wordt

In het middenscenario daalt het tekort tot ruim 18.000 eenheden in 2034. In het hoge scenario daalt het tot bijna 15.000 en in het lage scenario loopt het op tot ruim 25.000. Het verschil van ruim 10.000 kamers is grotendeels een beleidskeuze. Het hoge scenario gaat ervan uit dat de uitpondgolf vrijwel stilvalt en beleggers terugkeren, en dat gebeurt alleen als box 3 gunstiger wordt voor verhuurders. Blijft het huidige regime bestaan, dan is het lage scenario waarschijnlijker, want beleggers verkopen per saldo nog altijd meer dan ze kopen. Het tekort neemt dan verder toe, ondanks alle geplande nieuwbouw.

Door het tekort kunnen studenten niet altijd studeren waar ze willen. Een deel kiest voor een opleiding dichter bij huis, blijft langer thuis wonen of ziet af van een studie die het anders wel had gevolgd. Zo weegt de beschikbaarheid van een kamer steeds zwaarder mee in de studiekeuze.

Figuur 11: Verwacht tekort in de twaalf steden per scenario (eenheden)



Bron: CBRE Research, prognose 2026. Overschotten per stad zijn niet verrekend: bij meer aanbod dan vraag is het tekort 0.

© 2026 CBRE B.V.

De Randstad houdt een structureel tekort, overschotten elders zijn vraaggedreven

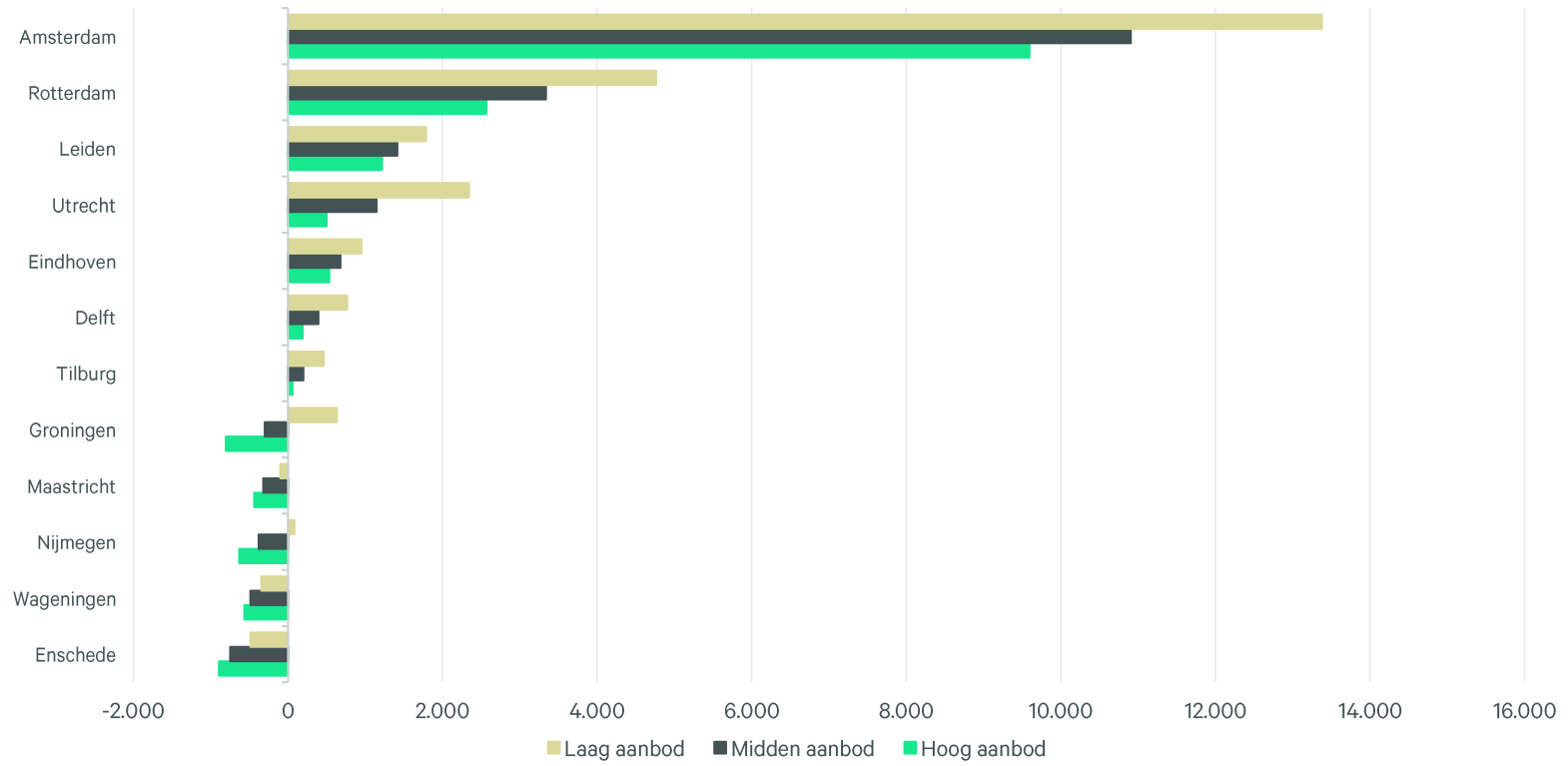
Amsterdam groeit uit tot het zwaartepunt van het tekort

Het tekort concentreert zich in de steden waar de particuliere voorraad het hardst krimpt en de nieuwbouw dat niet bijhoudt. Amsterdam is daarvan het duidelijkste voorbeeld. Nergens verkopen particuliere verhuurders zoveel studentenwoningen, terwijl de nieuwbouwpijplijn daar maar een fractie van opvangt. Het tekort groeit daardoor van ruim 6.000 eenheden nu naar bijna 11.000 in 2034, en ook in het gunstigste scenario blijft het bijna 10.000. In Rotterdam is de pijplijn groter, maar ruim de helft van de voorraad is er particulier en de uitponding weegt zwaarder dan de nieuwbouw. Het tekort blijft daardoor rond de 3.300 eenheden. In Leiden bestaat 44% van het aanbod al uit PBSA-complexen, ruim boven het gemiddelde van 33%. Dat hoge aandeel biedt echter geen garantie tegen verdere tekorten. Met slechts circa 400 eenheden aan harde bouwplannen loopt het tekort er, ondanks een dalend aantal studenten, verder op.

Overschotten ontstaan door dalende vraag, niet door bouw

In Groningen, Maastricht en Nijmegen komen vraag en aanbod in het middenscenario in 2034 ongeveer in evenwicht, terwijl in Enschede en Wageningen een overschot ontstaat. Dat is vooral het gevolg van een dalende vraag. Groningen, Maastricht en Nijmegen behoren tot de steden waar het aantal studenten tot en met 2034 het sterkst afneemt. In Enschede en Wageningen draagt ook nieuwbouw bij; het zijn de enige twee steden waar het aanbod tot 2034 groeit. Een evenwichtige markt betekent echter niet dat verdere uitbreiding overbodig is. Dat evenwicht rust mede op een krimpend particulier aanbod. Groningen laat dat het duidelijkst zien. Met 77% kent de stad het hoogste aandeel particulier aanbod van alle universiteitssteden. Als de uitponding daar aanhoudt op het niveau van het lage scenario, slaat het evenwicht alsnog om in een tekort. Ook in deze steden blijft nieuwbouw daarom nodig om het verdwijnende particuliere aanbod te compenseren. In Enschede en Wageningen, waar het aanbod al groeit, ligt de opgave meer in het verbeteren van de kwaliteit van het aanbod.

Figuur 12: Verwacht tekort per stad en scenario, 2034 (eenheden)



Bron: CBRE Research, prognose 2026

© 2026 CBRE B.V.

Meer kapitaal voor PBSA nodig door krimpend particulier aanbod

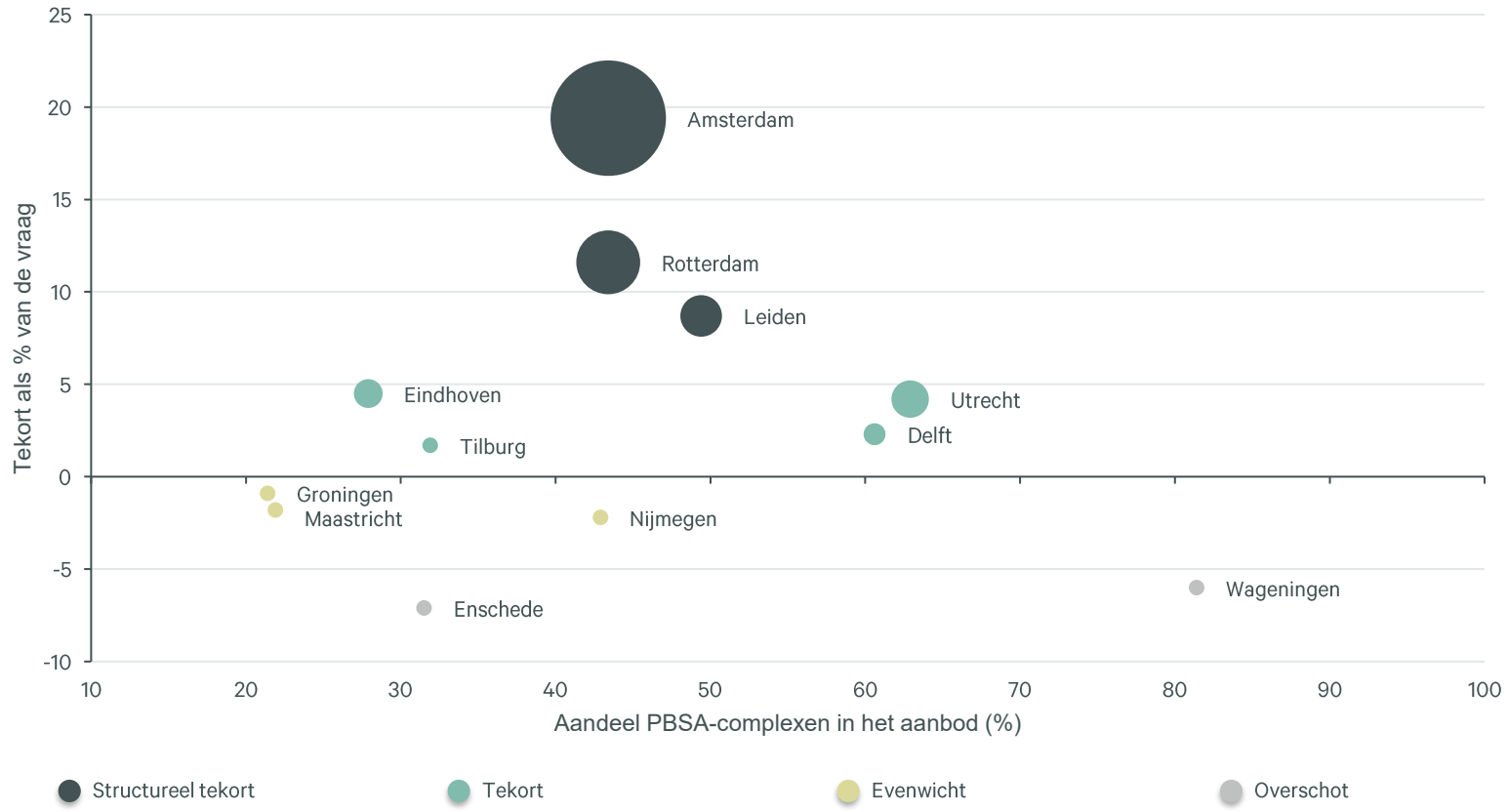
PBSA groeit, maar niet snel genoeg om de uitponding op te vangen

Doordat de particuliere verhuurder zich verder terugtrekt, wordt PBSA steeds bepalender voor de studentenhuisvesting. Dat vraagt om meer kapitaal van beleggers en woningcorporaties. In Amsterdam, Rotterdam en Leiden is dat het meest urgent. Daar groeit het aandeel PBSA, maar vooral doordat het particuliere aanbod krimpt. Amsterdam alleen al heeft in het middenscenario ruim 10.000 eenheden bovenop de huidige plannen nodig om aan de vraag te voldoen. Tegelijkertijd wordt een deel van die uitbreiding tenietgedaan als het particuliere aanbod verder blijft afnemen. Lukt het niet om nieuwbouw te combineren met het behoud van bestaande kamers, dan wijken studenten uit naar andere steden en wordt het voor universiteiten moeilijker om studenten aan te trekken.

In Delft, Utrecht, Eindhoven en Tilburg is het tekort beperkter, maar nieuwbouw alleen is er niet genoeg. In Utrecht heeft een consequent bouwtempo het aandeel PBSA vergroot en het tekort verkleind, maar zolang de uitponding doorgaat, blijft er een tekort bestaan. In Eindhoven en Tilburg blijft het aandeel PBSA laag door een kleine pijplijn. Daar is extra PBSA nodig om de afhankelijkheid van particuliere verhuur te verkleinen.

Wageningen en Enschede komen in 2034 in elk scenario uit op een evenwicht of een overschot, Wageningen vooral dankzij een zeer hoog aandeel publieke PBSA. Nijmegen, Groningen en Maastricht zijn in het middenscenario eveneens in balans, vooral door een krimpende studentenpopulatie. Dat evenwicht is echter dun. Groningen kantelt naar een tekort als de uitpondgolf aanhoudt. Maastricht is gevoelig voor een beperking van shortstay, omdat daar meer dan de helft van de studenten internationaal is en ruim 90% van de PBSA-complexen in private handen is.

Figuur 13: Aandeel PBSA-complexen in het aanbod tegenover tekort als % van de vraag, 2034 (middenscenario)



Bron: CBRE Research, prognose 2026. Belgrootte: omvang van het tekort (eenheden).

© 2026 CBRE B.V.

Een beperking van shortstay zet tot 20.000 kamers voor internationale studenten op het spel

Shortstay bedient een unieke markt die de rest van het aanbod niet bedient

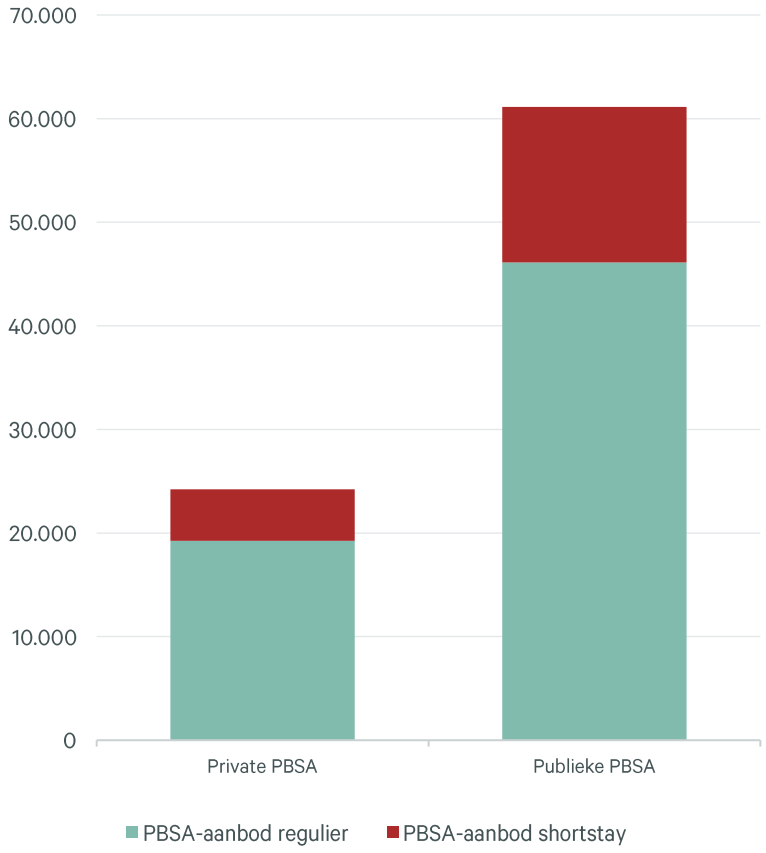
Internationale en uitwisselingsstudenten verblijven vaak slechts een semester of een studiejaar in Nederland. Zij hebben geen lokaal netwerk, kennen de Nederlandse woningmarkt niet en kunnen vaak pas laat beginnen met het zoeken naar een woning of kamer. Een gemeubileerde, all-in kamer met een vaste looptijd biedt deze groep een veilige start en direct een sociaal netwerk. Voor onderwijsinstellingen en hun huisvestingspartners is shortstay daarom een belangrijk instrument om internationale studenten te huisvesten.

Het wetsvoorstel passende huurcontracten, dat nu in voorbereiding is, beperkt shortstay tot maximaal dertig dagen. Studenten die langer in Nederland verblijven, zouden daardoor niet langer via een shortstaycontract maar via een tijdelijk huurcontract worden gehuisvest, dat onder de huurregulering valt. Voor aanbieders van shortstay kan de huur daardoor tot de helft dalen, terwijl de exploitatiekosten grotendeels gelijk blijven. Daardoor wordt de businesscase van veel complexen niet langer haalbaar. Universiteiten, studentenhuisvesters en andere betrokken partijen hebben daarom gewaarschuwd dat het voorstel ten koste kan gaan van de beschikbaarheid van huisvesting voor internationale studenten.

Maastricht en Eindhoven zijn het kwetsbaarst, Amsterdam het hardst geraakt

Een eventuele beperking van shortstay raakt Maastricht en Eindhoven relatief het hardst, omdat daar een groot deel van de studenten internationaal is en veel studentencomplexen in handen zijn van private PBSA-aanbieders. In Maastricht komt meer dan de helft van de studenten uit het buitenland en is ruim 90% van de PBSA-complexen in private handen. In Eindhoven is ruim een kwart van de studenten internationaal en behoort bijna de helft van de PBSA-complexen tot het private segment.

Figuur 14: Bestaande PBSA-voorraad 2026, regulier en shortstay (eenheden)



Bron: CBRE Research, prognose 2026

In absolute aantallen is het effect in Amsterdam het grootst. Daar staat ruim 30% van alle private PBSA in de twaalf steden, in een stad die al het grootste tekort heeft.

Locatie en bestemming bepalen wat er met een complex gebeurt

Wat een eigenaar doet als shortstay wordt beperkt tot maximaal dertig dagen, hangt af van de bestemming van het complex en de locatie. Een complex met een woonbestemming kan overstappen op reguliere huurcontracten, waarbij het WWS de maximale huur bepaalt. De gevolgen daarvan verschillen per complex. Voor een deel van de kleinere studio's in Amsterdam blijft binnen het WWS meer huurpotentie behouden, doordat voor studio's tot 40 m² uit de periode 2018-2022 meer WOZ-punten kunnen meetellen. Een complex met uitsluitend een hotelbestemming kan verblijven tot maximaal dertig dagen blijven aanbieden, maar die termijn sluit onvoldoende aan op de verblijfsduur van internationale en uitwisselingsstudenten die voor een semester of studiejaar naar Nederland komen. In een stad met veel toeristische vraag, zoals Amsterdam, kan voortzetting als hotel een reëel alternatief zijn. Elders zijn de alternatieven beperkter, mede doordat een deel van de complexen is ontwikkeld op locaties waar wonen niet is toegestaan.

In de meeste situaties verdwijnt daarmee het bestaande aanbod dat op internationale studenten is gericht: tot 20.000 shortstaykamers. In studiejaar 2025/26 studeerden ruim 127.000 internationale studenten en 18.500 uitwisselingsstudenten in Nederland. Voor deze groep vormen shortstay-complexen een belangrijk onderdeel van het beschikbare aanbod. Vallen ook nieuwbouwprojecten met shortstay weg, dan loopt dat aantal verder op. Een generieke dertigdagengrens vergroot het tekort juist in het segment waar de vraag de afgelopen jaren het hardst groeide. Een deel van de internationale studenten wijkt dan uit naar de reguliere huurmarkt, waar zij concurreren met Nederlandse studenten en de druk verder toeneemt. Een ander deel dat geen kamer vindt, kiest uiteindelijk voor een studie in een ander land. Daarmee verliest Nederland juist het talent dat het als kennisland nodig heeft.

© 2026 CBRE B.V.

Behouden én bijbouwen

Van particuliere kamers naar professionele huisvesting

De Nederlandse studentenwoningmarkt wordt gekenmerkt door een aanhoudend tekort aan huisvesting en een particuliere voorraad die door uitponding verder afneemt. Hoewel een aantal studentensteden richting evenwicht bewegen op de lange termijn, blijft in veel grote universiteitssteden de vraag structureel groter dan het aanbod. Omdat elk jaar een nieuwe lichting studenten instroomt, is die vraag bovendien constant van aard. Door de terugtrekkende particuliere verhuurder neemt het belang van beleggers en gespecialiseerde studentenhuisvesters verder toe, die zowel de Nederlandse als de internationale student kunnen bedienen.

Het kapitaal blijft achter bij de opgave

Die aantrekkingskracht van PBSA bleek de afgelopen jaren uit de beleggingsvolumes. Uit CBRE-cijfers blijkt dat tussen 2016 en 2021 gemiddeld ruim € 320 miljoen per jaar in PBSA werd belegd, met een piek van bijna € 590 miljoen in 2018. Daarna liep het volume sterk terug door de gestegen rente, hogere bouwkosten en onzekerheid over regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur en internationalisering. In 2025 herstelde het volume zich tot ruim € 510 miljoen, het hoogste niveau sinds 2018, waarbij het grootste deel van het volume afkomstig was van transacties van bestaande complexen. Hoewel ook in nieuwbouw werd geïnvesteerd, bleef het volume daar achter bij de jaren vóór 2022. In de eerste helft van 2026 bleef het volume opnieuw beperkt, terwijl de bredere Nederlandse beleggingsmarkt juist aantrok. Wel worden naar verwachting nog meerdere PBSA-transacties voor het einde van het jaar afgerond.

De kansen liggen in nieuwbouw en transformatie

Voor beleggers betekent dit een markt waarin de vraag naar nieuw aanbod de komende jaren groot blijft. Dat geldt vooral voor nieuwbouw en de transformatie van bestaand vastgoed naar studentenhuisvesting in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Leiden en Eindhoven, waar de tekorten hoog blijven of de ontwikkelpijplijn beperkt is. Ook buiten deze steden kan ruimte ontstaan voor nieuw aanbod, bijvoorbeeld in omliggende gemeenten die een deel van de vraag uit grotere studentensteden kunnen opvangen. Tegelijk hangt de omvang van toekomstige investeringen sterk af van het beleidskader. Regelgeving rond internationalisering, shortstay, huurregulering en de fiscale behandeling van vastgoed bepalen in belangrijke mate of nieuw aanbod van de grond komt.

Behoud en nieuwbouw versterken elkaar

Een gezonde studentenwoningmarkt vraagt om beide: behoud van particuliere kamers en nieuw PBSA-aanbod dat aansluit op zowel de Nederlandse als de internationale student. Beleggers, woningcorporaties en gemeenten hebben daarin elk een eigen rol. Pakken zij die rol samen op, dan kunnen zowel Nederlandse als internationale studenten studeren en wonen waar ze willen. Voor een kennisland als Nederland is dat geen bijzaak: wie talent wil aantrekken en vasthouden, moet het ook kunnen huisvesten.



© 2026 CBRE B.V.

Contact

Research

Frank Verwoerd
Head of Research, The Netherlands
frank.verwoerd@cbre.com

Sam Elders
Associate Director, Living
sam.elders@cbre.com

Heleen Igbuwe
Research Consultant, Living
heleen.igbuwe@cbre.com

Business contacts

Thomas Westerhof
Head of Living Investments, Continental Europe
thomas.westerhof@cbre.com

Cayetano Segond von Banchet
Director Living, Continental Europe
cayetano.segondvonbanchet@cbre.com

Joris Lemmens
Associate Director, Capital Markets, Living
joris.lemmens@cbre.com

© Copyright 2026. 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.

Certain content in this publication was produced with the assistance of artificial intelligence tools. All AI-assisted content has been reviewed, validated and approved by CBRE, who accepts full responsibility for the accuracy and completeness of the output.

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.