MVGM
vastgoedtaxaties

# STUDENTENHUISVESTING

MVGM vastgoedtaxaties

## INHOUDSOPGAVE


| | | |
|---|---|---|
| INLEIDING | 2 |
| DEMOGRAFIE | 3 |
| ONTWIKKELINGEN | 6 |
| HUURPRIJZEN | 9 |
| BELEGGINGSMARKT | 13 |




## INLEIDING

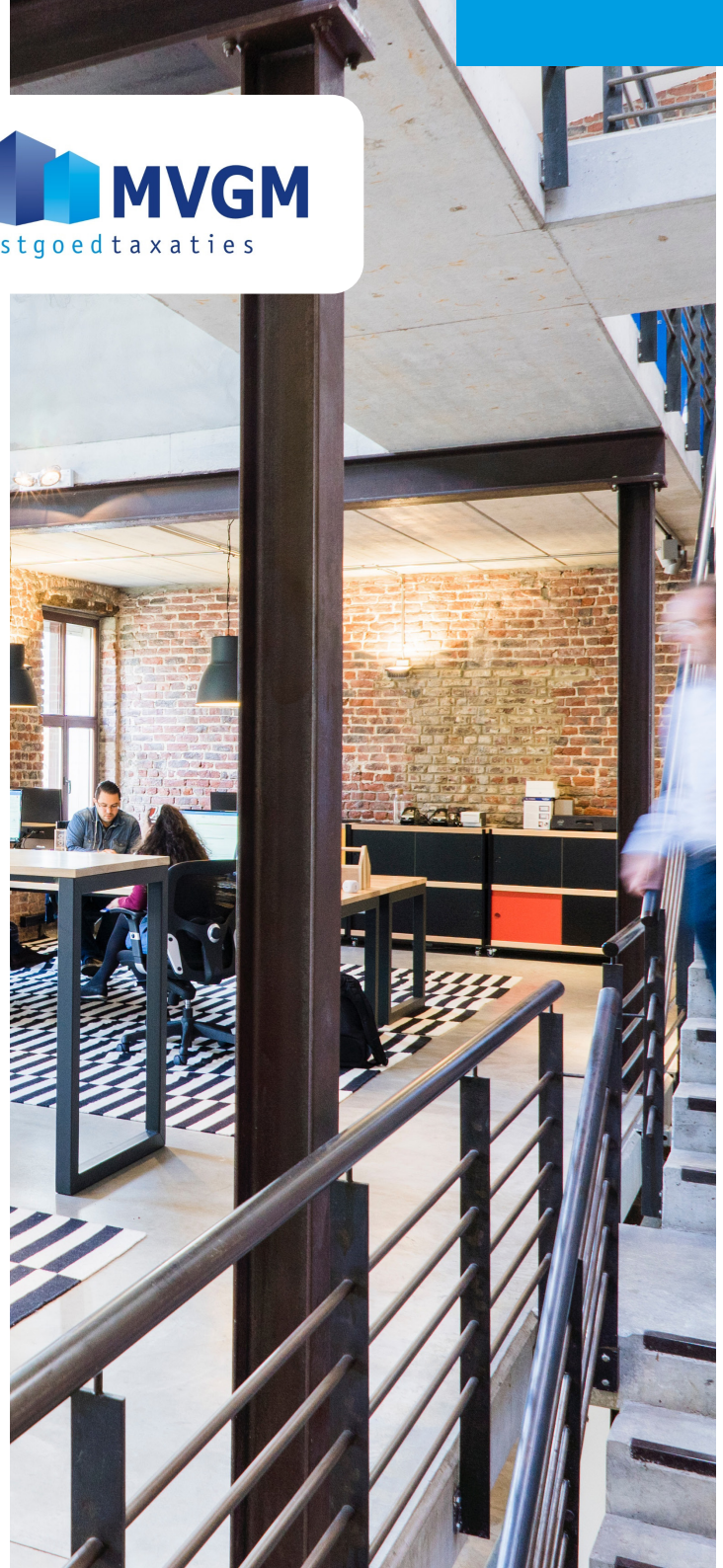
De markt voor studentenwoningen is volop in beweging. De vraag is hoog en het aanbod is beperkt. Dit geldt voor zowel de gebruikersmarkt als voor de beleggingsmarkt. Deze druk op de markt en de veranderende vraag aan de gebruikerskant zorgt voor de opkomst van nieuwe concepten en creatieve oplossingen.

In deze rapportage zal stil worden gestaan bij de algemene demografische ontwikkelingen die van belang zijn voor de studentenwoningmarkt, de ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten en de invloed van de coronacrisis op studentenhuisvesting.

Daarnaast wordt ingegaan op meer structurele ontwikkelingen als het gaat over krapte op de markt, de oorzaken hiervan en hoe de inkomens van studenten hier een rol in spelen. Vervolgens is er op verschillende websites van aanbieders van studentenhuisvesting onderzocht wat de huurprijzen van aangeboden kamers en studio's zijn. Hierbij wordt extra onderscheid gemaakt in onder andere type woonruimte, type aanbieder en de verschillende studentensteden.

In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de sterk gestegen interesse van beleggers voor de studentenwoningmarkt en in wat voor woningen en complexen zij met name investeren.

# DEMOGRAFIE

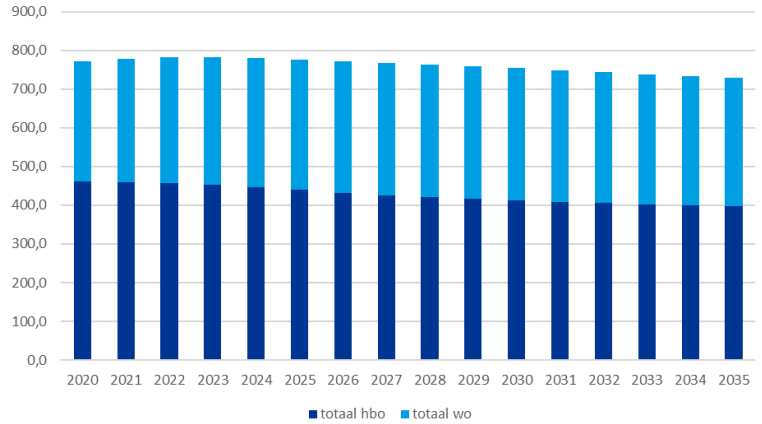




## PROGNOSE AANTAL STUDENTEN

Het aantal hbo- en wo-studenten in Nederland is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 2020 waren er in totaal ruim 772 duizend hbo-en wo-studenten, een stijging van ruim 10% ten opzichte van het jaar 2015. De stijging is het grootst geweest onder wo-studenten, tussen 2015 en 2020 nam het aantal toe met bijna 20% terwijl het aantal hbo-studenten met iets meer dan 4% toenam.

Referentieraming 2020-2035 (Bron: Rijksoverheid)




Volgens de prognose van de referentieraming zal de komende jaren het aantal studenten licht doorgroeien tot het jaar 2023. De groei van wo-studenten tot dit collegejaar is echter minder sterk dan voorheen en voor hbo-studenten wordt er zelfs een afname verwacht. In de jaren daarna zal het totaal aantal studenten afnemen tot circa 754 duizend in 2030. In deze periode is met name een afname zichtbaar van het aantal hbo-studenten, terwijl het aantal wo-studenten nog toeneemt tot 2029. Deze prognose houdt echter nog geen rekening met de uitbraak van COVID-19 en de gevolgen hiervan op de studentenpopulatie. (Bron: Referentieraming OCW 2020)

### UITWONENDE STUDENTEN

In de komende acht jaar wordt er een groei verwacht in het aantal uitwonende studenten. Deze groei zal naar verwachting tussen de drie en zes procent liggen. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal internationale diploma studenten (stu-

MVGM vastgoedtaxaties

denten die voor een volledige bachelor of master opleiding naar Nederland komen) in Nederland. Dit aantal zal naar verwachting de aankomende acht jaar toenemen van 13 tot 18 procent in verhouding tot het totaal aantal studenten. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met een daling van het totaal aantal thuiswonende studenten in Nederland.

## IMPACT VAN CORONA

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2020 worden, naast een trendprognose zonder coronapandemie (de referentieraming), twee scenario's opgesteld waarbij de coronapandemie een milde impact heeft op de toekomstige Nederlandse studentenpopulatie en een scenario waarbij de coronapandemie een grotere impact heeft.



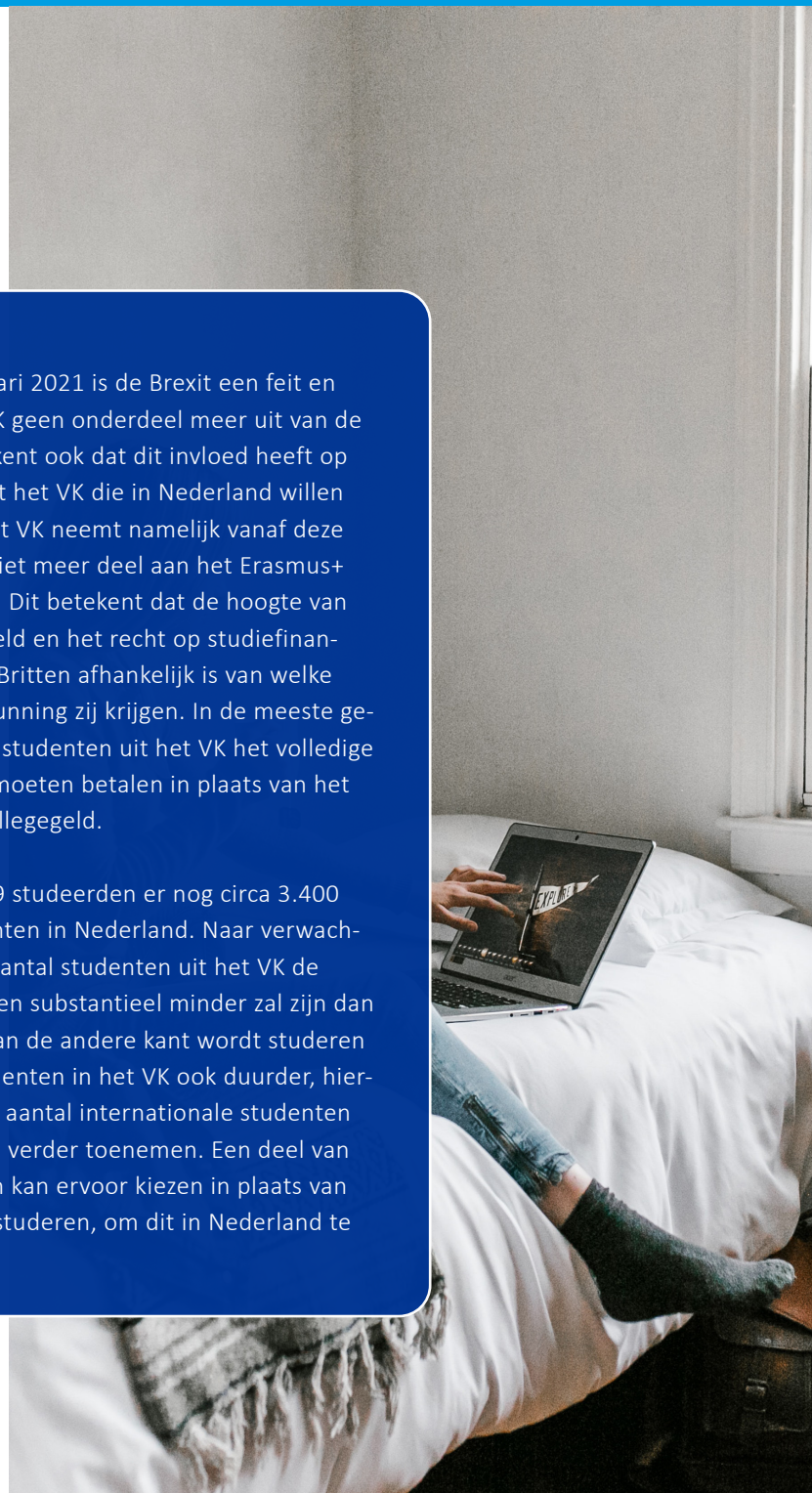
In het milde scenario, waarbij wel rekening wordt gehouden met de coronapandemie, is er vooral op korte termijn (collegejaar '21-'22) een afname in het aantal studenten te zien. Na dit collegejaar beweegt de studentenpopulatie zich redelijk snel terug naar de trendprognose. In het impactvolle scenario heeft de coronapandemie een structureel effect op de studentenpopulatie en blijft de studentenpopulatie onder de trendprognose.

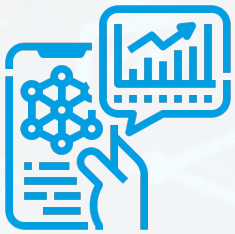
Ook op het aantal uitwonende studenten heeft de uitbraak van COVID-19 invloed volgens deze prognoses. In het milde scenario zal in 2020-2021 het totaal aantal uitwonende studenten licht gedaald zijn ten opzichte van een jaar eerder (circa 2.500). De jaren daarop zal dit aantal weer gaan stijgen waarna het na een aantal jaar weer in de buurt komt van het trendscenario. In dit scenario moet er rekening gehouden worden met een lagere vraag van tussen de 2.500 en 5.000 studenten per jaar tot aan 2028. Het impactvolle scenario zorgt voor een structureel lager aantal uitwonende studenten. Rond 2028 zal volgens dit scenario nog altijd sprake zijn van circa 20.000 minder uitwonende studenten dan in de trendprognose. De afname wordt met name veroorzaakt door een verminderde instroom van internationale studenten. (Bron: Kences)

### BREXIT

Vanaf 1 januari 2021 is de Brexit een feit en maakt het VK geen onderdeel meer uit van de EU. Dit betekent ook dat dit invloed heeft op studenten uit het VK die in Nederland willen studeren. Het VK neemt namelijk vanaf deze datum ook niet meer deel aan het Erasmus+ -programma. Dit betekent dat de hoogte van het collegegeld en het recht op studiefinanciering voor Britten afhankelijk is van welke verblijfsvergunning zij krijgen. In de meeste gevallen zullen studenten uit het VK het volledige collegegeld moeten betalen in plaats van het wettelijke collegegeld.

In 2018-2019 studeerden er nog circa 3.400 Britse studenten in Nederland. Naar verwachting zal het aantal studenten uit het VK de komende jaren substantieel minder zal zijn dan voorheen. Aan de andere kant wordt studeren voor EU-studenten in het VK ook duurder, hierdoor kan het aantal internationale studenten in Nederland verder toenemen. Een deel van de studenten kan ervoor kiezen in plaats van in het VK te studeren, om dit in Nederland te doen.





# ONTWIKKELINGEN

MVGM vastgoedtaxaties

## ONTWIKKELINGEN

### KRAPTE

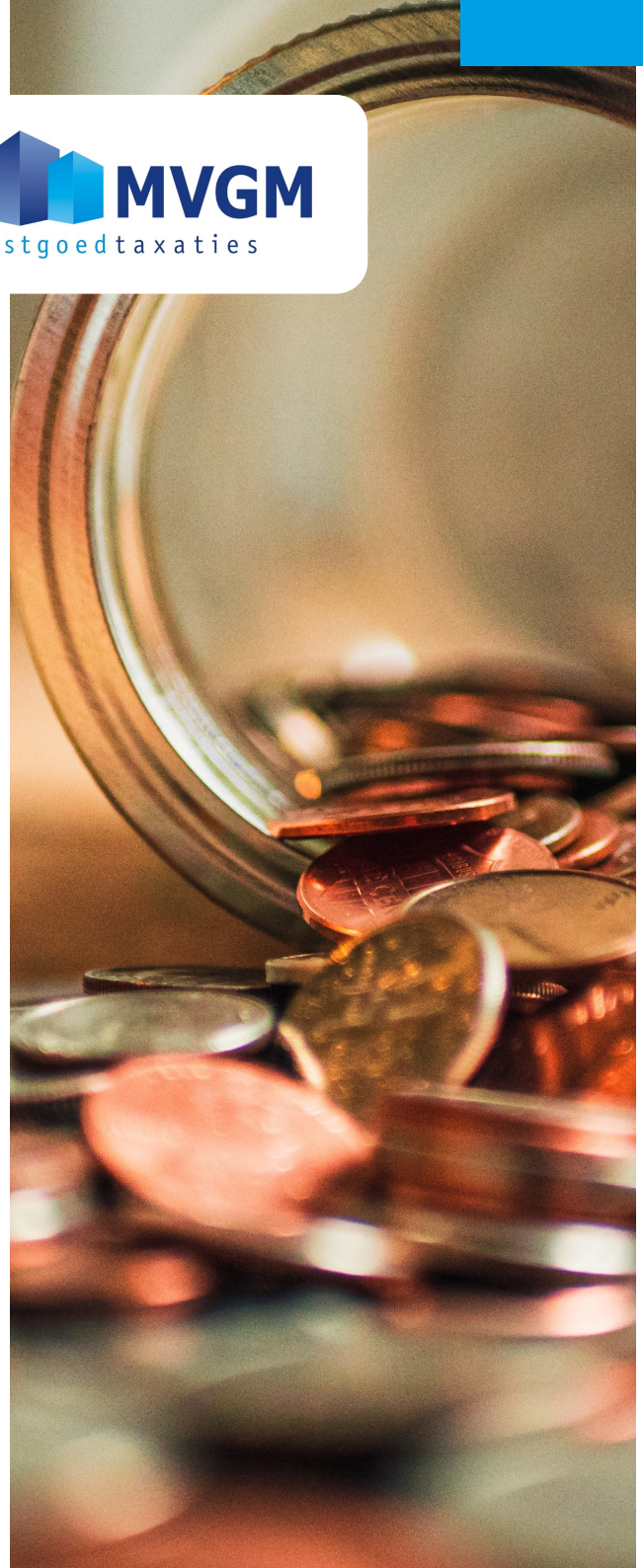
De studentenhuisvestingsmarkt staat, net als de reguliere woningmarkt, onder druk. Er is sprake van een tekort aan aanbod en een hoge vraag. De krapte is voornamelijk terug te zien in traditioneel populaire studentensteden zoals Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Delft en Leiden, die allemaal over een zeer krappe studentenhuisvestingsmarkt beschikken. Ook andere steden beschikken over een zeer krappe markt: Haarlem, Nijmegen en Den Bosch zijn hier voorbeelden van. De steden die in mindere mate met krapte te maken hebben zijn: Den Haag, Deventer en Eindhoven. De resterende studentensteden in Nederland zijn evenwichtig te noemen qua woningdruk. Er is geen enkele studentenstad in Nederland met een ruime studentenhuisvestingsmarkt.

Er zijn een aantal oorzaken waarom het tekort aan aanbod op de studentenhuisvestingsmarkt moeilijk op korte termijn kan worden opgelost:

- Ten eerste zijn studenten niet de enige doelgroep die te kampen hebben met een tekort aan aanbod op de woningmarkt. In Nederland is er ook een tekort aan sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen. Het is voor de lokale overheden dan ook niet vanzelfsprekend om studentenhuisvesting voorrang te geven bij nieuwbouwlocaties of om makkelijk omzetvergunningen uit te delen.
- Ten tweede is het lastig voor zowel private beleggers als studentenwoning corporaties om in de huidige markt financieel sluitende ontwikkelingen op te zetten. De locaties en gebouwen waar studenten graag willen wonen, vaak centrum- of campuslocaties, zijn schaars en bovendien vaak erg duur. Door het huidige ongunstige spaarklimaat in Nederland is de vraag naar vastgoed als belegging toegenomen. Dit betekent dat er veel kapitaal beschikbaar is op de vastgoedmarkt waardoor de prijzen stijgen. Bovendien is er sprake van additionele duurzaamheidseisen vanuit de overheid die extra geld kosten. Daarnaast is sprake van stijgende bouwkosten door schaarste en duurdere materialen.

### INKOMEN VAN STUDENTEN

De bovenstaande ontwikkelingen in combinatie met het gemiddeld lage inkomen van studenten maakt dat het voor private beleggers en studentenwoning corporaties lastig is om een rendabele ontwikkeling te realiseren. Het inkomen van studenten lijkt bovendien op korte termijn niet toe te gaan nemen. Studenten willen het liefst zo min mogelijk lenen. De afschaffing van de basisbeurs maakt dat studenten minder geld tot hun beschikking hebben indien ze terughoudend zijn in het aangaan van een lening. Een bijbaan zoeken is een andere optie voor studenten. Echter, door de coronapandemie hebben veel studenten geen bijbaan doordat branches zoals de detailhandel en horeca op dit moment grotendeels stil liggen.





De overheid heeft wel de eerste stap gemaakt om het woningaanbod voor starters en mensen met een laag of middeninkomen te vergroten. Deze regeling heeft dus niet alleen betrekking op studenten. Deze zogenaamde Woningbouwimpuls is op 1 juli 2020 ingegaan en loopt tot 31 december 2023. Door middel van deze regeling is er 1 miljard euro vrijgekomen voor gemeentes om (betaalbare) woningen versneld te realiseren. Op deze manier kunnen projecten die eerder door zowel door private beleggers als studentenwoning corporaties niet gerealiseerd konden worden, wellicht toch hun doorgang vinden.

## HUURTOESLAG

Ten slotte worden er in de praktijk kanttekeningen gezet bij het huidige stelsel van huurtoeslag. Woonlasten hebben namelijk een grote invloed op de woonwensen van studenten. Door het huidige huurtoeslag systeem, waarbij studenten in aanmerking komen voor huurtoeslag als ze een zelfstandige woonruimte huren, wordt de zelfstandige studentenwoning populair gemaakt. De netto woonlasten zijn namelijk relatief laag vergeleken met een kamer met gedeelde voorzieningen.

Het is vreemd dat zelfstandige wooneenheden wel gesubsidieerd worden door middel van huurtoeslag en onzelfstandige wooneenheden niet. Onzelfstandige wooneenheden kunnen namelijk meer studenten huisvesten en het aanbod van studentenwoningen in de nabij toekomst sneller vergroten. Om een deel van het tekort aan studentenwoningen op te lossen zou het logischer zijn om de huurtoeslag bijvoorbeeld niet afhankelijk te maken van het type woning maar van de huurder, zodat ook huurders van kamers met gedeelde voorzieningen hier aanspraak op kunnen maken en de vraag naar zelfstandige woningen niet kunstmatig hoog wordt gehouden.

Daarnaast kan het publiekrechtelijke beleid ook aangepast worden om het aanbod van studentenwoningen te laten toenemen. Hierbij kan gedacht worden aan het versoepelen van het beleid omtrent het verlenen van omzettingsvergunningen.

# HUURPRIJZEN

MVGM vastgoedtaxaties

# HUURPRIJZEN

## ALGEMEEN

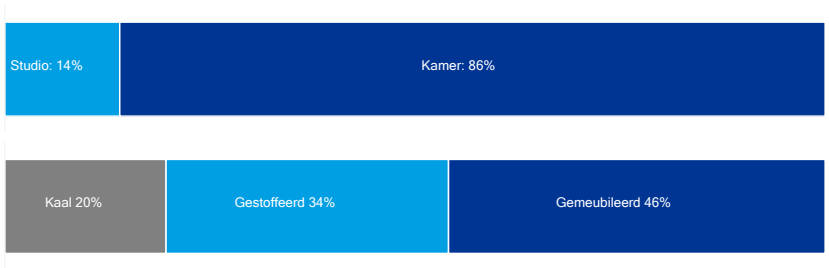
De huurprijzen voor studentenwoningen lopen sterk uiteen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de verscheidenheid aan woonconcepten, de locatie, de oppervlakte of de kamer zelfstandig of onzelfstandig is en het type verhuurder. De gemiddelde huurprijs van een aangeboden studentenkamer komt eind 2020 uit op ruim €520,- per maand. Deze huurprijs is inclusief servicekosten, gemiddeld bedragen de servicekosten €110,- per maand. In de meeste gevallen zit hier gas, water en elektra bij inbegrepen.



De hiervoor genoemde gemiddelde huurprijs gaat over alle studentenkamers en studio's aangeboden op Kamernet.nl en op de websites van verscheidene studentencorporaties. Dit gemiddelde betreft kaal verhuurde woonruimte, gestoffeerde ruimtes en gemeubileerde kamers. Om een beter beeld te krijgen over de verschillende subsegmenten zal in de volgende paragrafen een uitsplitsing gemaakt worden van de huurprijzen per subsegment.

**HUURPRIJS NEDERLAND**

**€ 520,-** Per maand **€ 33,60** Per m²




## ZELFSTANDIG EN ONZELFSTANDIG

In onderstaande figuur worden de gemiddelde huurprijzen uiteen gezet voor zelfstandige (studio's) en onzelfstandige woonruimtes (kamers). Hierbij wordt duidelijk dat de absolute huurprijs voor zelfstandige woonruimte beduidend hoger ligt dan voor onzelfstandige woonruimte. Hiervoor krijgt men echter ook meer ruimte voor terug. Dit resulteert vervolgens wel weer in een lagere huurprijs per m² dan bij de onzelfstandige kamers.

| | | |
|---|---|---|
| **€ 495,-** | **€ 695,-** | Per maand |
| **€ 34,80** | **€ 26,55** | Per m² |
| **16 m²** | **28 m²** | GBO |
| **KAMER** | **STUDIO** | |

## GEMEUBILEERD, GESTOFFEERD OF KAAL

Een ander onderscheid kan gemaakt worden in de afwerking van de woonruimte. Er is een duidelijk verschil in zowel de absolute huurprijs als de huurprijs per m² tussen gemeubileerd, gestoffeerd en kaal verhuurde kamers en studio's. De gemiddelde grootte van een kamer of studio is vergelijkbaar, maar er is met name een groot verschil in huurprijs tussen kale en gestoffeerde woonruimtes en gemeubileerde woonruimtes.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **€ 590,-** | **€ 470,-** | **€ 445,-** | Per maand |
| **€ 38,90** | **€ 30,40** | **€ 27,-** | Per m² |
| **18 m²** | **18 m²** | **19 m²** | GBO |
| **GEMEUBILEERD** | **GESTOFFEERD** | **KAAL** | |

MVGM vastgoedtaxaties

## CORPORATIE OF PARTICULIERE VERHUURDER

Een derde onderscheid is te maken in het type verhuurder. Veel kamers en studio's worden verhuurd door specialistische woningcorporaties. Deze verhuren de kamers en studio's in veel gevallen onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46 in 2021). Veel studentenwoningen worden echter ook verhuurd door particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders houden doorgaans minder rekening met de kwaliteitskortingsgrens, al is wel vaak zichtbaar dat de liberalisatiegrens in ogenschouw wordt genomen bij het verhuren van een kamer of studio. In onderstaand figuur is het verschil tussen de verschillende aanbieders goed zichtbaar. Corporaties bieden hun woningen voor gemiddeld minder aan dan particuliere verhuurders en studenten krijgen ook nog gemiddeld gezien een grotere woning.



| CORPORATIE | PARTICULIERE VERHUURDER | |
|---|---|---|
| € 475,- | € 525,- | Per maand |
| € 22,90 | € 34,70 | Per m² |
| 22 m² | 18 m² | GBO |

Hetzelfde beeld is zichtbaar wanneer de huurprijzen ook nog onderverdeeld worden in het type verhuurde woonruimte. Er is een significant prijsverschil tussen corporaties en particuliere verhuurders.

| | Corporatie | | Particuliere verhuurder | |
|---|---|---|---|---|
| | Kamer | Studio | Kamer | Studio |
| Huur per maand | € 400 | € 560 | € 500 | € 750 |
| Huur per m ² | € 22,5 | € 23,3 | € 35,4 | € 28,0 |
| GBO (m²) | 19 | 26 | 16 | 30 |

## PROFESSIONELE BELEGGER

Er is momenteel nog een derde type aanbieder van studentenwoningen, namelijk professionele beleggers zoals onder andere Xior, The Student Hotel, Camelot en Greystar. Deze hebben vaak een beperkt aantal grotere complexen in bezit en verhuren deze woningen relatief vaak gemeubileerd. Ook gaat het hierbij in de meerderheid van de gevallen om zelfstandige eenheden.

Begin 2021 is bij 52 complexen gekeken waarvoor een studio werd aangeboden (vanaf prijs). Dit gaat om complexen van The Student Hotel, Camelot, Greystar, Xior en The Student Experience. De vanaf prijzen variëren van € 340,- tot € 1.193,- per maand. De gemiddelde vanafprijs bedroeg € 670,- per maand en per m² was de gemiddelde vanafprijs circa € 35,30. Het grootste gedeelte van deze complexen wordt gemeubileerd of gestoffeerd verhuurd en de huurprijzen zijn ook inclusief servicekosten. De kosten voor het meubileren en stofferen van een woning lopen sterk uiteen. In sommige complexen wordt hier nog geen €35 per maand voor gevraagd terwijl in andere complexen de kosten oplopen tot boven de € 100 per maand (mede afhankelijke van de grootte van de studentenwoning).

Steeds vaker is bij complexen van professionele beleggers zichtbaar dat ze hun studentenwoningen aanbieden als 'living as a service'. De kamers zijn van alle gemakken voorzien en in het complex zelf zijn allerhande voorzieningen aanwezig die het woongenot en woongemak verhogen. Dit gaat vaak gepaard met het creëren van een merk en community om bewoners aan zich te binden.

MVGM
vastgoedtaxaties

## STUDENTENSTEDEN

Van alle Universiteitssteden is de huurprijs het hoogst in Amsterdam/Amstelveen. Hier wordt voor een studentenwoning gemiddeld €635,- per maand gevraagd (kamers en studio's gecombineerd). Voor deze huurprijs krijgt een student een kamer van 19 m². Hiermee komt de prijs per m² als enige stad in Nederland gemiddeld boven de € 40,- uit. Amsterdam wordt gevolgd door Utrecht (€ 567,-) en Rotterdam (€ 511,-). (Bron: Aanbod Kamernet & diverse corporaties)

In Delft, Enschede en Wageningen zijn de gemiddelde huurprijzen relatief laag, maar hier zijn de woningen ook kleiner dan gemiddeld. Gemiddeld gezien worden de grootste kamers en studio's aangeboden in Maastricht en Tilburg (20 m²).

# BELEGGINGSMARKT

## BELEGGINGSMARKT

Studentenhuisvesting als onderdeel van de beleggingsmarkt is pas sinds 2014 op gang gekomen. Voorheen werd de markt gedomineerd door specialistische partijen zoals DUWO en SSH. Inmiddels investeren beleggers relatief gezien steeds meer in studentenhuisvesting in Nederland. In eerste instantie ging dat met name om Nederlandse institutionele beleggers als Syntrus Achmea en Bouwinvest. In de afgelopen paar jaar is echter ook het aantal internationale beleggers actief op de Nederlandse studentenhuisvestingmarkt toegenomen. Een goed voorbeeld hiervan is de Belgische belegger Xior Student Housing, die niet alleen in Nederland, maar ook in andere landen belegd in studentenhuisvesting. Andere voorbeelden zijn onder andere: Catella, Greystar, Primevest en IC Netherlands.

De coronapandemie lijkt vooralsnog weinig invloed te hebben gehad op de beleggingsmarkt voor studentenhuisvesting. In 2019 werd ruim 160 miljoen euro geïnvesteerd in studentenhuisvesting. In 2020 is de teller op ca. 305 miljoen euro uitgekomen. Deze forse stijging komt met name doordat er aan het eind van het jaar twee grote transacties hebben plaatsgevonden. In Groningen heeft Xior voor 92 miljoen euro een complex gekocht met 698 zelfstandige eenheden en in Utrecht kocht de Amerikaanse belegger Greystar een studentencomplex met 682 zelfstandige studio's voor ruim 98 miljoen euro.

### ZELFSTANDIGE EENHEDEN IN TREK

Xior Student Housing is de meest actieve belegger op de Nederlandse studentenhuisvestingsmarkt in de afgelopen jaren. In 2019 en 2020 samen belegde zij voor ruim 205 miljoen euro in de Nederlandse studentenhuisvestingmarkt. Het valt op dat het grootste gedeelte van de beleggers grotendeels in complexen met zelfstandige wooneenheden investeren.

Een van de redenen hiervoor is dat zelfstandige wooneenheden in Nederland met huurtoeslag gesubsidieerd worden (bij een maximale rekenhuur van €442,46 per maand voor personen tussen de 18 en 23 jaar en tot €752,33 voor personen ouder dan 23 jaar) door de overheid. Hierdoor kunnen deze woningen, vaak studio's, makkelijker betaald worden door studenten. Deze betaalbaarheid maakt de zelfstandige wooneenheden dus populair als woonvorm onder studenten, waardoor de vraag hiernaar toeneemt.

MVGM
vastgoedtaxaties

Een andere reden voor de sterke interesse van beleggers in zelfstandige wooneenheden is de flexibiliteit die dit biedt met betrekking tot de doelgroep. Veel beleggers bieden studio's aan die niet alleen aantrekkelijk zijn voor studenten, maar ook voor young professionals. Aangezien veel complexen in bezit van beleggers geen kamers of studio's verhuren met campuscontracten zal een deel van de studentenwoningen dan ook bewoond worden door starters op de arbeidsmarkt. Dit is aantrekkelijk voor (oud)studenten, die hoeven niet direct na het afronden van hun studie op zoek naar nieuwe woonruimte. Het kan echter ook aantrekkelijk zijn voor beleggers omdat hun doelgroep op deze manier groter is dan alleen studenten.

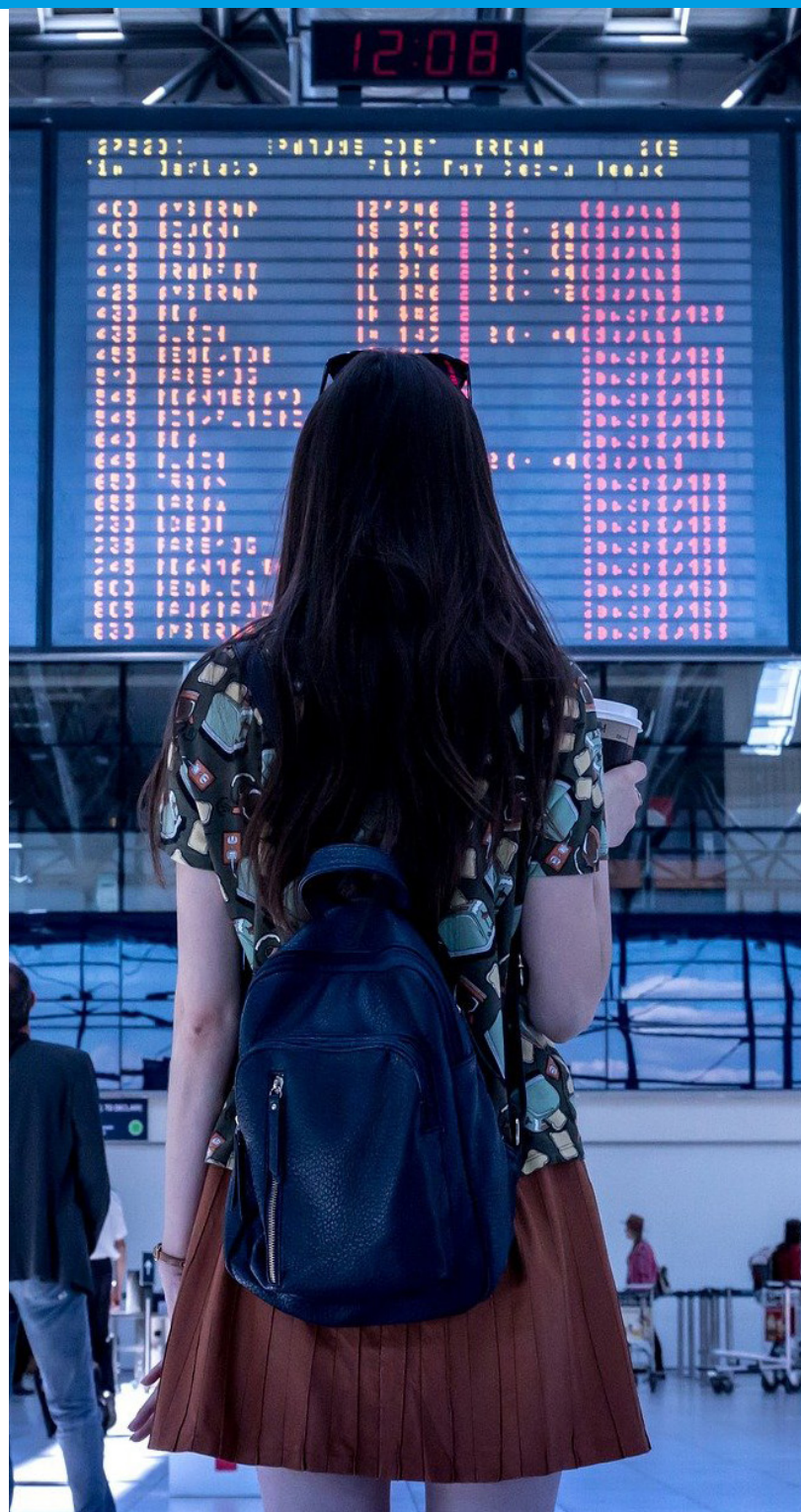
## STUDENTENWONINGEN

We zien de beleggingsmarkt voor studentenwoningen dan ook steeds meer bewegen in de richting van de reguliere woningmarkt. Het verschil tussen studentenwoningen en appartementen voor starters is door de stijgende populariteit van zelfstandige eenheden steeds kleiner geworden. Dit is bijvoorbeeld ook terug te zien bij IC Netherlands (tegenwoordig Rockfield Real Estate). Deze partij ontwikkelt, belegt en exploiteert woningen specifiek voor studenten en young professionals. Hun concept The Fizz heeft dit dan ook als algemene doelgroep. Op de website van The Fizz wordt hier verder geen expliciet onderscheid meer in gemaakt. De woningbehoefte van studenten en starters lopen steeds meer in elkaar over.

## WOONCONCEPTEN

Aanbieders van studentenwoningen proberen steeds vaker zelf een community te creëren binnen hun complexen. Er zijn vaak extra diensten en faciliteiten aanwezig, zoals een pakketdienst, een conciërge/ community manager, fitnessruimte en een "gameroom". Ook zijn er relatief veel gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of bepaalde activiteiten met elkaar kunnen ondernemen. Hierbij is ook een sterke overeenkomst zichtbaar met micro-living concepten (vaak meer gericht op starters). De woonruimte is beperkt maar er wordt meer aandacht besteed aan de gemeenschappelijke ruimtes en het opbouwen van een gemeenschappelijke identiteit. Dit versterkt vervolgens weer de merknaam van het desbetreffende concept en daarmee ook de aantrekkelijkheid en verhuurbaarheid. Bekende merknamen zijn onder andere: The Student Hotel, The Fizz (IC Netherlands), Student Experience, Our Domain (Greystar) en Campus (Camelot).





MVGM vastgoedtaxaties

Al deze concepten verschillen in wat ze aanbieden aan studenten. Het ene concept richt zich met het aanbod van gemeubileerde kamers meer op internationale studenten terwijl andere concepten zich meer richten op betaalbaarheid of specifieke faciliteiten.

## RENDEMENTEN

Voor reguliere woningcomplexen zijn de prime bruto aanvangsrendementen gedaald tot tussen de 3,25% en 3,5% afhankelijk van locatie, leeftijd en woningtype. Hiermee vergeleken kennen studentenwoningen nog relatief hoge rendementen. In 2020 lagen de prime bruto aanvangsrendementen op de studentenwoningmarkt tussen de 4,5% en 5%. Daarnaast halen veel beleggers ook nog extra inkomsten uit de extra services die ze aan studenten aanbieden. Hierbij kan gedacht worden aan een meubileringspakket, stofferingspakket, wasservice of de inkomsten van een fitnessruimte.

## PARTICULIERE BELEGGERS



De voorgaande cijfers zijn gebaseerd op beleggers die grootschalig complexgewijs investeren in studentenhuisvesting. Er zijn echter ook veel kleinere, veelal particuliere beleggers actief op de studentenwoningmarkt. Exacte cijfers over de omvang van deze groep en voor hoeveel ze jaarlijks investeren in studentenwoningen zijn niet bekend. Gekeken naar geregistreerde beleggingstransacties van deze groep blijkt wel dat de bruto aanvangsrendementen gemiddeld hoger liggen dan de bruto aanvangsrendementen van grootschalige complexgewijze aankopen. Veelal liggen de bruto aanvangsrendementen van particuliere beleggers tussen 6% en 7,5%. Hierbij is ook zichtbaar dat er een correlatie is tussen de verkoopprijs en de leegwaarde van het desbetreffende pand. Een groot verschil tussen de aankoopprijs en de leegwaarde kan beleggers er toe drijven om zittende huurders uit te kopen om zo de potentie te kapitaliseren. Deze groep particuliere beleggers investeert met name in kleinschalige studentenwoningen met gedeelde voorzieningen. Deze woningen bevinden zich vaak niet op campus terreinen maar gaan op in bestaande wijken.

Daarnaast is steeds vaker het fenomeen te zien dat ouders van studerende kinderen, onzelfstandige kamers binnen studentenwoningen of complexen aankopen. Deze kamers zijn dan vaak onderdeel van een woonvereniging. De woonvereniging wordt gevormd door alle eigenaren van de kamers samen. Het pand is in dat geval meestal niet gesplitst in verschillende appartementsrechten en er is sprake van lidmaatschapsrecht. De opkomst van dit fenomeen wordt met name veroorzaakt door de krapte op de studentenwoningmarkt en reguliere woningmarkt. De verwachting is dat als de krapte op de markt minder wordt, de interesse in onzelfstandige kamers in woonvereniging vorm weer zal verminderen. Dit komt met name doordat er ook de nodige nadelen kleven aan deze vorm. Zo is vervreemding van het lidmaatschapsrecht relatief lastig en is de financiering hiervan ook niet eenvoudig.

MVGM
vastgoedtaxaties

## OVER MVGM

Met een historie die teruggaat tot 1953, zijn wij een autoriteit op het gebied van vastgoeddienstverlening, een vooraanstaande property manager in Europa en de grootste vastgoedbeheerder in Nederland. Wij hebben gespecialiseerde teams in 10 Europese landen. Met ruim 1.500 medewerkers werken wij voor (inter)nationale investeerders, banken en financiers, woningcorporaties, ondernemers, verzekeraars, overheden en overheidsinstanties.

MVGM ontzorgt haar klanten op het gebied van vastgoedmanagement, VvE beheer, vastgoedtaxaties en de aankoop, verkoop, aan- of verhuur van bedrijfsonroerendgoed. Door de bundeling van krachten van de verschillende specialisaties kan MVGM een compleet geïntegreerde internationale benadering bieden, met kennis van lokale ontwikkelingen.

Met meer dan 55 taxatiespecialisten stelt MVGM jaarlijks voor meer dan €60 miljard aan marktwaarde van vastgoed vast en behoort daarmee tot de top 3 van de grootste taxatieorganisaties van Nederland.

Research en consultancy is een onlosmakelijk onderdeel van de dienstverlening van MVGM. Door de beschikking over uitgebreide databases kunnen we adviseren, onderzoeken, markthuuradvies geven, trend- en data-analyses maken en vastgoedvisies met u vorm geven. Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem vrijblijvend contact met ons op.. maken en vastgoedvisies met u vormgeven. Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem vrijblijvend contact met ons op.

## CONTACT

**T.P. (Thijs) Guinée**
Head of Research
E: Tp.guinee@mvgm.nl
T: +31 6 25 08 64 83

**F. (Frank) Alberts**
Associate Director
Register Taxateur o.z. | RICS Registered Valuer
E: F.alberts@mvgm.nl
T: +31 6 13 66 59 06