

STUDENTENHUISVESTING IN ROTTERDAM

Onderzoek naar ontwikkelingen in het particuliere woningaanbod voor studenten in Rotterdam

Paul de Hek (SEOR)

Maarten de Rooij (SEOR)

Matthijs Korevaar (Erasmus School of Economics)



COLOFON

DIT IS EEN UITGAVE VAN

SEOR BV

© SEOR BV / ROTTERDAM, FEBRUARI 2026

Niets van deze uitgave mag op welke wijze dan ook worden veeelvoudigd zonder de voorafgaande toestemming van de uitgever en andere auteursrechthebbenden. SEOR is niet aansprakelijk voor gegevens die door derden werden verstrekt.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel en centrale vraagstelling	6
1.3	Aanpak	7
1.4	Leeswijzer	7
2	STUDENTENHUISVESTING	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontwikkelingen studentenaantallen	8
2.3	Ontwikkelingen in de woningvoorraad	12
2.4	Ontwikkeling transacties	17
3	CONCLUSIES	22
I	LITERATUUR	25
II	AANVULLENDE TABELLEN EN FIGUREN	26

MANAGEMENTSAMENVATTING

Aanleiding

De afgelopen jaren zijn verschillende maatregelen genomen die de private verhuurmarkt beïnvloeden, zoals de opkoopbescherming (2022) en fiscale wijzigingen (o.a. box 3). Op 1 juli 2024 is zowel de Wet vaste huurcontracten als de Wet betaalbare huur ingegaan. Daarmee zijn vaste contracten weer de norm geworden, en is het woningwaarderingstelsel (WWS) voor huurwoningen dwingend gemaakt en uitgebreid naar het middensegment. Hoewel deze maatregelen huurders beter moeten beschermen, zijn er signalen dat zij het huuraanbod onder druk zetten. De gemeente Rotterdam wil daarom inzicht in recente ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt en de gevolgen voor studentenhuisvesting.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag is *“hoeveel studenten wonen er in private huurwoningen en hoe verandert dit over tijd, door verkoop van deze woningen of door verhuur aan andere groepen?”* We beantwoorden de onderzoeksvraag door ontwikkelingen op de (studenten)woningmarkt te bekijken op drie niveaus: (1) de ontwikkeling van de studentenaantallen, (2) de ontwikkeling van de woningvoorraad, (3) en de ontwikkelingen in transacties.

Aanpak

Dit is een kwantitatief onderzoek. Voor de analyses maken we gebruik van gekoppelde microdata van het CBS, aangevuld met gegevens van het Kadaster over woningtransacties. We kijken voor de verschillende niveaus naar ontwikkelingen over tijd, waarbij – afhankelijk van de beschikbaarheid van data per onderwerp – gebruik is gemaakt van gegevens over de periode 2019–2025.

Uitkomsten en conclusies

Het totaal aantal studenten dat studeert aan een onderwijsinstelling in Rotterdam is na een piek in 2022 gedaald. Tegelijkertijd is het aantal studenten dat uitwonend is in Rotterdam tot 1 januari 2024 blijven toenemen (tot ruim 21.000). Ondanks dalende studentenaantallen, heeft dus een toenemend aantal studenten woonruimte weten te vinden in Rotterdam, mogelijk heeft de herinvoering van de basisbeurs hier een rol bij gespeeld. Daarna is echter het aantal uitwonende studenten weer gedaald.

Die daling lijkt samen te hangen met duidelijke verschuivingen aan de aanbodzijde. Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2025 is het aandeel van particuliere verhuurders in de totale woningvoorraad van Rotterdam afgenomen met ongeveer 0,5 procentpunt. Kijkend naar alleen studentenwoningen, is deze trend nog sterker terug te zien met een afname van ongeveer 4 procentpunt. Hiertegenover staat juist een toename van uitwonende studenten die wonen in koopwoningen van 3,5 procentpunt.

Deze verschuivingen worden vooral gedreven door aan- en verkoop van woningen: particuliere verhuurders zijn sinds 2021 vaker verkopers dan kopers geworden; ze verkochten in 2024 per saldo ruim 2.000 woningen meer dan zij aankochten. Eigenaar-bewoners zijn sinds 2022 juist netto kopers. Dit beeld komt sterker terug bij studentenwoningen; studentenwoningen die door particuliere verhuurders worden verkocht, komen steeds vaker terecht bij eigenaar-bewoners en verliezen in de meeste gevallen binnen twee jaar hun studentenfunctie. Tegelijkertijd is de instroom van nieuwe studentenwoningen vanuit de koopmarkt sterk afgenomen: waar in 2021 nog ongeveer 18% van de particuliere studentenwoningen recent was aangekocht, is dit in 2025 gedaald tot ongeveer 2%. Dit is deels gecompenseerd door het feit dat het aantal uitwonende studenten in koopwoningen in vijf jaar met 40% gestegen is: de helft van die woningen is in de afgelopen drie jaar aangekocht.

We zien dus geen duidelijke daling in het aandeel uitwonende studenten, maar wel een verschuiving van studenten in private huurwoningen naar koopwoningen. Die verschuiving lijkt samen te hangen met een combinatie van overheidsmaatregelen die privaat verhuur minder aantrekkelijk hebben gemaakt ten opzichte van koop voor eigen bewoning. Voor de studenten zonder toegang tot het kapitaal om te kunnen kopen, slinken de woonkansen mogelijk zolang deze trend zich doorzet.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Rotterdam is een studentenstad met een universiteit, meerdere hogescholen en mbo-instellingen. Studenten komen niet alleen uit de regio zelf, maar ook van elders om hier te studeren. Studenten die van verder komen zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van passende accommodatie. Ook voor studerende jongeren uit de regio kan eigen woonruimte een belangrijke stap naar zelfstandigheid zijn. Met de herinvoering van de basisbeurs hebben studenten ook meer financiële ruimte daarvoor gekregen. Studenten zijn in hun zoektocht naar een woning vaak afhankelijk van verhuurders in de Rotterdamse private huurmarkt.

De afgelopen jaren zijn verschillende maatregelen getroffen die effect hebben op de private verhuurmarkt in Rotterdam. De opkoopbescherming (2022) beperkt in zestien wijken de mogelijkheden om woningen op te kopen voor verhuur. De Wet goed verhuurderschap stelt eisen aan verhuurders, en geeft de gemeente handvatten om tegen problematische verhuurders op te treden. Naast gemeentelijke regelingen hebben ook fiscale maatregelen, in het bijzonder de hervorming van box-3 en wijziging in de overdrachtsbelasting, effect op de investeringsbereidheid van verhuurders.

Ten laatste is op 1 juli 2024 zowel de Wet betaalbare huur als de Wet vaste huurcontracten ingegaan. Met de Wet betaalbare huur is het woningwaarderingstelsel, dat de maximale toegestane huur van een woning bepaalt, dwingend gemaakt en uitgebreid van het sociale segment naar de middenhuur. Ook is de puntenwaardering gewijzigd, met bijvoorbeeld opslagen voor duurzame woningen, onzelfstandige woningen of nieuwbouw. De wet vaste huurcontracten beperkt de mogelijkheden voor verhuurders om tijdelijke contracten aan te bieden.

Hoewel deze maatregelen tot doel hebben huurders te beschermen, zijn er ook signalen dat zij het aanbod in de huurmarkt onder druk zetten. Dat kan in het bijzonder invloed hebben op de woonkansen van studenten, die bovengemiddeld vaak in de private verhuur terechtkomen.¹ De gemeente Rotterdam wil, in opdracht van de raad, daarom graag onderzoek laten doen naar de laatste ontwikkelingen op de particuliere verhuurmarkt in relatie tot het woningaanbod voor studenten. Na invoering van deze maatregelen is mogelijk het particuliere aanbod voor studenten in Rotterdam door verkoop afgenomen.

1.2 DOEL EN CENTRALE VRAAGSTELLING

De onderzoeksvraag is:

Hoeveel studenten wonen er in private huurwoningen en hoe verandert dit over tijd, door verkoop van deze woningen of door verhuur aan andere groepen?

We beantwoorden de onderzoeksvraag door ontwikkelingen op de (studenten)woningmarkt te bekijken op drie niveaus: (1) de ontwikkeling van de studentenaantallen, (2) de ontwikkeling van de

¹ Zie bijvoorbeeld CBS (2023), "[Internationale studenten wonen vaker in private huurwoning](#)". We zullen dit beeld ook in dit onderzoek zien.

woningvoorraad, (3) en de ontwikkelingen in transacties. We kijken hierbij naar ontwikkelingen over tijd, waarbij— afhankelijk van de beschikbaarheid van data per onderwerp — gebruik is gemaakt van gegevens over de periode 2019–2025.

1.3 AANPAK

In eerste instantie analyseren we de ontwikkelingen in het aantal uitwonende studenten dat in Rotterdam woont en studeert, en vergelijken we dat met het totaal aantal studenten dat in Rotterdam studeert. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van de populatie van studenten over de tijd en hoeveel hiervan huisvesting hebbe gevonden in Rotterdam. We kijken ook naar ontwikkelingen in het aantal uitwonende studenten dat in Rotterdam woont maar bij een onderwijsinstelling in een andere stad staat ingeschreven.

Daarna onderzoeken we de ontwikkeling in de totale woningvoorraad in Rotterdam en in de voorraad studentenwoningen in Rotterdam. De analyse richt zich op de ontwikkelingen van het aantal woningen per type woningbezitter. Dit geeft inzicht in hoe studenten wonen en van wie zij huren. Dit geeft ook een indruk in hoeverre het particuliere woningaanbod voor studenten afneemt en in welke mate dit mogelijk gecompenseerd wordt door andere typen woningaanbod.

Als laatste kijken we ook naar de ontwikkelingen in de aankopen en verkopen van huurwoningen. In hoeverre worden woningen waar voorheen studenten in woonden nu verkocht in de koopmarkt? En in hoeverre waren deze woningen juist in de afgelopen jaren door particuliere verhuurders opgekocht en onttrokken uit de koopmarkt?

Voor de analyses maken we gebruik van gekoppelde microdata van het CBS, aangevuld met gegevens van het Kadaster over woningtransacties. Voor de analyse over studentenaantallen (2019-2025) en de woningvoorraad (2021-2025) kijken we telkens naar de situatie op 1 januari van elk kalenderjaar. Voor de analyse van woningtransacties kijken we naar transacties gedurende een kalenderjaar (2019-2024).

Gegevens over de locatie van de onderwijsinstelling waarbij studenten staan ingeschreven zijn binnen de CBS-data uitsluitend beschikbaar voor instellingen in het hoger beroepsonderwijs (hbo) en het wetenschappelijk onderwijs (wo). Om die reden is de analyse beperkt tot studenten in het hbo en wo.

Voor deze analyse hadden wij nog geen (betrouwbare) data tot onze beschikking over studentenaantallen en woningen op 1 januari 2026 en woningtransacties over 2025. Wel zullen we proberen een inschatting te maken van de trends die we kunnen verwachten op basis van de bij ons bekende bronnen.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 bespreken we de analyses en bevindingen per niveau: in 2.1 gaan we in op de ontwikkeling van studentenaantallen, in 2.2 op de ontwikkelingen in de woningvoorraad, en in 2.3 op de ontwikkelingen in transacties. In hoofdstuk 3 bespreken we de belangrijkste conclusies.

2 STUDENTENHUISVESTING

2.1 INLEIDING

We bekijken de ontwikkelingen op de (studenten)woningmarkt op drie niveaus: de ontwikkeling van de studentenaantallen, de ontwikkeling van de woningvoorraad, en de ontwikkelingen in transacties over de onderzoeksperiode. In dit hoofdstuk komen deze drie niveaus in verschillende paragrafen aan bod. Per paragraaf beginnen we steeds met de belangrijkste bevindingen voor dat niveau, waarna we deze toelichten aan de hand van verschillende analyses.

2.2 ONTWIKKELINGEN STUDENTENAANTALLEN

In deze paragraaf gaan we in op de ontwikkelingen rondom studentenaantallen. We vinden dat hoewel het totaal aantal studenten dat staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling in Rotterdam na een piek in 2022 is gedaald, het aantal dat hiervan uitwonend is in Rotterdam tot en met 2024 is blijven toenemen. Daarnaast is vanaf 2022 sprake van een relatief stabiele groep studenten die elders studeert, maar wel in Rotterdam uitwonend is. De groei van het totaal aantal uitwonende studenten wordt daarbij vooral gedragen door studenten in het wetenschappelijk onderwijs (wo), die tot en met 2024 een duidelijke en aanhoudende toename laten zien.

Hieronder lichten we deze bevindingen verder toe.

Daling van totaal aantal studenten, aandeel uitwonende studenten krimpt na meerdere jaren groei

Allereerst hebben we het totaal aantal studenten in kaart gebracht dat staat ingeschreven bij een hogeronderwijsinstelling in Rotterdam op 1 januari van elk jaar. Om te bepalen wie op 1 januari student zijn en in welke vorm van onderwijs, kijken we naar de hoofdschrijving van de studenten in het desbetreffende collegejaar.² Vervolgens is gekeken welk deel van deze studenten op dat moment ook uitwonend is in Rotterdam, dat wil zeggen dat zij op 1 januari niet bij hun ouders wonen. Tabel 2.1 toont de studentenaantallen na toepassing van de verschillende afbakeningen. Naast een selectie op basis van woonsituatie maken we ook een selectie op basis van leeftijd (17 – 27 jaar). In het vervolg van het rapport beperken we ons tot deze groep. Studenten van 28 jaar of ouder bevinden zich vaker in een andere levensfase: zij wonen aanzienlijk vaker samen met een partner of hebben zelfs kinderen, en een hogere mate van (financiële) zelfstandigheid.³ Dit zijn bijvoorbeeld studenten die een master volgen na al een aantal jaar gewerkt te hebben. Deze groep maakt minder gebruik van typische studentenhuisvesting.

Zoals te zien in de tabel, vertoont het totaal aantal studenten vanaf 2022 een dalende trend. Tegelijkertijd laat het aantal uitwonende studenten tot en met 2024 een gestaag stijgende ontwikkeling zien, zowel in absolute zin als relatief ten opzichte van het totaal aantal studenten. In 2025 is sprake van een lichte daling, al moet hierbij wel worden opgemerkt dat er relatief meer studenten zijn die

² Voor peildatum 1 januari 2024 kijken we dus naar de hoofdschrijving van een student voor het collegejaar 2023-2024. De hoofdschrijving in een collegejaar wordt bepaald op basis van de inschrijving van de student op 1 oktober.

³ Zo zien we bijvoorbeeld dat in de groep studenten van 28 jaar of ouder ruim 20% gehuwd is en samenwoont. In de groep jonger dan 28 jaar is dit slechts 1%.

(nog) niet in Nederland geregistreerd staan.^{4,5} Het werkelijk aantal uitwonende studenten ligt mogelijk dus hoger dan in de tabel wordt weergegeven, maar naar verwachting is dit aantal alsnog lager dan in 2024. Voor het eerst in een aantal jaar is het aandeel thuiswonende studenten ook weer gestegen, en het aandeel uitwonende studenten gedaald.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat sinds het collegejaar 2023/2024 (dus per peildatum 1 januari 2024) de basisbeurs opnieuw is ingevoerd, waardoor studenten juist meer budget hebben gekregen om uit huis te gaan, en de vraag naar studentenwoningen stijgt. Onderzoek suggereert dan ook dat de eerdere afschaffing van de beurs zorgde voor minder uitwonende studenten.⁶ Hoewel op 1 januari 2024 een groter percentage studenten uitwonend was dan een jaar eerder, is dit inmiddels weer gedaald. We zullen later in het onderzoek laten zien dat de verkoop van verhuurders hier mee te maken kan hebben.

Tabel 2.1 Aantal studenten ingeschreven aan een onderwijsinstelling in Rotterdam, na verschillende afbakeningen (2019 – 2025)

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Type onderwijsinstelling	Hbo	45.588	45.897	48.635	48.896	47.105	45.855	45.584
	Wo	26.221	27.470	29.174	30.247	30.272	30.011	28.898
Totaal aantal studenten		71.779	73.367	77.809	79.143	77.377	75.866	74.482
Woonsituatie	Niet in NL geregistreerd	1284	891	1403	1717	1233	1298	2279
	Thuiswonend	37.849	39.477	42.128	41.869	40.869	38.083	37.932
	Uitwonend	32.646	32.999	34.278	35.557	35.275	36.485	34.271
Als % van totaal		45%	45%	44%	45%	46%	48%	46%
Uitwonend...	...niet in Rotterdam	11.865	11.779	12.772	13.170	12.536	12.712	12.457
	...in Rotterdam	20.781	21.220	21.506	22.387	22.739	23.773	21.814
	Als % van totaal	29%	29%	28%	28%	29%	31%	29%
Uitwonend in R'dam en...	...ouder dan 27	2883	2940	2870	2774	2753	2628	2538
	...tussen de 17 en 27 jaar	17.898	18.280	18.636	19.613	19.986	21.145	19.276
	Als % van totaal	25%	25%	24%	25%	26%	28%	26%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdschrijving in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving per 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

Ook een toename van studenten uitwonend in Rotterdam en die elders studeren

Naast de groep studenten die zowel studeert als uitwonend is in Rotterdam, is er ook een substantiële groep studenten die bij een onderwijsinstelling in een andere stad staat ingeschreven, maar wel uitwonend is in Rotterdam. Deze groep omvat zo'n 4.000 – 5.000 studenten.⁷ Tabel 2.2 geeft de omvang van deze groep per jaar weer, evenals de aantallen voor de vijf meest voorkomende studiesteden: Delft, Den Haag, Leiden, Utrecht en Amsterdam.

⁴ Dit heeft te maken met vertragingen in de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP), met name onder internationale studenten.

⁵ Internationale studenten zijn in dit onderzoek niet apart geïdentificeerd. Uit cijfers van Kences, ABF Research en Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025) blijkt echter dat hun aantal in Rotterdam in de periode 2019 – 2025 is gestegen, van zo'n 7.500 in collegejaar '19-'20 naar ongeveer 11.500 in collegejaar '24-'25. Over hun woonsituatie beschikken we in dit onderzoek niet, maar het is aannemelijk dat een deel van de stijging van het aantal uitwonende studenten hiermee samenhangt. Tegelijkertijd geldt dat een deel van deze studenten nog (tijdelijk) in het buitenland kunnen verblijven, of in een andere stad in Nederland woonachtig kunnen zijn. Zie Kences, ABF Research en Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), "[Landelijke Monitor Studentenhuisvesting](#)".

⁶ Zie de Gendre, A. & Kabatek, J. (2021), "[From subsidies to loans: the effects of a national student finance reform on the choices of secondary school students](#)" en CBS (2025), "[Steeds meer studenten wonen hun hele studie thuis](#)".

⁷ Voor deze aantallen geldt ook de leeftijdsafbakening 17-27.

Tot en met 2022 stijgt de groep behoorlijk sterk, waarna de aantallen stabiliseren. In 2025 is opnieuw een lichte daling zichtbaar, net als bij de voorgaande tabel. De tabel is gesorteerd op basis van de aantallen in 2019. Delft is in alle jaren steeds duidelijk de nummer één.⁸ Merk daarnaast op dat Amsterdam in 2019 nog de vijfde stad was, maar vanaf 2021 de op één na grootste studiestad binnen deze groep is.⁹

We hebben in dit onderzoek niet precies geïdentificeerd wat de reden is dat studenten in een andere stad wonen dan studeren. Al uitwonende studenten kunnen bijvoorbeeld kiezen om een vervolgopleiding, bijvoorbeeld een masterprogramma, elders te doen maar niet naar de nieuwe studiestad te verhuizen. De sterke groei van studenten die in Amsterdam studeren maar in Rotterdam wonen kan ook te maken hebben dat Amsterdam een relatief dure stad is waardoor het moeilijker is huisvesting te vinden.

Tabel 2.2 Aantal studenten uitwonend in Rotterdam, maar ingeschreven aan een onderwijsinstelling in een andere stad (2019 – 2025)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal	3.914	4.280	4.868	5.302	5.218	5.277	4.898
Delft	1.186	1.403	1.628	1.849	1.887	1.857	1.597
Den Haag	650	667	651	694	671	731	726
Leiden	537	567	575	601	596	620	642
Utrecht	539	532	633	669	676	680	609
Amsterdam	480	576	736	793	717	825	826
Overig	522	535	645	696	671	564	498

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdschrijving in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving op 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari. De categorie "overig" omvat o.a. Breda, Tilburg en Eindhoven

Groei en krimp vooral gedreven door wo-studenten

Wanneer de hierboven beschreven groepen worden samengenomen, ontstaat het totale aantal studenten dat uitwonend is in Rotterdam, zoals weergegeven in tabel 2.3. In figuur 2.1 zijn dezelfde aantallen visueel weergegeven. Over de periode 2019–2024 is hierin een duidelijke stijging te zien.

Tabel 2.3 bevat ook een uitsplitsing naar type onderwijs (hbo en wo), eveneens weergegeven in figuur 2.1 (rechts). Het aantal hbo-studenten is over de jaren relatief stabiel gebleven in vergelijking met het aantal wo-studenten. De groei (en krimp) van het totaal aantal uitwonende studenten wordt voornamelijk gedragen door de studenten in het wo, bij wie sprake is van een duidelijke en aanhoudende toename tot en met 2024 (collegejaar 2023/2024). In 2025 is ook in het wo een daling zichtbaar van het aantal uitwonende studenten.

⁸ In de bijlage is een soortgelijke tabel als tabel 2.1 te vinden voor studenten die aan een onderwijsinstelling in Delft studeren, met daarbij ook een categorie *uitwonend in Rotterdam* (zie tabel II.1). Het aandeel Delftse studenten dat in Rotterdam woont, ligt rond de 10% in alle jaren. Ongeveer 70% is uitwonend in Delft zelf.

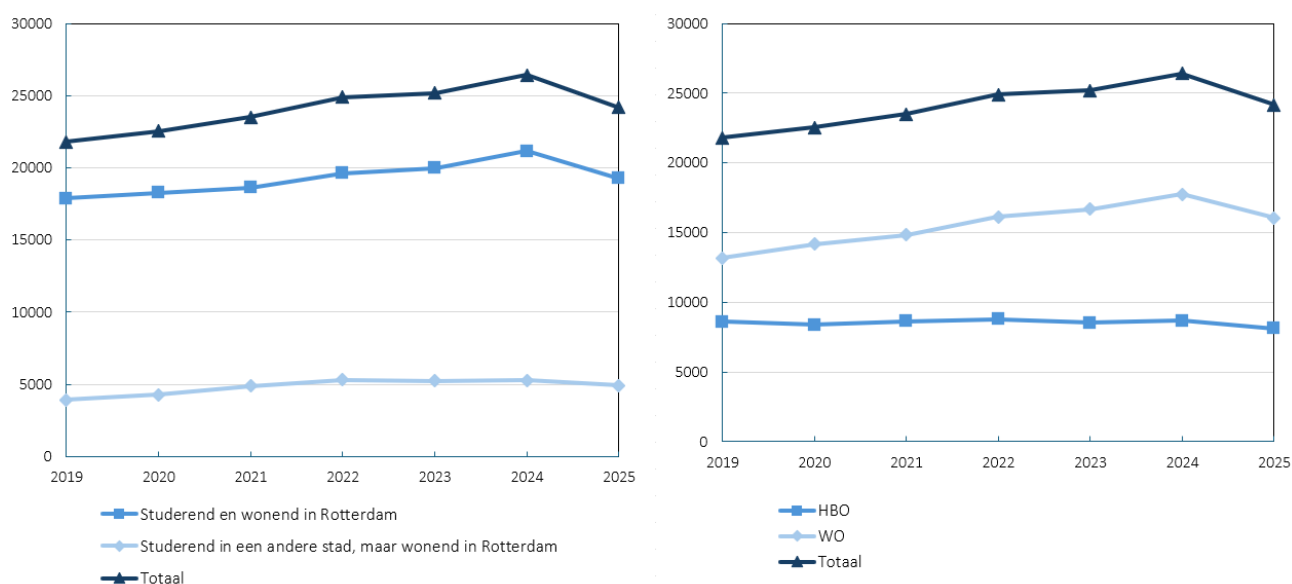
⁹ Een vergelijkbare ontwikkeling is zichtbaar in omgekeerde richting: het aantal studenten dat in Rotterdam studeert maar in Amsterdam woont, is in dezelfde periode met ongeveer gelijke factor toegenomen (zie tabel II.2 in de Bijlage).

Tabel 2.3 Totaal aantal uitwonende studenten tussen de 17 en 27 jaar in Rotterdam (2019 – 2025)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Wonend en studerend in R'dam	17.898	18.280	18.636	19.613	19.986	21.145	19.276
Wonend in R'dam, maar elders studerend	3914	4280	4868	5302	5218	5277	4898
Totaal	21.812	22.560	23.504	24.915	25.204	26.422	24.174
Groeivoet		3%	4%	6%	1%	5%	-9%
Hbo	8616	8391	8653	8780	8523	8665	8111
Wo	13.196	14.169	14.851	16.135	16.681	17.757	16.063

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdinscriptie in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving op 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten wonend in Rotterdam (2019 – 2025). Links uitgesplitst naar studerend in Rotterdam en studerend in een andere stad; rechts uitgesplitst naar type onderwijs (hbo en wo)



Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdinscriptie in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving op 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

Regionale herkomst dominant bij studenten die elders studeren

Tot slot hebben we ook gekeken naar waar binnenlandse studenten die in Rotterdam komen wonen vandaan komen. Dit hebben we gedaan voor zowel studenten die in Rotterdam zijn komen wonen en daar ook studeren (Tabel 2.4) als voor studenten die in Rotterdam zijn komen wonen maar elders studeren (Tabel 2.5).¹⁰ Voor beide groepen hebben we gekeken waar zij woonden in het jaar voorafgaand aan het moment waarop zij uitwonend werden in Rotterdam. De tabellen geven weer hoeveel studenten afkomstig zijn uit de regio (Rijnmond), uit de provincie Zuid-Holland (maar buiten de regio) of van elders in Nederland.

Voor de studenten die in Rotterdam wonen én studeren geldt dat het aantal dat vanuit de regio of de provincie Zuid-Holland komt en het aantal dat van elders in Nederland komt tot en met 2022 (collegejaar 2021/2022) ongeveer gelijk is gebleven. Hierna zien we een lichte meerderheid van studenten die van buiten de provincie naar Rotterdam verhuizen. Voor de studenten die in Rotterdam

¹⁰ Voor deze analyse hebben we alleen zicht op studenten die zowel in het voorgaande jaar als in het huidige jaar een inschrijving hadden in het hbo of wo. Studenten die bijvoorbeeld direct vanuit het voortgezet onderwijs naar Rotterdam verhuisden en in het voorgaande jaar nog geen hbo- of wo-inschrijving hadden, zijn niet meegenomen in de cijfers. Ook verhuisbewegingen vanuit het buitenland zijn niet meegenomen. Het gaat hier dus om een indicatief beeld.

komen wonen maar elders studeren, geldt dat het grootste deel uit de provincie komt. Merk ook op dan in 2023 (collegejaar 2022/2023) de instroom relatief laag is, terwijl we deze dip niet direct terugzien in de cijfers van de studentenaantallen (tabel 2.1). Dit kan deels te maken hebben met de uitstroom, die voor dat jaar ook relatief laag is (deze cijfers zijn opgenomen in de bijlage).

Tabel 2.4 Herkomst van studenten die in Rotterdam zijn komen wonen en er studeren (2020 – 2025)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
In Rotterdam komen wonen en studeren...	2294	3057	3134	2755	3721	2332
...komend vanuit de regio	450	663	654	545	717	490
...komend vanuit Zuid-Holland	647	934	898	743	906	627
...komend van elders in NL	1197	1460	1582	1467	2098	1215

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdschrijving in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving op 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

Tabel 2.5 Herkomst van studenten die in Rotterdam zijn komen wonen en elders studeren (2020 – 2025)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
In Rotterdam komen wonen en maar elders studierend...	1343	1784	1880	1594	1843	1434
...komend vanuit de regio	127	198	203	161	219	146
...komend vanuit Zuid-Holland	705	908	1007	843	913	687
...komend van elders in NL	511	678	670	590	711	601

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdschrijving in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving op 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

2.3 ONTWIKKELINGEN IN DE WONINGVOORRAAD

De mate waarin studenten succesvol een woning weten te vinden, hangt af van de voorraad woningen. In deze paragraaf gaan we in op de ontwikkelingen van de totale woningvoorraad in Rotterdam en, specifiek, de ontwikkeling van de voorraad studentenwoningen in Rotterdam per type eigenaar.¹¹ Woningen waarin op het peilmoment op 1 januari één of meerdere uitwonende studenten wonen, zijn als studentenwoning aangemerkt.¹² Het aantal studentenwoningen kan zowel dalen vanwege de vraag (lagere studentenaantallen zorgen voor minder uitwonende studenten) als vanuit het aanbod (minder woningen beschikbaar).

Om te bepalen wie een (studenten)woning bezit, moeten we het type eigenaar afleiden. Die classificatie is complex en de uitkomsten kunnen iets verschillen afhankelijk van hoe definities gesteld worden. Voor dit onderzoek maken we gebruik van een nieuw ontwikkelde dataset van het CBS en het Kadaster, die data bevat vanaf 1 januari 2021 tot en met 1 januari 2025.¹³ Deze data onderscheidt naast woningen van woningcorporaties, eigenaar-bewoners en onbekende eigenaren ook meerdere soorten private huurwoningen: woningen van bedrijfsmatige verhuurders (BV of NV), particuliere verhuurders ('box-3' woningen) en overige verhuurders (bijv. stichtingen, coöperatieve woonvormen of bepaalde beleggingsfondsen).

¹¹ In de bijlage zijn ter vergelijking ook nog tabellen te vinden gelijk aan die in deze paragraaf, maar dan voor de rest van Zuid-Holland.

¹² Studentenwoningen zijn dus geïdentificeerd op basis van de bewoners. Dit betekent dat woningen die bestemd zijn voor studenten maar op het peilmoment leegstonden niet zijn meegeteld.

¹³ De classificatie wijkt iets af van de reguliere statistieken die CBS al langer publiceert. Daarom komen de aantallen woningen voor corporaties en eigenaar-bewoners (koopwoningen) niet exact overeen met de reguliere statistieken.

Veranderingen in de eigendomssamenstellingen kunnen komen door verkoop van woningen maar ook door nieuwbouw of andere toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad. Omdat slechts een klein percentage van de woningvoorraad jaarlijks verkocht of gebouwd wordt, gaan verschuivingen doorgaans zeer langzaam.

Toch zien we tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2025 enkele relevante verschuivingen in eigendom. Zo neemt het aandeel eigenaar-bewoners en bedrijfsmatige verhuurders toe, terwijl het aandeel particuliere verhuurders afneemt. Deze ontwikkeling is zichtbaar in de totale woningvoorraad, maar komt sterker naar voren bij woningen waarin studenten wonen. Hieronder lichten we deze bevindingen nader toe. We zullen eerst dieper ingaan op de ontwikkelingen rondom de totale woningvoorraad in Rotterdam, waarna we inzoomen op de studentenwoningen.

Groei van de totale woningvoorraad onder eigenaar-bewoners, daling onder particuliere verhuurders

Allereerst hebben we gekeken naar het aantal woningen per type woningbezitter. Tabel 2.6 geeft de absolute aantallen weer voor de totale woningvoorraad in Rotterdam in de periode 2021–2025 per type eigenaar, inclusief de groei ten opzichte van het voorgaande jaar. Figuur 2.2 geeft deze ontwikkelingen ook visueel weer. De linker figuren geven opnieuw de absolute aantallen weer; de rechter figuren geven per type eigenaar het procentuele aandeel weer.

De totale voorraad is in de periode in toenemende mate gegroeid (van +0,4% in 2022 tot en met +1,2% in 2025). Deze groei komt vooral tot uiting in de categorieën eigenaar-bewoner en bedrijfsmatige verhuurder. Daartegenover staat een daling in de laatste twee jaar van het aantal woningen van particuliere verhuurders. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in de aandelen per categorie (figuur 2.2, rechts). Het aandeel van eigenaar-bewoners en bedrijfsmatige verhuurders is tussen 2021 en 2025 toegenomen met respectievelijk ongeveer 0,5 procentpunt (van 34,5% naar 35%) en 1 procentpunt (van 8% naar 9%), terwijl het aandeel van particuliere verhuurders in dezelfde periode met ongeveer 0,5 procentpunt is afgenomen (van 10% naar 9,5%).

We kunnen niet precies bepalen wat deze verschuivingen exact heeft veroorzaakt. Maar het beeld dat we zien in de data, sluit goed aan bij het feit dat eerdergenoemde beleidsveranderingen vooral een negatief effect hebben gehad op de businesscase van particuliere verhuurders. Zij hebben zowel te maken met hogere belastingen als veranderende regelgeving rondom de verhuur van woningen.

De verschuivingen zijn relevant binnen de studentencontext; hieronder zullen we namelijk zien dat deze verschuivingen nog sterker zichtbaar zijn onder studentenwoningen. En hoewel onze data tot 1 januari 2025 loopt, is belangrijk te benoemen dat meer recente data van het Kadaster laat zien dat deze trend zich versterkt heeft gedurende 2025, in het bijzonder in de grote steden.¹⁴ Het is dus aannemelijk dat die trend ook een groeiend effect heeft op de studentenhuisvesting.

¹⁴ Zie Kadaster (2025). "[Investeerders 3e kwartaal 2025: woningbezit investeerders neemt verder af.](#)"

Tabel 2.6 Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in Rotterdam (2021-2025)

	2021	2022	±%	2023	±%	2024	±%	2025	±%
Totaal	317.945	319.210	+0,4%	321.282	+0,6%	324.597	+1,0%	328.408	+1,2%
Woningcorporatie	140.847	140.586	-0,2%	139.941	-0,5%	140.831	+0,6%	140.862	+0,0%
Eigenaar-bewoner	109.875	109.498	-0,3%	109.768	+0,2%	111.408	+1,5%	114.841	+3,1%
Bedrijfsm. verhuurder	24.835	25.118	+1,1%	26.896	+7,1%	27.711	+3,0%	29.373	+6,0%
Part. verhuurder	31.524	32.278	+2,4%	32.567	+0,9%	32.518	-0,2%	31.267	-3,8%
Onbekend	447	435	-2,7%	1190	***	395	***	348	-11,9%
Overige verhuurder	10.417	11.295	+8,4%	10.920	-3,3%	11.734	+7,5%	11.717	-0,1%

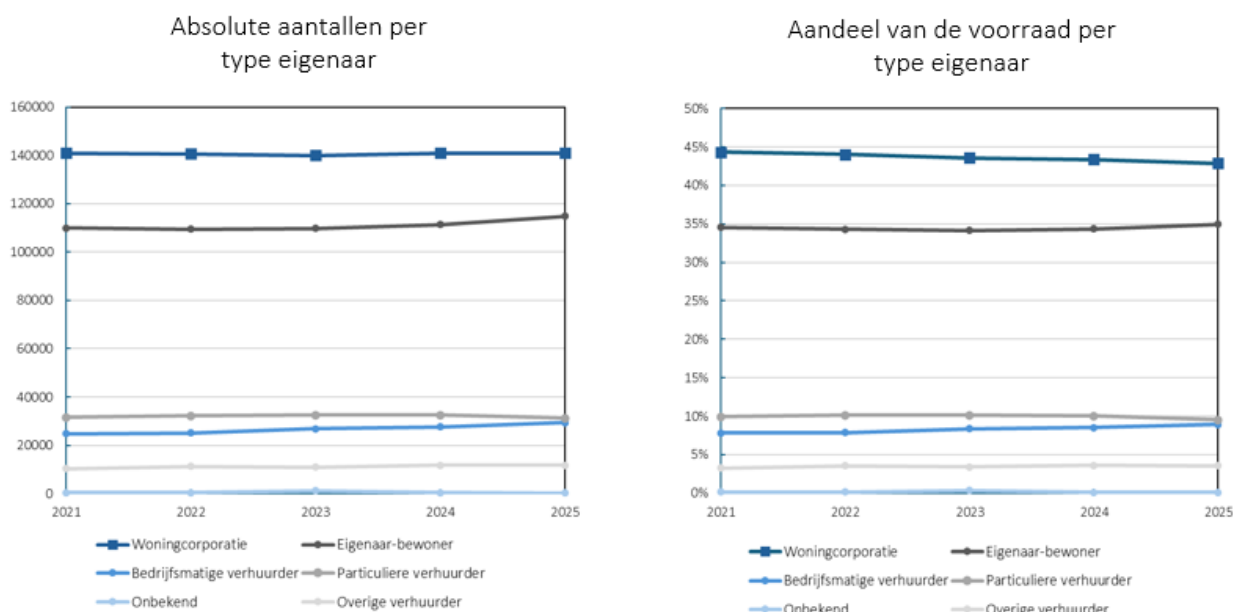
Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari. De percentages geven het verschil t.o.v. het voorgaande peilmoment weer. Zeer grote procentuele verschillen zijn omwille van de leesbaarheid van de tabel niet weergegeven (i.e. in de categorie Onbekend).

Tabel 2.7 Aandeel per type eigenaar van de totale woningvoorraad in Rotterdam (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
Woningcorporatie	44,4%	44,0%	43,6%	43,4%	42,9%
Eigenaar-bewoner	34,6%	34,3%	34,2%	34,4%	35,0%
Bedrijfsmatige verhuurder	7,8%	7,9%	8,4%	8,5%	8,9%
Particuliere verhuurder	9,9%	10,1%	10,1%	10,0%	9,5%
Onbekend	0,1%	0,1%	0,4%	0,1%	0,1%
Overige verhuurder	3,3%	3,5%	3,4%	3,6%	3,6%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Figuur 2.2 Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in Rotterdam (2021 – 2025) per type eigenaar in absolute zin (links) en als aandeel van de voorraad (rechts)



Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari

Verschuivingen in eigendom nog sterker zichtbaar bij studentenwoningen, daling voorraad zichtbaar tussen 2024 en 2025

Wanneer we vervolgens inzoomen op specifiek woningen waar studenten in wonen, zien we de hierboven beschreven trends nog sterker terug. Vooral het aantal studenten dat woont in een woning met een eigenaar-bewoner als type eigenaar is toegenomen. Deze studenten kunnen zelf de eigenaar zijn van de woning, maar er kan ook sprake zijn van dat zij inwonen bij een vriend of partner die de eigenaar is. De data stelt ons niet in staat om betrouwbaar te bepalen of deze studenten huur betalen of meegenieten in het eigendom, bijvoorbeeld als een student samenwoont met een (al dan niet studerende) partner die het huis bezit. Soms kan ook sprake zijn van hospitaerverhuur. In de volgende sectie laten we zien dat in ieder geval aannemelijk is dat de meeste van deze woningen zijn gekocht voor bewoning door studenten.

Deze groei is vooral zichtbaar tussen 2023 en 2024, met een sterke stijging van 21% (zie tabel 2.8). Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit mogelijk samen kan hangen met het beperken van de mogelijkheid om belastingvrij te schenken voor een koopwoning per 1 januari 2023. Studenten die op de valreep nog een 'jubelton' ontvingen, moesten deze in 2023 of 2024 gebruiken om een woning aan te kopen.

Daartegenover staat een afname van het aantal studenten dat woont in een woning van een particuliere verhuurder. Deze daling zet in vanaf 2022 en bedraagt in absolute zin ongeveer 14%. Wanneer deze ontwikkelingen worden gezien als aandeel van de totale voorraad studentenwoningen, komen dezelfde bewegingen duidelijk naar voren (tabel 2.9 en figuur 2.3, rechts). Het aandeel woningen van particuliere verhuurders neemt vanaf 2022 af met ongeveer 5 procentpunt, van ongeveer 39% naar 34%. Tegelijkertijd neemt het aandeel van eigenaar-bewoners en bedrijfsmatige verhuurders in de periode 2021–2025 toe met respectievelijk 3,6 en 2,7 procentpunt. Verder valt op het peilmoment in 2023 een duidelijke verschuiving op tussen de categorieën 'overige verhuurders' en 'onbekend', wat vermoedelijk samenhangt met registratie-effecten.¹⁵

In het geheel valt op dat tussen 2024 en 2025 sprake is van een afname van de voorraad studentenwoningen, waarbij opnieuw opgemerkt moet worden dat een deel mogelijk verklaard kan worden doordat studenten nog niet staan ingeschreven in Rotterdam. De daling van de voorraad concentreert zich in de drie categorieën private verhuurders. Die daling is dusdanig sterk dat het aandeel studentenwoningen in handen van woningcorporaties tussen 2024 en 2025 voor het eerst gestegen is, ondanks dat het aantal studenten dat in een corporatiewoning woont, gedaald is.

Tabel 2.8 Ontwikkeling van de woningvoorraad waar studenten in wonen in Rotterdam (2021-2025)

	2021	2022	±%	2023	±%	2024	±%	2025	±%
Totaal	14.167	14.850	+4,8%	14.735	-0,8%	15.323	+4,0%	14.535	-5,1%
Woningcorporatie	4183	4078	-2,5%	3967	-2,7%	4022	+1,4%	3962	-1,5%
Eigenaar-bewoner	1386	1471	+6,1%	1526	+3,7%	1847	+21,0%	1938	+4,9%
Bedrijfsmatige verhuurder	1993	2207	+10,7%	2470	+11,9%	2605	+5,5%	2441	-6,3%
Particuliere verhuurder	5342	5758	+7,8%	5532	-3,9%	5488	-0,8%	4928	-10,2%
Onbekend	80	69	-13,8%	253	***	64	***	54	-15,6%
Overige verhuurder	1183	1267	+7,1%	987	-22,1%	1297	+31,4%	1212	-6,6%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari. De percentages geven het verschil t.o.v. het voorgaande peilmoment weer. Zeer grote procentuele verschillen zijn omwille van de leesbaarheid van de tabel niet weergegeven.

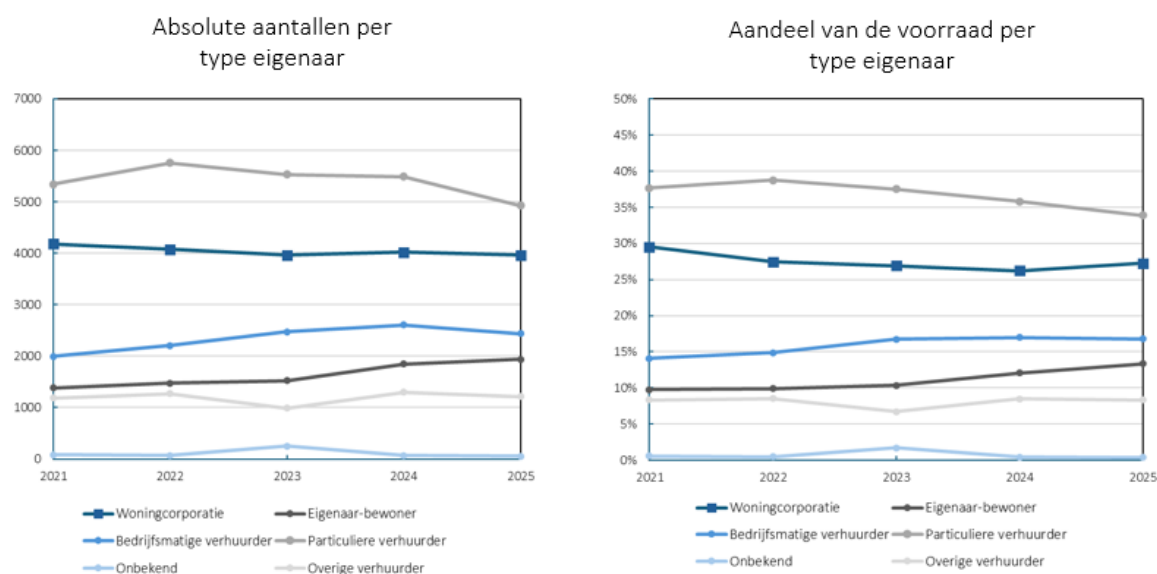
¹⁵ Overigens ook te zien in de totale woningvoorraad.

Tabel 2.9 Aandeel per type eigenaar van de woningvoorraad in Rotterdam waar studenten in wonen (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
Woningcorporatie	29,5%	27,5%	26,9%	26,2%	27,3%
Eigenaar-bewoner	9,8%	9,9%	10,4%	12,1%	13,3%
Bedrijfsmatige verhuurder	14,1%	14,9%	16,8%	17,0%	16,8%
Particuliere verhuurder	37,7%	38,8%	37,5%	35,8%	33,9%
Onbekend	0,6%	0,5%	1,7%	0,4%	0,4%
Overige verhuurder	8,4%	8,5%	6,7%	8,5%	8,3%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Figuur 2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad in Rotterdam waar studenten in wonen (2021 – 2025) per type eigenaar in absolute zin (links) en als aandeel van de voorraad (rechts)



Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Verschuivingen in eigendom kunnen effect hebben op de huisvestingskansen van studenten

De verschuivingen in eigendom van woningen waarin studenten wonen, kunnen komen doordat er nieuwe studentenwoningen aan de voorraad toegevoegd worden. Het deel “zuivere” nieuwbouw betreft slechts een klein deel: van de studentenwoningen in de voorraad op 1 januari 2024 is zo’n 2% in de periode 2021 – 2023 als nieuwbouw opgeleverd.¹⁶ Het merendeel hiervan is eigendom van bedrijfsmatige verhuurders; particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners zien we hier maar beperkt terug. Naast deze nieuwbouw kunnen er ook woningen worden toegevoegd door transformatie (kantoren, scholen, etc.). Dit betreft ook maar een klein deel van de studentenwoningvoorraad, ongeveer 1,4% van de studentenwoningen in 2024 is er in de periode 2021 – 2023 bijgekomen door transformatie.

Belangrijkere verklaringen voor de verschuivingen liggen daarom in aan- en verkoop van bestaande woningen. Door transacties kunnen woningen waarin studenten wonen beschikbaar komen voor andere huishoudens, en omgekeerd. Dat kan invloed hebben op de huisvestingskansen van studenten. In de volgende paragraaf gaan we hier verder op in.

¹⁶ Zie tabel II.8 in de bijlage. Dat het merendeel van deze woningen eigendom is van bedrijfsmatige verhuurders verklaard mede de stijging van het aandeel van dit type eigenaar.

2.4 ONTWIKKELING TRANSACTIES

Onze analyse van de voorraad studentenwoningen laat een duidelijke verschuiving zien in het eigendom van de woningen waar studenten wonen. Een mogelijke verklaring is dat de huurwoningen waar studenten voorheen in woonden nu vaker verkocht worden, en dat anderzijds studenten vaker woningen aankopen om zelf in te wonen.

We analyseren daarom nu de woningtransacties in Rotterdam, en tellen in elk kalenderjaar hoeveel woningen in totaal aangekocht en verkocht zijn. Hiervoor is gebruikgemaakt van data die beschikbaar was over de periode 2019 tot en met 2024. De focus ligt hier op het type koper en type verkoper bij transacties.

Ook hier maken we gebruik van data van het CBS en het Kadaster, met vergelijkbare classificering als in 2.3. We richten ons hierbij op transacties voor de markt waarbij zowel het type koper als verkoper bekend is. De indeling van het type eigenaar in de transactiedata van het Kadaster wijkt iets van die in de eigendomsdata van het CBS. Dit speelt vooral een rol bij het bepalen of tweede woningen van een eigenaar koop- of huurwoningen betreffen. Om dit voor verkochte woningen zo precies mogelijk te bepalen, kijken we voor alle woningen of de verkoper op koper op enig moment voor (verkoper) of na (koper) de transactie de woning bewoont. Een koper/verkoper die daaraan voldoet, tellen wij als eigenaar-bewoner.

We zien hier een aantal duidelijke trends, vooral rond de rol van particuliere verhuurders. In de totale transactiedata zien we dat particuliere verhuurders voorheen meer woningen kochten dan verkochten, maar dat nu is omgedraaid. Wanneer we kijken aan wie deze woningen worden verkocht, blijkt dat woningen die door verhuurders worden verkocht in toenemende mate terechtkomen bij eigenaar-bewoners. Dit zien we ook sterk terug bij specifiek studentenwoningen. Het is plausibel dat deze trend in 2025 zich verder versterkt heeft, maar deze data hebben wij nog niet tot onze beschikking. Bovendien is voor recent verkochte woningen is nog niet goed te bepalen of de koper daar zelf komt wonen, omdat het doorgaans even duurt eer de koper verhuist.¹⁷

Hieronder lichten we de bevindingen verder toe.

Toename van aankopen door eigenaar-bewoners en verkopen door particuliere verhuurders

Allereerst hebben we het totaal aantal transacties van woningen in Rotterdam per type koper en verkoper per jaar in kaart gebracht. Een type eigenaar wint aan marktaandeel als dat type eigenaar meer woningen aankoopt dat verkoopt. Tabel 2.10 geeft daarom het saldo weer per type koper en verkoper.

Een duidelijke ontwikkeling betreft hier de rol van particuliere verhuurders, die relatief veel huisvesting bieden aan studenten. Deze groep kocht in 2019 nog fors meer woningen op dan ze verkochten, maar verkoopt sinds 2021 in toenemende mate woningen. In 2024 verkochten particuliere verhuurders netto ruim 2.000 woningen. Ook in de jaren daarvoor is al sprake van een afnemend saldo, maar in 2024 wordt deze ontwikkeling bijzonder uitgesproken.

Daartegenover staat de ontwikkeling bij eigenaar-bewoners. Sinds 2022 laten zij een positief saldo zien: het aantal aankopen ligt structureel hoger dan het aantal verkopen. Daarmee zijn eigenaar-bewoners in toenemende mate de dominante kopers op de Rotterdamse woningmarkt. Dit leidt tot een verschuiving in de woningvoorraad. Uit analyses van het Kadaster blijkt dat landelijk gezien de trend van verkopende verhuurders en kopende eigenaar-bewoners zich in de eerste drie kwartalen van 2025 verder versterkt heeft.

¹⁷ Zie Kadaster (2025). "[Investeerders 3e kwartaal 2025: woningbezit investeerders neemt verder af.](#)"

Om de Rotterdamse trends beter in kaart te brengen, kijken we specifiek naar transacties die zorgen voor omzetting van koop naar huur (opkoop) en andersom van huur naar koop (uitponding) in plaats van het saldo alleen. Opkoop betreft een woning gekocht door een koper die nooit in de woning gaat wonen, gekocht van iemand die dat wel deed. Bij uitponding gaat het om een woning waarbij de verkoper nooit in de woning heeft gewoond aan iemand die dat wel is gaan doen. Woningen die door een eigenaar-bewoner op enig moment tussen aan- en verkoop zijn verhuurd (bijv. keep-to-let) tellen dus als koopwoningen. Dergelijke woningen zijn moeilijk betrouwbaar te classificeren. We hebben daarnaast transacties waarbij corporaties betrokken zijn buiten beschouwing gelaten, omdat dit vaak verkopen betreft aan zittende bewoners of terugkoop bij betaalbare koopconstructies (bijvoorbeeld KoopGarant).

Tabel 2.11 laat zien dat het aantal opgekochte woningen sinds 2019 sterk is afgenomen. Waar in 2019 en 2020 nog ruim 1.700 tot 2.100 woningen per jaar werden opgekocht, daalt dit aantal vanaf 2021 scherp tot enkele honderden per jaar in 2023 en 2024. Dit sluit aan bij de eerder geconstateerde afname van particuliere verhuurders aan de koopzijde van de woningmarkt. Tegelijkertijd zien we een tegenovergestelde ontwikkeling bij uitponding. Het aantal uitgeponde woningen neemt toe, met name in 2024, waarin ruim 2.500 woningen vanuit verhuurdersbezit zijn verkocht aan eigenaar-bewoners. Daarmee zien we dat het hoge aantal netto-verkopen van particuliere verhuurders en de toename van netto-aankopen van eigenaar-bewoners, in belangrijke mate komt door verkoop direct aan elkaar. Aannemelijk is dat deze trend zich in 2025 heeft doorgezet.

Tabel 2.10 Saldo aan- en verkoop woningen in Rotterdam per jaar per type koper (2019-2024)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenaar-bewoner	-765	-1344	-43	397	1081	2411
Bedrijfsmatige verhuurder	-507	509	-363	-481	312	-538
Particuliere verhuurder	685	145	-131	-404	-969	-2065
Corporatie	140	141	35	176	-437	-45
Overig	447	549	502	312	13	237

Bron: Kadaster/CBS microdata, bewerking SEOR.

Tabel 2.11 Aantal woningen dat in een jaar is opgekocht of uitgepand (2019 – 2024, excl. corporaties)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Opkoop	1731	2132	1102	654	309	280
Uitponding	1025	914	1093	1201	1315	2552

Bron: Kadaster/CBS microdata, bewerking SEOR.

Merendeel van de verkochte woningen verliest studentenstatus, instroom na verkoop neemt af

Een relevante vervolgvraag is in hoeverre deze ontwikkelingen effect hebben op huisvesting van studenten. Zorgen de mutaties die we hierboven zagen voor verschuivingen? Om dit in kaart te brengen, hebben we twee analyses gedaan.

Allereerst hebben we in kaart gebracht in hoeverre verkochte studentenwoningen hun studentenfunctie behouden. Tabel 2.12 laat zien hoeveel van de verkochte studentenwoningen één en twee jaar na verkoop nog als studentenwoning worden gebruikt. Wanneer wordt gekeken naar het peilmoment één jaar na verkoop, lijkt sprake van een afnemend aandeel woningen dat nog als studentenwoning fungeert. Het beeld is minder duidelijk wanneer twee jaar na verkoop wordt gekeken¹⁸: dan stabiliseert dit aandeel zich rond de 40%. Toch verliest het merendeel van de verkochte

¹⁸ Het verschil tussen één en twee jaar na verkoop laat zien dat een verandering in de studentenfunctie tijd kan vergen en niet altijd binnen het eerste jaar zichtbaar is.

woningen dus wel hun studentenstatus. Voor het verkoopjaar 2024 is deze vergelijking nog niet mogelijk, omdat gegevens twee jaar later nog niet beschikbaar zijn.

Omgekeerd zien we wel een dalende trend, met name als we twee jaar vooruitkijken: kijkend naar het aantal woningen dat niet als studentenwoning wordt verkocht, maar in de jaren daarna wél als studentenwoning wordt gebruikt, zien we dat waar in 2021 nog 627 woningen twee jaar na verkoop de studentenfunctie kregen, dit in 2023 is gedaald tot 354 woningen.¹⁹

Tabel 2.12 Verkochte woningen die op het moment van verkoop wel (links) of geen studentenwoning waren (rechts), en of ze op het peilmoment (1 januari) één en twee jaar na verkoop een studentenstatus hebben.

	Studentenwoning op het moment van verkoop...					Geen studentenwoning op moment van verkoop...	
	Totaal verkocht	...1 jaar later ook		...2 jaar later ook		...1 jaar later wel	...2 jaar later wel
2021	408	210	51%	172	42%	494	627
2022	445	241	54%	196	44%	396	506
2023	284	126	44%	112	39%	348	354
2024	470	174	37%	-		376	-

Bron: CBS-microdata/Kadaster, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Veranderend aankoopgedrag zorgt voor stijging aandeel koopwoningen en daling van private huur

De vraag is of deze veranderende dynamiek te maken kan hebben met de sterke verschuiving in het aan-en-verkoopgedrag. We kijken hiervoor naar de voorraad studentenwoningen en koppelen deze aan transacties van de woningen. Specifiek is per peilmoment (1 januari) bepaald welk aantal en aandeel van de voorraad woningen van eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en bedrijfsmatige verhuurders in de drie jaar voorafgaand aan het peilmoment is aangekocht of in de komende drie jaar wordt verkocht.²⁰ Deze maat geeft inzicht in de in- en uitstroom van verhuurders in de voorraad studentenwoningen en de liquiditeit van de voorraad studentenwoningen. Tabel 2.13 toont de uitkomsten voor de jaren 2021–2025 voor aankoop en Tabel 2.14 bevat de verkoop voor de peilmomenten in 2021 en 2022.

Belangrijk te benadrukken is dat we in deze analyse opnieuw kijken op basis van peilmomenten. Voor peiljaar 2022 kijken we bijvoorbeeld of studentenwoningen in de voorraad op 1 januari 2022 in de komende drie jaar verkocht worden (verkoop tussen 1 januari 2022 en 31 december 2024) of in de afgelopen drie jaar zijn opgekocht. Omdat onze transactiedata tot en met 2024 loopt, kan niet gekeken worden naar meer recente peiljaren.

Tabel 2.13 Aantal en % studentenwoningen aangekocht in afgelopen 3 jaar per type eigenaar (2021-2025)

	2021		2022		2023		2024		2025	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Eigenaar-bewoner	549	40%	667	45%	750	49%	903	49%	953	49%
Bedrijfsmatige verhuurder	470	24%	556	25%	463	19%	249	10%	213	9%
Particuliere verhuurder	1753	33%	1539	27%	1114	20%	609	11%	365	7%

Bron: CBS-microdata/Kadaster, bewerking SEOR. Overige categorieën zijn niet weergegeven. Het gaat om woningen die op het peilmoment (1 januari) tot de voorraad "studentenwoningen" behoren.

¹⁹ Het gaat hier in aandeel ook in toenemende mate om woningen die op het peilmoment na verkoop in het bezit zijn van eigenaar-bewoners. Waar dit aandeel in 2021 nog zo'n 50% was, is dit voor de woningen verkocht in 2024 ongeveer 80%.

²⁰ De periode van 3 jaar is gekozen om robuustere patronen in kaart te kunnen brengen. Woningen van corporaties en overige verhuurders zijn achterwege gelaten omdat dit waarschijnlijk vaak transacties van studentenwoningen tussen verhuurders zonder winst oogmerk betreft, zonder dat de verhuurstatus verandert.

Tabel 2.14 Aantal en % studentenwoningen verkocht in komende 3 jaar per type eigenaar (2021-2022)

	2021		2022	
	N	%	N	%
Eigenaar-bewoner	259	19%	232	16%
Bedrijfsmatige verhuurder	145	7%	135	6%
Particuliere verhuurder	733	15%	895	18%

Bron: CBS-microdata/Kadaster, bewerking SEOR. Overige categorieën zijn niet weergegeven. Het gaat om woningen die op het peilmoment (1 januari) tot de voorraad "studentenwoningen" behoren.

Hieruit komt een duidelijk beeld naar voren. Ten eerste zien we een sterke stijging van het aantal koopwoningen dat in de afgelopen drie jaar is aangekocht. In totaal is de helft van de voorraad koopwoningen waar studenten op 1 januari 2025 in wonen recent aangekocht, en de kopers van deze woningen zijn in overgrote meerderheid in de studentenleeftijd. Gezien de zeer jonge leeftijd van de meeste van deze kopers is het aannemelijk dat zij daarbij frequent hulp krijgen van vermogende ouders. In ongeveer twee derde van deze woningen staat slechts een enkel huishouden op het adres geregistreerd, wat betekent dat in de meeste gevallen de koopwoning niet gedeeld wordt. De groei van het aantal studenten in koopwoningen lijkt dus te komen omdat deze studenten of hun partner zelf de woningen kopen. Wanneer de woning wel gedeeld wordt, is niet na te gaan of sprake is van reguliere verhuur of de medebewoner meeprofiteert van het eigendom (bijv. bij samenwonen met een vriend of partner zonder dat er een formele relatie bestaat).

Ten tweede zien we een nog sterkere daling in het aantal woningen dat is aangekocht door private verhuurders, vooral particuliere verhuurders. Op 1 januari 2021 was ongeveer 30% van de voorraad studentenwoningen van bedrijfsmatige en particuliere verhuurders tezamen aangekocht door de eigenaar in de drie jaar daarvoor. Anderzijds werd een veel kleiner aandeel van de voorraad, slechts 12%, in de daaropvolgende drie jaar weer verkocht, waarbij dat aandeel iets stijgt in 2022. In de daaropvolgende jaren neemt de aankoop sterk af en daalt deze tot onder de verkoop: op 1 januari 2025 is slechts 8% van de huurwoningen van particuliere en bedrijfsmatige verhuurders in de drie jaar daarvoor aangekocht. Opnieuw dient hierbij benoemd te worden dat deze trend zich lijkt te hebben voortgezet gedurende 2025. Daarbij laat het Kadaster zien dat landelijk gezien er ook sprake is van een toename van de verkoop door bedrijfsmatige verhuurders.

Kort gezegd lijkt de voorraad studentenwoningen initieel fors toegenomen te zijn door aankopen door particuliere verhuurders, maar neemt nu verkoop de overhand. Deze daling wordt deels gecompenseerd doordat sommige studenten nu zelf de woningen kopen. Dit is echter alleen mogelijk voor studenten met (ouders met) voldoende vermogen. Belangrijk om hierbij te noemen is dat de kenmerken van deze woningen niet substantieel van elkaar verschillen. Zowel gekochte als verkochte woningen staan vooral in wijken die populair zijn onder studenten (Noord, Stadscentrum, Kralingen-Crooswijk en Delfshaven), en betreffen vooral middelgrote appartementen (gemiddeld 80 m²).

Stijging en daling particuliere studentenverhuur komt deels door omzetting van koop- naar huur

In bovenstaande analyse kunnen we niet bepalen of deze woningen voorheen verhuurd werden aan andere huurders die geen student waren en of dat na verkoop opnieuw het geval is, of dat echt sprake is van omzetting tussen huur- en koopwoningen. Dit speelt vooral bij particuliere verhuurders. We herhalen daarom bovenstaande analyse waarbij we specifiek kijken of een studentenwoning in de afgelopen drie jaar verkocht is door iemand die zelf in de woning woonde en opgekocht is door een particuliere verhuurder. Opnieuw kijken we ook of de omgekeerde beweging gemaakt wordt in de daaropvolgende drie jaar. Figuur 2.4 (links) toont de uitkomsten voor de jaren 2021–2025.

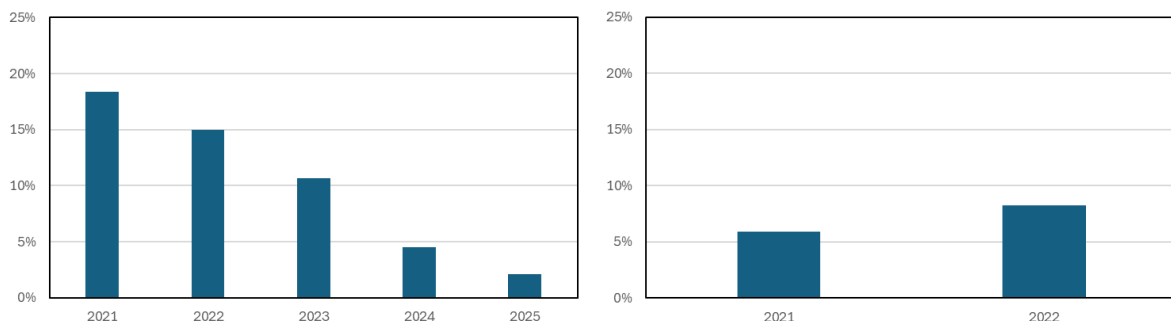
In 2021 was ongeveer 18% van de studentenwoningen in bezit van particuliere verhuurders in de drie jaar daarvoor aangekocht van een eigenaar-bewoner. Dit gaat om ongeveer 1,000 woningen en suggereert dat een substantieel deel van de groei van de voorraad studentenwoningen gerealiseerd werd door het omzetten van koop- in huurwoningen door particuliere verhuurders. Dit aandeel neemt

in de daaropvolgende jaren sterk af, tot ongeveer 2% in 2025. Onder bedrijfsmatige verhuurders zien we ook een daling van 8% (2021) naar 1% (2025) van de woningen die recent is opgekocht, maar dit gaat om veel kleinere aantallen omdat zij minder studentenwoningen bezitten en minder vaak opkopen. Die daling heeft verschillende oorzaken. In 2022 speelt de opkoopbescherming een grote rol, die in verschillende populaire studentenwijken ingevoerd is (bijv. in Kralingen).²¹ Vanaf 2023 heeft die veel minder effect, omdat de combinatie van een hoge rente, de box-3 belastingen en aangekondigde maatregelen als de Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten ervoor zorgen dat verhuurders ook in niet-gereguleerde wijken nauwelijks nog woningen opkopen. Vanaf dat moment zien we stadsbreed een sterke toename van verkoop, waardoor huurwoningen koopwoningen worden.

Om dit voor studentenwoningen in kaart te brengen, is ook gekeken naar de uitstroom van particuliere verhuurders, door te bepalen welk aandeel van de studentenwoningen in de drie jaar na het peilmoment is verkocht aan eigenaar-bewoners (zie figuur 2.4, rechts). Voor de studentenwoningen die in 2021 in bezit waren van particuliere verhuurders geldt dat ongeveer 6% binnen drie jaar is verkocht aan eigenaar-bewoners. Voor het peilmoment 2022 is dit aandeel gestegen tot 8%. Andere verhuurders verkopen zelden studentenwoningen aan eigenaar-bewoners, waardoor we voor hen geen trends in kaart brengen.

Gezamenlijk schetsen deze indicatoren een beeld waarbij de opkoop van particuliere verhuurders voorheen zorgde voor een forse toename van de voorraad studentenwoningen, terwijl de verkoop nu voor een omgekeerde beweging zorgt. Wel is de uitstroom op dit moment nog beperkt. Omdat de verkoop van particuliere huurwoningen in 2024 en 2025 sterk toenam, is wel de verwachting dat dit aandeel inmiddels verder gestegen is.

Figuur 2.4 Aandeel van de studentenwoningen in bezit van particuliere verhuurders dat in de drie jaar voor het peiljaar is opgekocht van eigenaar-bewoners (links) en het aandeel dat in de drie jaar na het peiljaar is verkocht aan eigenaar-bewoners (rechts)



Bron: CBS-microdata/Kadaster, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari

21

Zie Francke et al. (2025), "[Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Homeownership and residential sorting in housing markets](#)"

3 CONCLUSIES

In dit onderzoek stond de vraag centraal hoeveel studenten in private huurwoningen in Rotterdam wonen en hoe dit over de tijd verandert, onder meer door verkoop van deze woningen of door verhuur aan andere groepen. Door ontwikkelingen in studentenaantallen, de woningvoorraad en woningtransacties in samenhang te analyseren, ontstaat een integraal beeld van de dynamiek op de studentenwoningmarkt in de periode 2019–2025.

Ontwikkeling van studentenaantallen: afnemende potentiële druk, stabiel aantal uitwonende studenten

We zien dat het totaal aantal studenten dat staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling in Rotterdam tot 2022 sterk is toegenomen, maar daarna is gedaald. Daarmee neemt de potentiële druk op de woningmarkt vanuit studentenaantallen af. Tegelijkertijd blijft het aantal studenten dat uitwonend is in Rotterdam tot en met 2024 toenemen, zowel in absolute zin als relatief ten opzichte van het totaal aantal studenten. In 2025 is sprake van een daling, die deels samenhangt met registratie-effecten.

Ook het aantal studenten dat in Rotterdam woont maar elders studeert, groeit tot en met 2022 en stabiliseert daarna. Gezamenlijk laten deze ontwikkelingen zien dat, ondanks een daling van het totaal aantal studenten, een vergelijkbaar aantal studenten huisvesting heeft weten te vinden in Rotterdam.

Woningvoorraad en transacties: krimp van particuliere studentenwoningen door verkoop

Wanneer we de ontwikkelingen in de woningvoorraad en de transactiedata gezamenlijk beschouwen, ontstaat een consistent beeld van een afnemende rol van particuliere verhuurders in de studentenwoningmarkt. In de totale woningvoorraad van Rotterdam zijn de verschuivingen in eigendom beperkt maar zichtbaar: het aandeel eigenaar-bewoners en bedrijfsmatige verhuurders neemt licht toe, terwijl het aandeel particuliere verhuurders afneemt.

Deze verschuivingen zijn bij woningen waarin studenten wonen sterker. Sinds 2022 neemt het aantal studenten dat in een woning van een particuliere verhuurder woont af, terwijl het aantal studenten dat woont in een woning van een eigenaar-bewoner en in mindere mate van een bedrijfsmatige verhuurder toeneemt. Deze verschuiving hangt samen met ontwikkelingen in de aan- en verkoop van studentenwoningen: particuliere verhuurders verkopen steeds vaker woningen, terwijl ze voorheen juist veel woningen opkochten om aan studenten te gaan verhuren. De studentenwoningen die door particuliere verhuurders worden verkocht, komen in toenemende mate terecht bij eigenaar-bewoners. Per saldo neemt het aanbod van particuliere studentenwoningen daarmee af.

Dat we deze omslag vooral zien bij particuliere verhuurders heeft te maken met veranderende regelgeving die vooral effect heeft op hun activiteiten. Op fiscaal vlak hebben de hogere overdrachtsbelasting en in het bijzonder de box-3 belasting effect. Door de opkoopbescherming zijn er ook minder mogelijkheden om koopwoningen op te kopen voor studentenverhuur. Ook beperkt de Wet betaalbare huur de huren die verhuurders mogen vragen. Daarbij heeft vooral het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel effect. De meeste studentenwoningen waren al gereguleerd, omdat zij onzelfstandig waren of op basis van de puntentelling in de sociale sector vielen. Deze woningen konden echter in de praktijk toch voor hogere prijzen verhuurd worden.²²

²² Zie Realstats (2023), "[Zicht op de Rotterdamse particuliere verhuurmarkt](#)" en Korevaar & Van Dijk (2025), "[Het WWS en de private huurmarkt](#)".

Gevolgen voor de studentenhuisvesting

Onze analyses laten zien dat na een aantal jaren van groei, het aantal uitwonende studenten en de voorraad studentenwoningen sinds 2024 voor het eerst duidelijk afneemt. Maar de vraag naar studentenwoningen daalt ook, omdat het aantal studenten in het hoger onderwijs daalt. Daardoor is de daling in het aandeel uitwonende studenten vooralsnog beperkt: dat ligt in 2025 lager dan in 2024, maar hoger dan in eerdere jaren. Hierbij sluit de trend in Rotterdam aan op die in Nederland als geheel.²³

Wel zien we een duidelijke verschuiving in het bezit van de voorraad studentenwoningen, waarbij sprake is van een sterke afname van het aanbod aan studentenwoningen van particuliere verhuurders, die deels wordt gecompenseerd door een stijging van het aantal studenten dat in koopwoningen woont. Deze trend lijkt vooral gedreven door aan- en verkoop. Mogelijk kiezen vermogende ouders er nu vaker voor om hun kinderen te helpen een koopwoning te kopen, met een schenking of lening, in plaats van zelf een woning te kopen voor verhuur. Tot voor kort kon hier ook belastingvrij 100.000 euro voor geschonken worden.

Het is aannemelijk dat studenten zonder toegang tot dergelijk vermogen het daardoor relatief lastiger krijgen om een woning te vinden.²⁴ Door het herinvoeren van de basisbeurs in 2023-2024 is het budget dat studenten hebben om uit huis te gaan weliswaar breed gestegen, maar dat heeft zich niet vertaald in meer uitwonende studenten: het aantal studentenwoningen is gedaald door de verkoop van verhuurders. Uit data over 2025 van het Kadaster, die in dit onderzoek niet meegenomen kon worden, lijkt dat die trend zich ook sterk heeft doorgezet in de afgelopen kwartalen en inmiddels ook duidelijk zichtbaar is onder bedrijfsmatige verhuurders.²⁵ Het is daarmee waarschijnlijk dat de woonkansen voor studenten die geen eigen woning kunnen kopen inmiddels verder geslonken zijn.

Daarbij moet worden benadrukt dat deze cijfers geen volledig inzicht geven in de ervaren druk op de studentenwoningmarkt. Een gelijkblijvend aantal uitwonende studenten betekent niet noodzakelijk dat het vinden van woonruimte even eenvoudig is gebleven; factoren als zoekduur, betaalbaarheid en ervaren moeite blijven buiten beeld in dit onderzoek.

²³ Zie Kences, ABF Research & Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025), "[Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025](#)".

²⁴ Een vergelijkbaar beeld was zichtbaar bij de opkoopbescherming in Rotterdam: door de opkoopbescherming werden woningen vaker gekocht door eigenaar-bewoners, die aanmerkelijk meer inkomen en/of vermogen hadden dan de huurders die zonder opkoopbescherming in de woning hadden gewoond. Zie Francke et al. (2025), "[Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Homeownership and residential sorting in housing markets](#)".

²⁵ Zie Kadaster (2025), "[Verhuurders 3e kwartaal 2025](#)".



BIJLAGEN

I LITERATUUR

CBS (2023). [Internationale studenten wonen vaker in private huurwoning.](#)

CBS (2025). [Steeds meer studenten wonen hun hele studie thuis.](#)

College van burgemeester en wethouders van Rotterdam. (2023). [Afdoeningsvoorstel motie Engberts e.a. over zicht op particuliere \(ver\)huur.](#)

de Gendre, A. & Kabatek, J. (2021). [From subsidies to loans: the effects of a national student finance reform on the choices of secondary school students.](#) IZA Discussion Papers, No. 14686, Institute of Labor Economics (IZA), Bonn.

Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., & Van Bekkum, S. (2025). [Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Homeownership and residential sorting in housing markets.](#)

Kadaster. (2025). [Verhuurders 3e kwartaal 2025.](#)

Kences, ABF Research, & Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). [Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025.](#)

Korevaar, M. & Van Dijk, J.H. (2025). [Het WWS en de private huurmarkt.](#) Instituut voor Publieke Economie.

Realstats. (2023). [Zicht op de Rotterdamse particuliere verhuurmarkt.](#)

II AANVULLENDE TABELLEN EN FIGUREN

Tabel II.12 Aantal studenten ingeschreven aan een onderwijsinstelling in Delft, na verschillende afbakeningen (2019 – 2025)

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Totaal aantal studenten	28000	28310	29384	29923	29712	28951	28639
Woonsituatie	Niet in NL geregistreerd	517	246	343	355	287	318	685
	Thuiswonend	9544	9791	10212	10243	9827	7471	7429
	Uitwonend	17939	18273	18829	19325	19598	21162	20525
	Als % van totaal	64%	65%	64%	65%	66%	73%	72%
Uitwonend...	...niet in Delft	4821	5143	5523	6034	6167	6470	6381
	...in Delft	13118	13130	13306	13291	13431	14692	14144
	Als % van totaal	47%	46%	45%	44%	45%	51%	49%
Uitwonend in Delft en...	...ouder dan 27	690	703	746	705	669	682	642
	...tussen de 17 en 27 jaar	12428	12427	12560	12586	12762	14010	13502
	Als % van totaal	44%	44%	43%	42%	43%	48%	47%
Uitwonend in R'dam en...	...ouder dan 27	179	207	192	210	206	199	191
	...tussen de 17 en 27 jaar	1186	1403	1628	1849	1887	1857	1597
	Als % van totaal	4%	5%	6%	6%	6%	6%	6%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdinschrijving in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving per 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

Tabel II.2 Aantal studenten dat studeert aan een onderwijsinstelling in Rotterdam, maar uitwonend is in een andere stad (2019 – 2025)*

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Den Haag	950	952	1107	1162	1095	1099	1084
Delft	419	396	471	484	480	512	475
Utrecht	424	388	421	433	409	410	431
Amsterdam	498	519	661	794	767	803	764
Schiedam	443	439	414	407	368	351	336

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari. De onderwijsinschrijving is gebaseerd op de hoofdinschrijving in het betreffende collegejaar; deze wordt vastgesteld op basis van de inschrijving op 1 oktober. Voor de woonsituatie geldt peilmoment 1 januari.

* De vijf meest voorkomende steden zijn weergegeven.

Tabel II.3 Aantal studenten dat in het voorgaande jaar nog in Rotterdam woonde, maar in het betreffende jaar niet meer

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vertrokken uit Rotterdam	1187	1640	1615	1497	1902	1694

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Tabel II.4 Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in de rest van Zuid-Holland (i.e. excl. Rotterdam) (2021-2025)

	2021	2022	±%	2023	±%	2024	±%	2025	±%
Totaal	1.391.747	1.404.885	+0,9%	1.417.925	+0,9%	1.433.095	+1,1%	1.445.050	+0,8%
Woningcorporatie	415047	414831	-0,1%	415313	+0,1%	417039	+0,4%	418085	+0,3%
Eigenaar-bewoner	776797	785085	+1,1%	792464	+0,9%	801420	+1,1%	814126	+1,6%
Bedr. verhuurder	66746	68357	+2,4%	70220	+2,7%	74840	+6,6%	75377	+0,7%
Part. verhuurder	88005	89315	+1,5%	90637	+1,5%	90715	+0,1%	86216	-5,0%
Onbekend	2249	2786	***	3092	***	1951	***	1859	***
Overige verhuurder	42903	44511	+3,7%	46199	+3,8%	47130	+2,0%	49387	+4,8%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari. De percentages geven het verschil t.o.v. het voorgaande peilmoment weer. Zeer grote procentuele verschillen zijn omwille van de leesbaarheid van de tabel niet weergegeven.

Tabel II.5 Aandeel per type eigenaar van de totale woningvoorraad in de rest van Zuid-Holland (i.e. excl. Rotterdam) (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
Woningcorporatie	29,8%	29,5%	29,3%	29,1%	28,9%
Eigenaar-bewoner	55,8%	55,9%	55,9%	55,9%	56,3%
Bedrijfsmatige verhuurder	4,8%	4,9%	5,0%	5,2%	5,2%
Particulier verhuurder	6,3%	6,4%	6,4%	6,3%	6,0%
Onbekend	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%
Overige verhuurder	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,4%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Tabel II.6 Ontwikkeling van de studentenwoningvoorraad in de rest van Zuid-Holland (i.e. excl. Rotterdam) (2021-2025)

	2021	2022	±%	2023	±%	2024	±%	2025	±%
Totaal	31668	32816	+3,6%	32194	-1,9%	33704	+4,7%	32779	-2,7%
Woningcorporatie	10643	10387	-2,4%	10102	-2,7%	10268	+1,6%	10099	-1,6%
Eigenaar-bewoner	4777	5088	+6,5%	5232	+2,8%	6055	+15,7%	6165	+1,8%
Bedr. verhuurder	3866	4386	+13,5%	4258	-2,9%	5266	+23,7%	5064	-3,8%
Part. verhuurder	9105	9526	+4,6%	9291	-2,5%	9151	-1,5%	8185	-10,6%
Onbekend	215	195	-9,3%	215	+10,3%	167	***	149	-10,8%
Overige verhuurder	3062	3234	+5,6%	3096	-4,3%	2797	-9,7%	3117	+11,4%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari. De percentages geven het verschil t.o.v. het voorgaande peilmoment weer. Zeer grote procentuele verschillen zijn omwille van de leesbaarheid van de tabel niet weergegeven.

Tabel II.7 Aandeel per type eigenaar van de studentenwoningvoorraad in de rest van Zuid-Holland (i.e. excl. Rotterdam) (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
Woningcorporatie	33,6%	31,7%	31,4%	30,5%	30,8%
Eigenaar-bewoner	15,1%	15,5%	16,3%	18,0%	18,8%
Bedrijfsmatige verhuurder	12,2%	13,4%	13,2%	15,6%	15,4%
Particuliere verhuurder	28,8%	29,0%	28,9%	27,2%	25,0%
Onbekend	0,7%	0,6%	0,7%	0,5%	0,5%
Overige verhuurder	9,7%	9,9%	9,6%	8,3%	9,5%

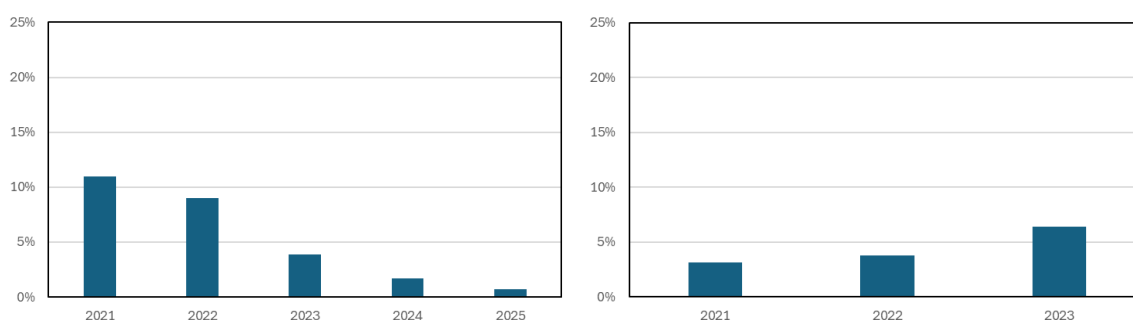
Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.

Tabel II.8 Aantal nieuwbouw- en getransformeerde (studenten)woningen in Rotterdam, nieuw opgeleverd of getransformeerd in de periode 2021 – 2023, en het aandeel van de woningvoorraad van 2024


	Totale voorraad		Studentenwoningen	
	Aantal	%	Aantal	%
Nieuwbouw	5210	1,6%	324	2,1%
Transformatie	656	0,2%	207	1,4%

Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari 2024. Voor studentenwoningen geldt dat het merendeel van deze woningen eigendom is van een bedrijfsmatige verhuurder op peilmoment 1 januari 2024 (ongeveer 65%). De verschuivingen die in het rapport worden beschreven rondom particuliere investeerders en eigenaar-bewoners hangen daarmee vooral samen met transacties van bestaande woningen (zie paragraaf 2.4) en in mindere mate met nieuwbouw of transformatie.

Figuur II.1 Aandeel van de studentenwoningen in bezit van particuliere verhuurders dat in de twee jaar voor het peiljaar is opgekocht (links) en het aandeel dat in de twee jaar na het peiljaar is uitgepand (rechts) (ter aanvulling op Figuur 2.8)



Bron: CBS-microdata, bewerking SEOR. Peilmoment 1 januari.



Dit rapport doet verslag van onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rotterdam. De uitkomsten in dit rapport zijn gebaseerd op basis van eigen berekeningen met niet-publieke microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek en Kadaster.

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij SEOR BV. Het gebruik van het materiaal in dit rapport is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm dan ook is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van SEOR BV.

Het onderzoek is uitgevoerd door SEOR BV.

Dit rapport is een uitgave van SEOR BV - Marconistraat 16, 3029 AK Rotterdam

www.seor.nl