

Notitie

Betreft

Verkochte particuliere huurwoningen - verdiepende analyses

Kenmerk

n2025-0136SVZ

Plaats

Delft

Van

Sandra van Zoelen

Project

25321 Apollo 2026

Datum

22 oktober 2025

Voor

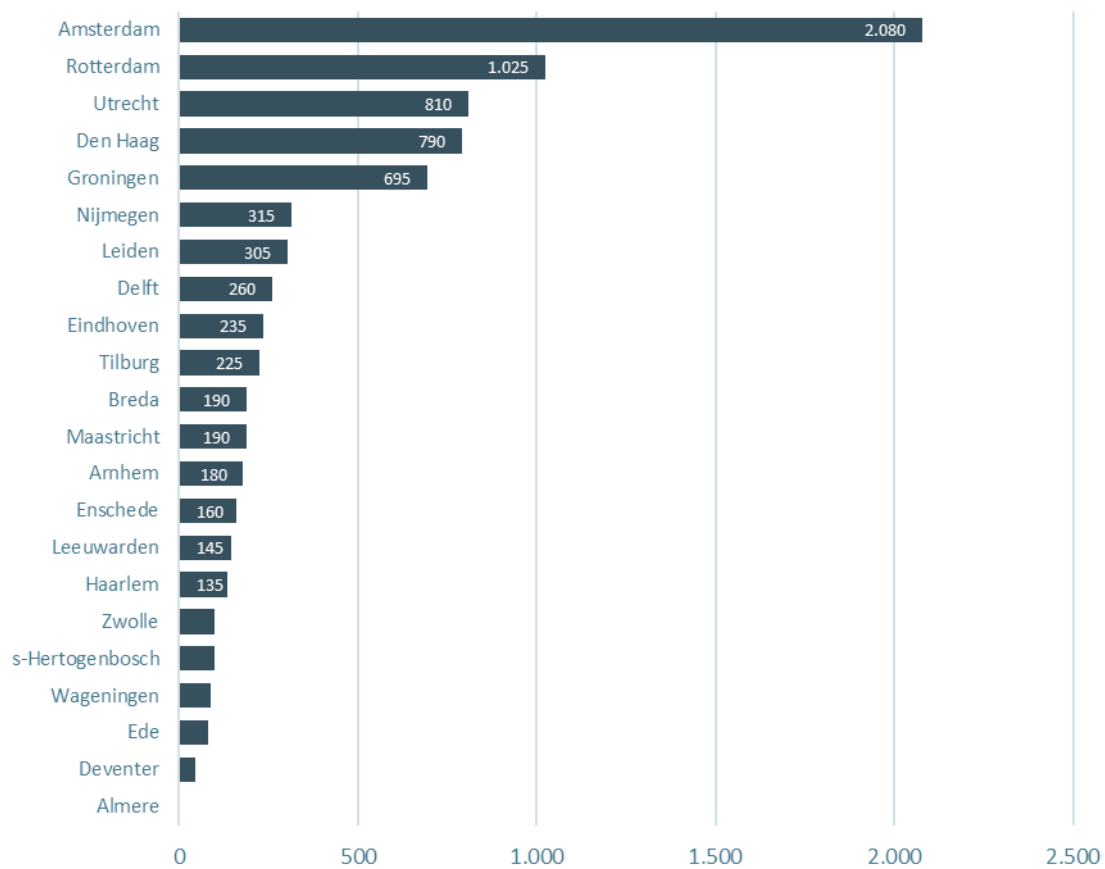
Mw. J. de Bie

Afgelopen augustus heeft ABF in opdracht van Kences en het ministerie van VRO een analyse gedaan naar verkopen door particuliere verhuurders van woningen die door studenten bewoond werden. Vanwege de beperkte beschikbare tijd zijn deze analyses alleen op nationaal niveau uitgevoerd. Kences heeft de wens uitgesproken om verdiepend onderzoek uit te voeren waarbij eerdere analyses verder toegespitst worden op lokaal niveau en op internationale studenten. De uitsplitsing van woningverkoop naar studiestad wordt tevens gebruikt om de aanname die in de aanbodprognose gemaakt is over de verdeling van woningverkoop te toetsen. In deze notitie worden de bevindingen van dit aanvullende onderzoek uiteengezet.

Verschillen tussen studiesteden

Het totaal aantal verkopen van studentenwoningen door particulieren kwam in de periode van het eerste kwartaal van 2024 tot en met het eerste kwartaal van 2025 op 5.430 woningen. Het gaat hierbij om ongeveer 10.000 studenteneenheden. In [Figuur 1](#) is dit aantal studenteneenheden uitgesplitst naar de grote studiesteden. Doordat er ook woningen zijn verkocht in kleine studiesteden en niet-studiesteden telt deze figuur niet op tot het totaal aantal van 10.000 verkochte studenteneenheden. Uit de figuur blijkt dat met 2.080 studenteneenheden in Amsterdam de meeste studenten geraakt zijn door particuliere woningverkoop. Dit is een logisch gevolg van het feit dat Amsterdam ook het grootste particuliere aanbod van studentenwoningen kent. De overige steden volgen op gepaste afstand.

Figuur 1: Verkochte studenteneenheden van particuliere verhuurders naar studiestad; kwartaal 1 2024 tot en met kwartaal 1 2025



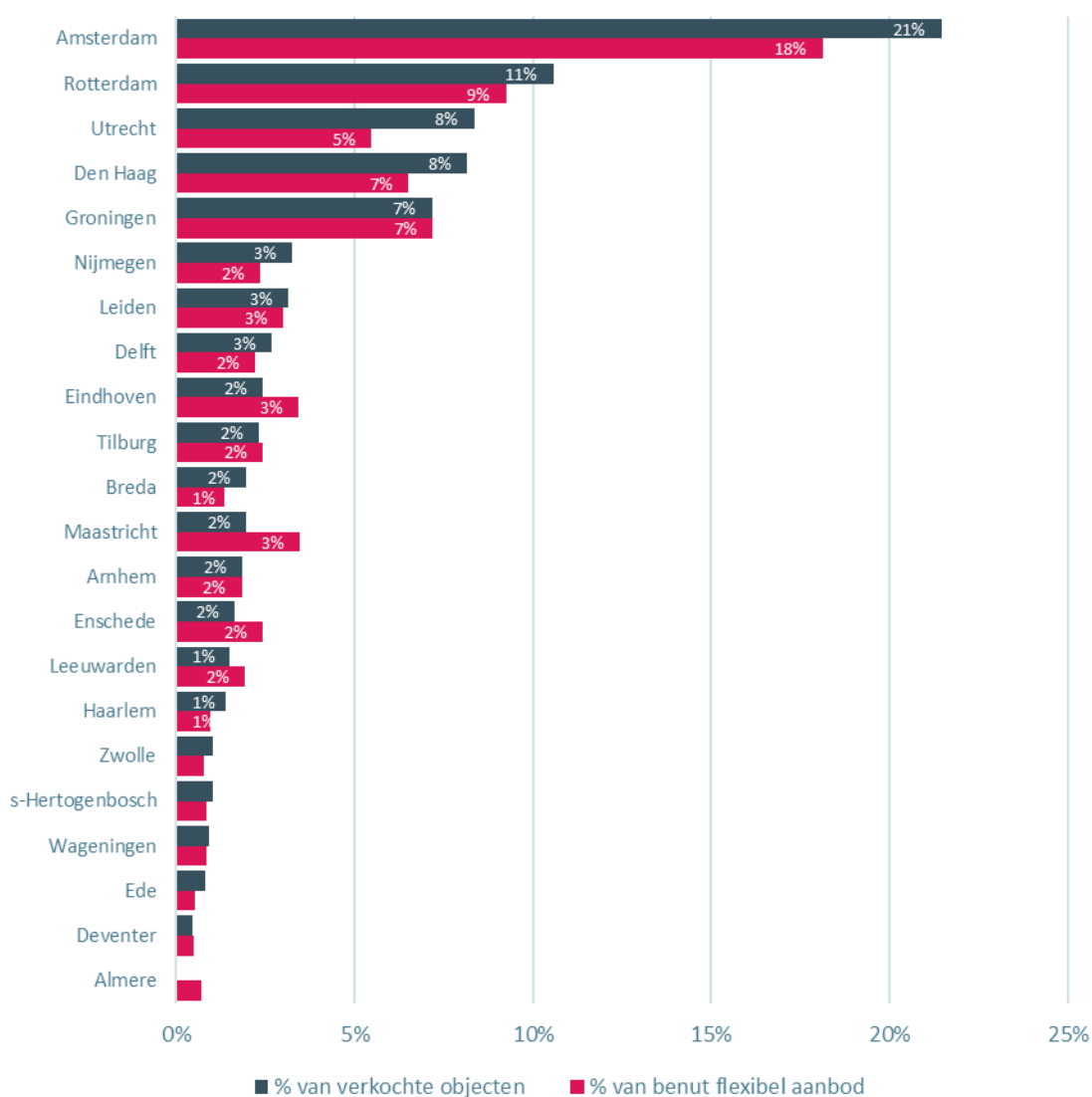
Voor de monitor studentenhuusvesting 2025 was alleen het nationale cijfer beschikbaar over het aantal verkochte particuliere huurwoningen waarin een student woonde. Op basis van dit cijfer zijn aanbodprognoses opgesteld, waarbij het nationale cijfer naar rato over de studiesteden is verdeeld volgens de verdeling van het flexibele aanbod¹. In [Figuur 2](#) is de procentuele verdeling te zien van zowel het aantal verkochte particuliere huurwoningen als van het flexibele aanbod in het collegejaar '24-'25.

In de grootste studiesteden zijn relatief meer woningen verkocht dan op basis van het aandeel flexibele woningen in deze steden verwacht zou worden. Zo vond 21 procent van alle verkopen plaats in Amsterdam, terwijl 18 procent van het flexibele aanbod zich daar bevindt. Utrecht en Rotterdam zijn twee andere steden waar relatief veel particuliere huurwoningen werden verkocht. In Maastricht, Eindhoven, Enschede en Leeuwarden zijn juist relatief weinig particuliere huurwoningen verkocht ten opzichte van het aandeel flexibele aanbod in deze steden.

¹ Alle woonruimten die in de afgelopen acht jaar voor maximaal 75% van de tijd zijn bewoond door mbo-, hbo- of wo-studenten en op het peilmoment nog bestaan.

Ten aanzien van de aanbodprognose die is opgesteld voor de monitor studentenhuysvesting, waar de verdeling van het flexibele aanbod is gebruikt, kan gesteld worden dat er kleine verschillen zijn met de werkelijke spreiding van woningverkoop. Echter is het verschil minimaal en zal dit op de prognose van het uiteindelijke aantal beschikbare studentenwoningen weinig invloed hebben. Daarmee kan gesteld worden dat de aanbodprognose, zoals deze voor de monitor studentenhuysvesting berekend is, een goed beeld op lokaal niveau geeft.

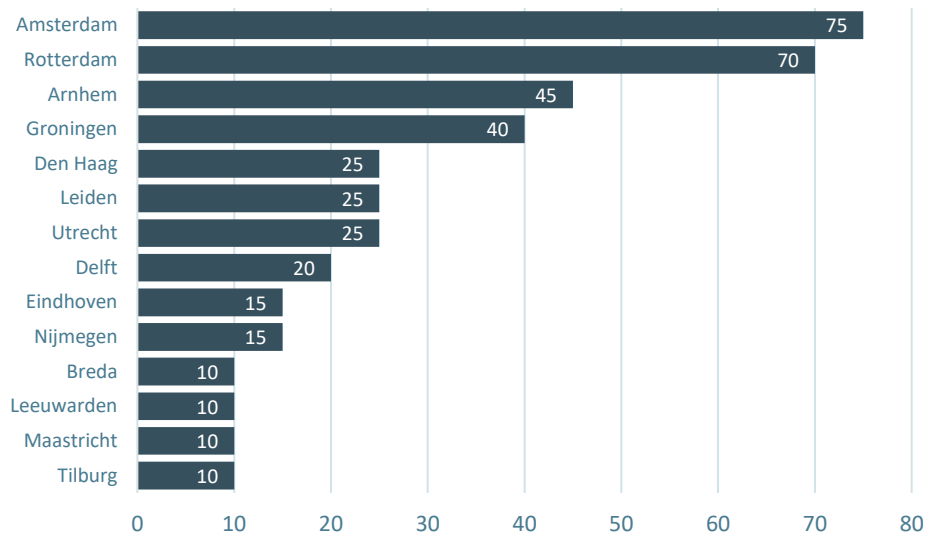
Figuur 2: Procentuele verdeling van het flexibele aanbod en het aantal verkochte particuliere huurwoningen naar studiestad; kwartaal 1 2024 tot en met kwartaal 1 2025



Om de verkopen door particulieren in perspectief te plaatsen, is ook gekeken naar het aantal woningen dat door een particuliere verhuurder werd aangekocht in 2023 en waar in december 2024 een student woonde. Het aantal aangekochte woningen is zowel nationaal als lokaal een klein deel van het aantal verkochte woningen. In **Figuur 3** is het aantal aangekochte studentenwoningen naar

studiesstad weergegeven. In de studiesteden die niet in de figuur staan, zijn minder dan tien woningen aangekocht.

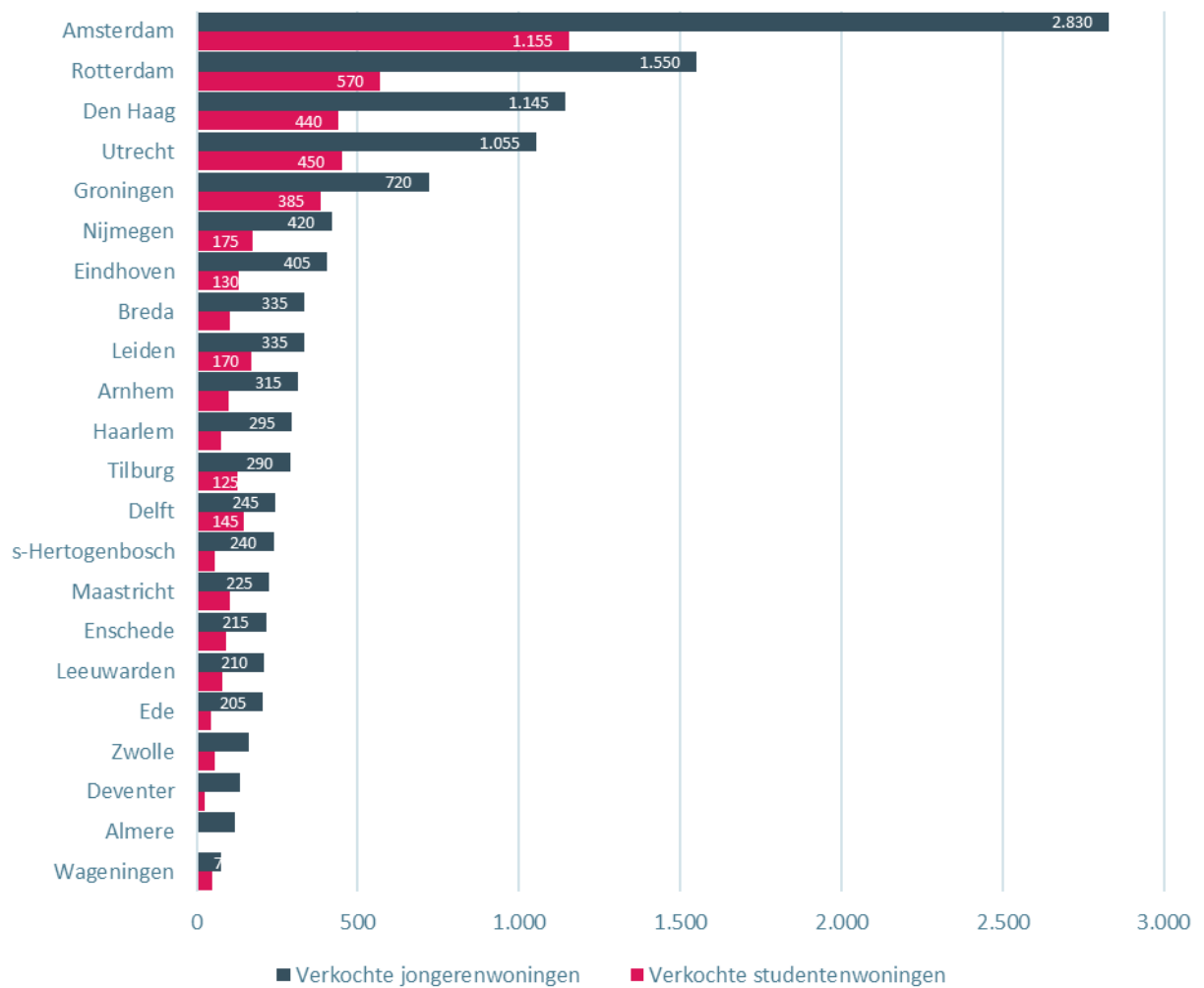
Figuur 3: Aangekochte woningen door particuliere verhuurders naar studiesstad; kalenderjaar 2023



Naast het studentenaanbod word ook aandacht besteed aan alle woningen die bereikbaar zijn voor jongeren. Ondanks dat deze woningen niet allemaal recent bewoond zijn door studenten, behoren zij wel tot het potentiële aanbod voor studenten. Verkoop van deze woningen leidt dus tot een afname van de woningkeuze voor studenten. De definitie die is aangehouden voor jongerenwoningen is dat er in de periode van 2018 tot en met 2023 op ten minste één peilmoment een jongere (van maximaal 27 jaar) moet hebben gewoond.

In totaal werden in de periode van het eerste kwartaal van 2024 tot en met het eerste kwartaal van 2025 18.370 jongerenwoningen verkocht. Voor het tweede kwartaal van 2025 geldt dat het aantal verkopen zo'n 1,5 keer hoger ligt dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. In [Figuur 4](#) wordt het aantal verkochte jongerenwoningen naar studiesstad uitgesplitst, met ter referentie het aantal verkochte studentenwoningen erbij. Opnieuw komt Amsterdam hierin naar boven met het grootste aantal verkopen, gevolgd door de overige G4. In Groningen, Leiden en Delft werden in verhouding tot het aantal verkochte studentenwoningen relatief weinig jongerenwoningen verkocht. Mogelijk wordt in deze steden een groot deel van het particuliere huuraanbod bewoond door studenten.

Figuur 4: Aantal verkopen van jongerenwoningen en studentenwoningen naar studiestad; kwartaal 1 2024 tot en met kwartaal 1 2025



Internationale studenten

Naast de regionale spreiding is het voor de corporaties ook van belang om inzicht te krijgen in hoeverre internationale studenten geraakt worden door de particuliere woningverkoop. Wanneer internationale studenten relatief vaker woningen moeten verlaten vanwege verkoop, kan dit zorgen voor extra druk op het aanbod van de studentenhuysvesters. Van alle studenten die in een verkochte woning woonden, was 30 procent een internationale student. Dit is waarschijnlijk een onderschatting omdat niet van alle internationale studenten het woonadres beschikbaar is. Wanneer we corrigeren voor deze onderschatting, komt het aandeel verkochte woningen waar een internationale student woonde uit op 33 procent. Ter vergelijking: van alle uitwonende studenten is 33 procent een internationale student. Dit wijst erop dat internationale en Nederlandse studenten evenredig getroffen worden door de verkoop van particuliere huurwoningen.

Methodiek

De analyses zijn gelijk gehouden aan het vorige onderzoek. Hierbij is gebruikt gemaakt van CBS Microdata waarmee op recordniveau analyses gedaan kunnen worden. Enerzijds is op het niveau van studenten informatie beschikbaar over de woonsituatie, bijvoorbeeld of zij thuis- of uitwonend zijn en op welk object zij staan ingeschreven. Anderzijds heeft het Kadaster een bestand beschikbaar gesteld met alle woningtransacties over de periode van 2009 tot en met het tweede kwartaal van 2025. Voor deze transacties zijn onder meer het type verkoper en type koper beschikbaar. Door deze bestanden te combineren kunnen verkopen van studentenwoningen in kaart gebracht worden. Om studentenwoningen af te bakenen is gekeken naar objecten waar per december 2022 of december 2023 een uitwonende student woonde. Voor het aantal studenten dat in een object woont is gekeken naar het maximum van deze twee peilmomenten. Er is gekozen om de data van december 2022 en december 2023 te combineren omdat woningen die in 2024 zijn verkocht vaak al leeg stonden per december 2023. Daarom is ook het maximum aantal studenten dat in het object woonde gebruikt. Voor deze objecten zijn de transacties in 2024 en het eerste kwartaal van 2025 vanuit het Kadasterbestand gekoppeld.

Naast studentenwoningen wordt ook breder gekeken naar woningen die potentieel door studenten bewoond zouden kunnen worden, zogenaamde jongerenwoningen. We spreken van een jongerenwoning als er in de periode van 2018 tot en met 2023 op minstens één peilmoment een jongere heeft gewoond (oudste bewoner is 27 jaar of jonger). Ook dit bestand is gekoppeld aan het kadasterbestand. In dit geval zijn de transacties over de volledig beschikbare periode gekoppeld. Hierbij kan het dus zo zijn dat de woning alleen na transactie door een jongere bewoond werd.