VASTGOED JOURNAAL

VJ Commentaar: Studentenkamers zijn het nieuwe beleggersgoud + UPDATE

08-10-2015 23:14

Terwijl er steeds minder kinderen worden geboren in Nederland stijgt het aantal investeringen in luxe studentenkamers. Na jarenlange nijpende schaarste aan kamers in de studentensteden, is er straks volop aanbod. Met dank aan de lege kantoren die na een transformatie een tweede leven tegemoet gaan als studentenhotel. Blijven dat goudgerande investeringen?

Het is niet mijn eerste commentaar, wel het eerste op onze zeer grondig vernieuwde website die woensdag 'live' ging. De VJ-site is op alle fronten verbeterd met dank aan alle op- en aanmerkingen die we de afgelopen maanden kregen van onze lezers. De lay-out, vorm, illustraties en lettertype zijn nu zodanig dat het lezen van artikelen op een computerscherm veel prettiger gaat. Ook dat de VJ-site zich automatisch aanpast aan het schermformaat zal voor velen welkom zijn: alleen nog maar één kant op scrollen (naar beneden). Belangrijker is dat de site nu alle 'goodies' bevat die vandaag de dag standaard zijn bij andere grote nieuwssites en die de gebruiksgemak stevig vergroten. Zoals de tags die bij elk artikel vergezeld gaan zodat u in 'Mijn VJ' zelf uw eigen specifieke vastgoednieuws kunt samenstellen. Ook zult u regelmatig 'dossiers' van ons tegenkomen: onderaan nieuwe artikelen verschijnen onderaan eerder verschenen artikelen die over hetzelfde onderwerp gaan zoals over de kantorenmarkt, transformatie, projectontwikkeling en maatschappelijk vastgoed. Affijn, er is nog veel meer te vinden op onze site die u zelf kunt ontdekken.

Hoge m2-prijs

Terug naar studentenkamers. In korte tijd zagen we grote investeringen in studiegerelateerde huisvesting. Zoals de €100 miljoen van ABP in The Student Hotel en de verkoop van Diemen Campus Zuid aan de Amerikaanse belegger Greystar (vermoedelijk €140 miljoen voor 939 woningen). Bij beide projecten gaat het om het transformeren van lege kantoren tot luxe kamers met maandhuren die boven de €500 liggen na aftrek van de huurtoeslag waar praktisch iedere student van boven de 23 recht op heeft.

Hoewel er nu wachtlijsten voor dergelijke premium studentenkamers bestaan, zie ik wel een gevaar aankomen. Bijvoorbeeld de recente afschaffing van de basisbeurs. Studenten zullen alles moeten lenen. Een dure kamer zullen ze proberen te vermijden tenzij de ouders bijspringen. Ik denk dat zo'n project als de campus in Diemen vooral floreert doordat het de ouders de zekerheid verschaft dat hun uitgevlogen kind studeert op een veilige plek dichtbij de universiteiten en hogescholen in de regio Amsterdam. Daar hebben ze vast wel geld voor over wat de initiatiefnemers Snippe Projecten en Van Wijnen goed gezien hebben. Ik denk dat studenten wellicht in de eerste jaren zo'n luxe kamer nemen om verderop in hun studie, als ze nog zelfstandiger zijn geworden, een goedkopere woning proberen te bemachtigen.

Overschot

Die kans wordt groter omdat steeds meer studentenkamers erbij worden gebouwd, ook goedkopere. Nog lang niet in Amsterdam, maar in andere steden dreigt door de niet aflatende bouw – mede door kantoortransformaties - zelfs een kameroverschot. En lege kamers drukken het rendement van de belegging. Ik schrik van de prijzen die grote beleggers voor op tafel leggen. Greystar betaalt voor Campus Diemen bijna anderhalve ton per kamer van slechts 27 m2. Dat is omgerekend een stevige €5500 per m2.

Het toont volgens mij ook aan dat buitenlandse beleggers graag in goed verhuurde Nederlandse vastgoedproposities stappen, want hoe duur ook, het direct rendement is nog altijd hoger dan wat ze krijgen op een liquiditeitenrekening met rentes die richting de nul tot zelfs negatief neigen. Ik noem nu de studentenwoningen, maar het verhaal geldt ook voor de 'gewone' huurwoningen en hotels waarvoor

buitenlandse partijen steeds meer interesse in tonen. De betaalde prijzen gaan hard omhoog. Het kan niet anders of we zijn getuige van een nieuwe vastgoedbubble in de maak. In China is de zeepbel al geklapt. Ik hoop dat het bij ons niet zover komt, maar voorzichtigheid is wel geboden.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur VJ

UPDATE 11/10/2015: *De in mijn commentaar opgevoerde schatting van €140 miljoen die Greystar betaald zou hebben voor Campus Diemen Zuid is te hoog. Eerder moet gedacht worden aan een bedrag van iets boven de €80 miljoen.*

UPDATE 12/10/2015: "*Met grote interesse heb ik bovenstaand artikel gelezen. Ik verbaas me over de uitspraak 'luxe kamers met maandhuren die boven de €500 liggen na aftrek van de huurtoeslag waar praktisch iedere student van boven de 23 recht op heeft'.*

Zoals zo vaak blijkt investeren in vastgoed risicovol, want als uitgangspunt wordt uitgegaan van een huurtoeslag voor studenten. Iets dat eigenlijk al zeer verwerpelijk is. Waarom moeten studentenkamers luxe en groot zijn en dus onbetaalbaar zonder huurtoeslag? Een student heeft recht op betaalbare woonruimte en misschien dan maar aangepast aan de draagkracht van de portemonnee.

Er zijn twee argumenten waardoor ik persoonlijk niet zou investeren in dergelijk vastgoed omdat het risico te groot is omdat deze zekerheid van verstrekken van huurtoeslag onzeker is:

- *volgens VJ heeft een student van 23 jaar recht op die toeslag. Het onderwijs probeert de studieduur te beperken tot 5 jaar, dus van hun 18e t/m 22e jaar moeten studenten de volle mep betalen, dus ….*
- *als ouders wat geld opzij gelegd hebben voor hun kinderen (meer dan € 20.000,-) dan heeft die student geen recht op huurtoeslag.*

Heb ik het nu bij het verkeerde eind?" (Reactie van Arthur Tutein Nolthenius. a.tutein.nolthenius@live.nl)