

De beste steden om als vastgoedbelegger te investeren

06-11-2018 13:14

Je wilt [beleggen in vastgoed](#). Een verstandige beslissing. Afhankelijk van je doelgroep is het belangrijk om te investeren in de juiste omgeving, zodat je het meeste profijt hebt van je investering. Maar waar kan dit vastgoed het beste staan om het zo rendabel mogelijk te maken? In dit artikel helpen we je een keuze te maken op basis van een aantal feiten.

Per jaar studeren in Nederland zo'n 600.000 hbo- en wo-studenten, die grotendeels op kamers wonen tijdens hun studiejaren. In elke studentenstad wemelt het dus van de huiszoekende studenten. We zetten de zes populairste steden voor je op een rijtje:

- **Amsterdam (105.000 studenten):** Amsterdam is dé studentenhoofdstad. Met de Universiteit van Amsterdam en de Vrije Universiteit, 12 hogescholen en 42 studentenverenigingen staat de stad bovenaan het rijtje van populairste studentensteden. Hoewel Amsterdam bekend staat om zijn hoge huurprijzen, blijft de stad onverminderd populair onder (internationale) studenten.
- **Rotterdam (63.000 studenten):** De beroemde havenstad is ook een van de populairste studentensteden van Nederland. Met de beroemde Erasmus Universiteit en 7 hogescholen stromen de (internationale) studenten elk jaar weer toe.
- **Groningen (54.000 studenten):** Groningen telt één universiteit en 4 hogescholen. Maar ondanks dat de stad niet in de Randstad ligt, wint het glansrijk van zijn voorgangers met ruim 100 studentenverenigingen. In Groningen vind je ook de laagste gemiddelde leeftijd van studenten. En vrijwel allemaal zijn ze op zoek naar eigen woonruimte.
- **Nijmegen (40.000 studenten):** Nijmegen werd meer dan 2000 jaar geleden gesticht en is daarmee de oudste stad van Nederland. Het is ook nog eens een gezellige studentenstad. De beroemde internationale Radboud Universiteit trekt jaarlijks duizenden (internationale) studenten. Nijmegen heeft ook een hogeschool én een prima uitgaansleven.
- **Leiden (32.000 studenten):** Leiden doet niet onder voor zijn grote broers in de Randstad. Een stad vol geschiedenis en naast de Universiteit Leiden en de internationale Webster University zijn er ook een tal van HBO opleidingen te volgen. En vergeet ook hier de studentenverenigingen niet!
- **Eindhoven (31.000 studenten):** In de lichtstad van Nederland vind je de bekende Technische Universiteit die studenten uit ons hele land én buitenland aantrekt. Met daarnaast nog eens 3 hogescholen, ruim 60 studentenverenigingen en een gezellig uitgaansleven mag Eindhoven niet in dit rijtje ontbreken.

De hoogste opbrengsten

Je begrijpt dat deze populaire steden overlopen van de woningzoekende studenten. Als investeerder in vastgoed heb je een uitstekende positie, omdat er een groot tekort heerst aan studentenkamers en studio's. De gemiddelde huurprijs van een kamer in Amsterdam is zo'n €500 per maand voor een oppervlakte van 15 m².

De [huurprijzen in de vrije sector](#) zijn momenteel hoog en daarvan kun je als investeerder profiteren. Het rendement voor het verhuren van kamers in jouw woning in bijvoorbeeld Amsterdam kan tot 7,0% of meer oplopen. Dit is uiteraard afhankelijk van de koopsom, locatie, aantal kamers en oppervlakte daarvan.

Hoe ligt de verhouding tussen kopen en huren?

De huizenmarkt trekt momenteel sterk aan. De aanschaf van een woning of appartement, zeker in een van de grote steden, is niet goedkoop maar juist door deze aantrekkelijke markt tegenover de lage spaarrente wel erg interessant. De gemiddelde woning in Amsterdam had in het derde kwartaal van 2017 een waarde van

€477.496. In Eindhoven en Rotterdam ligt deze prijs met respectievelijk gemiddeld €303.213 en €287.555 wat lager.

In een gemiddelde eengezinswoning kun je zo'n zes studentenkamers maken. Voor elke kamer reken je gemiddeld tussen de €300 en €500 huur per maand. Een snelle rekensom leert dat je je vastgoedinvestering binnen 10 jaar kunt hebben terugverdiend.

Waar vind je jouw pand?

Het is altijd raadzaam om jouw beleggingspand te kopen in de regio waar je zelf woont. Zo blijf je het gemakkelijkst op de hoogte van alle ontwikkelingen die van belang zijn. Bovendien ben je in de buurt, mochten er problemen zijn met de huurders of met de staat van het pand (in het geval dat je het beheer zelf in je portefeuille houdt).

Uiteraard kun je zelf de woningmarkt opgaan en onderzoeken welke panden interessant zijn voor verhuur. Het is dan belangrijk dat je goed let op het oppervlakte, de mogelijkheden om meerdere kamers te maken in het pand (splitsing) én uiteraard de ligging. Vergeet ook niet te onderzoeken welke regels de gemeente heeft gesteld rondom verhuur, het splitsen van een woning en welke vergunningen er eventueel nodig zijn. Voor studenten is het belangrijk dat ze centraal wonen; in de buurt van de opleiding, winkels en uiteraard het bruisende centrum van elke studentenstad. Natuurlijk hoeft niet elke student in de binnenstad te wonen. Als je een woning bekijkt in [de omliggende wijken van een stad](#), let dan ook altijd goed op de bereikbaarheid met openbaar vervoer en de afstand tot het centrum, de universiteit en hogescholen.

Prijsevolutie

Al jaren is er een onafwendbare trend waarin de huurprijzen in de vrije sector blijven stijgen. Hoewel de omliggende provincies redelijk stabiel blijven, is zichtbaar dat in de Randstad de huurprijzen een stijgende lijn inzetten die van geen wijken weet. Je kunt dus gerust stellen dat hoewel de huizenmarkt wispelturig is, de verhuursector een stabiele voortgang heeft.

Meer weten?

Laat je altijd goed adviseren voordat je gaat beleggen. Meer weten over vastgoedbeleggen en het verhuren van kamers aan studenten? Op [onze blog voor verhuurders](#) vind je artikelen over het vaststellen van je huurprijs, huurprijsverhoging, huurwetten, huurbescherming en nog veel meer.

Een bijdrage van HousingAnywhere. [Lees ook het blog van founder Niels van Deuren: 'Maak je klaar voor de nieuwe generatie huurders'](#).