

Chique studentenkamer in trek

Jarl Van der Ploeg 30 september 2015 / Volkskrant

Het pensioenfonds ABP investeert 100 miljoen euro in The Student Hotel. Dat gaat zijn imperium van luxe studentenkamers uitbreiden. Die kamers zijn niet goedkoop, maar de vraag is groot. Wie de charme van een klassiek studentenhuis probeert te vinden, moet ergens anders zijn. In The Student Hotel in Amsterdam-West is het niet de geur van Euroshopper-lasagne, verschaald bier en pas uitgedrukte Marlboro Light-sigaretten die overheerst, hier ruikt het nieuw. Naar pas gedweilde vloeren en verse espresso in de ontbijtzaal. Een nieuw soort studentenwoningen, dat bovendien behoorlijk lijkt aan te slaan. Het valt af te leiden uit de ondanks de hoge prijs volgeboekte kamers, maar zeker ook uit de 100 miljoen euro die het pensioenfonds ABP dinsdag zei te investeren in het Nederlandse bedrijf.

ABP-voorzitter Corien Wortmann-Kool en Student Hotel-oprichter Charlie MacGregor geven elkaar een hand in de luxe ontbijtzaal en schouderklopjes naast de twee rode pooltafels in de lounge, er zijn felicitaties in de fitnessruimte en complimenten over en weer in de bibliotheek/tv-kamer. Het grootste Nederlandse pensioenfonds, goed voor een beleggingsportefeuille van 350 miljard euro, en de in 2006 opgerichte aanbieder van studentenhuisvesting zijn blij met elkaar.

Uit het oogpunt van MacGregor is dat goed te begrijpen. Nu al heeft zijn bedrijf bijna drieduizend bedden in zes steden, waaronder Amsterdam, Rotterdam en Den Haag en binnen vijf jaar moeten tienduizend extra studentenkamers verrijzen. Daarom wordt er gesleuteld aan plannen voor nieuwe filialen in Utrecht, Maastricht en Delft en gaan er al scheppen in de grond in Groningen, Eindhoven en het Italiaanse Florence. De 100 miljoen van ABP, waarvoor het pensioenfonds een belang van 30 procent terugkrijgt, zijn nadrukkelijk bedoeld om die expansie te betalen.

Nederlandse bouwsector

Maar ook voor ABP is deze investering goed nieuws, zegt voorzitter Wortmann-Kool. 'Wij krijgen nogal eens de kritiek dat we te weinig in Nederland investeren. Dus dat The Student Hotel oude kantoorpanden laat opknappen, woonruimte bijbouwt voor studenten en daarmee de leefbaarheid in stadswijken vergroot en de Nederlandse bouwsector stimuleert, is voor ons extra reden deze investering te doen.'

Studenten boeken in The Student Hotel een kamer voor maximaal tien maanden (twee semesters) en niet langer. Voor prijzen van 600 tot 900 euro per maand krijgt die student een gemeubileerde ruimte tussen de 15 en 25 vierkante meter met eigen badkamer. 80 procent van de kamers is bestemd voor studenten, de rest is bedoeld voor kortere verblijven van bijvoorbeeld ouders van internationale studenten of gastdocenten.

Het is een concept waarnaar, ondanks de hoge prijs, vraag is. Nederlandse studenten verkiezen nu eenmaal steeds vaker een chic appartementje met eigen

keuken en wc boven het ouderwetse zoldertje. Dat bleek uit onder meer onderzoek van vastgoedadviseur CBRE afgelopen zomer: de woonwensen van studenten zijn aan het opschuiven nu studeren duurder en minder vrijblijvend is geworden. Snel en goed afstuderen lukt beter met meer privacy, is het idee.

Aantrekkelijk rendement

Om die reden is er de afgelopen jaren dan ook flink bijgebouwd voor deze groep studenten, steeds vaker door grote (internationale) investeerders. Zij komen af op het aantrekkelijke rendement van duurdere woningen in een markt die voorheen vooral het domein was van corporaties en kleinere particulieren. Wat voor rendement ABP verwacht te halen met The Student Hotel wil het fonds niet zeggen. Maar op basis van de investeringen die Perella Weinberg, een Amerikaanse investeringsmaatschappij, vorig jaar deed van 150 miljoen euro, is een rendement van rond de 15 procent te verwachten.

'Huurprijzen vogelvrij'

Er zit steeds meer geld in studenten die net wat meer kunnen betalen, maar daarin schuilt ook een gevaar, zegt voorzitter Sara Spano van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb). 'Bij normale kamerverhuur is er in Nederland een puntensysteem. Op basis van bijvoorbeeld hoe groot je kamer is, en of je een eigen wasbak hebt, wordt berekend hoeveel huur je mag betalen', zegt Spano. 'Maar bij zo'n Student Hotel zijn dat soort regels niet van toepassing. De huurprijzen zijn vogelvrij. Het is dus vooral belangrijk dat dit soort initiatieven niet in de plaats komt van de reguliere kamerhuur.'