Kotkompas

Update van de Belgische markt van studentenhuisvesting

Cover designed with DALL·E 3

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

DIGIT
STUDENTLIFE

December 2023

Topics

The Scene | 6

De Studenten | 8

Studentenhuisvesting | 13

Investeringsmarkt | 24

AI Caramba | 31

The Survey | 35

Samenvatting

Dit jaar zijn we aanbeland aan de vierde editie van het Kotkompas. De vergaarde inzichten worden opnieuw ondersteund door de bevindingen uit onze jaarlijkse survey bij studenten. De grote pijnpunten die het publieke debat blijven domineren zijn het aanbodtekort en de huurprijzen. Meer koten inplannen, vergunnen, (ver)bouwen en ter beschikking stellen, is een noodzaak, en dit *harder, better, faster* & *stronger*.

België telde in academiejaar '22-'23 naar schatting 517.500 hoger onderwijsstudenten, een stijging met afgerond 2%. De Top 10 studentensteden blijft stabiel en vertegenwoordigt jaar op jaar 90% van de totale studentenpopulatie. Meer steden blijven qua aantallen status quo, vermoedelijk door een normaliseren na het 'inhaaljaar' post-Corona.

De link met een succesvolle opleiding en het welzijn van de studenten wordt steeds vaker gekoppeld aan een goede huisvestingsinfrastructuur. Studentenvastgoed evolueert zo van een "stenen business" naar een "people business". Welzijn van studenten krijgt daarin steeds meer aandacht en studenten die voortdurend bezorgd zijn over de financiële situatie ervaren een lagere geestelijke gezondheid. Daarbij dient het belang te worden aangestipt van gemeenschappelijke ruimtes en andere comfortnormen om bij te dragen aan dat welbehagen. Het opkrikken van dergelijk comfortniveau in studentenresidenties heeft echter ontegensprekelijk een impact op de kost ervan, die steeds mee in de weegschaal moet worden gelegd. De uitdagingen van studentenhuisvesting belichamen met andere woorden een complexe materie waarin zeer uiteenlopende belangen dienen te worden verzoend. Als het besef bestaat dat de aanwezigheid van studenten (en dus studentenhuisvesting) de stad en haar inwoners naar een hoger niveau kan tillen, kan dit ook bijdragen tot een betere en snellere weg richting een uitbreiding van het aanbod en een leefbare werking ervan.

Gemiddeld resideert ongeveer 45% van de studenten in de grootste studentensteden op kot in de brede zin van het woord. De gemiddelde huurprijs schommelt rond € 470/maand (kale huur) resp. € 565 /maand (COT-prijs). De stijging bedraagt voor België opnieuw ca. 7% wat impliceert dat de inflatie hand in hand gaat met deze stijging. Over een periode van 3 jaar is het gemiddelde gestegen van €400 naar €470 wat een verhoging vertegenwoordigt van 17,5%. De bijkomende kosten (EGWI) zijn in die periode gestegen met ca. 38% en komen van €69 op €95 te liggen.

De gehele vastgoedmarkt is in 2023 algemeen gesteld afkoelende. Zo werden doorheen 2023 maar liefst 20% tot 30% minder residentiële transacties opgetekend door Statbel. Van echte prijsdalingen wordt nog niet gesproken, met uitzondering van panden die nood hebben aan een renovatie en niet goed scoren op het vlak van energieprestaties. Desalniettemin heeft de waardering van studentenhuisvesting aardig standgehouden, o.a. door de tekorten, gesterkt door de huurprijzen die de grote inflatiesprong volgen. Een kwalitatief studentencomplex kan rekenen op een BAR schommelend rond de 4,5% à 5,6%.

Ook duurzaamheid is niet langer een keuze maar een noodzakelijke stap in *student housing*. De combinatie van energie-efficiëntie, slim materiaalgebruik en aandacht voor sociale aspecten wordt meer en meer de norm. De ecologische aspecten verdienen weliswaar nog wat extra aandacht van de studenten bij de keuze van hun eigen kot.

Terwijl we voorheen een hoofdstuk dienden te wijden aan Covid, ruilen we dit topic graag in voor AI. Echte revoluties die studentenpanden of het gebruik ervan drastisch beïnvloeden vallen voorlopig weinig te bespeuren. Nieuwe technologieën kunnen echter mogelijkheden bieden voor het beheer en gebruiksgemak van studentenresidenties. Ze scheppen tevens opportuniteiten die hoger onderwijsinstellingen kunnen aangrijpen om studenten aan te trekken, die uiteraard ook moeten worden gehuisvest.

Résumé

Cette année marque la quatrième édition du Kotkompas. Les informations recueillies sont à nouveau étayées par les résultats de notre enquête annuelle auprès des étudiants. Les principaux points douloureux qui continuent de dominer le débat public sont la pénurie d'offres et les prix des loyers. Planifier, autoriser, (re)construire et mettre à disposition davantage de logements étudiants est une nécessité, et ce de manière *plus robuste, meilleure, plus rapide et plus efficace*.

La Belgique comptait environ 517 500 étudiants de l'enseignement supérieur au cours de l'année académique '22-'23, enregistrant une augmentation d'environ 2%. Le top 10 des villes étudiantes reste stable, représentant chaque année 90% de la population étudiante totale. Le nombre d'étudiants dans d'autres villes semble rester inchangé, probablement en raison d'une normalisation après l'année de rattrapage post-Corona.

Le lien entre une formation réussie et le bien-être des étudiants est de plus en plus associé à une bonne infrastructure de logement. Ainsi, l'immobilier étudiant évolue d'une "affaire de briques" à une "affaire de personnes". Le bien-être des étudiants attire de plus en plus l'attention, et les étudiants constamment préoccupés par leur situation financière connaissent une santé mentale plus faible. Il est important de souligner l'importance des espaces communs et d'autres normes de confort pour contribuer à ce bien-être. Cependant, l'amélioration de ce niveau de confort dans les résidences étudiantes a incontestablement un impact sur le coût, qui doit toujours être pris en compte. En d'autres termes, les défis du logement étudiant incarnent une question complexe nécessitant la conciliation d'intérêts très divers. Si l'on reconnaît que la présence d'étudiants (et donc de logements étudiants) peut élever la ville et ses habitants à un niveau supérieur, cela peut également contribuer à une expansion plus rapide et plus viable de l'offre.

En moyenne, environ 45% des étudiants résident dans les plus grandes villes étudiantes, toutes formes de logements confondues. Le loyer moyen tourne autour de 470 €/mois (loyer nu) ou 565 €/mois (prix toutes charges comprises). L'augmentation est d'environ 7% pour la Belgique, ce qui implique que l'inflation va de pair avec cette hausse. Sur une période de 3 ans, la moyenne est passée de 400 € à 470 €, représentant une augmentation de 17,5%. Les coûts supplémentaires ont augmenté d'environ 38% au cours de cette période, passant de 69 € à 95 €.

Le marché immobilier dans son ensemble connaît une baisse en 2023. Ainsi, Statbel a enregistré une diminution de 20% à 30% des transactions résidentielles tout au long de l'année. On ne parle pas encore de véritables baisses de prix, à l'exception des biens nécessitant une rénovation et ne performant pas bien en termes de performances énergétiques. Néanmoins, la valeur des logements étudiants a bien résisté, notamment en raison des pénuries, renforcée par les hausses de loyers suivant l'inflation. Un complexe étudiant de qualité peut compter sur un rendement brut oscillant entre 4,5% et 5,6%.

La durabilité n'est plus simplement un choix mais une étape nécessaire dans le logement étudiant. La combinaison de l'efficacité énergétique, de l'utilisation judicieuse des matériaux et de l'attention portée aux aspects sociaux devient de plus en plus la norme. Les aspects écologiques méritent toutefois un peu plus d'attention de la part des étudiants lors du choix de leur propre logement.

Alors qu'auparavant nous devions consacrer un chapitre au Covid, nous préférons maintenant échanger ce sujet contre l'IA. Pour le moment, on observe peu de révolutions qui influencent radicalement les logements étudiants ou leur utilisation. Cependant, de nouvelles technologies peuvent offrir des possibilités pour la gestion et la convivialité des résidences étudiantes. Elles créent également des opportunités que les établissements d'enseignement supérieur peuvent saisir pour attirer des étudiants, qui doivent bien sûr également être logés.

Summary

This year we have arrived at the fourth edition of the Kotkompas. The insights gathered are once again supported by the findings from our annual student survey. The major pain points that continue to dominate the public debate are the supply shortage and rental prices. More units need to be foreseen, permitted, (re)built and made available, and it needs to go harder, better, faster & stronger.

Belgium had an estimated 517,500 higher education students in academic year '22-'23, an increase of approximately 2%. The Top 10 student cities remain stable, representing 90% of the total student population year on year. More cities remain status quo in terms of student numbers, presumably due to a normalization after the "catch-up" year post-Corona.

The link to a successful education and to student well-being is increasingly linked to a good housing infrastructure. Student real estate is thus evolving from a "bricks-and-mortar business" to a "people business". Student well-being is receiving more and more attention in this, and students who are constantly concerned about the financial situation experience lower mental health. It is important to think about common areas and other comfort standards which can contribute to that well-being. However, boosting such comfort levels in student residences undeniably has an impact on their cost, which should always be taken into account as well. In other words, the challenges of student housing embody a complex matter in which very diverse interests must be reconciled. If there is an awareness that the presence of students (and therefore student housing) can lift the city and its inhabitants to a higher level, this can also contribute to a better and faster path towards expanding the supply and making it livable.

On average, about 45% of students in the largest student cities reside in student housing in the broad sense. The average rent hovers around €470/month (bare rent) or €565/month (COT price). The increase for Belgium is again around 7% which implies that inflation goes hand in hand with this increase. Over a 3-year period, the average increased from €400 to €470 which represents an increase of 17.5%. Additional costs (energy etc.) have increased by about 38% over that period, rising from €69 to €95.

The entire real estate market has cooled down in 2023. In 2023, as much as 20% to 30% fewer residential transactions were recorded by Statbel. Real price declines have not yet emerged, with the exception of properties in need of renovation and not scoring well in terms of energy performance. Nonetheless, the valuation of student housing has held up quite well, in part due to shortages, bolstered by rents following the major jump in inflation. A quality student complex can count on a gross initial yield hovering around 4.5% to 5.6%.

Sustainability is also no longer a choice but a necessary step in student housing. The combination of energy efficiency, smart use of materials and attention to social aspects is increasingly becoming the norm. The ecological aspects however still deserve some extra attention from students when choosing their own quarters.

While we previously had to devote a chapter to Covid, we gladly swap this topic for AI. Real revolutions that drastically affect student housing or its use are few and far between for now. However, new technologies may offer opportunities for the management and ease of use of student residences. They also create opportunities that higher education institutions can seize to attract students, who of course also need to be housed.

Setting the scene

Het Kotkompas

De Belgische markt van studentenhuisvesting is een dynamische markt in volle evolutie. Deze markt wordt nog steeds gekenmerkt door een fragmentering waarbij sterke lokale verschillen bestaan op het vlak van vraag, aanbod, regelgeving en in het algemeen bruikbare en heldere data omtrent deze parameters. Nochtans speelt studentenhuisvesting een cruciale rol in de ondersteuning van een kwalitatief hoger onderwijs en is een globaal overzicht van deze sector dan ook onontbeerlijk om de professionalisering en consolidatie ervan te kunnen sturen. Het aantrekken van een gekwalificeerd studentenpubliek is belangrijk. Dit publiek draagt immers bij aan de uitbouw van een kenniseconomie, die uiteindelijk ook het socio-economisch weefsel van studentensteden en bij uitbreiding de ganse Belgische regio versterkt.

Met dit rapport wordt getracht om de Belgische markt verder in kaart te brengen. De vergaarde inzichten kunnen een bron van inspiratie bieden voor diverse stakeholders zoals investeerders, ontwikkelaars, beheerders en overheden om beter in te spelen op mogelijke opportuniteiten, gekoppeld aan de noden van het kernpubliek, m.n. de studenten en de hoger onderwijsinstellingen.

Introductie Kotkompas 2023

Dit jaar zijn we aanbeland aan de vierde editie van het Kotkompas. Aan enthousiasme om de markt te beschrijven is er geen gebrek, maar de kernboodschap lijkt weinig veranderd te zijn. Er beweegt weliswaar zeer veel in de markt. Op ruim een jaar tijd zijn we door enorme evoluties gegaan met een impact op energieprijzen die gelukkig wat gas hebben teruggenomen. De impact van Covid op de markt ligt achter ons en onderstreepte het belang van studentenhuisvesting voor sociale interactie onder studenten en hun algemene vorming. De investeringsmarkt is, na een steile opmars in het voorbij decennium, hard geraakt door een sterke verhoging van financieringslasten, volgend op een lange periode van ongewoon lage intresten. Artificiële Intelligentie is een begrip dat minstens driemaal moet vallen in elk zichzelf respecterend marktrapport dat zich als actueel en zelfs vooruitziend wenst te kwalificeren. Artificiële Intelligentie. Artificiële Intelligentie. Zo is die horde in elk geval genomen. Genoeg (leer)stof tot nadenken dus. Het grote pijnpunt dat het publieke debat blijft domineren is echter onveranderd. Een aanbod dat een stijgende vraag niet kan bijbenen en een prijsniveau dat velen opzadelt met grote *kot*zorgen of een kot zelfs geheel onbereikbaar maakt.

Als we de commotie en het belang ervan mogen meten aan het aantal persartikels, kan men alleen vaststellen dat de *press coverage* omgekeerd evenredig is aan de toestroom van voldoende aanbod. De uitdaging blijft met andere woorden ontegensprekelijk aanwezig en lijkt niet af te nemen. Meer koten inplannen, vergunnen, (ver)bouwen en terbeschikking stellen en dit *harder, better, faster* & *stronger*.

Methodologie & doelstellingen

Dit rapport is gebaseerd op eigen onderzoeken en analyses op basis van publieke informatie. Daarnaast werden ook studenten bevraagd via een enquête, waarbij we dit jaar opnieuw ca. 1.500 respondenten mogen optekenen. De voornaamste conclusies worden doorheen het rapport uitgelicht met het icoontje .

Voor de informatie aangaande studentensteden werd contact opgenomen met steden en lokale (onderwijs)instanties. Dit leverde opnieuw nuttige en hulpvolle inzichten op. Bijkomende accurate data en een verdere ontsluiting van gegevens kan een beter begrip van de markt zeker nog ten goede komen. We merken echter jaar op jaar een positieve evolutie, gericht op meer openheid en bereidwilligheid om kennis en inzichten te vergaren én te delen, wat we dankbaar toejuichen.

Er was eens…

Spiegeltje, spiegeltje aan de wand, wat is de toekomst van studentenhuisvesting voor dit land? Het spiegeltje bestaat al lang niet meer, mocht het ooit hebben bestaan.

Elke hedendaagse boze stiefmoeder zou haar spiegel al lang hebben verbannen naar de donkerste kamer van haar kasteel. Op heden zou ze na haar ochtendritueel haar tablet *face recognition*-gewijs activeren of in haar *smart castle* haar virtuele assistenten hey Google of Siri opdragen te rade te gaan bij het orakel dat een antwoord kan bieden op de belangrijkste wereldvraag: wie oh wie is die schoonste van het land (en mocht haar stiefdochter na 2021 geboren zijn, zou ze nog even gerust zijn ook). De virtuele assistent zou zich van zijn of haar taak kwijten door volgende gevleugelde woorden te richten aan de moderne spiegel:

> "*Chat GPT, Chat GPT in de cloud, wie is de schoonste vrouw waar de wereld het meest van houdt.*"

Uw dienaren die de vierde editie van het Kotkompas willen afleveren, dachten (hoewel voor het overige weinig gemeenschappelijk met boze stiefmoeders) zich dit jaar van hun taak te kwijten door Chat GPT voor hen aan het werk te zetten. Een zorgeloos najaar leek ons deel te worden. Chat GPT zou het werk voor ons doen, mits uiteraard – en daarmee begint elke hedendaagse "*er was eens*" – in een goede *prompt*, zoals dat dan heet, kon worden voorzien. Een mooi gerecht uit de oven halen veronderstelt dat je er de juiste ingrediënten insteekt. Zo ook voor Chat GPT. Een opleiding *prompten voor beginners* heeft ons sprookjespad nog niet gekruist, maar geen probleem. We vragen gewoon aan Chat GPT om voor ons een goede prompt te schrijven! En zo geschiedde:

> "*Chat GPT oh Chat GPT, schrijf een goede prompt om een studie over de Belgische markt van studentenhuisvesting te produceren*."

Chat GPT sprong ons sneller te hulp dan een jager in het bos en gehoorzaamde gewillig met volgende respons, waarvan – het moet gezegd – de inhoud wonderwel goed aansluit bij wat we met het Kotkompas wensen te belichten (abstractie makend van het openingswerkwoord, maar dan zijn we wellicht te streng voor Chat GPT die nog lerende is).

Repliek Chat GPT: "*Nodig een gedetailleerde studie uit over de huidige stand van zaken en de toekomstige vooruitzichten van de Belgische markt voor studentenhuisvesting, met een focus op factoren zoals aanbod en vraag, prijstrends, locatievoorkeuren, voorzieningen, investerings-mogelijkheden, en eventuele impact van externe factoren zoals demografische veranderingen en onderwijstrends. Deze studie moet zowel kwalitatieve als kwantitatieve gegevens omvatten, en aanbevelingen voor beleidsmakers, vastgoedontwikkelaars en investeerders omvatten.*"

Mocht de output vervolgens even *to the point* zijn als de input, zaten we (althans voor het schrijven van het Kotkompas) al snel zonder werk en gingen we de straat op om te protesteren tegen alles wat AI betreft.

We gaven de prompt opnieuw in en kregen te lezen dat dit een uitstekende prompt zou zijn om een studie over de markt van studentenhuisvesting te redigeren. Enige bescheidenheid over de eigen creaties dient Chat nog aan te leren, maar zo draaien we natuurlijk in cirkels die het logo van Chat even leken te verklaren. Tweede poging, we geven de prompt opnieuw in, ditmaal in een blanco pagina, en krijgen wel enige output. Helaas is dit eerder een inhoudstafel die ons opnieuw aan het werk zet. Gelukkig (om de critici die vrezen dat de menselijke toegevoegde waarde in virtuele rook zal opgaan, gerust te stellen) dienen we ook zelf nog enige inzichten te formuleren. Voorlopig kan u in deze vierde versie dus nog de output terugvinden van mensen van vlees en bloed. Eens Chat GPT na 2021 mag meekijken, kan hij/zij/het er mogelijks iets van opsteken, en u ook nu alvast hopen we.

De
Studenten

De Studenten

Studentenhuisvesting is langs de vraagzijde afhankelijk van de omvang van de studentenpopulatie, bestaande uit nationale en internationale studenten, en het aandeel niet-thuiswonenden van deze studentenpopulatie. We geven een update van het aantal Belgische studenten en de tien steden met het grootste aantal studenten hoger onderwijs, en dit voor academiejaar 2022-2023.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Brussel) blijft qua aantal studenten (en aantal onderwijssites) de grootste "studentenstad" van België, en biedt hoger onderwijs aan ca. 122.500 studenten.

De Top 10 blijft voor de vierde maal stabiel. We zien dit academiejaar dat er meer steden ook qua aantallen status quo blijven, wat vermoedelijk een normaliseren is na het 'inhaaljaar' post-Corona.

De tien grootste studentensteden in België vertegenwoordigen jaar op jaar 90% van de totale Belgische studentenpopulatie. De overige 10% is verspreid over tal van andere centrum- en kleinere steden zoals Brugge, Genk, Charleroi, Doornik tot Ciney toe.

Er waren in België in academiejaar 2022-2023 naar schatting 517.500 studenten in het hoger onderwijs, geografisch verdeeld over de drie regio's. Het aantal studenten is tegenover 2021-2022 gestegen met afgerond 2%.

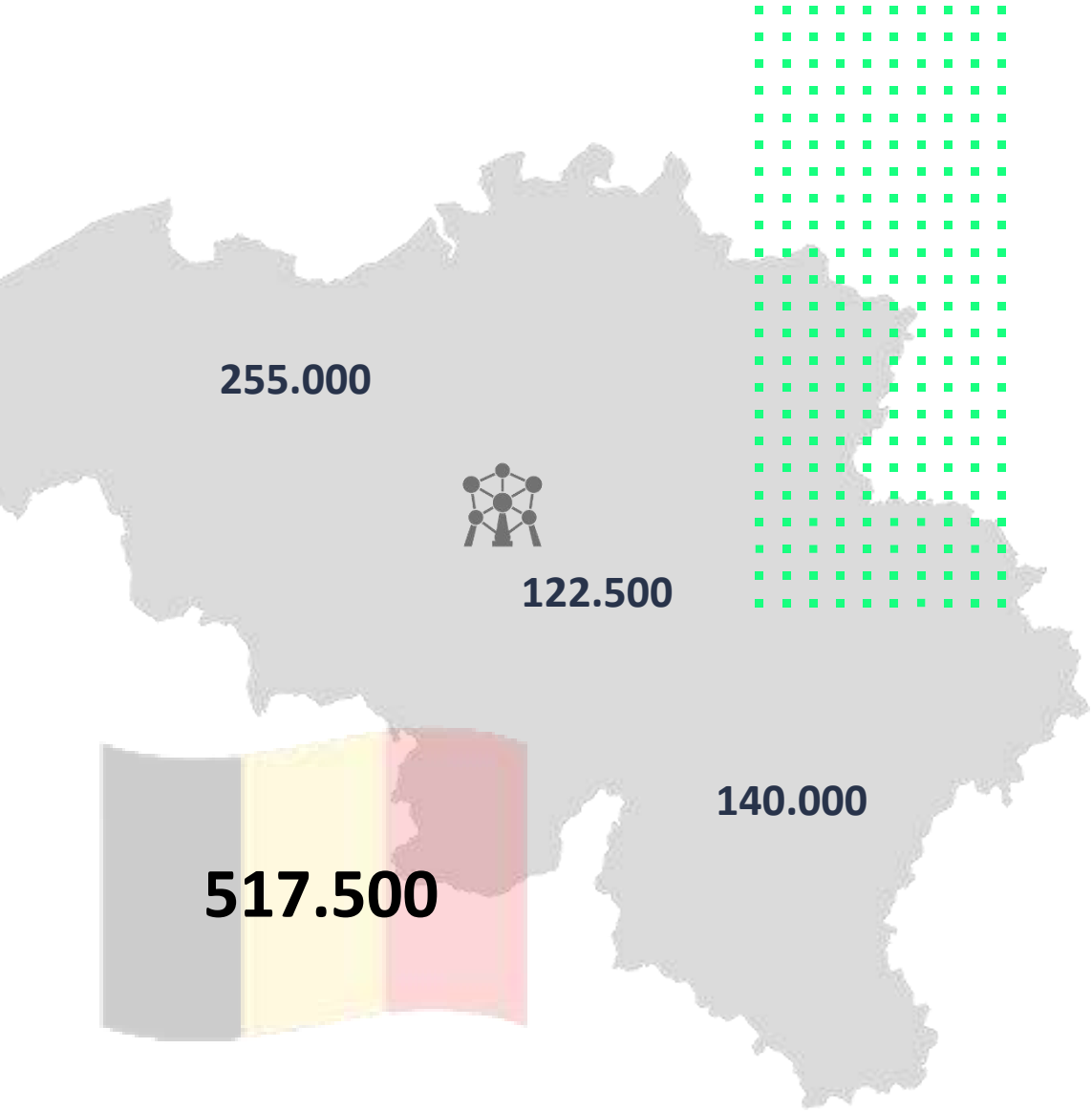
De groei wordt opnieuw voornamelijk gestuwd door een groei van Franstalige Brusselse en Waalse studenten, en net daarom moet het groeicijfer met enige nuance gelezen worden. De cijfers voor de Franstalige hogescholen zijn telkens een extrapolatie, gezien enkel cijfers beschikbaar zijn van het academiejaar ervoor. Terwijl we vorige editie rekening hielden met een totaal aantal Franstalige hogeschoolstudenten van 101.000, blijkt dit in werkelijkheid 106.000 te zijn. Uit voorzichtigheid behouden we dit aantal ook voor academiejaar 2022-2023.

	Stad	2022-2023	▲	2021-2022
1	Brussel	122.500	↗	119.000
2	Gent	81.000	=	81.000
3	Leuven	54.500	↗	54.000
4	Antwerpen	52.000	↗	51.000
5	Luik	52.000	↗	49.000
6	Louvain-la-Neuve	29.000	=	29.000
7	Hasselt-Diepenbeek*	22.000	=	22.000
8	Mons (Bergen)	18.500	=	18.500
9	Namen	16.000	=	16.000
10	Kortrijk*	15.000	↘	15.500

Overzicht Top 10 Belgische studentensteden o.b.v. inschatting van studenten

**Cijfers op basis van lokale brongegevens i.p.v. regionaal niveau.*

Het aantal hogeschoolstudenten is het sterkst toegenomen in Brussel en Luik



Aantal HO-studenten in België resp. de drie regio's in 2022-2023

Shortbits

Uitponden of stukverkoop wordt in Gent al jaren geweerd. De Stad Gent heeft dit standpunt sinds 2010 aangehouden en in 2020 verankerd in het Algemeen Bouwreglement. De Raad van State vernietigde deze beslissing in december 2022. In de praktijk verandert er wellicht weinig aangezien Stad Gent deze beleidslijn blijft aanhouden.

In **Wallonië** werd de **huurwetgeving** voor studentenkamers aangepast met ingang van 1 juni 2023. Huurovereenkomsten moeten niet meer worden opgezegd bij hun einddatum en er werden enkele aanpassingen doorgevoerd aan o.a. het bewijs van de hoedanigheid van student en de waarborgregeling.

Vanaf januari 2024 zou er één **kotlabel** voor Vlaamse koten worden gelanceerd. Studentensteden en hoger onderwijsinstellingen kozen tot nu toe zelf of ze al dan niet een kotlabel invoerden, en hanteerden daarbij verschillende labels en bijbehorende voorwaarden. Het nieuwe en uniforme kotlabel zou daar verandering in moeten brengen.

De Vlaamse Regering wil een **financiële impuls** geven aan de bouw van 3.300 betaalbare koten. Het nieuwe financieringskader zou op korte termijn worden uitgewerkt.

Antwerpen lanceert een **nieuwe Bouwcode** met ook enkele specifieke elementen op het vlak van studentenhuisvesting. Zo wil Stad Antwerpen de toegankelijkheid verhogen tot de zogenoemde Kotmadamformule, door een minimum aan regelgevende eisen voorop te stellen.

Het Steunpunt Wonen zou dit jaar een onderzoek uitvoeren naar de **opstart van een monitoringssysteem** voor de vraag naar en het aanbod aan studentenkamers.

We vroegen het aan… **Prof. Jean-Christophe Goffard** | Vice-Recteur aux Affaires Étudiantes et Sociales ULB

Wat zijn de voornaamste pijnpunten m.b.t. studentenhuisvesting?

Er is vooreerst één groot probleem en dat is het aanbod. We zitten met een 40.000-tal studenten dat reeds 10 jaar toeneemt en het aanbod blijft achterophinken. Studenten ondervinden steeds meer problemen met het vinden van huisvesting. Ze gaan steeds vroeger op zoek en in mei is een groot deel van de koten al gereserveerd door studenten, wat de zoektocht bemoeilijkt. Dit geldt eens te meer voor laatstejaarsstudenten in het secundair onderwijs. Zij moeten al in mei of zelfs vroeger op zoek naar huisvesting én ze moeten dus ook vroeger beslissen over de studiekeuze die daarmee gepaard gaat. Daarbij komen de prijsstijgingen, mede door het gebrek aan aanbod, en uiteraard ook ingevolge de inflatie. Het vinden van huisvesting, en dit aan een behapbaar niveau, vormen de grootste uitdagingen.

Wat beschouwt u als een behapbaar niveau?

Een prijs onder 500 euro, waarbij dit al een substantieel bedrag vormt voor een gezin met een redelijk inkomen.

In hoeverre is kwalitatieve studentenhuisvesting van belang voor kwalitatief onderwijs en het behoud van talent?

Dat is zeer belangrijk en het hangt samen met de attractiviteit van de hoger onderwijsinstelling. Een gebrekkig aanbod beperkt de mobiliteit van studenten, wat ook de aantrek van binnen- en buitenlandse studenten negatief kan beïnvloeden. De kwaliteit van het onderwijs veronderstelt bovendien dat studenten zich kunnen afzonderen. Studenten die zich in een moeilijkere thuisomgeving bevinden of niet de plek hebben om aan de drukte te ontsnappen, hebben nood aan een plek voor zichzelf om simpelweg de studies tot een goed einde te kunnen brengen. In dat opzicht is studentenhuisvesting m.i. ook direct gelieerd aan het succesvol voltooien van de studies. De huisvestings-infrastructuur kan je dus niet los zien van de kwaliteit van het onderwijs inderdaad.

Is er nood aan een verdere bundeling van het aanbod en verschuiving richting stadsrand?

Ik ben daar absoluut voorstander van. Die bundeling is nodig en nuttig, ook aan de rand van de stad of zelfs in randgemeenten, uiteraard in combinatie met een goede aansluiting met het openbaar vervoer. Men moet voor Brussel verder durven kijken dan de 19 Brusselse gemeenten. Diversiteit in het aanbod is belangrijk qua type maar evenzeer qua locatie.

Volstaat het huidige aanbod op kwalitatief vlak?

Rond de ULB, "Cimetière d'Ixelles", etc. is er ongetwijfeld al een goed aanbod te vinden van kwalitatieve studentenkamers, maar er is over het ganse aanbod bekeken zeker nog ruimte voor verbetering qua energievoorzieningen, hygiëne, toegang tot openbaar vervoer, etc. Anderzijds lopen ook de kosten op terwijl de prijs de belangrijkste factor blijft voor de student in de keuze van een kot. Men moet dus op zoek naar een juist evenwicht tussen geschikte kwaliteit en een prijs die behapbaar blijft. Dit veronderstelt dus ook diversiteit in het aanbod voor studenten, doctorandi, onderzoekers die voor kortere periodes wensen te blijven etc. en schept ruimte voor verschillende type aanbieders binnen hun eigen segment.

Is er een rol weggelegd voor hoger onderwijsinstellingen om te voorzien in studentenhuisvesting?

Zij hebben hier zeker een duidelijke rol in te spelen. Om te beginnen kunnen zij de studenten informeren over het aanbod dat er bestaat. Wat biedt de onderwijsinstelling aan en waar kan men terecht bij private/professionele spelers, welk aanbod bestaat in diverse prijsklassen etc. HOI's hebben op heden zelf te weinig aanbod en moeten dus ook inzetten op samenwerkingen om dit aanbod te verhogen. Dit veronderstelt ook een zekere professionalisering én werkt ze tegelijkertijd in de hand. Dergelijke partnerships zijn niet mogelijk op kleine schaal met tientallen spelers, maar veronderstellen grotere centrale spelers.

Is er nood aan meer centralisering en initiatieven in het beleid?

Er zijn om te beginnen te veel bevoegdheidsniveaus wat het zeer complex en moeilijk toepasbaar maakt. We moeten het op Brussels niveau aanschouwen.

Ziet u een meerwaarde in een kotlabel op Brussels niveau?

Een kotlabel heeft volgens mij zeker een positieve verdienste. Er is wel al een soort label maar dit wordt weinig toegepast, misschien omdat het te veel restricties oplegt zoals het toepassen van een standaard huurcontract. Hoe dan ook is er nood aan meer homogeniteit. Een label kan een nuttig instrument zijn om de kwaliteit te verzekeren, het aanbod in kaart te brengen, en om in een betere monitoring te voorzien. Het is van cruciaal belang dat alle actoren hierover kunnen samenzitten en dat er overleg plaatsvindt tussen overheden, onderwijsinstellingen en private spelers.

Is er nood aan bijkomende initiatieven om het welzijn van de studenten te verbeteren?

Er is zonder twijfel nood aan aandacht voor het fysiek en mentaal welzijn. Ik denk daarbij meteen aan sportvoorzieningen en de nabijheid van groene ruimte. De lockdowns uit het recente verleden, waarbij men niet buiten kon of mocht, onderstrepen meer dan ooit de nood aan buitenruimte. Vanaf pakweg 50 units zou er ook moeten worden voorzien in sportfaciliteiten en ontmoetingsruimtes. Het creëert interactie en bevordert contacten en solidariteit onder studenten. Ze kunnen daar vooral ook levenservaring opdoen. Het laat de student toe om een sociaal netwerk uit te bouwen "in real life" en niet louter online, dat bijblijft op lange termijn. Het verbreedt simpelweg hun horizon.

Hebben studenten meer nood aan psychologische (of andere) begeleiding, of moeten ze "op eigen benen" leren staan?

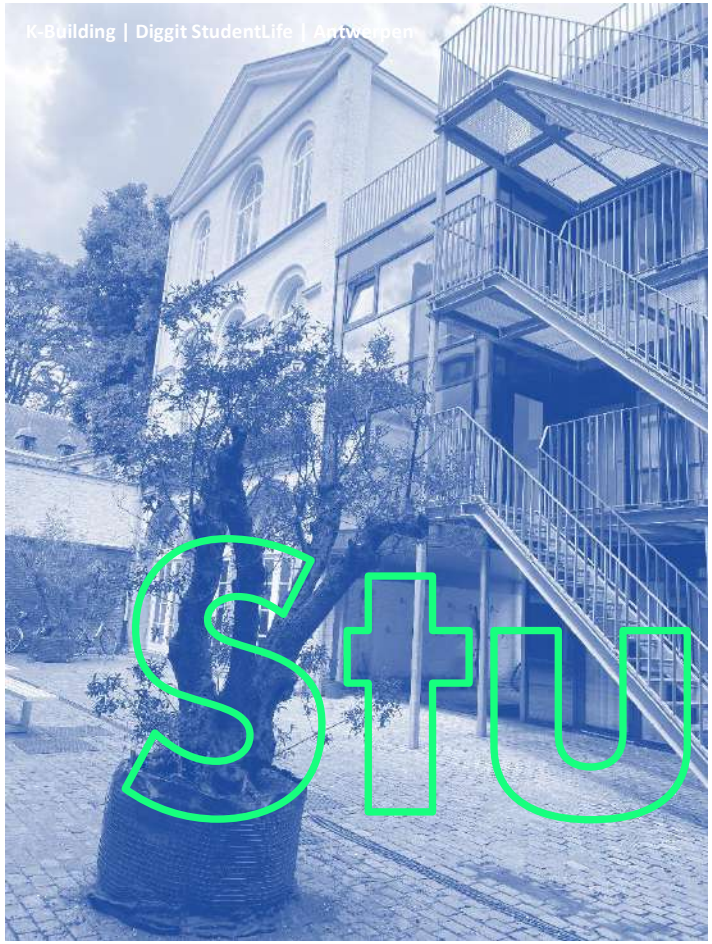
In psychologische support voorzien gaat misschien al ver, maar de uitwisselingen onder studenten bevorderen, kan wel nuttig zijn. Daarin moet het juiste evenwicht gevonden worden. Studenten komen in een nieuwe omgeving terecht, het is mogelijks een wat grijzere periode waarin men zich moet aanpassen. Enerzijds moet je daarin de weg vinden naar meer autonomie, maar dat onderstreept net het belang van gemeenschappelijke ruimtes waar je samen kan leren, ervaringen kan delen. Ze leren er ook simpelweg om samen te leven en een consensus te bereiken over eenvoudige afspraken en waarden zoals netheid in een keuken bijvoorbeeld.

Is het hoger onderwijs gebaat bij meer Engelstalige lessen?

Aan de ULB hebben we voornamelijk veel Franstalige studenten uit binnen- en buitenland. Ik heb echter veel bewondering voor collega-onderwijsinstellingen in binnen- en buitenland die in een Engelstalig aanbod voorzien en zo talent van over heel de wereld kunnen aantrekken en de internationalisering in de hand kunnen werken. Daartoe zijn richtingen nodig in de taal die in de meerderheid van democratische landen de voertaal is of die men er machtig is.

Hoe ziet u de ideale habitat voor studenten waarin ze zich volop kunnen ontplooien?

Ideaal is een omgeving waar je privé kan benutten wat je nodig hebt zoals een bed en bureau, en gebruik kan maken van gemeenschappelijke ruimtes om te ontspannen, van gedachten te wisselen, een feestje te houden en waar ruimte is voor diversiteit. Ook groene ruimte is daarbij van groot belang. En tot slot is internet uiteraard een evidentie.



Studenten huisvesting

De markt van studentenhuisvesting

Re-rewind naar 2022

"*Het is voor het derde jaar op rij (en gaat uiteraard verder terug) een heruitgave van hetzelfde onderwerp, m.n. een tekort aan studentenkamers. Vaak wordt in één trek verwezen naar betaalbare studentenkamers. Of het hoofdthema nu de betaalbaarheid is, dan wel het ontoereikend aanbod, lijkt een achterhoedegevecht. Beide factoren lopen immers grotendeels parallel: zolang er te weinig koten zijn, zal de opwaartse trend van de prijs vraag/aanbod-gewijs niet worden omgebogen, en omgekeerd zou een substantiële aanbodverruiming druk van de ketel moeten kunnen halen.*" (Kotkompas 2022).

Deze introductie kan letterlijk worden hernomen in deze vierde editie. De effecten worden weliswaar nog versterkt door gestegen huurprijzen, onder druk van een toegenomen inflatie en (substantieel) verhoogde bijkomende kosten voor energieverbruik. Het probleem blijft alom tegenwoordig. We verwijzen graag naar eerdere suggesties die reeds werden geformuleerd om het aanbodprobleem mee te ondersteunen. Pretenderen dat we met het Kotkompas de *million dollar question* om de ganse problematiek op te lossen zomaar kunnen aanreiken, zou meer dan enkele bruggen te ver zijn. Het is een complexe materie waarin veel belangen dienen te worden verzoend, grote investeringen vereist zijn, en een langetermijnvisie alle stakeholders mee moet gidsen richting een structurele oplossing.

De happiness-pricing paradox

Positief in het ganse debat is dat niemand kan ontkennen dat alle partijen van studenten over onderwijsinstellingen tot kotbazen en overheden het erover eens zijn dat het probleem aanwezig is. Niemand ontkent het of gaat dit uit de weg. De wil om gedachten uit te wisselen en naar een oplossing te streven, is er zonder twijfel. De aandacht voor dit thema gaat intussen ook verder dan een loutere discussie over vraag, aanbod en prijs. De link met een succesvolle opleiding en het welzijn van de studenten wordt evenzeer gekoppeld aan een goede huisvestingsinfrastructuur. Zo wordt de focus verlegd van de zuivere infrastructuur, naar de bewoners ervan. Het draait minder om de stenen verpakking, maar om de "inhoud", of in dit geval de bewoners of studenten. Net zoals een mooie wijnkist tot de verbeelding spreekt, is iedereen vooral begaan met de wijn die erin zit. Studentenvastgoed evolueert zo van een "stenen *business*" minstens deels naar een "*people business*".

Welzijn van studenten krijgt daarin steeds meer aandacht. Zo werd recent de Student Living Monitor op Europees niveau gelanceerd door de Class Foundation. Daarin wordt op zoek gegaan naar de link tussen het welzijn van studenten en de studentenaccommodatie: "*The Student Living Monitor (SLM) is the first of its kind research, which examines the impact of students' environment on their well-being and happiness*". De eerste editie dateert van 2021 in Nederland en in 2023 werd dit uitgerold naar het Europese niveau. Het loont de moeite om dit rapport er op na te slaan, maar één van de *key takeaways* is dat studenten die voortdurend bezorgd zijn over de financiële situatie ook een lagere geestelijke gezondheid aangeven. Op zich niet geheel onverwacht, maar het belicht nogmaals expliciet de link met betaalbare studentenhuisvesting. Als mag geconcludeerd worden dat minder stress omtrent iemands financiële situatie, resulteert in een beter algemeen gevoel van welbehagen, zou een betaalbaar aanbod hier opnieuw voor verlossing moeten kunnen zorgen. Daarbij dient te worden aangestipt dat ook het belang van gemeenschappelijke ruimtes en andere comfortnormen worden onderstreept om bij te dragen aan datzelfde welbehagen. Ze stellen studenten in staat met elkaar te interageren, ontmoetingen te bewerkstelligen, etc. Het opkrikken van dergelijk comfortniveau in studentenresidenties heeft echter ontegensprekelijk een impact op de kost ervan. Meer comfort en meer gemeenschappelijke ruimtes zouden moeten leiden tot beter welzijn, maar ze drijven de prijs op. Een hogere prijs leidt tot meer stress en een lager welzijn. Het is een

paradox die op het eerste gezicht *mutually exclusive* lijkt, maar waarin een gulden middenweg moet worden nagestreefd. Waar kan op worden toegegeven als men toch in gemeenschappelijke ruimtes wil voorzien? Kunnen de kamers kleiner, of kunnen gemeenschappelijke ruimtes over diverse residenties worden gespreid? Wat dient effectief inpandig aanwezig te zijn, en hoeveel ruimte dient daarvoor te worden gereserveerd? De vraag *of* er ruimte moet zijn voor ontmoeting en interactie is gelukkig eenvoudig te beantwoorden. De vraag *hoe* ze wordt ingevuld, moet steevast hand in hand gaan met de kost ervan (denk aan onderhoud, inrichting, herstellingen, schoonmaak etc.).

Mens sana in corpore sano

De uitdagingen van studentenhuisvesting belichamen een complexe materie waarin zeer uiteenlopende belangen dienen te worden verzoend. Studentensteden worden geconfronteerd met een tekort aan kamers en worden (sterk vereenvoudigd) verondersteld hierop een antwoord te bieden, waarbij private én – in mindere mate – publieke ontwikkelaars en investeerders in dit aanbod voorzien, met een afdoende aanbod voor studenten tot gevolg (*wish it was that simple* uiteraard). Doorheen dit proces komen diverse hordes bovendrijven, waaronder de druk op de residentiële markt. De nood aan andere types huisvesting voor de klassieke residentiële markt wringt weleens met de *studentificatie* van bepaalde wijken die klassieke gezinnen uit de markt drijft, wat niet zelden op protest stuit bij de ontwikkeling van nieuwe residenties. Aangezien studenten en hun huisvesting (en daarmee samenhangend, de hoger onderwijsinstellingen) niet zomaar kunnen worden getransporteerd naar een afzonderlijk eiland buiten de stad, dient men echter naar een structurele co-existentie van beide groepen (studenten en klassieke bewoners) te streven. Beiden versterken mekaar en de studentenstad waarin ze samenleven. Een studentenstad zoals Gent of Leuven heeft ongetwijfeld baat bij een blijvende aanwezigheid van de studenten op socio-economisch vlak.

In een stad zoals Gent zal "de Gentenaar" het hart vormen van de stad terwijl de studenten de longen vormen die zuurstof geven aan de stad. Hart en longen vormen onlosmakelijke organen in dergelijk stedelijk lichaam, waarbij het lokale politieke brein sturing kan geven aan de werking ervan. De diverse stakeholders vormen een deel van hetzelfde lichaam, waarbij je één deel niet kan manipuleren zonder een impact te hebben op een ander deel van datzelfde lichaam. Een holistische aanpak met aandacht voor alle betrokken spelers is onontbeerlijk. Als het besef bestaat dat de aanwezigheid van studenten (en dus studentenhuisvesting) de stad en haar inwoners naar een hoger niveau kan tillen, kan dit ook bijdragen tot een betere en snellere weg richting een uitbreiding van het aanbod en een leefbare werking ervan.

Harder, better, faster, stronger

Om tot een verruimd (en geschikt) aanbod te komen, dient uiteraard in bijkomende studentenkamers te worden voorzien. Diverse pistes van nieuwbouw, hoogbouw, verbouwing, renovatie, reconversie, etc. behoren tot de mogelijkheden. Ongeacht de vorm veronderstelt een toenemend aanbod van meet af aan een rechtszeker en voorzienbaar vergunningstraject, waarbij de belangen van alle stakeholders in acht worden genomen. In de totstandkoming van het verruimde aanbod kan *harder, better, faster, stronger* een algemene leidraad bieden.

Harder – harder in de zin van meer en dus simpelweg het opdrijven van het aantal vergunde units om een stijgend tekort te kunnen bijbenen. Wat de redenen en uitdagingen ook moge zijn, als het tempo niet kan worden opgedreven, gaat men de toenemende instroom van talent niet kunnen ondersteunen en mogelijks zelfs afremmen of terugdringen.

Better – beter in de zin van betere vergunning(straject)en waarbij de vergunningen en het traject ernaartoe verbeterd worden. Men dient de essentie voor ogen te houden bij de samenstelling van een vergunningsdossier en de beoordeling van de aanvraag. Ook beter qua bouwnormen, gemeenschappelijke ruimtes, wisselwerking tussen privatieve vs. gedeelde voorzieningen, oppervlaktenormen, met een afweging tussen wat hoofdzaak en bijzaak is in een vergunningstraject.

Ook het type kot en de vereiste kwaliteitsnormen op gebouwniveau kunnen beter om ze tot een modern maar tegelijk weldoordacht comfortniveau te brengen, met een heldere kosten/batenafweging. Modern staat echter niet voor "luxe". Heden ten dage heeft men de mond vol van luxekoten als verwezen wordt naar het bijgebouwde aanbod. We roepen graag op tot nuance in het debat. Neem een studio van pakweg 40 m², met alle toeters en bellen op privaat niveau en de nieuwste materialen en technologische snufjes. Dan kan de term luxe zeker gebezigd worden. In het merendeel van de gevallen gaat het echter vaak om eerder "hedendaagse" koten. Vergelijk een Volkswagen van pakweg 20 jaar geleden met zijn hedendaagse equivalent. De jongste editie beschikt over meer opties en verbeterde technologieën zoals navigatie, airbags, etc. Een moderne wagen, maar men zal hem niet meteen bestempelen als "luxewagen", hoe degelijk ook en in geen meters te vergelijken met de versie van enkele generaties terug. De wagen is veiliger en moderner geworden, en voldoet aan alle hedendaagse normen. Het "servostuur" is al lang geen optie meer en geen extra verkoopsargument, net zoals onbeperkt internet in koten een basisoptie zou moet zijn. Zo komt men tot hedendaagse studentenkamers, die echter niet één op één synoniem zijn voor luxekoten.

Faster – sneller is in ieders belang zonder te zondigen tegen het mantra van haast en spoed. De oneindige vergunningstrajecten die echter op heden schering en inslag zijn, vormen niet alleen een rem op specifieke projecten maar mogelijks ook op de animo bij diverse spelers om in bepaalde steden nog projecten te willen uitrollen of dit überhaupt op een rendabele manier te kunnen doen. Zowel overheden als ontwikkelaars hebben daarbij ongetwijfeld baat bij duidelijkere *guidance* over wat waar mogelijk is, terwijl dit op heden zeer vaak tot een meer-minder spel leidt in een ontwikkeltraject. In Kortrijk werd gewerkt met een bouwstop, die tijdelijk werd opgeheven en opnieuw werd ingevoerd. Men kan overal positieve en negatieve kanttekeningen bij plaatsen, maar het is in elk geval een voorbeeld van hoe men vanuit administratie en de private sector verwachtingen schept en daar gericht *resources* aan wijdt, wat ongetwijfeld bijdraagt aan de efficiëntie van de verhoging van het aanbod.

Stronger – sterker, rechtszekerder, zowel in de ontwerpfase als na aflevering van de vergunning waarbij formele protesten van omwonenden of bezwaren vanuit de vergunningverlenende overheid leiden tot onzekerheid en onvoorspelbaarheid. Bezwaren hoeven niet per definitie onterecht te zijn, maar als de verwachtingen vooraf duidelijker zijn, kan er achteraf minder discussie en misnoegdheid over bestaan.

We vroegen het aan… **Frank Uffen** | Co-Founder & CEO The Class Foundation

Wat zijn de voornaamste evoluties m.b.t. studentenhuisvesting?

Hoewel ik minder vertrouwd ben met de Belgische markt, vang ik signalen op dat er ook nog steeds een kwantitatief én een kwalitatief tekort bestaat. Ook het type koten is niet altijd afgestemd op de vraagzijde en kan wijzigen in functie van behoeftes. We zien in het algemeen wel dat PBSA met tal van collectieve voorzieningen, on site staff en community etc. aan belang winnen.

Ziet u een groot onderscheid in bepaalde regio's in Europa?

Het Verenigd Koninkrijk loopt van meet af aan voorop. De PBSA rate bedraagt er 33% ten opzichte van gemiddeld 13% in Europa. Er wordt veel geïnvesteerd in nieuwe huisvesting en faciliteiten. Daarbij worden studentencomplexen logischerwijze ook grootschaliger. We zijn al ver geëvolueerd van wat we klassiek kenden als "op kamer gaan". Ook de behoefte om naar ouders te gaan verandert met een internationaler publiek, dat full time op kot zit.

Dit is een evolutie die hand in hand gaat met een toename van "PBSA"?

De vraag is wat men verstaat onder PBSA, maar ik beschouw dit als complexen die "voor studenten gebouwd zijn" ("purpose"). Het gaat de facto wel steeds om grootschalige residenties vanaf pakweg 75 units. Het moet toch wel om een "complex" gaan eerder dan een omgebouwde woning. De meerderheid verblijft dus ook niet in PBSA en de mix tussen PBSA en klassiekere kamers zal uiteraard niet zomaar verdwijnen.

Meer voorzieningen hebben ook een impact op de prijs?

Soms heb je studenten die voor een korte periode komen, en die de "full package" wensen, met extra services zoals pakweg een abonnement op de gym, wat gepaard gaat met een zekere kost. "Dé student" bestaat echter niet en er dient een aanbod te zijn voor zowel studenten die iets betaalbaars zoeken als voor studenten die meer te besteden hebben. Een mix in het aanbod dus. Je kan ook creatief te werk gaan om gezamenlijke voorzieningen aan te bieden op buurtniveau, of in overleg met onderwijsinstellingen in de buurt (denk aan toegang tot sport-faciliteiten), die temperend kunnen werken op de prijs.

Er is hoe dan ook nood aan meer betaalbare kamers?

Klopt. En bijbouwen is wat mij betreft de beste of althans eerste remedie om het aanbod te vergroten en prijzen lager te houden. Een probleem in Europa is dat studentensteden vrijwel steeds belangrijke (hoofd)steden zijn. Ze komen dus ook steeds in concurrentie met andere segmenten van de residentiële markt. Het leidt uiteindelijk tot een dilemma voor de aanwending van beschikbare middelen. Ik onderstreep in dat verband ook graag het belang van prognoses van studenten. Ondanks een algemeen aanbodtekort loert het gevaar van een overaanbod om de hoek, wat op termijn investeerders kan afschrikken met opnieuw een negatief effect op het aanbod. De Landelijke Monitor Studentenhuis-vesting vervult hierin een grote rol in Nederland.

In hoeverre is de kwaliteit van studentenhuisvesting van belang voor kwalitatief onderwijs?

Ik ben ervan overtuigd dat goede faciliteiten bijdragen aan het academisch succes en het vormt een onderdeel van de branding en positionering van een HOI of stad. Daarbij moet de HOI een visie ontwikkelen, een plan uitwerken, samen met de stad en samenwerken met studentenhuisvesters. Dit leidt tot partnerships die raken aan de core van de professionalisering en de groei van PBSA.

Er is m.a.w. een bijzondere rol weggelegd voor de HOI's?

Hoger onderwijsinstellingen (HOI's) zijn van oudsher mede verantwoordelijk voor het ganse levensverloop van de student tijdens de studies. In dat opzicht kan van HOI's ook worden verwacht dat ze het totaalplaatje verzorgen en dus ook voor huisvesting zorgen. Hun rol is verder in die zin geëvolueerd met de internationalisering en de daarmee gepaard gaande stijgende vraag naar huisvesting. Het biedt ook een kans om zich als onderwijs-instelling te onderscheiden. Dit kan gaan van informatieverstrekking tot het creëren van aanbod. Soms kan een residentie zelfs het merk aannemen van de hoger onderwijs-instelling. Er zijn voorbeelden in Utrecht om er één te noemen waar de medestudenten zelfs verplicht zijn

om met elkaar samen te huizen als onderdeel van het opleidingstraject.

Hoe zie je het belang van overheidsinitiatieven?

Regelgevend optreden kan het minder interessant maken om vastgoed te verhuren aan derden, wat meteen een impact heeft op het beschikbaar aanbod. In Nederland zijn er voorbeelden van een verbod op "verkameren" (opdelen van woningen) wat eveneens een afremmend effect heeft op een (kleinschaliger) aanbod. Ook fiscale maatregelen kunnen sturend werken in de ene of de andere richting.

Is er nood aan bijkomende aandacht voor het welzijn van studenten?

Er is ongetwijfeld een trend om welzijn te verbeteren. Uit de Student Living Monitor is ook een link gebleken tussen welzijn en de accommodatie. Dit houdt in het bijzonder verband met gedeelde voorzieningen én participatie in het gemeenschapsleven waarmee de welzijnsscores recht evenredig toenemen. Een aandachtspunt is dat veel studenten niet wéten hoe toegang te krijgen tot (psychologische) ondersteuning, waar opnieuw een opening ligt voor betere informatieverschaffing. In bepaalde landen zien we soms een abonnementsformule waarbij de student toegang heeft tot psychologische ondersteuning, gefaciliteerd door digitale processen. Dat is meteen een goed voorbeeld van verdere digitalisering.

Zijn er nog andere technologische maatregelen die het gebruiksgemak kunnen bevorderen?

Naast het voorbeeld van de digitale mental support is een performante property managementsoftware cruciaal. Meldingen van functionele aard kunnen ook ingebed worden in een sociaal ecosysteem. Gebouwen kunnen "slimmer" worden gemaakt. Zo wordt de bediening van was-machines via een app meer en meer ingeburgerd. Op termijn moeten we tenslotte ook evolueren naar online boekingssystemen. Daarnaast is er ook ruimte voor "sociale innovaties" met aandacht voor de zorg voor studenten. Er zijn nog erg veel studenten die niet op kamers kunnen en een hechtere samenwerking tussen universiteiten en huisvesters is nodig om dit probleem te ontmijnen.

Hoe zou je de beleving van studenten kunnen verbeteren?

Alle betrokkenen hebben hierin hun rol te spelen. Onderwijsinstellingen kunnen bijdragen aan een goede begeleiding naar de juiste huisvesting. Uitbaters dienen zich bewust te zijn van het feit dat niet alle studenten hetzelfde zijn. Vooral niet-traditionele studenten zijn kwetsbaar en hebben baat bij extra aandacht. De student zelf kan ook bijdragen door te participeren in diverse activiteiten wat zorgt voor een hogere betrokkenheid en welzijn. Actief zijn is de boodschap!

Hoe zie je de ideale habitat voor studenten?

Eerst en vooral is het belangrijk om privé te houden wat je privé wil houden, zoals een douche en eigen kamer, een eigen cocon zeg maar. Anderzijds kan je bepaalde faciliteiten delen wat bevorderlijk is voor je netwerk, het maken van vrienden etc. Denk aan sportfaciliteiten, cultuur, openingen naar de arbeidsmarkt, of het simpelweg opdoen van inspiratie.

Wat mag niet ontbreken in het studentencomplex van de toekomst?

Een bewustzijn van consumptie die de student positief kan beïnvloeden op het vlak van energieverbruik, voeding, "life skills", samenleven en voor jezelf zorgen. Relaties zijn ook complexer geworden en studenten sluiten zich bijvoorbeeld vaak niet aan bij een studentenvereniging omdat die nogal lokaal zijn georganiseerd. Studentenhuisvesting is voor mij dan ook de studentenvereniging van de toekomst.

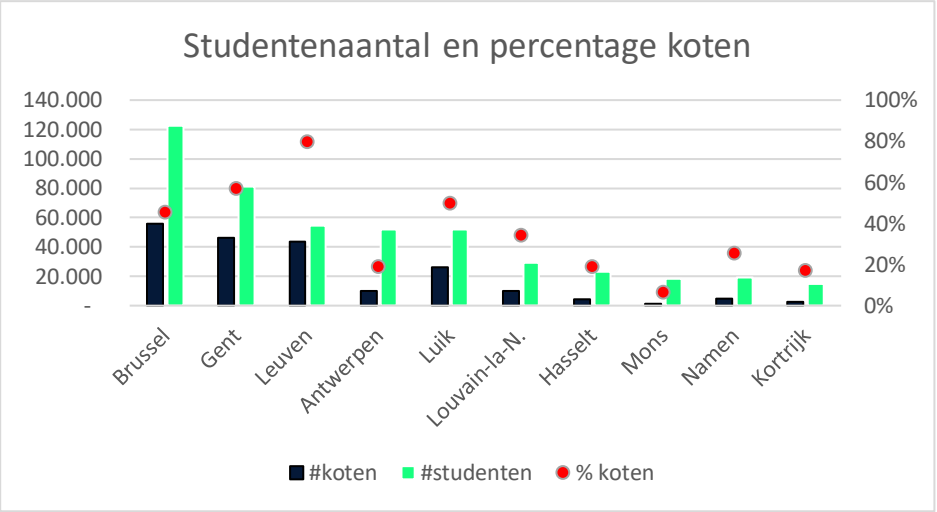
The Class Foundation is een Europese organisatie opgericht in 2011, en heeft als kerndoel te streven naar innovatieve oplossingen voor de studentenhuisvestingscrisis.

Aantal koten & kotratio

Het aantal hoger onderwijsstudenten en het aantal kotstudenten leidt tot een bepaalde "Kotratio". Dit is het aantal studenten in het hoger onderwijs dat een kamer, kot, studio, appartement… betrekt. Een deel van deze studenten komt terecht op de eigenlijke markt van daartoe bestemde studentenkamers, de zgn. *Purpose Built Student Accommodations* of *PBSA* en de stock van studentenkamers in kleinere gebouwen. Een ander deel vindt echter zijn weg naar de reguliere woningmarkt in studio's, appartementen, etc.

De Kotratio verschilt sterk van stad tot stad en is afhankelijk van elementen als grootte van de studentenstad, densiteit van het omliggend stedelijk weefsel, ontsluitbaarheid, socio-economische factoren, etc. Deze kotratio stemt niet noodzakelijk overeen met de effectieve vraag naar studentenkamers. Het feit dat er geen exacte gegevens voorhanden zijn van het aantal studentenkamers in België, maakt een inschatting van deze Kotratio alsook de nood aan bijkomende studentenhuisvesting bijzonder complex. Dit belet echter niet dat bepaalde trends kunnen worden geïdentificeerd die een ruwe inschatting van deze evoluties mogelijk maken. Bovendien is er een tendens bij de meeste steden om deze data op georganiseerde wijze in kaart te brengen. Zo hebben enkele universiteiten elke student bij inschrijving bevraagd naar hun huisvesting om de vraag in kaart te brengen.

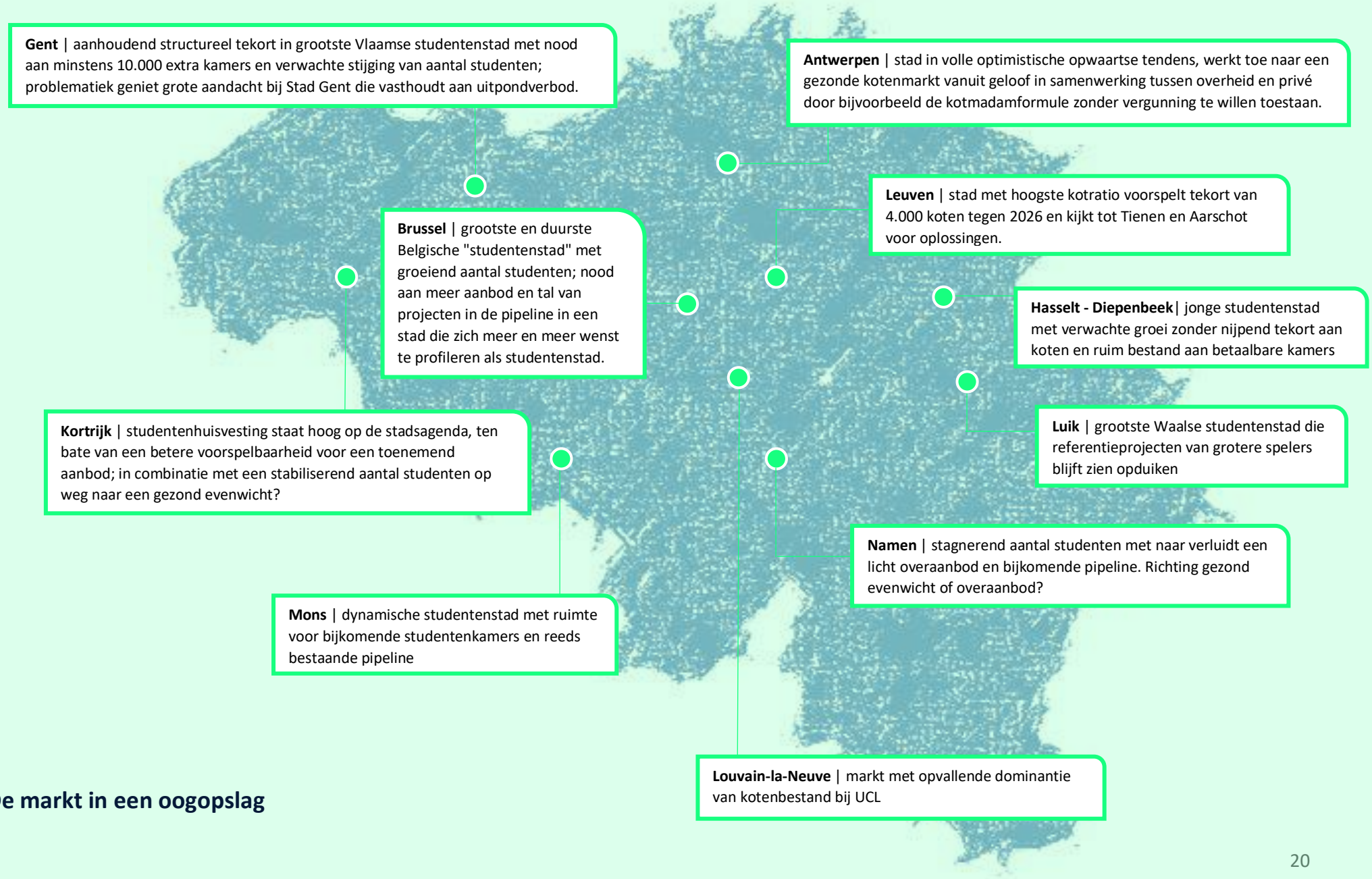
Naastliggende grafiek geeft een indicatief overzicht van het aantal studenten en koten voor de Top 10 van studentensteden. Kenmerkend is dat er nog steeds veel onduidelijkheid blijft bestaan over het totale aantal studentenkamers. Het studentenhuisvestingsbestand is immers niet door alle steden of betrokken instanties gekend. Bovendien is er niet altijd eenduidigheid over de definitie van studentenhuisvesting. Sommige bevraagden interpreteren de vraag naar het aantal koten heel ruim.



Top 10-studentensteden & overzicht aantal koten per studentenstad

Soms wordt het aantal studenten meegegeven dat niet langer thuis woont tijdens hun studies en dus verblijven in hun studentenstad (brede "Kotratio"), al dan niet in de vorm van co-living in een huis, het delen van een appartement of het huren van een kot. Anderen interpreteren het aantal koten in de zuivere betekenis, nl. een woning specifiek bestemd voor studenten. De grafiek beoogt dus eerder een indicatie te geven en de nodige voorzichtigheid dient hierbij aan de dag te worden gelegd. Gemiddeld resideert ongeveer 45% van de studenten in de grootste studentensteden in één of andere vorm van studentenhuisvesting. Het Vlaamse kotlabel kan meer duidelijkheid genereren op regionaal niveau, maar vanuit onze feedback uit het veld begrijpen we dat er nog enkele operationele hordes moeten genomen worden alvorens dit kan worden uitgerold.

De schaarste verklaart dat een groot deel van de studenten al na één bezoek beslist om een kot te huren. Ca. 75% beperkt de zoektocht tot max. drie bezichtigingen en ca. 45% bezoekt zelfs slechts één kamer.



Gent | aanhoudend structureel tekort in grootste Vlaamse studentenstad met nood aan minstens 10.000 extra kamers en verwachte stijging van aantal studenten; problematiek geniet grote aandacht bij Stad Gent die vasthoudt aan uitpondverbod.

Antwerpen | stad in volle optimistische opwaartse tendens, werkt toe naar een gezonde kotenmarkt vanuit geloof in samenwerking tussen overheid en privé door bijvoorbeeld de kotmadamformule zonder vergunning te willen toestaan.

Leuven | stad met hoogste kotratio voorspelt tekort van 4.000 koten tegen 2026 en kijkt tot Tienen en Aarschot voor oplossingen.

Brussel | grootste en duurste Belgische "studentenstad" met groeiend aantal studenten; nood aan meer aanbod en tal van projecten in de pipeline in een stad die zich meer en meer wenst te profileren als studentenstad.

Hasselt - Diepenbeek| jonge studentenstad met verwachte groei zonder nijpend tekort aan koten en ruim bestand aan betaalbare kamers

Kortrijk | studentenhuisvesting staat hoog op de stadsagenda, ten bate van een betere voorspelbaarheid voor een toenemend aanbod; in combinatie met een stabiliserend aantal studenten op weg naar een gezond evenwicht?

Luik | grootste Waalse studentenstad die referentieprojecten van grotere spelers blijft zien opduiken

Namen | stagnerend aantal studenten met naar verluidt een licht overaanbod en bijkomende pipeline. Richting gezond evenwicht of overaanbod?

Mons | dynamische studentenstad met ruimte voor bijkomende studentenkamers en reeds bestaande pipeline

Louvain-la-Neuve | markt met opvallende dominantie van kotenbestand bij UCL

De markt in een oogopslag

Huurprijzen en kosten

Gemiddelde (kale) huurprijzen

De vraag naar studentenkamers enerzijds, en het aanhoudend tekort in aanbod anderzijds, maakt dat de wet van vraag en aanbod haar stempel blijft drukken op studentenhuisvesting, met forse prijzen tot gevolg. Uiteraard speelt inflatie een belangrijke rol (enerzijds in de voorbije jaren doorgerekend, en anderzijds medebepalend voor het "*pricing sentiment*" van zowel huur als bijkomende kosten). De huurprijzen variëren echter sterk afhankelijk van stad tot stad. Daarnaast hebben ook diverse factoren eigen aan het gebouw of de specifieke locatie een invloed op de prijs. Daarbij kan worden gedacht aan de afstand tot de faculteiten, ligging binnen of buiten de studentenbuurt, kwaliteit van de kamer, typologie (gedeelde voorzieningen of eigen sanitair, volwaardige studio), oppervlakte, gemeenschappelijke voorzieningen, ligging van de kamer in het gebouw, etc.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de **naakte huurprijzen** per type kamer en per regio op basis van de 10 grootste studentensteden.

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	390 €	390 €	370 €	445 €
Kamer + Sanitair	455 €	490 €	400 €	510 €
Studio	550 €	570 €	505 €	635 €
Gemiddelde	470 €	500 €	415 €	525 €

Gemiddelde huurprijzen exclusief kosten

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding aangerekend bij wijze van provisie of forfait (all-in prijs). Deze vergoeding voor de bijkomende huurlasten is substantieel gestegen. Terwijl deze vorig jaar gemiddeld rond €70 en €85 per maand schommelde (ten opzichte van ca. €60 - €80 het jaar ervoor), schommelt deze nu afhankelijk van stad tot stad eerder rond €80 en €100, met een gemiddelde van €120 voor Brussel. Dit valt uiteraard te verklaren door gestegen energieprijzen (die klassiek een hoofdaandeel uitmaken van deze kosten). Een ander verklarend aspect ligt wellicht in het feit dat steeds vaker een forfait wordt gehanteerd (zonder afrekening) in plaats van een provisie (met eindafrekening). Mogelijks resulteert dit in iets hogere kostenforfaits, met als voordeel echter dat verrassingen in principe uitblijven. Dit komt ontegensprekelijk de transparantie, vergelijkbaarheid en verwachtingen voor studenten en ouders ten goede, en pleit in het voordeel van de COT-prijs.

Gemiddelde COT-prijzen

Voor een correcte vergelijking tussen enerzijds verschillende regio's en anderzijds het aanbod binnen dezelfde regio, is een globale opvatting van huur én kosten aangewezen. In dat opzicht lanceerden we reeds het concept van de totale "*cost of tenancy*" of COT-prijs, waarbij de huur inclusief bijkomende kosten (al dan niet in forfait) worden afgezet tegen de studentenkamer, energiekosten, faciliteiten, service. etc. Gelet op het belang van de huurprijzen in het actuele debat, moet men over goede data beschikken, wat voldoende transparantie in de markt veronderstelt.

Aangezien we van mening zijn dat een analyse van de markt (zowel voor doeleinden van dit rapport als voor de keuze voor een bepaalde kamer) gebeurt in functie van de COT-prijs, is het opportuun om ook de gemiddelde "COT-prijs" mee te geven.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de **totale huurprijzen** (inclusief kosten) per type kamer en per regio op basis van de 10 grootste studentensteden.

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	475 €	470 €	460 €	545 €
Kamer + Sanitair	545 €	575 €	490 €	615 €
Studio	665 €	655 €	640 €	785 €
Gemiddelde	565 €	580 €	520 €	645 €

***COT-Prijs**: Gemiddelde huurprijzen inclusief kosten*

Het valt overigens op te merken dat de bijkomende kosten die bovenop de "kale huurprijs" worden aangerekend, in Brussel en Wallonië steevast merkelijk hoger liggen dan in Vlaanderen. Dit pleit eveneens voor een analyse van de COT-prijzen en niet louter van de kale huurprijzen. Ook dan blijft de rangschikking echter overeind, met Brussel op kop, gevolgd door Vlaanderen respectievelijk Wallonië.

Voor iets minder dan 50% van de studenten die niet op kot gaan is "geen budget" de hoofdreden.

Een veralgemening van het prijsniveau van een type kamer of een studentenstad kan een nuttig inzicht opleveren in de relatieve prijsniveaus en trends die zich voordoen. De gemiddelde naakte huur- resp. COT-prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond €470/maand (kale huur) resp. €565 /maand (COT-prijs).

Dit prijspeil moet echter met de nodige omzichtigheid worden benaderd, en mag niet zonder meer naast de prijzen van voorgaande jaren worden geplaatst. Ingevolge een gebrek aan transparantie in de huurprijzen is voorzichtigheid geboden bij deze vergelijking. Huurprijzen die worden geafficheerd op eigen websites dekken vaak slechts een fractie van het (professionele) aanbod – en in het merendeel van de gevallen slechts een type kamer in een studentenpand. Publieke verhuurwebsites beperken zich veelal tot beschikbare koten, waarbij de output van een meting altijd afhankelijk is van het beschikbare aanbod. Tenslotte zijn de bijkomende kosten niet altijd opgenomen, wat vanzelfsprekend een belangrijk verschil kan maken in de totale prijs. Andere publieke websites die wél verhuurde koten tonen, lijken dan weer niet altijd correct ge-updatet te zijn.

De **algemene tendensen** kunnen echter wel een nuttige indicatie opleveren. Zo kan opnieuw worden gesteld dat er een algemene stijging is van de huurprijzen in de drie Belgische regio's. Brussel blijft met voorsprong de duurste studentenstad. Indien we deze prijzen naast het prijspeil in 2022 leggen, tekenen we net zoals vorig jaar een stijging op, die het meest uitgesproken is in Vlaanderen. De stijging bedraagt voor België opnieuw ca. 6,8%. De gemiddelde prijsstijging van ca. 7% die blijkt uit de studentensurvey ondersteunt deze bevinding. Leggen we dit naast het gezondheidsindexcijfer van april 2023, dan zien we inflatie in feite hand in hand gaan met de gemiddelde stijging. Over een periode van drie jaar is de huur gestegen van €400 naar €470 wat een verhoging vertegenwoordigt van 17,5%. De bijkomende kosten (EGWI) zijn in diezelfde periode gestegen met ca. 38% en komen van €69 op €95 te liggen.

De COT-prijs is op drie jaar tijd gestegen met ca. 100 euro

Ook dit jaar wordt de huurprijs op diverse vragen als meest heikele punt naar voor geschoven in onze enquête en het thema blijft jaar op jaar het publieke debat over studentenhuisvesting domineren. Een structureel onevenwicht tussen een stijgende vraag en een achterophinkend aanbod blijven prijsstijgingen in de hand werken. Andere factoren werden ook reeds in vorige edities aangekaart.

Wat zeggen de studenten over de huurprijs?

Doorheen dit rapport komen diverse vragen aan bod uit de enquête die werd afgenomen bij ca. 1.500 studenten. Gelet op het belang van de huurprijs en het belang ervan voor de studenten en hun ouders, zoals ook blijkt uit de media-aandacht, wordt hieronder dieper ingegaan op de prijsgerelateerde vragen uit de enquête.

- **Betaalbaarheid** is met voorsprong dé reden om niet op kot te gaan. Ca. 47% van de respondenten die niet op kot zitten, geeft aan dat hier geen budget voor bestaat, tegenover de afstand (in de buurt wonen van de opleiding - ca. 19%) of omwille van de voorkeur om niet op kot te gaan (ca. 21%). Dit geeft ook aan dat een substantieel deel van de studenten (40%) géén nood heeft aan een studentenkamer.

Ondanks de nood aan bijkomende kamers, heeft een substantieel deel van de studenten géén nood aan een studentenkamer

- Ca. **40%** van de studenten geeft een **huurprijsstijging** aan van €10 tot €79 tegenover vorig academiejaar.

- 17% (Nederlandstalig), 21% (Engelstalig) resp. 35% (Franstalig) van de studenten geeft aan dat de **huurprijs niet is gestegen** ten opzichte van vorig jaar. Gemiddeld geeft ca. 28% aan "geen idee" te hebben. Net zoals vorig jaar is ruim 1 op 4 studenten zich dus niet bewust van de vraag of de huurprijs überhaupt is gestegen. Voor de bijkomende kosten bedraagt deze *blind spot* zelfs 40%.

- Minder dan 25% van de studenten geeft aan een kostenprovisie te betalen boven op de huur. De overige studenten hebben een **kostenforfait** of betalen een **all-in prijs**. Ruim 80% van de bevraagde studenten geeft aan effectief rekening te houden met de totale prijs (cf. de COT-prijs) bij de keuze voor een kot.

- Ondanks de tussenkomst van de ouders in de huurprijs (wat een overgrote meerderheid betreft), geeft langs Nederlandstalige zijde 70% van de studenten aan een **betaalde job/stage** te hebben. Bij Frans- en Engelstalige studenten ligt dit aandeel substantieel lager.

- Iets minder dan 1 op 3 studenten geeft aan moeilijkheden te ondervinden om de kosten van het kot en/of de energieafrekening te betalen.

20% van de studenten geeft aan dat de huurprijs niet is gestegen

40% van de bevraagde studenten geeft aan geen idee te hebben van de stijging van de bijkomende kosten

Investerings
markt

Markt van studentenhuisvesting in België

De investeringsmarkt van studentenhuisvesting blijft grote interesse opwekken in België en de rest van Europa. Kleine én grote investeerders geven aan studentenhuisvesting actief te bekijken om op te nemen in hun beleggingsportefeuille, of hebben ondertussen de sprong al gewaagd.

Bij de kleinere investeerders, geïnteresseerd in de aankoop van één studentenkamer, merken we dat vaker het argument van de eigen studerende kinderen wordt aangebracht: in plaats van huur te betalen, lijkt het interessant zelf in de huisvesting te voorzien. Het is een markt waar emotie vaak de overhand neemt over de harde rendementseisen. Net zoals de studenten moeten ook de investeerders hun huiswerk maken. Onderzoek de specifieke regelgeving in de gekozen studentenstad, hou rekening met alle kosten (registratierechten, btw, belastingen, alle eigenaarskosten, …), calculeer in dat zoon- of dochterlief mogelijk in een andere stad zal studeren, let op voor eventuele problemen bij belangrijke beslissingen binnen een vereniging van mede-eigenaars, etc.

Ontwikkelaars zijn flink in actie geschoten om het tekort aan studentenhuisvesting te helpen dempen, wat ook blijkt uit het overzicht van lopende referentieprojecten. Hieronder wordt een greep uit de lopende projecten in 2023 opgelijst. De beperkte transparantie maakt dat dit overzicht geenszins exhaustief is en de werkelijke omvang, in het bijzonder vanuit transacties van relatief beperktere omvang, in realiteit een stuk hoger ligt.

Plaats	Gebouw/Locatie	Partij	Units
Antwerpen	Van Maerlantstraat	LS44	22
Antwerpen	Lange Lobroekstraat	YD Build	24
Antwerpen	Lucia	Syus Housing	40
Antwerpen	Bredastraat	Syus Housing	44
Anderlecht	Kosy Erasmus/ Materiaalstraat	Fortior	104
Brussel	Meyboom	ION	230
Brussel (Elsene)	Brusello XXL	Candor	75
Brussel (Elsene)	The Crown	Artone	195
Brussel (Laken)	Moorsledestraat	Belnima (Fortior)	69
Charleroi	Forem	Argema	124
Gent	Jan Delvinklaan	Decotim(Aldea)	36
Gent	Nieuwebosstraat	Thost	53
Gent	Beneluxplein	Candor	60
Gent	Provinciaal Archiefgebouw	IQ Housing (Brik Projects)	63
Gent	Dampoortstraat	Lafaut Estate/Auvani	72
Gent	Dampoortstraat	Immogra	72
Gent	Tondelier	Candor	80
Gent	Ledeberg	ION	81
Gent	Bargiekaai	Kuleuven	90
Gent	The Hatch	ION	96
Gent	Ekkergem	Immogra	209
Gent	Dok Zuid	Triple Living	240
Hasselt	Hoebanxkazerne	Curon	274
Kortrijk	Dolfijnkaai	Under The Roof	19
Leuven	Hooverplein	Dyls	50
Leuven	Tervuursevest	Under The Roof	55
Leuven	Blauwe Hoek	ION	58
Leuven	Burenberg	ION	67
Leuven	Regina Pacis/ Lei	Syus Housing	167
Leuven	Minckelersparking	Under The Roof	191
Luik	Place Xavier Neujean	Xior/ Cordeel	80
Luik	Ukot Liège	LIFE/ Quares/Ethias/ Moury	400
Mons	Passage du Centre	ION	300

Belgische referentieprojecten 2023

Gelet op het gebrek aan transparantie, is het moeilijk om elk pand afzonderlijk te waarderen, maar bij wijze van indicatie vertegenwoordigen bovenstaande projecten naar schatting een totale investeringswaarde van richting het half miljard euro. Ze voegen ca. 3.800 units toe aan de markt.

2023 was een jaar van grote nieuwe uitdagingen voor ontwikkelend en investerend België. Vooreerst volgde de verloning van werknemers de inflatie, met een loonsprong van meer dan 10% tot gevolg bij aanvang van het jaar. Bouwkosten lieten op 1 januari 2023 een stijging van 10% yty optekenen, midden 2023 8% yty en eind 2023 nog steeds ruim 3,5% (ABEX). De doorstijging van de rentelasten veroorzaakte eveneens een schokgolf. Sinds juni 2022 is de EURIBOR 1 maand gestegen van -0,544% tot zijn hoogste punt van 3,893% op 1 november 2023. Zij die zich op tijd hebben weten te *hedgen*, kunnen een afwachtende houding aannemen. Degenen die dit niet hebben weten doen, likken hun wonden. Investeerders en ontwikkelaars die geen of in mindere mate rekening hoeven te houden met de hoge rentelasten, hebben het voorbije jaar zeer geïnteresseerd de markt gadegeslagen, op zoek naar koopjes.

Algemeen gesteld, is de gehele vastgoedmarkt in 2023 afkoelende. Zo werden doorheen 2023 maar liefst 20% tot 30% minder residentiële transacties opgetekend door Statbel. Van echte prijsdalingen wordt nog niet gesproken, met uitzondering van panden die nood hebben aan een renovatie en niet goed scoren op het vlak van energieprestaties. We wijden op de volgende pagina's een heel hoofdstuk aan ESG, dat doorheen 2023 werkelijk *talk of the town* werd. Terecht.

Yields

Niettegenstaande alle bovenvermelde uitdagingen, komen we tot de slotsom dat de waardering van studentenhuisvesting aardig stand heeft gehouden, niet in het minste door de algemene Europese tendens van een tekort aan studentenhuisvesting, in België zeker ook gesterkt door de huurprijzen die de grote inflatiesprong feilloos hebben kunnen volgen. Gemiddeld genomen liggen de rendementen hoger bij studentenvastgoed dan bij de meer traditionele residentiële investeringen. De voornaamste redenen hiervoor zijn toe te schrijven aan de korte termijn-studentenhuur-overeenkomsten van 10 à 12 maanden, de opzeggingsmodaliteiten en het intensieve beheer en onderhoud van de gebouwen. Deze factoren brengen een extra risico en een verhoogde kost met zich mee, wat zich vertaalt in een verhoogde risicopremie.

We tekenen in België een redelijk beperkt verschil op qua yields tegenover het jaar ervoor: een kwalitatief grootschalig studentencomplex met een binnenstedelijke ligging, binnen een Top 5 studentenstad met duidelijke tekorten en nabij onderwijsinstellingen, kan rekenen op een bruto aanvangsrendement naar investeringswaarde schommelend rond de 4,5% à 5,6%. Deze grootteorde van bruto rendementen geldt zowel voor de grote studentencomplexen als de middelgrote complexen in hun geheel. Het verschil tussen de twee types is dat een grote studentenresidentie met honderden kamers een investeringscategorie vormt – voor zover in zijn geheel verkocht – met voornamelijk institutionele investeerders.

Gimme an E, Gimme an S, Gimme a G

In de vastgoedwereld is duurzaamheid niet langer een bijkomstigheid, maar de drijvende kracht achter verandering. Een groeiend besef van de dringende noodzaak om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, gesteund door strengere wetgeving met als doel tegen 2030 de koolstofuitstoot met 55% te verminderen en tegen 2050 klimaatneutraal te zijn, brengt deze verschuiving teweeg. In deze dynamiek spelen financiële instellingen een sleutelrol, waarbij duurzaamheid een steeds belangrijker criterium wordt in hun financieringsbeslissingen.

Focus op energie-efficiëntie

Gebouwen nemen maar liefst 40% van de wereldwijde energieconsumptie voor hun rekening. Het mag dan ook niet verbazen dat vastgoed verantwoordelijk is voor 36% van de wereldwijde koolstofemissies.

Het energieprestatiecertificaat krijgt als sleutelinstrument in het meten van de energiezuinigheid van gebouwen een steeds grotere rol toebedeeld. Het EPC-label houdt rekening met o.a. de aanwezigheid van isolatie, hoogrendementsglas en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zoals warmtepompen en zonnepanelen. Sinds 1 januari 2023 geldt de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen. Alle Vlaamse studentenresidenties die sinds 2023 zijn aangekocht met EPC-label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar EPC-label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop.

Het verminderen van de energiebehoefte in gebouwen is van essentieel belang om duurzaamheid te vergroten en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen. Bovendien heeft het recente verleden bewezen dat geopolitieke spanningen plots kunnen zorgen voor grote pieken in de energieprijzen.

ESG (met de E letterlijk en figuurlijk op kop) is doorheen de jaren een absolute vereiste geworden voor het oprichten en uitbaten van gebouwen, in het bijzonder in mature sectoren. Helaas is dit bij studentenkamers nog geen keuzecriterium langs de vraagzijde wat de ietwat vertraagde adaptiegraad in vergelijking met bijvoorbeeld kantoren, zou kunnen verklaren. Men kan de vergelijking maken met de CSR-evoluties van pakweg een tweetal decennia terug. *Corporate Social Responsibility* verscheen op het toneel en men praatte erover, plantte een boompje en legde een zonnepaneel. Et voilà, CSR: check. Meer mature sectoren zoals kantoren hebben intussen een gigantische sprong gemaakt richting *smart & ESG proof assets*. Eén van de grote aarzelingen (of omgekeerd, de driver voor de kentering) had ongetwijfeld te maken met de rentabiliteit van dergelijke investeringen. Wie zou immers de kost dragen van een energiezuinig en "groen" gebouw, als de huurder hier geen hogere huurgelden voor op tafel wilde leggen. Op heden liggen de kaarten anders. Slechte scores op het ESG-rapport hebben niet louter een neerwaarts effect op de huurgelden, veel potentiële huurders, zeker wat *corporates* betreft, zullen simpelweg geen interesse tonen. Idem voor investeerders of kredietverschaffers.

Gepolst naar de rangschikking van een zevental “doorslaggevende criteria” bij de keuze van een kot staat energiezuinigheid/**duurzaamheid** in alle taalgroepen **op een opvallende laatste plaats.**

Een breder perspectief op duurzaamheid

Duurzaamheid gaat echter verder dan alleen energiezuinigheid. Studentenvastgoed kan nog duurzamer worden door o.a. slimme materiaalkeuzes en het hergebruik van materialen, efficiënter waterbeheer (denk aan regenwaterhergebruik en waterbesparende kranen), een betere bereikbaarheid met openbaar vervoer en het faciliteren van elektrische

mobiliteit (bijv. laadinfrastructuur). Groene gebouwen dragen ook positief bij aan het welzijn van hun bewoners.

Duurzaamheid gaat niet alleen over de impact op het milieu, maar ook over sociale aspecten. In studentenvastgoed is de sociale impact minstens even belangrijk als energie-efficiëntie (en vanuit het perspectief van de studenten primeert het S-aspect). Sociale factoren zoals toegankelijkheid, ontspanningsruimtes, tuinen en patio's spelen een sleutelrol in het vergroten van de sociale impact van studentenhuisvesting. Een duurzame aanpak in vastgoedontwikkeling mag dus niet alleen gericht zijn op milieuvriendelijkheid, maar ook op het creëren van een gezonde, inclusieve en leefbare omgeving voor studenten.

Kortom, duurzaamheid in studentenvastgoed is niet langer een keuze maar een noodzakelijke stap naar een toekomstbestendige leefomgeving. De combinatie van energie-efficiëntie, slim materiaalgebruik en ruime aandacht voor sociale aspecten wordt meer en meer de norm in vastgoed. Hopelijk kan ook het segment van studentenhuisvesting daarin krachtigere ambities vooropstellen.

Even opvallend als betreurenswaardig antwoordt ca. 39% van de bevraagde studenten **negatief** op de vraag of ze meer zouden betalen voor een kot waar ecologische of duurzame aspecten meer aandacht genieten. Vorig jaar was dit ca. 27%. Het aantal studenten dat wél bereid is meer te betalen daalt drie jaar op rij. Ca. 57% (een daling met 10 procentpunten) wil meer betalen als ze er financieel beter van worden, door bvb. een verlaagde energiefactuur.

Het is enigszins ontstellend dat ondanks de keuzeoptie voor meer te betalen mits financiële recuperatie, 4 op 10 studenten opteren voor een simpele "neen" en dit bovendien een stijgende trend betreft. Het lijkt dat de ecologische aspecten minder hoog op de agenda staan van de studenten bij de keuze van hun eigen kot. Ruim 80% van de bevraagde studenten geeft weliswaar aan effectief rekening te houden met de totale prijs (cf. de COT-prijs) bij de keuze voor een kot, maar blijkbaar is er nog onvoldoende besef dat die kosten sterk verweven zijn met het energieverbruik.

84% van de studenten geeft aan zuiniger om te springen met energie omwille van ecologisch en/of financieel oogpunt. Hoewel dit een aanzienlijk percentage betreft, is dit een jammerlijke terugval tegenover vorig jaar (95%), toen de enquête werd afgenomen in de piek van de energiecrisis.

We vroegen het aan… **Ans Persoons** | Staatssecretaris belast met Stedenbouw Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Wat zijn de voornaamste pijnpunten m.b.t. studentenhuisvesting?

Het is algemeen geweten dat er een tekort is aan betaalbare en kwaliteitsvolle studentenkamers. Meteen kom je daarmee in een spanningsveld terecht, aangezien een hogere kwaliteit de deur openzet voor duurdere prijzen. In het verleden is er voornamelijk een bijkomend aanbod gecreëerd waarbij de focus lag op kamers met private voorzieningen in een hogere prijsklasse. We dienen werk te maken van een meer betaalbaar aanbod met meer gedeelde voorzieningen, waarbij bijvoorbeeld ook sanitair gedeeld wordt aangeboden. Bovendien moeten we erover waken dat kamers die werden opgericht voor studenten ook door studenten worden bewoond. Het veiligstellen van de bestemming bij oprichting én na ingebruikname blijft een belangrijke bekommernis.

In hoeverre speelt de doorlooptijd van een vergunningstraject een rol in het verruimen van het aanbod?

De doorlooptijd van een vergunningstraject is uiteraard een gegeven dat speelt bij studentenhuisvesting net zoals bij andere vastgoedprojecten. Er zijn al inspanningen geleverd en er gelden bijvoorbeeld al diverse deadlines, maar dat verhindert niet altijd dat er toch een bepaalde vertraging of verschuiving optreedt wat het traject verder vertraagt. Het is belangrijk dat dit transparant verloopt, en dat er voorspelbaarheid bestaat. Daar is zeker nog marge voor verbetering en daartoe wordt ook overleg gepleegd met gemeentes en ontwikkelaars.
Een voorbeeld tot verbetering is bijvoorbeeld de volledigverklaring van het dossier. De samenstelling en duidelijkheid daaromtrent laten wel enige ruimte voor vereenvoudiging. Een volledig dossier is vereist alvorens het dossier in behandeling te nemen en een openbaar onderzoek op te starten, etc. Sommige documenten, hoewel van belang voor het onderliggend dossier, zouden de opstart echter niet hoeven te verhinderen. Hier zal in nieuwe regelgeving ook aandacht aan besteed worden zodat dit vereenvoudigd kan worden, ter bevordering van een uniforme lezing die weinig of geen ruimte laat voor interpretatie en daarmee gepaard gaande onduidelijkheden.

Hoe staat u tegenover het afbakenen van bepaalde zones waar al dan niet nog ruimte is voor bijkomende studentenhuisvesting?

Het opdelen in bepaalde zones waar een zeker contingent aan bijkomende kamers wordt vooropgesteld, valt onder de bevoegdheid territoriale ontwikkeling (bij Brussels minister-president Rudi Vervoort). Dit ligt op heden bij mijn weten niet op tafel, maar er zijn hoe dan ook diverse zones, gaande van locaties rondom universiteiten (denk aan Elsene, Etterbeek, etc.) tot de Noordwijk waar m.i. zeker ruimte bestaat voor bijkomende studentenhuisvesting. Studenten kunnen ook bijdragen aan het opwaarderen van bepaalde wijken door met hun aanwezigheid de 24/7 leefbaarheid te vergroten.

Is er nood aan meer grootschalige studentenprojecten?

Ik ben absoluut voorstander van grotere complexen. Dit is belangrijk om de klassieke residentiële markt te vrijwaren voor gezinnen en deze markt in balans te houden. Het laat ook een beter centraal beheer toe van de betrokken sites. Dit betekent niet dat het steeds om megaprojecten van 200 of meer kamers dient te gaan. Een zekere schaal is echter wel belangrijk, waarbij het beheer efficiënt kan worden gevoerd met vrijwaring van de studenten-bestemming.

In hoeverre is kwalitatieve studentenhuisvesting van belang voor een studentenstad als Brussel?

Kwalitatieve studentenhuisvesting is hiervoor absoluut onontbeerlijk. Behoud van talent is belangrijk voor Brussel. We willen ook duidelijk maken dat Brussel een echte studentenstad is waarbij we studenten aantrekken in hun studententijd. We willen bovendien ook inzetten op een retentiebeleid waarbij de student zijn of haar verdere leven uitbouwt in Brussel. Er zijn concrete initiatieven geweest zoals de diploma-uitreiking op het Stadhuis van Brussel voor VUB- en ULB-studenten om zowel hen als Brussel letterlijk en figuurlijk in the picture te plaatsen. Brussel biedt voordelen als hoofdstad zoals meertaligheid en het internationaal karakter, wat studenten aantrekt. Ze moeten dan evident ook gehuisvest worden. Meer en meer wordt de stad waar men gaat studeren, en zich mogelijks verder kan ontwikkelen op professioneel vlak, mee bepalend voor de studiekeuze. Het leven als student en de ervaring die men daarbij opdoet is

mee bepalend om voor een bepaalde stad te kiezen.

Het aantrekken van talent is ook verbonden aan het aantrekken van economische activiteiten. Bedrijven zijn steevast op zoek naar talent, en dat vind je uiteraard ook op de schoolbanken. HOI's vormen hiervoor een belangrijk aantrekkingspool. Om dergelijk talent naar behoren te faciliteren is een goede huisvesting van cruciaal belang.

Is er nood aan bijkomende regelgevende initiatieven op gewestniveau?

Er is een groeiende aandacht voor dit segment vanuit regelgevend kader, wat zal worden verdergezet met de komst van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Op heden is er geen bijzondere regelgeving ter omkadering van het specifieke segment van studentenhuisvesting. Met een nieuwe GSV zal dit segment wel individueel belicht worden. Daar waar dit vandaag vaak nog van gemeente tot gemeente verschilt, zou de GSV moeten bijdragen tot een meer uniform en transparant kader voor studentenhuisvesting.

Waar staan we met de komst van de nieuwe GSV?

Het eerste voorstel dat op tafel lag werd zoals bij elk wetgevend initiatief verder bijgeschaafd. We gaan nu richting een nieuw definitief ontwerp waarbij ook expliciet aandacht wordt besteed aan collectieve ruimtes, oppervlaktenormen en ratio's in functie van het aantal studenten (bijvoorbeeld 4 studenten per WC/douche). De GSV vertrekt vanuit een breed kader, maar geeft tegelijkertijd ook concrete guidance voor o.a. studentenhuisvesting. De GSV geldt per definitie voor het ganse Gewest wat het uniform karakter ten goede zal komen.

Hoe zal de nieuwe GSV inwerken op de woningkwaliteitsnormen?

De oppervlakte- en comfortnormen worden tegen het licht gehouden bij de totstandkoming van de nieuwe GSV. Zo moet bijvoorbeeld in minimale oppervlaktes worden voorzien voor gemeenschappelijke ruimtes, in hun geheel beschouwd (in plaats van per keuken resp. studeerruimte bijvoorbeeld). Gemeenschappelijke ruimtes dienen te worden voorzien a rato van 8 m² per 2 kamers, te vermeerderen met 3 m² per extra kamer. Hoe men dit indeelt kan verder worden ingevuld. Een WC en douche moet worden voorzien per 4 personen in plaats van 3 zoals eerder vooropgesteld.

Is er nood aan bijkomende initiatieven om het welzijn van de studenten te verbeteren?

Mentaal welzijn bij jongeren kan soms bedroevend zijn. Het kan in dat opzicht een goede denkpiste zijn om de gelijkvloerse plint waar geen kamers worden voorzien, te activeren. Er kan plaats worden gemaakt voor initiatieven die de psychologische aspecten van de studenten belichten en een studentenresidentie kan daarvoor een geschikte locatie vormen.

Hoe ziet u de ideale habitat voor studenten waarin ze zich volop kunnen ontplooien?

Voor mij biedt Brussel een troef met alle activiteiten die er plaatsvinden. Het werkt de kans op ontmoetingen in de hand die zo belangrijk zijn. Een link tussen huisvesting en de omgeving is daarbij een absolute plus. De verwevenheid tussen de campus en de stad, het wonen in de stad bieden wat mij betreft een ideaal ecosysteem om als student open te bloeien.

Wat mag niet ontbreken in het studentencomplex van de toekomst?

Naast klassiekers zoals energiezuinigheid en betaalbaarheid draait het voor mij in essentie om het voorkomen van een sociaal isolement. Men mag er niet alleen voor staan terwijl men vandaag nog te vaak in eenzaamheid vervalt.

Huisvesting speelt daarin een cruciale rol, met nood aan gezellige ruimtes en ook buitenruimte! Het hoeft niet altijd een grote gemeenschappelijke ruimte te zijn, kleine gezellige hoekjes kunnen ook fijn zijn, zolang er maar connectie is.

DALL·E 3: "*Generate an image in landscape with students in a student housing residence and lots of artificial intelligence*"

Iedereen praat over AI, u toch ook?

Smart chit-chat

Met het Kotkompas wensen we ook evoluties en innovaties te belichten die niet uitsluitend verbonden zijn aan studentenhuisvesting, maar er wel een belangrijke invloed op kunnen hebben. Net zoals het in tijden van Covid niet het opzet was (noch tot onze capaciteiten behoorde) om een wetenschappelijk stuk over een virus te schrijven, ambiëren we geen *deep dive* in AI en Proptech. Gelet op de steile opmars verdienen deze *topics* wel hun plek in het Kotkompas. *Get out the way Covid and make room for AI.*

De moderne student wordt omringd door technologie en koestert andere verwachtingen dan voorgaande generaties. Als *digital natives* groeien ze op in een wereld waarin technologie een centrale plaats inneemt. Ze gebruiken vaak geavanceerde gadgets en beschouwen constante connectiviteit met *instant* toegang tot informatie als een gegeven. Proptech innovaties gericht op studentenhuisvesting uiten zich vandaag vooral nog in ad hoc applicaties die een eerste stap richting *smart buildings* vormen, zoals elektronische sloten en beveiligings- of energiebeheersystemen. Naarmate de technologie blijft evolueren, zullen nieuwe technologietrends hun weg vinden naar studentenhuisvesting en omgekeerd. Denk bijvoorbeeld aan de integratie van AI voor gepersonaliseerde kamerinstellingen, *virtual reality* voor ruimtelijke visualisatie, en het gebruik van *Internet of Things (IoT)* apparaten voor een naad(- en draad -)loze woonervaring.

AI komt vandaag alvast meer aan bod in de pers dan in Puerto Rico van Vaya con Dios. Hoewel geen goddelijke kracht uitgaat van AI, overstijgt het misschien ooit de menselijke sferen. Of dit waarschijnlijk en wenselijk is laten we buiten beschouwing. Studenten en hun huisvesting zullen echter niet buiten schot blijven en we observeren dan ook met veel nieuwsgierigheid hoe dit de markt zal beïnvloeden.

Voor wie zich de vraag stelt of AI reeds de schoolpoort is gepasseerd, luidt het antwoord volmondig "ja". De eerste voorbeelden van bijdehandse slimmeriken die ChatGPT het huiswerk voor hen laten uitvoeren en door de mand vielen, zijn reeds bekend (ongetwijfeld zijn er al evenveel die er mee weggekomen zijn ook). Dit neemt niet weg dat een digitale sparring partner ook een meerwaarde kan bieden. En hoewel we pronken met de talenkennis van de gemiddelde Vlaming, zal menig student en professional de geneugten én tijdsefficiënties van DeepL ontdekt hebben. Het lijkt echter nog heel vaak beperkt te zijn tot een gespreksonderwerp van een moderne praatgroep met *haters* en *lovers*. Zij die AI zien als een nieuw tijdperk en zij die vrezen voor AI-robots die de mensheid overnemen.

Echte revoluties die studentenpanden of het gebruik ervan drastisch beïnvloeden vallen voorlopig weinig te bespeuren. De bewustwording groeit en geleidelijk aan zullen nieuwe technologieën hun weg vinden. Er bestaat geen glazen bol (en Chat GPT kan nog niet in de toekomst kijken) maar het lijdt geen twijfel dat de opmars van AI niet zoveel tijd zal vergen als CSR of ESG. Ter illustratie kan worden stilgestaan bij de adoptiegraad binnen dit segment. Chat GPT zou naar verluidt 180 miljoen accounts en ruim 100 miljoen actieve gebruikers tellen. Na 2 maanden had het 100 miljoen gebruikers (in vergelijking met 9 maanden voor TikTok) en het duurde slechts vijf dagen om de kaap van 1 miljoen te bereiken, iets waar Facebook 10 maanden geduld moest voor uitoefenen.

Smart assets & smart comfort

De toekomst zal uitwijzen wat de impact van baanbrekende technologieën zal zijn. Op heden zijn er al tal van pistes die openliggen om studentenhuisvesting naar een hoger niveau te tillen waarbij innovaties niet alleen *nice to haves* zijn maar ook de gebruikservaring verbeteren én financieel voordeel kunnen opleveren. Dit zowel vanuit het vastgoedmatige aspect als vanuit de beleving voor de bewoners, beheerders, eigenaars, etc.

Technieken die in een niet zo ver verleden nog als vernieuwend konden worden beschouwd, zouden tot het standaardpakket moeten behoren. Internet is een *no brainer.* Maar ook zonnepanelen en andere energiebesparende technieken zouden een evidentie moeten zijn. Vaak worden studentenpanden nog louter uitgewerkt vanuit een *copy paste*-benadering met een gym en wasserette in de kelder. Hoewel de rendabiliteit niet uit het oog mag worden verloren, leidt een *copy paste*-benadering nooit tot innovatie.

Nieuwe technologieën kunnen ook mogelijkheden bieden voor het beheer en gebruiksgemak. Monitoring van energieverbruik staat bijvoorbeeld al op de radar, maar is op heden onvoldoende performant om echt een verschil te maken. Een reële weergave van het verbruik, consulteerbaar voor studenten en beheerder, kan het verbruik reduceren. Overconsumptie wordt sneller opgemerkt om bij te sturen en studenten kunnen attent worden gemakt op het verbruik en de kost ervan. Gekoppeld aan *gamification* kan men het nuttige aan het aangename koppelen, maar een en ander moet dan wel op betrouwbare wijze meetbaar worden gemaakt.

Zou de verwerking van afval kunnen worden bevorderd met innovaties die de student hierin bijstaan? Tal van culturen zijn niet noodzakelijk vertrouwd met lokale gebruiken zoals het sorteren van afval (concreet: de blauwe bak voor PMD en de gele voor papier uiteraard? Kijk eens in Spanje en je begrijpt de verwarring). Kan men naar een "de vervuiler betaalt" systeem met gedigitaliseerde afvalcontainers?

Op operationeel vlak kan evenzeer geïnnoveerd worden. Reeds bestaande chatbotsystemen kunnen de online FAQ vervangen of interactief maken en zouden ook binnen een organisatie het team kunnen ondersteunen. Kan AI worden losgelaten op kandidaat-huurders om deze beter te spreiden of net aan mekaar te binden? Technologie kan tevens sociale interactie en gemeenschapsvorming binnen studentencomplexen bevorderen. De continue online connectie belet niet dat studenten tegelijkertijd vaak fysiek geïsoleerd geraken. Slimme apps of digitale platformen kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden voor het organiseren en aankondigen van evenementen, eventueel afgestemd op specifieke voorkeuren van studenten. Privacy en gegevensbescherming zullen daarbij een belangrijke toetssteen vormen, evenals de kosten en de noodzaak om technologie up-to-date te houden.

Smart education

Het bewustzijn groeit en als men niet weet van welke *cloud* pijlen maken, is dataverzameling al een goede eerste stap. De nieuwe technologieën zullen hoe dan ook hun weg vinden naar de huisvesting van studenten. Huisvesting is essentieel voor de student ter omkadering van de studies, wat uiteindelijk de kern vormt. De vraag is of AI zal leiden tot minder studenten omdat AI per hypothese tal van jobs (en dus ook onderliggende opleidingen) zou kunnen overnemen, dan wel een shift zal teweegbrengen richting andere domeinen al dan niet in combinatie met een toename van studenten in dergelijke opleidingen. Technologische evoluties kunnen immers opportuniteiten bieden die hoger onderwijsinstellingen kunnen aangrijpen om studenten aan te trekken. En met de digitale camera verdween de fotografie niet, maar het creëerde meer ruimte voor de kerncompetenties. Voor de momenten die er echt toe doen, rekenen we toch nog op de echte fotograaf.

AI en de impact op de arbeidsmarkt overstijgen het Kotkompas, maar het is ontsproten uit het brein van *knappe koppen* die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitbouw ervan, en die worden ergens opgeleid. Opleidingen kunnen worden afgestemd op dit segment en onderwijsinstellingen kunnen hierop inzetten om zich te onderscheiden van elkaar. Vergelijk de alom geprezen *gaming*-opleiding aan Howest in Kortrijk die studenten van over alle uithoeken van de wereld weet aan te trekken. Dit kan een positief effect hebben op een bepaalde studentenstad. De KULeuven gaf recent ook het goede voorbeeld in die zin door in samenwerking met techbedrijven opleidingen te willen inrichten voor chipontwikkelaars. Ook klassiekere

domeinen zoals moraalfilosofie en ethiek (denk aan de recente storm binnen Open AI omtrent het Q* project en de daaruit voorvloeiende *governance issues*) of de juridische omkadering, zullen dit thema in ijltempo verder moeten ontginnen en kunnen daar hun aanbod op afstemmen.

In een kenniseconomie zoals de Belgische is de ambitie om te excelleren in zulke domeinen, naast bijvoorbeeld biotech, vrijwel een morele plicht. De aantrek en opleiding van nationaal en internationaal talent, alsook het behoud ervan, is daarvoor onontbeerlijk. En ze op gepaste wijze huisvesten is dat evenzeer.

We vroegen aan... DALL·E 3: "*How would a future student with the latest technologies look like?*"

> "Here is an illustration of a futuristic student using the latest technologies in an educational setting. The image showcases a young Asian female student immersed in an advanced learning environment, equipped with augmented reality glasses, a high-tech smartwatch, a holographic projector at her desk, and surrounded by various innovative gadgets. This depiction reflects a vision of future education enhanced by cutting-edge technology."

the
survey

Survey bij studenten

Net zoals vorig jaar, werd ook dit jaar een survey verspreid onder studenten. Dit levert interessante inzichten op, in het bijzonder wanneer de antwoorden een uitgesproken richting opgaan. Hieronder worden dan ook enkele *key takeaways* meegenomen uit dit studentenonderzoek, in aanvulling op degene die reeds eerder in het Kotkompas werden belicht.

#wistjedatje – De enquête werd ingevuld door studenten met meer dan **60 verschillende nationaliteiten**!

Kothoppen is nog geen nationale sport. 78% van de studenten (exclusief eerstejaarsstudenten) geeft aan slechts 1 of 2 koten te hebben bewoond. Hoewel het merendeel van de studenten geen verhuisintenties heeft, is er niettemin een substantieel deel dat *asap* of volgend jaar wil verhuizen, wat echter diverse redenen kan hebben.

Ruim 55% van de studenten die in België komt studeren geeft "kwaliteit van het onderwijs" op als voornaamste reden.

Ca. 3/4e van de studenten huurt een **gemeubelde** kamer. Voor de internationale studenten ligt dit percentage niet geheel onlogisch het hoogst.

Contracten voor een **duurtijd** van 12 maanden blijven de norm. Langs Engelstalige zijde heeft 14,5% een contract van minder dan 10 maanden terwijl dit voor de andere taalgroepen verwaarloosbaar is, wat kan verklaard worden door de (anderstalige) studenten die een Erasmus- of ander uitwisselingsprogramma volgen met een kortere looptijd.

De **huurgelden** worden doorgaans betaald door de ouders. Bij de Franstalige en Engelstalige studenten moet de student al iets vaker zelf instaan voor de huurgelden.

#*sharingiscaring*? Niet per se als het een kot betreft! Gemiddeld geeft een kleine 30% aan niet bereid te zijn een kot te delen en langs Franstalige en Engelstalige zijde ligt dit nog merkelijk hoger. Met partner of bekenden is er wel enige bereidheid, voor onbekenden is dat een pak minder met 7% (NL) tot 3% (FR). *Shared spaces* klinken leuk, maar de eigen *private space* primeert!

Afstand tot de onderwijsinstelling is de belangrijkste reden om op kot te gaan, gevolgd door zelfstandiger wonen, respectievelijk het vinden van een optimale studieomgeving en het studentenleven.

Kotbaas, wie ben jij echt? Ca. 10% van de kotbazen is een hoger onderwijsinstelling. Ca. 72% huurt van een professionele of particuliere commerciële speler. Met alle sympathie voor Madam Jeanne, vertegenwoordigt de hospita- of kotmadamformule slechts 1 procentje van de markt. Ondanks diverse initiatieven in dat domein (die ongetwijfeld ook hun sociale verdiensten hebben) biedt dit geenszins een structurele oplossing voor het aanbodtekort.

Eerst komt eerst maalt? 75% van de studenten bezoekt max. 3 kamers en 46% bezoekt zelfs slechts 1 kamer. Verhuurders van studentenkamers laten dus best geen gras groeien over een **plaatsbezoekje**.

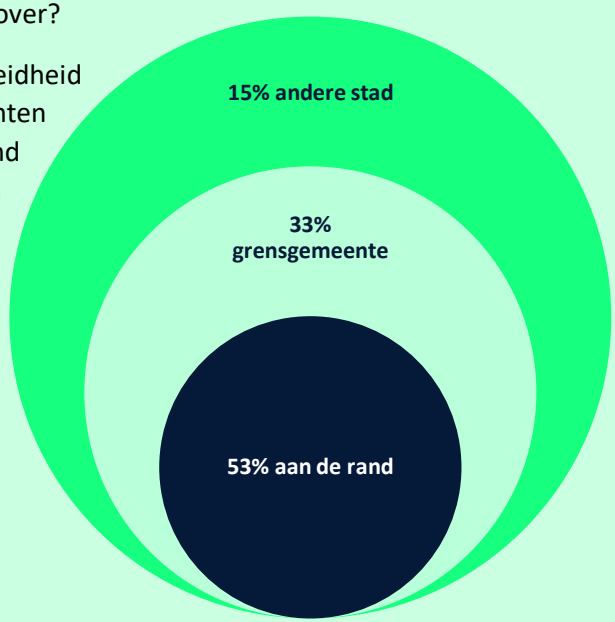
Camerabewaking is meer en meer aanwezig in moderne studentenresidenties. Internationale studenten staan hier merkelijk positiever tegenover terwijl dit bij Belgische studenten op meer weerstand botst.

Het is niet de grootte die telt, het is wat je ermee doet: ruim 70% van de studenten woont in een kamer tussen 12m² en 25m². 10% van de studenten is gehuisvest in een kot kleiner dan 12m² ten opzichte van 11% die 30m² of meer mag benutten.

Location, location, location?

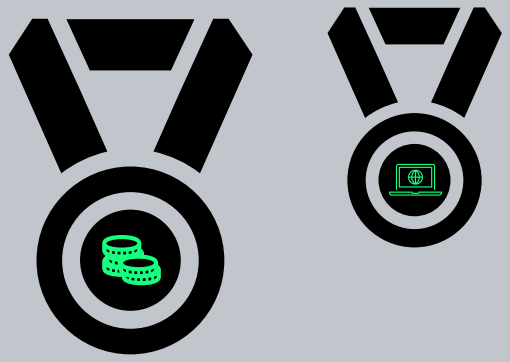
Er wordt sinds geruime tijd gesproken over *student hubs* en studentendorpen langs de stadsrand, of het aansnijden van huisvesting in randgemeentes of zelfs in geheel andere steden. Wat denkt de student hier zelf over?

Hiernaast wordt de bereidheid weergegeven van studenten om op kot te gaan in de rand van de studentenstad, een grensgemeente of zelfs een andere stad, als dit goedkoper is.



De trein, altijd een beetje reizen… Gemiddeld is samengenomen 87% van de bevraagde studenten bereid om **10 tot max. 30 minuten te pendelen**. Opvallend genoeg wil de Vlaamse student merkelijk minder lang pendelen.

Na de vleesvervangers, de kotvervangers. Ruim 1 op 4 studenten zou overwegen om een auto aan te kopen als substituut voor een studentenkamer indien de prijs van de auto lager uitvalt dan de prijs voor de studentenkamer.



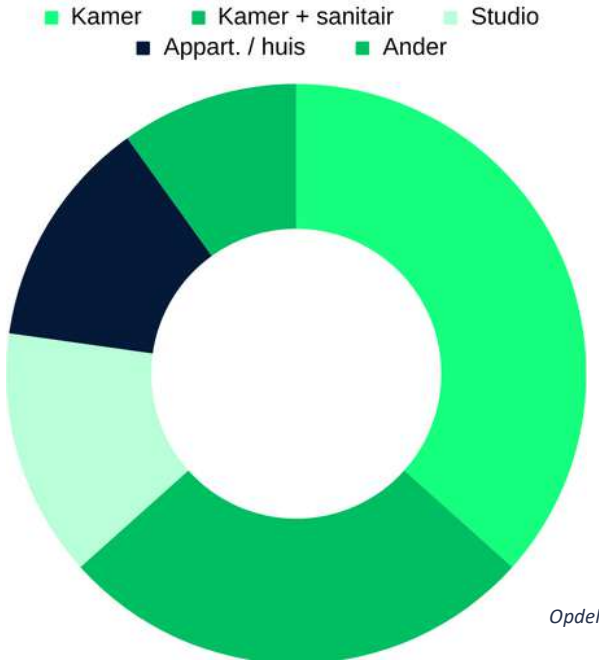
Diverse **parameters** spelen een rol bij de keuze voor een bepaald kot, maar er zijn opvallende winnaars en verliezers. Op basis van wat studenten "belangrijk, zeer belangrijk of essentieel" achten, bestaat de Top 3 uit hygiëne, prijs en afstand tot de onderwijsinstelling. Indien men louter kijkt naar wat studenten "essentieel" vinden in hun keuze voor een kot, laten **prijs & internet** naar goede gewoonte alle andere parameters met kilometers voorsprong achter zich.

Energiezuinigheid en duurzaamheid vinden hun weg nog steeds niet naar de top. Naar goede gewoonte bevinden de afstand tot de autosnelweg, kabelaansluiting, een eigen keuken en een privaat terras zich bij de onderkant van het verlanglijstje.

Uit de grafiek blijkt dat een ruime meerderheid van de kamers niet-zelfstandige units betreft, waarvan ruim **één derde "basic" kamers** met gedeelde voorzieningen.

Kamer	37%
Kamer + sanitair	27%
Studio	14%
Appart. / huis	13%
Ander	10%

Naar schatting verblijven 25.000 à 30.000 studenten die "op kot" zitten in appartementen / huizen bestemd voor de reguliere woningmarkt. Opmerkelijk is dat het percentage merkelijk *hoger* ligt bij Franstaligen respectievelijk *lager* bij Engelstaligen (internationale studenten vinden hun weg schijnbaar beter naar moderne en – per hypothese – betrouwbaardere PBSA, wat een plausibele verklaring zou kunnen zijn). Dit vermoeden wordt ondersteund door de respons op de vraag of de student in een "studentenresidentie/complex verblijft". Dit levert 60% (NL) resp. 47% (FR) op tegenover 88% voor de Engelstalige studenten.



Opdeling van de kamers per type

Omschrijf de toekomst van de Belgische markt van studentenhuisvesting in 10 zinnen*

"De toekomst van de Belgische markt voor studentenhuisvesting ziet er veelbelovend uit. De vraag naar kwalitatieve studentenwoningen zal blijven groeien, aangezien België een aantrekkelijke bestemming blijft voor zowel binnenlandse als internationale studenten. In de komende jaren zullen studenten steeds hogere eisen stellen aan hun huisvesting, waarbij ze op zoek zijn naar modern comfort, gemeubileerde opties en nabijheid tot onderwijsinstellingen.

De digitalisering zal een belangrijke rol spelen in de toekomst van studentenhuisvesting in België, met innovatieve platforms en operators zoals Diggit StudentLife die de markt verder zullen transformeren. Deze platforms zullen studenten in staat stellen om eenvoudig beschikbare accommodaties te vinden, te vergelijken en te boeken, waardoor het zoeken naar huisvesting een naadloze en efficiënte ervaring wordt.

Stadim, als toonaangevend vastgoedadviseur in België, zal een cruciale rol blijven spelen in het ondersteunen van professionele partijen bij het investeren in studentenhuisvesting. Hun diepgaande kennis van de vastgoedmarkt en hun vermogen om te adviseren over investeringsmogelijkheden in studentenwoningen zijn van onschatbare waarde voor investeerders en ontwikkelaars. Stadim staat bekend om hun expertise en betrouwbaarheid in de vastgoedsector.

Kortom, de toekomst van de Belgische markt voor studentenhuisvesting zal worden gekenmerkt door groeiende vraag, digitalisering en de opkomst van operators zoals Diggit StudentLife, terwijl Stadim professionele partijen blijft adviseren en ondersteunen bij hun investeringsbeslissingen in deze groeiende markt."

** en sluit af met belachelijk veel goede reclame voor Stadim en Diggit StudentLife*

Let's Get In Touch

DIGGIT STUDENTLIFE

REAL ESTATE AWARDS 2022

stadim

VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

Arne Hermans
Founder
arne@diggitstudentlife.eu

Jelle Tillieu
Co-founder
jelle@diggitstudentlife.eu

Céline Janssens| Partner
MRE - MRICS | Valuer - advisor
celine.janssens@stadim.be

Frederik Boumans | Partner
MRE - MRICS | Valuer - advisor
frederik.boumans@stadim.be

Diggit StudentLife is een jong en dynamisch bedrijf actief in diverse facetten van de studentenhuisvesting. Diggit staat in voor het beheer van studentenkamers en levert bijstand aan diverse stakeholders in het kader van studentenhuisvestingsprojecten. Diggit bestaat uit een gemotiveerd team van medewerkers waarin operationele ervaring vanuit diverse hoeken wordt gebundeld. Een mix die ons in staat stelt om een ervaren, betrouwbare en kwaliteitsvolle service te bieden aan studenten en hun ouders, eigenaars en investeerders, onderwijsinstellingen en overheden, en alle andere stakeholders die begaan zijn met een goede omkadering van de studenten.

Het Diggit-team bestaat uit een 15-tal gedreven Diggiteers die instaan voor het beheer van ruim 1.200 units in Vlaanderen en Brussel.

Diggit StudentLife

Helihavenlaan 44

1000 Brussel

E hello@diggitstudentlife.eu

T +32 (0) 9 277 79 20

W https://diggitstudentlife.eu

DIGGIMMO

Loading… Stay tuned

Wij zijn Stadim: de grootste onafhankelijke schatter en adviseur in de Benelux voor alle soorten vastgoed.

Als expertisecentrum zorgt Stadim ervoor dat mensen en organisaties intelligente, strategische en duurzame keuzes maken bij elk vastgoedvraagstuk.

We waarderen alle type gebouwen en terreinen, begeleiden vastgoedprojecten, voeren marktstudies uit, ontwikkelen innovatieve data-oplossingen met StadimData en begeleiden klanten bij het verduurzamen van hun vastgoedinvesteringen.

Via Stadim Academy delen en verrijken we onze kennis.

Stadim Antwerpen

Mechelsesteenweg 180 (C-hive)

2018 Antwerpen

T +32 (0)3 286 81 20

W https://www.stadim.be

Stadim Brussels

Havenlaan 86c (B7A)

Tour & Taxis, 1000 Brussels

T +32 (0)2 899 09 80

W https://www.stadim.be

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

stadim data
INSIGHTS & APPLICATIONS

Copyright | Disclaimer

© Diggit StudentLife (Cereal BV BE0708.983.193) & Stadim BV (0458.797.033). Dit rapport werd opgesteld door Diggit StudentLife en Stadim. De inhoud van dit rapport mag niet, geheel noch gedeeltelijk, worden meegedeeld, gekopieerd, gereproduceerd of op enige andere wijze worden herverdeeld, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van Diggit StudentLife en Stadim.

Dit rapport betreft een analyse van de Belgische markt naar studentenhuisvesting. Het betreft geenszins een advies vanuit juridisch, stedenbouwkundig of ander oogpunt. Dit rapport strekt ertoe om meer duidelijkheid te brengen over de huidige situatie van de markt van studentenhuisvesting. Daartoe werden diverse bronnen en publieke informatie geconsulteerd en samengebracht, waarvan vermoed wordt dat ze waarheidsgetrouw en betrouwenswaardig zijn. Dit geldt evenzeer voor de parameters die werden gehanteerd om mogelijke projecties en inschattingen te maken. Het rapport werd met de grootste zorg voorbereid, maar er worden geen garanties afgeleverd omtrent de nauwkeurigheid of volledigheid ervan.

Dit rapport is louter informatief en kan niet gebruikt worden als basis voor enige investerings- of andere beslissingen of voor de haalbaarheid (qua vergunning of anderszins) van een ontwikkelingsproject, die gedaan of nagelaten worden op basis van dit rapport. Diggit StudentLife en Stadim dragen op geen enkele wijze enige verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport of het gebruik ervan.

DIGGIT STUDENTLIFE

stadim VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

Kotkompas 2023 | Update van de Belgische Markt van Studentenhuisvesting © Diggit StudentLife & Stadim