

Kotkompas

Update van de Belgische markt van studentenhuisvesting



A [c]rush on student housing

stadim DIGIT

VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

STUDENTLIFE

December 2021

VVS
Vlaamse Vereniging
van Studenten

Met de steun van de Vlaamse Vereniging van Studenten

Topics



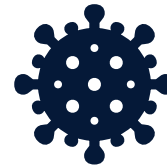
The Scene | 6



Investeringsmarkt | 18



De Studenten | 7



The C-word | 21



Studentenhuisvesting | 10



The Survey | 23



Samenvatting

Hoewel bepaalde vastgoedsegmenten het hard te verduren kregen in de afgelopen maanden, heeft studentenhuysvesting zich een stevig baken getoond in woelige waters, met bezettingsgraden die zich goed wisten te bestendigen.

België telde in academiejaar '20-'21 naar schatting 491.500 studenten, wat een stijging vertegenwoordigt van 4%. Brussel is nog steeds de grootste studentenstad met ca. 111.000 studenten. De grootste Vlaamse en Waalse studentensteden blijven Gent resp. Luik. De tien grootste studentensteden in België vertegenwoordigen ca. 90% van de Belgische studentenpopulatie.

Naast een kwalitatief tekort, waarbij oude koten worden vervangen of aangepast aan evoluerende normen en standaarden, maakt ook het kwantitatieve tekort terug haar opwachting. Dit ligt volledig in lijn met de stelling (Kotkompas 2020) aangaande de bijkomende nood aan studentenkamers. Een logisch gevolg van dit structurele tekort is dat de huurprijzen niet voor iedereen toegankelijk zijn, wat stevast als meest heikele punt naar voor wordt geschoven door o.m. studenten en lokale overheden. Een vlottere toename van het aanbod zou een logische stap in de goede richting zijn.

Gemiddeld resideert ongeveer 40 à 45% van de studenten in de grootste studentensteden in één of andere vorm van studentenhuysvesting. De verschillen tussen de studentensteden zijn echter groot. Zo kent Antwerpen een kotratio van ca. 20% en Gent van 60%. Leuven is koploper met een ratio van ongeveer 80%. De huurprijzen variëren sterk afhankelijk van de studentenstad. De gemiddelde prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond €415/m. Dit prijspeil moet met de nodige omzichtigheid worden benaderd, maar er kan worden gesteld dat er een algemene stijging is van de huurprijzen in Vlaanderen en Brussel. Brussel blijft de duurste regio en Wallonië de goedkoopste.

vraag > aanbod = nood aan betaalbare koten...
It's the economy, stupid.

In de huurprijzen zijn de bijkomende kosten niet altijd mee opgenomen. Voor een correcte vergelijking van het aanbod is een globale opvatting van huur én kosten aangewezen. Vanuit huurdersperspectief zou moeten gekeken worden naar 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.

De consolidatie in de markt zet zich verder, wat niet wegneemt dat professionele investeringspartijen een relatief beperkt aandeel van de markt vertegenwoordigen. Privé-investeerders hebben nog steeds het grootste aandeel van het studentenvastgoed in handen. Gelet op het gebrek aan transparantie, is het moeilijk om het totaal aan projecten en transacties te waarderen, maar bij wijze van indicatie vertegenwoordigen de geïdentificeerde projecten en transacties van afgelopen jaar naar schatting een totale investeringswaarde van ca. 300-350 miljoen euro, met yields schommelend rond 4,5% à 5,5% voor transacties op gebouwniveau en 3% à 3,5% voor individuele units. Uitponing is een optie, centraal beheer een must om ook de nodige kwaliteit in de toekomst te garanderen.

De impact van Corona kan helaas nog niet als een afgesloten hoofdstuk worden beschouwd. Het valt echter op dat de Coronacrisis geen rem (meer) heeft gezet op de weg naar de studentenkamer, en dat ze heeft aangetoond dat studentenvastgoed op een bestendige wijze het hoofd kan bieden aan sterk conjuncturele schommelingen. Er zal wellicht een tijdelijk extra boost-effect in de toename vervat zitten wat kan resulteren in een latere terugval, maar de Coronacrisis heeft aangetoond dat studenten nood hebben aan een campusleven. De nood aan bijkomende kwalitatieve studentenkamers blijft minstens even relevant als vóór de Corona-epidemie.

Résumé

Bien que certains segments immobiliers aient été durement touchés ces derniers mois, le logement étudiant s'est avéré être une balise solide dans des eaux turbulentes, avec des taux d'occupation qui ont bien résisté.

La Belgique comptait environ 491.500 étudiants au cours de l'année académique 20-21, soit une augmentation de 4%. Bruxelles reste la plus grande ville étudiante avec environ 111.000 étudiants. Les plus grandes villes étudiantes flamandes et wallonnes restent respectivement Gand et Liège. Les dix plus grandes villes étudiantes de Belgique représentent environ 90% de la population étudiante belge.

Outre une pénurie qualitative, qui consiste à remplacer les anciens bâtiments ou à les adapter à des normes en constante évolution, une pénurie quantitative est réapparue. Cela correspond tout à fait aux prévisions (Kotkompas 2020) concernant les besoins supplémentaires en chambres d'étudiants. Une conséquence logique de cette pénurie structurelle est que les loyers ne sont pas accessibles à tous, ce qui est invariablement mis en avant comme le point le plus difficile par les étudiants et les autorités locales, entre autres. Une augmentation plus régulière de l'offre serait un pas logique dans la bonne direction.

En moyenne, environ 40 à 45% des étudiants des plus grandes villes étudiantes résident dans une forme de logement étudiant. Toutefois, les différences entre les villes étudiantes sont importantes. Anvers a un ratio de logements étudiants d'environ 20% et Gand de 60%. Louvain est en tête avec un ratio d'environ 80%. Les prix de location varient considérablement en fonction de la ville étudiante. Le prix moyen d'une chambre d'étudiant en Belgique fluctue autour de 415 €/m. Ce niveau de prix doit être abordé avec prudence, mais on peut dire qu'il y a une augmentation générale des loyers en Flandre et à Bruxelles. Bruxelles reste la région la plus chère et la Wallonie la moins chère.

demande > offre = besoin de kots abordables...

It's the economy, stupid.

Les charges supplémentaires ne sont pas toujours incluses dans les prix de location. Pour une comparaison correcte de l'offre, une vision globale des loyers et des charges est recommandée. Du point de vue du locataire, il convient d'examiner le coût total de la location, qui consiste du loyer et les frais supplémentaires (sous forme de forfait ou non) pour les coûts énergétiques, les installations, les services, etc.

La consolidation du marché se poursuit, ce qui ne change rien au fait que les professionnels de l'investissement représentent une part relativement limitée du marché. Les investisseurs privés détiennent toujours la plus grande partie de l'immobilier étudiant. Compte tenu du manque de transparence, il est difficile d'évaluer les projets et les transactions, mais à titre indicatif, les projets et transactions identifiées l'année dernière représentent une valeur d'investissement totale estimée à environ 300-350 millions d'euros, avec des rendements fluctuant autour de 4,5%-5,5% pour les transactions liées aux immeubles et 3%-3,5% pour les unités individuelles. La vente par unité est une option, la gestion centrale est une nécessité pour garantir la qualité nécessaire à l'avenir.

Malheureusement, l'impact du Covid ne peut pas encore être considéré comme un chapitre clos. Cependant, il est frappant de constater que la crise de la pandémie n'a pas (ou plus) mis de frein à la progression du logement étudiant, et a montré que celui-ci peut résister durablement à de fortes fluctuations économiques. Il se peut qu'il y ait un effet de hausse supplémentaire temporaire dans l'augmentation, ce qui pourrait entraîner une rechute par la suite, mais la crise de Covid a montré que les étudiants ont besoin d'une vie de campus. Le besoin de chambres d'étudiants supplémentaires de haute qualité reste au moins aussi pertinent qu'avant la pandémie.

Summary

Although certain real estate segments have been hit hard in recent months, student housing has proven to be a solid beacon in troubled waters, with occupancy rates that have held up well.

Belgium had an estimated 491,500 students in academic year '20-'21, representing an increase of 4%. Brussels is still the largest student city with approximately 111,000 students. The largest Flemish and Walloon student cities remain Ghent and Liège respectively. The ten largest student cities in Belgium represent about 90% of the Belgian student population.

In addition to a qualitative shortage, whereby old buildings are replaced or adapted to evolving norms and standards, a quantitative shortage has also reappeared. This is fully in line with the position (Kotkompas 2020) regarding the additional need for student rooms. A logical consequence of this structural shortage is that rents are not accessible to everyone, which is invariably put forward as the most difficult point by students and local authorities, among others. A smoother increase in the supply would be a logical step in the right direction.

On average, approximately 40 to 45% of the students in the largest student cities reside in some form of student housing. However, the differences between the student cities are large. Antwerp has a student housing ratio of about 20% and Ghent of 60%. Leuven leads the pack with a ratio of about 80%. Rental prices vary widely depending on the student city. The average price for a student room in Belgium fluctuates around €415/m. This price level should be approached with caution, but it can be said that there is a general increase in rents in Flanders and Brussels. Brussels remains the most expensive region and Wallonia the cheapest.

demand > offer = need for **affordable** student housing...

It's the economy, stupid.

Additional costs are not always included in the rental prices. For a correct comparison of the offer, a global view of the rent and costs is recommended. From the tenant's point of view, we should look at the total "cost of tenancy" or COT-price, whereby the rent, including additional costs (whether or not as a lump sum), is set off against the student room, energy costs, facilities, service, etc.

Consolidation in the market continues, which does not alter the fact that professional investors represent a relatively limited share of the market. Private investors still hold the largest share of student housing assets. Given the lack of transparency, it is difficult to value projects and transactions, but as an indication, the identified transactions of last year represent an estimated total investment value of around EUR 300-350 million, with yields fluctuating around 4.5% to 5.5% for block transactions and 3% to 3.5% for individual units. Individual unit sales are an option, central management is a must in order to safeguard quality for the future.

Unfortunately, the impact of Corona cannot yet be considered a closed chapter. However, it is noteworthy that the Corona crisis has not (no longer) put a brake on the path to student accommodation, and that it has demonstrated that student housing can cope with strong cyclical fluctuations in a steady manner. There may be a temporary boost effect in the increase that may result in a later downturn, but the Corona crisis has shown that students need a campus life. The need for additional quality student housing remains at least as relevant as it was before the Corona epidemic.

Setting the scene

De markt van studentenhuysvesting

De Belgische markt van de studentenhuysvesting is een dynamische markt in volle evolutie. Deze markt wordt op heden 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 studentenhuysvesting 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 bijdraagt aan de versterking van het socio-economisch weefsel van studentensteden en bij uitbreiding de ganse Belgische regio.


A [c]rush on student housing

Hoewel bepaalde (vastgoed)segmenten het hard te verduren kregen in de afgelopen maanden, heeft studentenhuysvesting zich een stevig baken getoond in woelige waters. Niet alleen wisten bezettingsgraden zich te herstellen na een kleine terugval bij de intrede van de Coronacrisis. Er werd in bepaalde steden een ware stormloop op studentenkamers opgetekend, die zich vroeger en heviger manifesteerde dan in het pre-Coronatijdperk. In extreme gevallen worden studenten in tijdelijke 'containers' (Leuven) gehuisvest of mogen ze hun intrek nemen in hotelkamers (Gent).

De vraag naar studentenkamers werd naast de klassieke instroom ongetwijfeld ondersteund door tijdelijke factoren zoals een 'verloren' coronajaar inhalen, vrijwillig het studentenleven met een jaartje verlengen, dan wel noodgedwongen een jaar overdoen, of een uitgestelde start van een hogere opleiding, een Brexit-effect in bepaalde regio's, een

toenemende zij-instroom van oudere studenten, etc. Er zal wellicht een tijdelijk extra boost-effect in de toename verrat zitten gelet op voornoemde redenen. Dit kan resulteren in een latere terugval, maar de Coronacrisis heeft aangetoond dat studenten nood hebben aan een campusleven. Het draagt bij tot de vorming van studenten en biedt een voedingsbodem voor hun latere professionele en private leven. De nood aan bijkomende kwalitatieve studentenkamers blijft minstens even relevant als vóór de Corona-epidemie.

Methodologie & doelstellingen

Dit rapport is gebaseerd op eigen onderzoeken en analyses op basis van publieke informatie. Daarnaast werden ook meer dan 1.500 studenten bevroegd via een enquête. Dit met de gewaardeerde steun van de Vlaamse Vereniging van Studenten en de overige partijen die ondersteuning hebben verleend. 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 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 een positieve evolutie, gericht op meer openheid en bereidwilligheid om kennis en inzichten te vergaren én te delen, wat we uiteraard dankbaar toejuichen.

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.



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.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Brussel) is qua aantal studenten en aantal onderwijssites de grootste "studentenstad" van België, en biedt hoger onderwijs aan ca. 111.000 studenten.

De grootste Vlaamse studentenstad qua aantal studenten blijft Gent, waarbij Antwerpen en Leuven een gelijkaardig aantal studenten in het hoger onderwijs tellen. De grootste Waalse studentenstad is Luik.

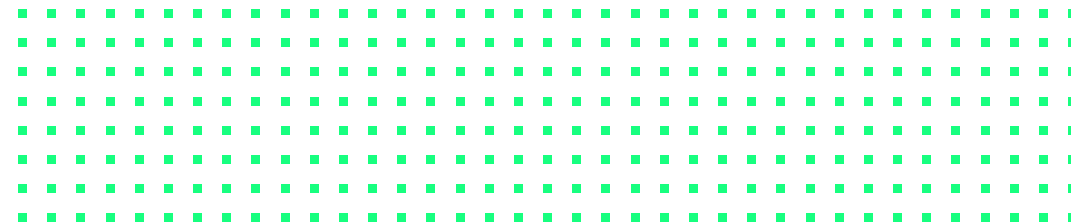
De tien grootste studentensteden in België vertegenwoordigen ca. 90% van de Belgische studentenpopulatie.

Er waren in België in academiejaar 2020-2021 naar schatting 491.500 studenten in het Hoger Onderwijs (ten opzichte van 472.000 in 2019-2020), die geografisch kunnen worden verdeeld over de drie regio's. Het aantal studenten is in academiejaar 2020-2021 gestegen met 4%, waarbij de eerder uitgesproken gemiddelde jaarlijkse groei van 2,5% per jaar overschreden werd.

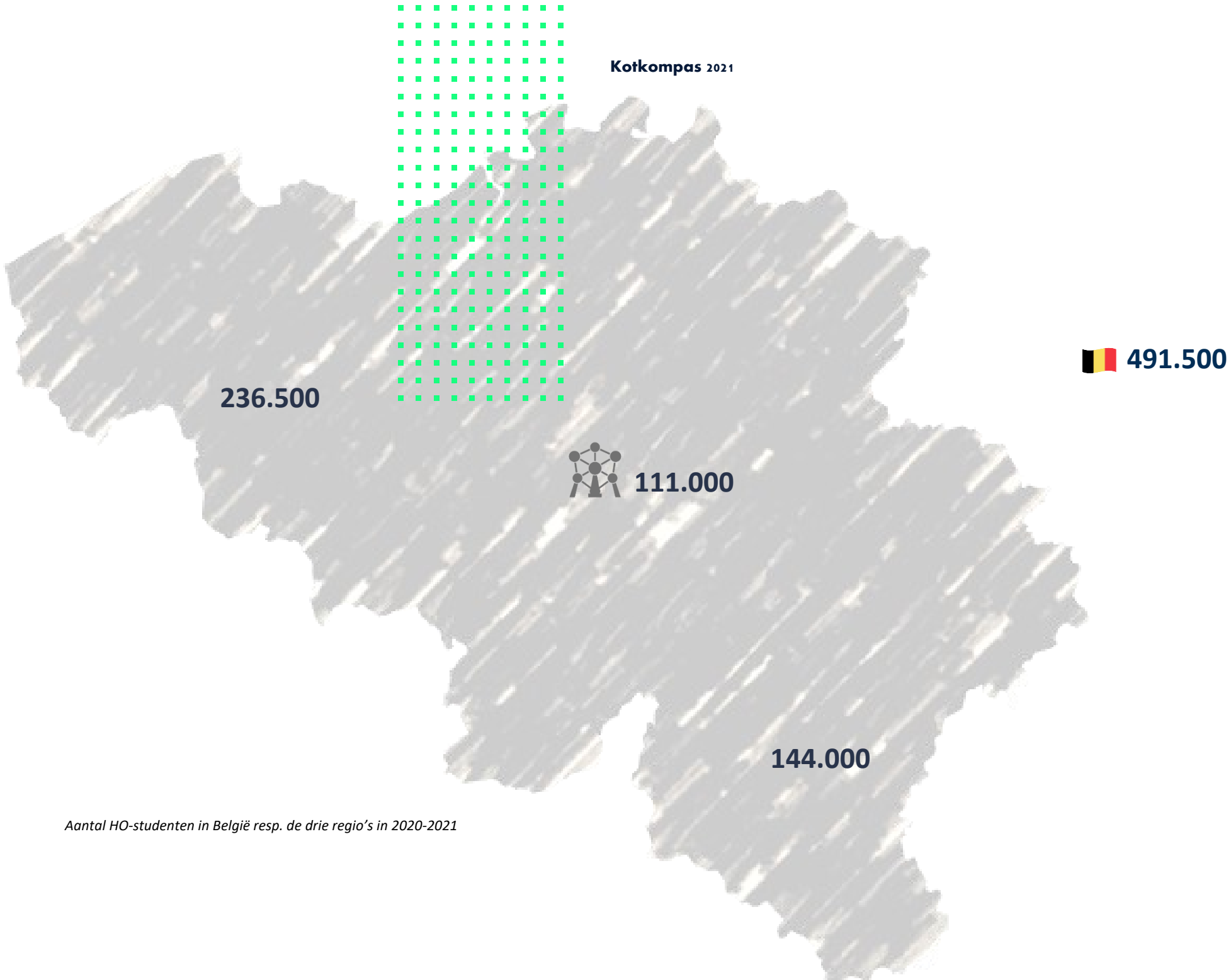
Deze groei blijkt onder meer opvallend gestuwd door een groei van Franstalige hogeschoolstudenten. Hierbij dient aangegeven te worden dat deze cijfers telkens een extrapolatie zijn van de beschikbare cijfers (wegens gebrek aan andere beschikbare data). Voor de Waalse hogescholen zit er steeds een vertraging in van een jaar. In werkelijkheid heeft zich reeds een grote groei afgetekend in 2019-2020.

	Stad	Aantal studenten	
		2019-2020	2020-2021
1	Brussel	110.000	111.000
2	Gent	74.000	76.000
4	Leuven	50.000	51.000
3	Antwerpen	50.000	50.000
5	Luik	45.000	45.500
6	Louvain-La-Neuve	25.000	26.000
7	Hasselt-Diepenbeek	23.000	23.000
8	Mons (Bergen)	18.000	20.000
9	Namen	17.000	17.000
10	Kortrijk	15.000	15.500

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



Kotkompas 2021



Aantal HO-studenten in België resp. de drie regio's in 2020-2021

Brusello | Diggit StudentLife | Brussel



Studeopolis | Diggit StudentLife | Brussel



Brusello XL | Diggit StudentLife | Brussel



Studenten

huisvesting

Wat zijn volgens u de voornaamste aandachtspunten in de omkadering van studentenhuisvesting?

We volgen de studentenhuisvesting in Leuven van kortbij op, vanuit de tandem gevormd door de Stad Leuven en de KUL, waartussen al sinds jaar en dag een nauwe wisselwerking bestaat om het Leuvens beleid vorm te geven. We trachten dit beleid voortdurend met elkaar af te stemmen met als resultaat dat we de studenten-huisvesting in Leuven doorheen de jaren relatief goed onder controle hebben kunnen houden.

Is er opnieuw een kwantitatief tekort aan studentenkamers?

In het eerste deel van vorig decennium werd een belangrijke inhaalbeweging doorgevoerd met enkele grote projecten, waardoor er toen 3.500 kamers zijn bijgekomen. Mede onder impuls van de samenwerkingsovereenkomsten die tussen private spelers en de KUL worden afgesloten, maakt dit dat de markt in Leuven vrij goed in evenwicht is gebracht. Nu zien we echter terug een beetje krapte, geen schrijnende toestanden, wel wat druk met een grotere vraag dan aanbod. We hebben momenteel een aanbod

van 36.000 kamers en studio's en er zitten ca. 600 units in de pipeline. Er is daarnaast ook een spontane groei gerealiseerd dankzij de Kotmadamformule. Daarbij kunnen gezinnen in hun eigen woning een kamer ter beschikking stellen van een student, met minimale formaliteiten. Men beschikt dan over een tijdelijke vergunning en dat slaat goed aan.

Is er nood aan meer grootschalige studentenprojecten of zouden bestaande voorzieningen en studentenkernen in het centrum moeten worden versterkt?

We hebben in Leuven al sedert een tiental jaren de realisatie van grootschalige residenties ondersteund. Daarbij werd geopteerd voor projecten die niet in direct conflict kwamen met locaties die voorbestemd zijn voor klassieke gezinnen. In de binnenstad zie je dan weer een zekere saturatie, net omdat we daar willen verzekeren dat gewone gezinnen ook een plek kunnen vinden in het centrum. Vandaar dat ook een zeer streng beleid wordt toegepast inzake het opdelen van gezinswoningen. Uitzonderingen bestaan er voor horecapanden en in kernwinkelgebied. Daar merkten we dat het

moeilijker was om gezinnen aan te trekken, en dan geniet bewoning door studenten uiteraard de voorkeur ten opzichte van leegstand.

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

Vanuit maatschappelijk oogpunt hechten we veel belang aan kwalitatieve huisvesting die toegankelijk is voor iedereen, en dit aan een minimale basiskwaliteit. De link tussen huisvesting en onderwijs neemt wel een belangrijke rol in voor assistenten en onderzoekers die vaak vanuit het buitenland afkomstig zijn en hier verblijven met hun gezin. Daarvoor loopt nu een project vanuit de dienst Stedenbouw i.s.m. KUL, waarbij de Stad sociale huisvesting zou kunnen aanbieden en KUL assistenten zou kunnen huisvesten op een daartoe bestemd terrein.

Volstaat het huidige aanbod op kwalitatief vlak, of is er nood aan een hernieuwing van het bestaande aanbod, eventueel met ondersteunende regelgeving?

De woningkwaliteit wordt in grote mate op Vlaams niveau vastgelegd, en dat wordt dan wel overgenomen in interne lokale reglementen, maar

een verdere verstrenging van die normen lijkt me niet aan de orde. In het algemeen is het ook goed gesteld met de kwaliteit van de Leuvense studentenkamers. Het is een uitdaging om deze te controleren, maar we proberen om de kamers over een periode van 5 à 10 jaar toch aan een controle te onderwerpen, en uiteraard bij voorrang in geval van klachten.

Is er nood aan meer centralisering in het beleid op Vlaams niveau (bvb. bouw- en kwaliteitsnormen, centralisering van kotlabels, monitoring, etc.)?

Zowel de Stad als KUL werken met een huisvestingsdienst die de koten kan controleren met het oog op de uitvaardiging van het kotlabel. Zo wordt dit beoordeeld vanuit woonkwaliteit maar ook vanuit vergunningsperspectief. Meestal gaat het dan om kleinere aanpassingen zoals een uitbreiding van enkele kamers en niet zozeer om de grote rampscenario's. Wat uniformiteit betreft vloeien de regels nu al voort uit het Vlaamse niveau. Hoe dat dan in een label wordt gegoten en de controle verloopt, mag m.i. worden overgelaten aan het lokale niveau. Uiteindelijk is het voor

de student van belang dat er een label wordt toegekend, dat aangeeft dat een pand aan de kwaliteitseisen beantwoordt.

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

Het welzijn van de studenten verdient zeker een bijzondere plaats in het beleid van de onderwijsinstellingen, die daarvoor ook over de sociale diensten beschikken. Mijn voornaamste bekommernis bestaat in het tegengaan van eenzaamheid, waar veel andere problemen mee staan of vallen. Deze problematiek is in Leuven gelukkig vrij goed onder controle, aangezien het Leuvense studentenleven goed georganiseerd en ook sterk geconcentreerd is. Zo worden contacten met andere studenten bevorderd. Ook daarin bewijzen de samenwerkingsovereenkomsten met de KUL hun nut. Ze onderstrepen het belang van gemeenschappelijke ruimtes per woonunit, wat de eenzaamheid tegengaat. Zeker voor buitenlandse studenten is dat van groot belang.

Toont Covid-19 aan dat er meer nood is aan online onderwijs of dat men net meer nood heeft aan campusbeleving?

De Covid-crisis blijft hopelijk een tijdig gegeven, en daarvoor dienen de gepaste maatregelen te worden genomen. We hebben daarmee in Leuven zowel vanuit de stad als de KUL kort op de bal willen spelen, wat zich ook vertaald heeft in positieve resultaten. Dit gezegd zijnde, ben ik geen groot liefhebber van afstandsonderwijs en moet men mekaar kunnen ontmoeten. Dat geldt in het bijzonder voor de jongere studenten, maar ook voor oudere studenten (bvb. thesisstudenten) is het belangrijk om die campusactiviteit op te zoeken en niet enkel op zichzelf aangewezen te zijn.

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

Het moet een combinatie zijn van de nodige basiskwaliteit waar ruimte is voor studentenleven en activiteiten, en waar contacten worden gelegd. Een omgeving waarin sociale interactie onder studenten wordt

gefaciliteerd, ingebed in de ruimere omgeving. Leuven is een echte studentenstad waar een belangrijk deel van de bewoners studenten zijn, die zich ook op de langere termijn kunnen ontplooien, uiteraard met wederzijds respect voor de gezinnen.

Ik heb zelf op kot gezeten in het Huis der Rechten, met beneden de fakbar, goed voor 200-300 studenten. Er heerste een geweldige ambiance, en eenzaamheid was daar gelukkig alvast geen issue. Dat sociale leven is voor mij zeer belangrijk en maakt overigens onderdeel uit van de vorming van de student.



Kwantitatief tekort terug van weggeweest

Net zoals in andere landen (denk aan Nederland) bestaat in België nog steeds een algemeen tekort aan kwalitatieve studentenkamers. In het recente verleden (periode over voorbije vijf jaar) werd in bepaalde steden een kwantitatief tekort ingelopen. Daaronder vielen klassiek namen zoals Leuven, Antwerpen en Kortrijk als steden waar de toename aan nieuwe studentenkamers diende te worden getemperd. Recent kunnen echter opnieuw tegenovergestelde signalen worden opgepikt. Voor Leuven wordt in de media melding gemaakt van een tekort van 3.000 kamers en in Kortrijk maakt de bouwstop die sedert 2013 was ingevoerd, plaats voor nieuwe vergunningen en de tijdelijke opheffing van het moratorium werd verlengd. Naast een kwalitatief tekort, waarbij oude koten worden vervangen of aangepast aan evoluerende normen en standaarden, maakt dus ook het kwantitatieve tekort terug haar opwachting. Dit ligt volledig in lijn met de stelling (Kotkompas 2020) aangaande de bijkomende nood aan studentenkamers. Algemeen wordt er door investeerders en exploitanten ook aangegeven dat er een quasi 100% bezettingsgraad wordt gehaald in de studentensteden.



**De huurprijs blijft de nummer 1-parameter in de keuze van het kot.
Betaalbaarheid blijft met voorsprong de voornaamste reden
om níét op kot te gaan.**

Dat de huurprijs steevast als meest heikele punt naar voor wordt geschoven door o.m. studenten en lokale overheden, duidt nogmaals het belang aan van het debat rond betaalbaarheid. Een eerste aspect is de wet van vraag en aanbod. Er heersen tekorten en het resultaat is dan eenvoudigweg hogere prijzen. Omgekeerd zou een toename van het aanbod dus een prijsdrukkend effect moeten kunnen teweeg brengen. Daarbij komt de realiteit dat nieuwe projecten zich vaak situeren in een hoger prijsgamma. Dit wordt ongetwijfeld mee gestuurd door

onderliggende rendementsverwachtingen, die een bepaald prijsniveau ondersteunen. Nochtans zou bijkomend onderzoek naar de meest optimale rendementen misschien uitkomen in het voordeel van kamers met gedeelde voorzieningen. Het zou echter verkeerd zijn om alles in de schoenen te schuiven van duurdere projecten bestaande uit kamers met eigen sanitair, want uiteindelijk is het de markt die de huurprijzen en de vraag naar een bepaald type kamer als investeringsproduct stuurt en een te hoog prijspeil zou dus resulteren in leegstand wegens niet markconform. Het beoogde (en aan investeerders beloofde) rendement vloeit daaruit voort. Bovendien zijn er steeds strenger wordende regels inzake veiligheid en klimaatdoelstellingen, stijgende grondstofprijzen en dito loonkosten, en verhoogde operationele eisen van overheidswege (bvb. aanwezigheid van een conciërge). Deze factoren komen het gebouw, eigenaars/investeerders, de bewoners en omwonenden ongetwijfeld ten goede, maar veroorzaken ook een stuwend effect op de bouwkost en de operationele kosten achteraf, wat zich vertaalt in correlerende huurprijzen. Tenslotte is het een open deur intrappen, maar in het algemeen kan ook het vergunningsbeleid en -traject niet aan het debat ontsnappen. De onzekerheid en kosten die daarmee gepaard gaan, komen een vlotte aanvulling van een bijkomend betaalbaar aanbod niet ten goede, net zomin als de recente verhoging van de verkooprechten in Vlaanderen.

De overheid kan een belangrijke faciliterende rol spelen, door bijvoorbeeld creatief om te gaan met de terbeschikkingstelling van terreinen of gebouwen, of door pps-structuren op te zetten. Fiscale parameters zouden in theorie ook een effect kunnen hebben (bvb. verlaagde BTW-tarieven naar het voorbeeld van hoteldiensten, of lagere rendementsverwachtingen van particuliere investeerders vs. institutionele investeerders, wat dan in theorie uitpondscenario's ondersteunt), maar uiteindelijk vertrekt alles vanuit de huurprijzen die huurders kunnen en bereid zijn te betalen. Dat louter financiële optimalisaties zouden worden doorgerekend in lagere huurprijzen is eerder een illusie.

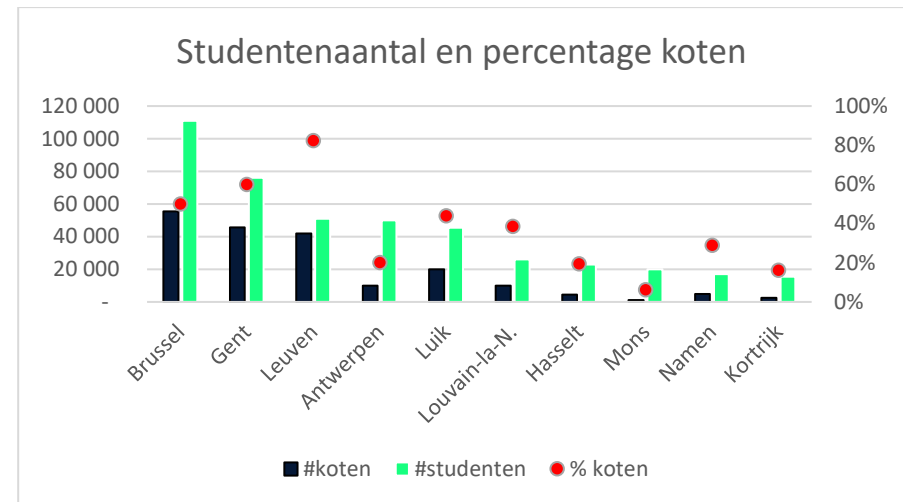
Het aantal hoger onderwijsstudenten en het aantal kotstudenten leidt tot een bepaalde "Kotratio". Dit is het aantal studenten in het hoger onderwijs dat een kamer, kot, studio, appartement... betreft. Een deel van deze studenten komt terecht op de eigenlijke markt van daartoe bestemde studentenkamers, de zgn. *Purpose Built Student Accommodations* of *PBSA* (waaronder voor doeleinden van dit rapport ook de historische stock van studentenkamers wordt ondergebracht). Een ander deel vindt echter zijn weg naar de reguliere woningmarkt in studio's, appartementen, etc.



De schaarste verklaart dat een groot deel van de studenten al na één bezoek beslist om een kot te huren. Ca. 70% beperkt de zoektocht tot max. drie bezichtigingen.

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. Van de respondenten die "een gebrekkig aanbod" opgaven als voornaamste reden om niet op kot te gaan, gaf 80% aan wél op kot te gaan mocht er voldoende aanbod zijn. 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.

Onderstaande 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 bestaat 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 bevrageden interpreteren de vraag naar het aantal koten heel ruim.



Top 10-studentensteden & overzicht aantal koten per studentenstad

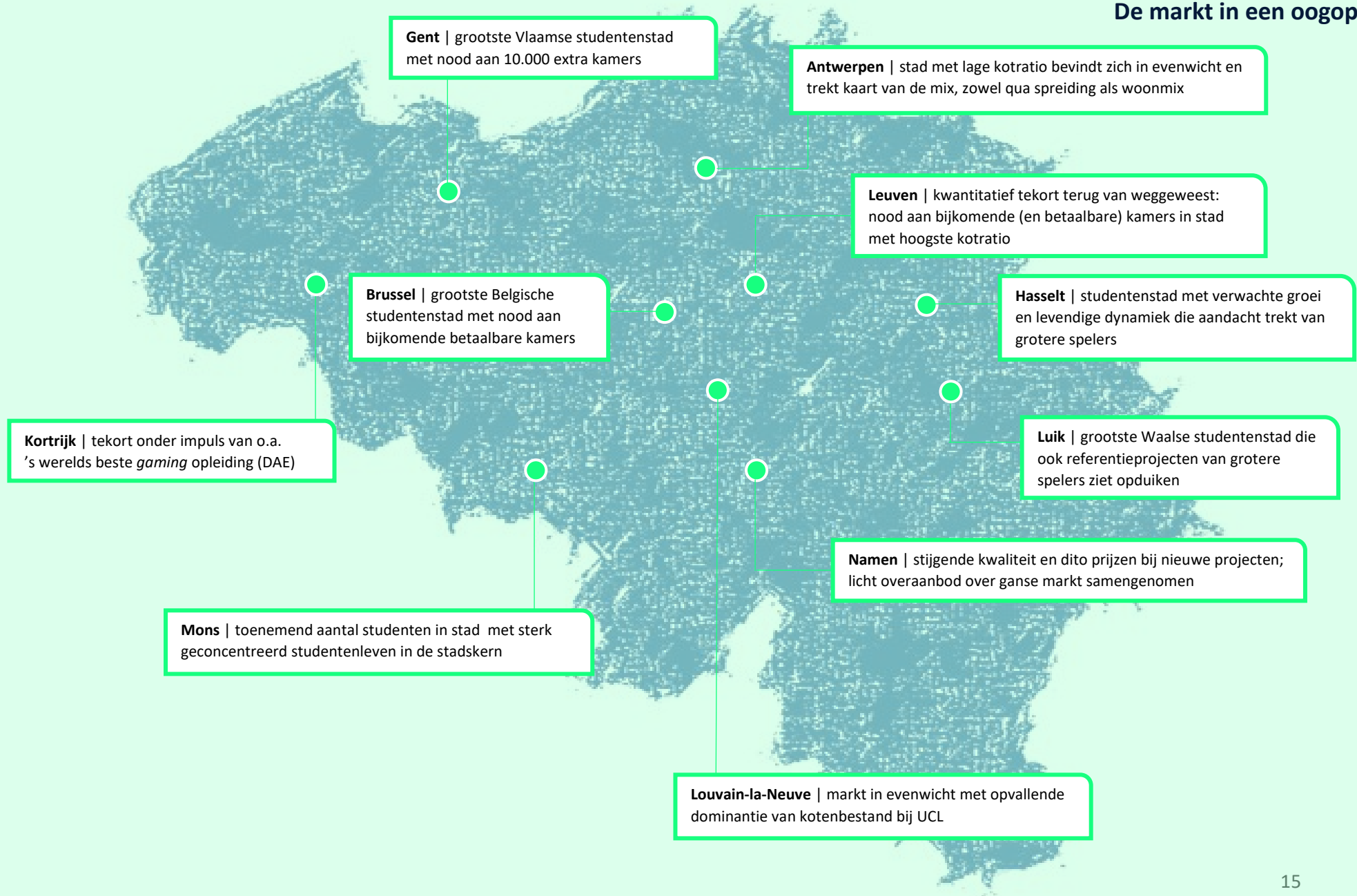
Soms wordt het aantal studenten meegegeven dat niet langer thuis woont tijdens hun studies en dus verblijven in hun studentenstad (brede "Kotratio"), al dan niet in de vorm van co-living in een huis, het delen van een appartement of het huren van een kot. Anderen interpreteren het aantal koten in de zuivere betekenis, nl. een woning specifiek bestemd voor studenten (eerder de nauwere "PBSA-ratio"). De grafiek beoogt dus eerder een indicatie te geven en de nodige voorzichtigheid dient hierbij aan de dag te worden gelegd. Gemiddeld resideert ongeveer 40 à 45% van de studenten in de grootste studentensteden in één of andere vorm van studentenhuisvesting. Dit percentage lag reeds hoger dan de ratio van 1 op 3 studenten die in het verleden in de markt werd gehanteerd, en ligt bij benadering enkele procentpunten hoger dan onze cijfers van 2020.

De verschillen tussen de steden zijn echter groot. Zo kent Antwerpen een kotratio van een 20% en Gent van 60%. Leuven is koploper met een ratio van ongeveer 80%.



De gemiddelde Kotratio in de Top 10 studentensteden bedraagt ca. 40 à 45%

De markt in een oogopslag



Huurprijzen en kosten

Gemiddelde huurprijzen

De vraag naar studentenkamers enerzijds, en het tekort in aanbod anderzijds, maakt zoals hoger gesteld dat de wet van vraag en aanbod haar weg vindt naar studentenhuysvesting, met stijgende prijzen tot gevolg. De huurprijzen variëren echter sterk afhankelijk van de studentenstad. 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 (gedeelte 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	350 €	335 €	350 €	400 €
Kamer + Sanitair	410 €	420 €	380 €	475 €
Studio	480 €	495 €	435 €	580 €
Gemiddelde	415 €	420 €	385 €	490 €

Gemiddelde huurprijzen exclusief kosten

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 prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond 415 euro / maand. Brussel is de duurste studentenstad. De maandelijkse huurprijs per vierkante meter schommelt

in België rond 20 euro / m². Indien we deze prijzen naast het prijspeil in 2020 leggen, tekenen we een stijging op, die voortvloeit uit een stijging in Vlaanderen en Brussel. In Wallonië wijkt de huurprijs niet substantieel af van vorig jaar.

Dit prijspeil moet echter met de nodige omzichtigheid worden benaderd, en mag niet zonder meer naast de prijzen van vorig jaar worden geplaatst. Ingevolge een gebrek aan transparantie in de huurprijzen is voorzichtigheid geboden bij deze vergelijking. Huurprijzen worden slechts geafficheerd door professionele spelers – en in het merendeel van de gevallen slechts globaal per type kamer in een studentenpand – en publieke websites 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. De algemene tendensen kunnen echter wel een nuttige indicatie opleveren. Zo kan worden gesteld dat er een algemene stijging is van de huurprijzen in Vlaanderen en Brussel. Brussel blijft de duurste regio en Wallonië de goedkoopste.

Het dient te worden opgemerkt dat in België overigens de verplichting bestaat om huurovereenkomsten te registreren. Daarbij dienen verschillende details te worden opgenomen, zoals adres (m.a.w. studentenstad), huurprijs, kosten en de duurtijd van de overeenkomst. Zelfs indien deze verplichting niet uniform wordt nageleefd, zou dit een belangrijke indicatie moeten kunnen geven van het prijspeil van zowel huur als onkosten, en dit per studentenstad. Een waardevolle bron van informatie met andere woorden, maar helaas zouden deze cijfergegevens enigszins onverwacht toch niet kunnen worden bekomen.

Van huurprijs naar COT-prijs

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding gevraagd. Soms wordt gewerkt met een all-in prijs. Deze vergoeding voor de

bijkomende huurlasten schommelt gemiddeld tussen 60 euro en 80 euro per maand. Dit ligt in lijn met vorig jaar, maar met de stijgende energieprijzen (die klassiek een hoofdaandeel uitmaken van deze kosten), is een verdere stijging in de toekomst niet uitgesloten.

In hogergenoemde huurprijzen zijn deze bijkomende kosten niet opgenomen. Op Vlaams niveau mogen bijkomende kosten enkel betrekking hebben op zgn. EGWI (elektriciteit, gas, water & internet). Dit bevordert de transparantie en vergelijkbaarheid van de huurprijzen, voor zover de kosten gepreciseerd worden. Dit veronderstelt dat transparant over de huur resp. kosten wordt gecommuniceerd, en dat websites aangeven of een geafficheerde prijs deze bijkomende kosten (in voorkomend geval) omvat. Een opsplitsing kan nog steeds relevant zijn, bijvoorbeeld voor het bepalen van de waarborg, die geen betrekking heeft op de onkosten, of het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van een jaarlijkse afrekening. Voor de huurder (student of meestal de ouder) zou echter de totale kost doorslaggevend mogen zijn, en niet zozeer de opsplitsing tussen huur en onkosten. We merken in de praktijk weliswaar dat vaak enkel naar de naakte huur wordt gekeken bij een kotkeuze.

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. Naar analogie met de *total cost of ownership* bij een aankoop, zou vanuit huurdersperspectief gekeken moeten worden naar 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. Het mag worden opgemerkt dat een grotere bewustwording van de COT-prijs een verdere verduurzaming van het studentenvastgoed in de hand kan werken. Op heden worden immers ook bij meer energiezuinige panden wel eens hogere kosten aangerekend dan het werkelijk verbruik, omdat de betrokken verhuurders de naakte huur in lijn wensen te houden met de

verouderde, niet-energiezuinige markt. Bij een meer veralgemeende focus op de COT-prijs, zouden energiezuinigere verhuurders een hogere kale huur kunnen vragen, zonder dat de totale (COT) prijs zou afwijken van een marktconform tarief, met een hogere vastgoedwaarde tot gevolg. Dit gunstig effect op verduurzaming kan ook worden ondersteund door de bevraging bij studenten.



Enigszins opvallend antwoordt één derde van de bevroegde studenten negatief op de vraag of ze meer zouden besteden aan een kot waar ecologische of duurzame aspecten meer aandacht genieten. 10% is zonder meer bereid wél meer te betalen en 60% wanneer ze er financieel beter van worden, door bvb. een verlaagde energiefactuur.

Het valt overigens op te merken dat de bijkomende kosten die bovenop de "kale huurprijs" worden aangerekend, in Brussel en Wallonië merkelijk hoger liggen dan in Vlaanderen. Over de Gewesten heen is die vergelijking moeilijker te maken, en vergt de vergelijking van de huurprijzen dus enige relativisering. Dit pleit voor een analyse van de COT-prijzen en niet louter van de huurprijzen. Ook dan blijft de rangschikking overeind, met Brussel op kop, gevolgd door Vlaanderen respectievelijk Wallonië. Het verschil tussen Vlaanderen en Wallonië neemt echter wel substantieel af (10% goedkoper qua huurprijs, maar slechts 5% op basis van de COT-prijs). Naarmate de professionalisering van de markt toeneemt, kan worden verwacht dat ook de transparantie in de COT-prijzen wordt vergroot.



COT-prijs: '*Cost of tenancy*' vs. 'kale huurprijs'
levert opmerkelijke verschillen op

Investerings markt

The image is a complex digital composition. In the foreground, there are several stacks of silver coins, some standing upright and others lying flat. The background is a blurred city skyline at night, with lights from buildings and streets. Overlaid on this scene are several financial data visualizations: a line graph with a yellow line showing fluctuations, a bar chart with blue bars, and a data table with columns of numbers. The text 'Investeringsmarkt' is prominently displayed in a large, bold, green font across the upper portion of the image.

Investeringsmarkt

Markt van studentenhuisvesting in België

Naast de opkomst van grotere marktpartijen blijft de markt van studentenhuisvesting een zeer gefragmenteerde markt. Nieuwe projecten zagen in de voorbije jaren het levenslicht, gaande van kleinere nieuwe of gerenoveerde panden tot nieuwbouwprojecten op grote schaal. Grootschalige projecten op initiatief van grotere spelers hebben in de voorbije jaren hun opmars gemaakt, in het bijzonder in Vlaanderen. In Vlaanderen resideren meer van de bevroegde studenten in PBSA-gebouwen. Dit lijkt er op te wijzen dat de institutionalisering van de markt in Vlaanderen nog steeds vooruitloopt op die in Wallonië. Het verschil in aandeel aan *corporate* spelers in Vlaanderen ten opzichte van Wallonië is opvallend, net zoals het aandeel dat aangeeft te huren van een hogeronderwijsinstelling, dat langs Franstalige zijde dan weer dubbel zo hoog ligt dan ten Noorden van de taalgrens.



70% van de studenten huurt van een commerciële partij, met in Vlaanderen een aandeel professionelen van ruim 20%, tegenover 10% in Wallonië.

Naar verwachting is de overdracht van panden en portefeuilles een fenomeen dat in de toekomst zal toenemen met een verdere consolidatie tot gevolg. Zo zien we ook dat bepaalde *medium-sized* panden (30 à 50 units) op de markt komen. Het betreft nieuwe panden maar evenzeer panden in verouderde staat die aan renovatie toe zijn. Anderzijds is er de toenemende professionalisering van grotere spelers (investeerders, exploitanten, en ontwikkelaars) die dankzij schaalvoordelen een betere service kunnen bieden.

De consolidatie in de markt zet zich verder, met de overname van Quares door Xior Student Housing op kop. Gevestigde waarden zoals Xior en Upkot timmeren verder aan de weg en ontwikkelaars leggen zich verder toe op dit segment. De tekorten in de markt en aantrekkelijke rendementen maakten dat dit segment tal van actoren wist te enthousiasmeren om deze markt te betreden. Diverse ontwikkelaars hebben dan ook met succes het aanbod uitgebreid, zoals Globiss, L.I.F.E., ION, Alides, Immogra, Immobel, BPI, Promiris, Baltisse, etc. Dergelijke projecten worden soms in hun geheel doorverkocht, maar vaak ook uitgepand, rechtstreeks via stenen deals, of via deelname op vennootschapsniveau (of in 2021 voor het eerst via immotokens die gebruik maken van blockchaintechnologie om immoprojecten in digitale schijven te vermarkten). De druk op de rendementen maakt dat een uitpondscenario vaak het meest rendabele scenario is. Op zich hoeft dit geen probleem te zijn en zien we dat de meeste steden hier nog steeds tolerant tegenover staan. Weliswaar gaat dit in veel gevallen gepaard met de verplichting om in een centraal beheer te voorzien. Het waarborgt de kwaliteit op lange termijn bij onderhoud en eventuele toekomstige herstellingen, en biedt meer garanties qua beheer ten behoeve van de juiste doelgroep, m.n. een uniform studentenpubliek.

Ondanks de sterke opkomst van professionele investeerders, vertegenwoordigen zij een relatief beperkt marktaandeel. Privé-investeerders hebben nog steeds het grootste aandeel van het studentenvastgoed in handen. Transacties gemaakt door deze investeerders zijn minder transparant en blijven vaak onder de radar (bij uitpondscenario's kunnen de parameters wel steeds meer worden gespot). Ze lenen zich dus niet tot het trekken van algemene conclusies omwille van de verschillen in gebouw- en kamertypes en in transactieafspraken. Dat maakt dat het transactionele landschap moeilijk accuraat en op een globale wijze te kaderen is. De verdere institutionalisering van de markt zal wellicht leiden tot een hogere investeringsactiviteit van portefeuilles en grotere volumes en een hogere mate van transparantie.

Hieronder wordt een greep uit de verkooptransacties en ontwikkelingen in België in 2021 opgeëlijst. De beperkte transparantie maakt dat dit overzicht geënzins exhaustief is en de werkelijke omvang, in het bijzonder vanuit transacties van relatief beperktere omvang, in realiteit een stuk hoger ligt.

Plaats	Gebouw	Partij	Units
Kortrijk	Mint Upkot	Upgrade Estates	77
Mons		Eckelmans	100
Brussel (Elsene)		Crown Estates	187
Brussel	ACOD	ION	32
Hasselt	Kaper Upkot	Upgrade Estates	87
Kortrijk	St-Maartenskliniek	Immogra	172
Antwerpen	Antwerp Inn Hotel	Xior	51
Mons		ION	86
Mons		ION/ Kumpen Red	94
LLN			168
Kortrijk		ION	192
Leuven		LGV	30
Gent		Xior	160
Brussel (Elsene)	Usquare	MSI	
A'pen/ Gent/ Bxl / Luik	QSH	Xior	1.107
Leuven	YOU	Dyls / Qrf	142
Brussel (Anderlecht)	Unest	Unibricks	119

Belgische referentietransacties 2021

Gelet op het gebrek aan transparantie, is het moeilijk om elk pand afzonderlijk te waarderen, maar bij wijze van indicatie vertegenwoordigen bovenstaande transacties naar schatting een totale investeringswaarde van ca. 300 à 350 miljoen euro.

Yields

In Europa schommelen de bruto rendementen voor *prime* studentenvastgoed algemeen tussen 3,7% en 5,5% (Savills). 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-studentenhuurovereenkomsten 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.

In België kan een kwalitatief studentencomplex met een binnenstedelijke ligging nabij onderwijsinstellingen rekenen op een bruto aanvangsrendement schommelend rond de 4,5% à 5,5%. Deze grootteorde van bruto rendementen geldt zowel voor de grote studentencomplexen als de kleinere complexen in hun geheel. Het verschil tussen de twee types is dat een grote studentenresidentie met tientallen kamers een investeringscategorie vormt met voornamelijk institutionele investeerders.

BAR verschilt sterk van stad tot stad, maar ook van het DNA van het gebouw

Een kleinere residentie met enkele kamers vormt een meer liquide investeringsproduct dat ook privé-investeerders aantrekt.

Voor een individuele studentenunit fluctueert het bruto rendement eerder tussen de 3% en de 3,5%. Doorgaans zijn het privé-investeerders die voor eigen gebruik de aankoop van een studentenunit overwegen, wat een neerwaartse druk op het rendement geeft. Deze privé-investeerder zal namelijk bereid zijn om meer te betalen voor een kwalitatieve unit.


De professionalisering van dit marktsegment kan een neerwaartse druk uitoefenen op de rendementen van de studentencomplexen. Een meer transparante en mature markt met een groter aandeel aan professionele aanbieders en een verdere ontwikkeling van efficiënte beheersplatformen en smart building-technologieën, zouden de aanwezige risico's in de huidige markt meer kunnen capteren.



the **C**-word

Wat met Corona?

De impact van Corona kan helaas nog niet als een afgesloten hoofdstuk worden beschouwd wanneer de markt van studentenhuysvesting tegen het licht wordt gehouden. De beslissing van Belgische studenten om al dan niet een studentenkamer te huren, en de mobiliteit onder internationale studenten, zal ongetwijfeld nog mee gekleurd worden door de evoluties in de pandemie en het sentiment dat dit teweeg brengt bij de studerende bevolking. Het valt echter op dat de Coronacrisis geen rem (meer) heeft gezet op de weg naar de studentenkamer. Ondanks de Coronacrisis wisten bezettingsgraden – na een kleine terugval bij de intrede van de Coronacrisis – zich te herstellen. Er werd in bepaalde steden een stormloop op studentenkamers opgetekend, die zich vroeger en heviger manifesteerde dan in het pre-Coronatijdperk.


 **Meer dan 80% van de studenten geeft aan dat de Coronacrisis géén impact heeft gehad op de keuze om dit academiejaar ('21/'22) op kot te gaan.**

De vraag naar studentenkamers werd naast de klassieke instroom ongetwijfeld ondersteund door tijdelijke factoren zoals het inhalen van een 'verloren' coronajaar – vrijwillig, om het studentenleven met een jaartje te verlengen, dan wel om noodgedwongen een jaar te moeten dubbelen, een uitgestelde start van een hogere opleiding, een Brexit-effect in bepaalde regio's, etc. Er zal wellicht een tijdelijk extra boost-effect in de toename vervat zitten, gelet op voornoemde redenen.

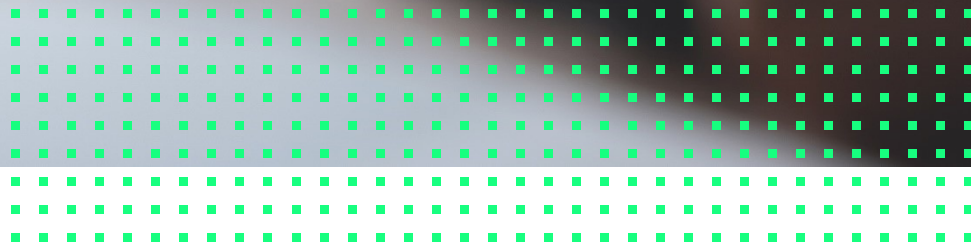
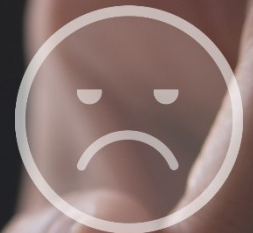
Dit kan resulteren in een latere terugval, maar de Coronacrisis heeft aangetoond dat studenten nood hebben aan een campusleven. Het draagt bij tot de vorming van studenten en biedt een voedingsbodem voor hun latere professionele en private leven. Het samenleven tijdens de studententijd brengt zelfstandigheid en weerbaarheid bij, maar evenzeer creativiteit, sociale ontplooiing, en hopelijk een flinke dosis *fun*.

De Coronacrisis heeft aangetoond dat studentenvastgoed op een bestendige wijze het hoofd kan bieden aan sterk conjuncturele schommelingen.

Deze bestendigheid kan een verhoogde aantrekkingskracht uitoefenen op potentiële investeerders. De overheden beschouwen het openhouden van scholen nog steeds als maatschappelijke prioriteit, wat bijdraagt aan deze stabiliteit en de nood aan kwalitatieve studentenvoorzieningen. Hoewel in academiejaar '20/'21 de studenten nog een impact ondervonden van de pandemie, leken de studenten niet afgeschrikt om dit academiejaar op kot te gaan.

 **Ruim 40% van de studenten gaf aan dat de Coronacrisis een impact heeft gehad op hun aanwezigheid op kot in het voorbije academiejaar ('20/'21). Ze bleven ofwel vaker thuis, ofwel net vaker op kot, en een minderheid keerde definitief terug naar huis.**

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.



Qua **type** kamer blijkt langs Nederlandstalige zijde een gelijke opdeling tussen kamers, kamers met sanitair en zelfstandige woningen (studio of appartement) te bestaan. Langs Franstalige zijde zien we een opvallende opsplitsing tussen ofwel kamers ofwel volwaardige studio's.

Ruim 3/4^e van de studenten huurt een **gemeubelde** kamer.



3% van de studenten in Vlaanderen geeft aan meer dan één **contract** te hebben getekend gevolgd door een annulering, ten opzichte van 2% vorig jaar. Het blijft een klein aandeel, maar de stijgende trend is geen positief gegeven.

Contracten voor een **duurtijd** van 12 maanden blijven de norm. Het valt op dat bij langs Franstalige zijde ruim 20% een contract heeft van 10 maanden, t.o.v. minder dan 10% langs Nederlandstalige zijde.



(Slechts?) 80% van de studenten geeft aan dat de **huurgelden** worden betaald door de ouders. Bij de Franstalige studenten is dat zelfs maar iets meer dan 70%.

60% van de studenten heeft één of meer studentenjobs en/of betaalde stages.

Langs Franstalige zijde is men opvallend open om de kamer te **delen** met onbekenden. Maar liefst 40% is hiertoe bereid tegenover amper 10% langs Nederlandstalige zijde. Kamers delen met bekenden lijkt voor beide kanten een valabele optie te zijn.



Diverse **parameters** spelen een rol bij de keuze voor een bepaald kot, maar er zijn opvallende winnaars en verliezers. Prijs blijft de nummer 1 doorheen alle taalgroepen. Afstand tot de hogeronderwijsinstelling flirt voor de 2^e en 3^e plaats met hygiëne, afhankelijk van de taalgroep. Internet staat haar nummer-1 plaats af en valt ook niet stevast in de Top 3. Het blijft van primordiaal belang maar wordt wellicht meer en meer als evidentie beschouwd.

Hekensluiters die minder belang genieten zijn de afstand tot de snelweg (een laatste plaats in de drie taalgroepen), kabelaansluiting, een eigen keuken en een privaat terras.

Top 3 parameters in Vlaanderen



Wat zijn de voornaamste aandachtspunten in de omkadering van studentenhuysvesting?

Het voornaamste pijnpunt op vandaag is de moeilijkheid om een kamer te vinden, en zeker tegen een betaalbare prijs. Vroeger betrok je voor €700 een paleis, nu is dat in sommige steden een doorsnee huurprijs. Dat is enorm hoog, en voor een gezin met meerdere studenten al helemaal onbetaalbaar. Aangezien niet alle opleidingen overal worden aangeboden, is thuis studeren ook niet altijd een optie, tenzij dat dit ten koste gaat van de studiekeuze. We beseffen dat een oplossing niet voor de hand ligt, maar dat is één van de speerpunten waar we vanuit de VVS werk van willen maken.

In hoeverre is kwalitatieve studentenhuysvesting van belang voor kwalitatief onderwijs en het aantrekken van talent?

Als hogeronderwijsinstellingen concurrentieel willen blijven, moet ook voorzien worden in de nodige omkadering. We mogen niet vergeten dat studeren ook draait om de beleving. In deze tijden van

blended learning kan een stuk opvolging van thuis uit een goed alternatief zijn, maar het is vaak aangenamer om in een leuke omgeving te vertoeven, met performante Wifi, de juiste faciliteiten etc., die een studentenresidentie zou moeten bieden.

Is er nood aan verdere (de)centralisering van het aanbod?

Het verschuiven van het aanbod naar de stadsrand ligt ook bij ons op tafel als denkpiste. City hubs of student villages zoals we bijvoorbeeld in Frankrijk hebben gezien, lijken ons zeker de moeite om te analyseren. Vandaag zien we dat studenten op kot gaan in Kortrijk of Brugge om in Gent te studeren. Een verplaatsing van en naar de stadsrand veronderstelt overigens wel een goede verbinding met de campus, wat betekent dat de mobiliteit en het openbaar vervoer ook adequaat moeten functioneren.

Volstaat het huidige aanbod op kwalitatief vlak, of is ook daar nood aan een hernieuwing?

De toevoeging van bijkomend aanbod om de tekorten op te vangen is één zaak, maar het

huidige aanbod kan zeker kwalitatief verbeteren, ook vanuit de klimaatdoelstellingen. We ondervinden overigens niet alleen problemen met het vinden van een kot, er doen zich ook nog geregeld gevallen van fraude voor, waarbij internationale studenten bij aankomst geen kamer kunnen betrekken of niet aan de condities die hen werden voorgespiegeld. Ook dat speelt mee in de kwaliteit van het aanbod, waar de verdere professionalisering van de sector aan kan bijdragen.

Is er nood aan meer grootschalige studentenprojecten of moet men inzetten op renovaties van kleinere gebouwen in de binnenstad?

Beide zijn nodig en de voorkeur hangt ook af van studenten. Zo is er voor elk wat wils, want sommigen verkiezen een groot kotencomplex om veel mensen te leren kennen terwijl anderen de voorkeur geven aan kleinschaligheid. Er is hoe dan ook nood aan een balans tussen voldoende ruimte voor zichzelf, en ruimte om mekaar te leren kennen in gemeenschappelijke ruimtes.

Is er nood aan meer centralisering in het beleid op Vlaams niveau

(bouw- en kwaliteitsnormen, kotlabels, monitoring, etc.) en bijkomende regelgeving?

Het is een goede zaak om de eigenheid van de steden te bewaren. Zij vormen een belangrijke partner en zijn goed geplaatst om de lokale noden te beoordelen. Anderzijds is een zekere eenvormigheid wel belangrijk voor de transparantie en vergelijkbaarheid van het aanbod. Voor een gezin met twee studenten die in diverse steden studeren of internationale studenten die het aanbod willen vergelijken, kan dit op vandaag best verwarrend zijn. Vanuit de VVS hebben we zeker enkele aandachtspunten die op wetgevend vlak kunnen worden verbeterd. Het is echter niet alleen een kwestie van nieuwe regels. Het is ook een kwestie van de verhuurder en de huurder te informeren over hun rechten en plichten, en om te controleren en indien nodig af te dwingen.

Moeten er bijkomende overheidsinitiatieven genomen worden om het welzijn van de studenten te verbeteren?

Dit is een belangrijk punt, waarover een beleidsadvies werd gepubliceerd

door de VVS. Studentenpsychologen, verbonden aan onderwijsinstellingen spelen daarin een belangrijke rol. Ze zijn laagdrempelig en kosteloos. De uitbaters van de koten hoeven die rol wat mij betreft niet op hen te nemen, maar ze kunnen dit wel mee faciliteren door bijvoorbeeld een vertrouwenspersoon of aanspreekpunt aan te bieden. Het is immers zo dat problemen vaak via de medestudenten worden opgemerkt, dus dan moet dat goed gefaciliteerd worden. Vandaag wordt nog te vaak reactief gehandeld, terwijl preventief beter zou zijn (vroegdetectie). Het creëren van een community op kot en de beleving ondersteunen, kan in dat opzicht zeer waardevol zijn.

Hebben studenten dan meer psychologische (of andere) begeleiding nodig, of moeten ze “op eigen benen” leren staan?

Natuurlijk hoef je bij een aankomst op kot niet psychologisch begeleid te worden. De eerste weken op kot zijn gewoonweg vaak heel eenzaam, maar dat is ook een leerproces. Daar moet je door. Studenten die in het verleden al psychologische

moeilijkheden ondervonden, kunnen wel gebaat zijn bij begeleiding.

Is het hoger onderwijs gebaat bij meer Engelstalige lessen en het aantrekken van internationale studenten?

Ons standpunt is hoe dan ook dat internationalisering verrijkend werkt in een geglobaliseerde wereld met onderwijs als publiek goed. Als je studenten naar buitenlandse scholen wil kunnen sturen, is het een kwestie van wederkerigheid om ze ook te verwelkomen in België, en dat wordt nu eenmaal beter gefaciliteerd met Engelstalig onderwijs. De taalkeuze hangt verder ook af van het type opleiding. In pakweg een management opleiding is het Nederlands misschien niet aangewezen, als je vervolgens in een omgeving terecht komt waar Engels de voertaal is.

Hoe zie je de ideale habitat voor studenten waarin ze zich volop kunnen ontplooiën?

Abstractie makend van betaalbaarheid en de basics inzake veiligheid en hygiëne, is mijn ideaal kot er één waar ontspanning en activiteiten centraal staan. Iets waar activiteiten kunnen worden

georganiseerd en plaats is voor aanspreekbaarheid en sociale interactie. De dienstverlening en responsiviteit vanuit de uitbater speelt daarin een belangrijk rol. Een goede internetconnectie uiteraard. Andere materiële zaken kunnen leuke nice to haves zijn, maar dan bots je opnieuw snel op de grenzen van de betaalbaarheid en het sociale is wat voor mij primeert.

Liggen studenten wakker van de ecologische voetafdruk van hun kot?

Dit speelt zeker en maakt deel uit van een groeiend bewustzijn, maar betaalbaarheid primeert nu eenmaal. Vaak is het niet van ‘niet willen’, maar eerder ‘niet kunnen’. Het is dus geen kwestie van keuze in veel gevallen.

Toont Covid-19 aan dat er ook in de toekomst meer nood is aan online onderwijs of dat men, integendeel, net meer nood heeft aan fysiek onderwijs, campusbeleving, etc. ?

Het kot als verbindende plaats is echt van essentieel belang. Hybrid learning kan ondersteunend werken om lesopnames te herbekijken, of bij roosterconflicten lessen in te halen, maar fysieke contacten en interactie genieten wat mij betreft de absolute voorkeur.



Let's Get In Touch



Diggitt StudentLife is een jong en dynamisch bedrijf actief in diverse facetten van de studentenhuisvesting. Diggitt staat in voor het beheer van studentenkamers en levert bijstand aan diverse stakeholders in het kader van studentenhuisvestingsprojecten. Diggitt 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 kunnen 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.



Stadim is met zijn 25 jaar ervaring een vooruitstrevende en onafhankelijke vastgoedadviseur in de Benelux. We analyseren, waarderen en adviseren over alle types vastgoed en dit in elke analytische fase van de vastgoedcyclus. We zijn onder meer gespecialiseerd in kantoren, retail, logistiek, zorg- en studentenvastgoed, maar evenzeer in complexe vastgoeddossiers. We benaderen elke vraag vanuit economisch standpunt en staan garant voor een gefundeerd advies. Elke waardering, strategie bepaling of studie is gebaseerd op een brede expertise, een financieel onderbouwde methode en een unieke set van vastgoeddata die doorheen de jaren is opgebouwd.



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 | Ir. Arch.
MRE | Valuer - advisor
frederik.boumans@stadim.be



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 studentenhuysvesting. 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 studentenhuysvesting. 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.

