Kotkompas

Analyse van de Belgische markt van studentenhuisvesting

December 2020

stadim
Valuation & Consulting in Real Estate

DIGIT
STUDENTLIFE

Met de steun van de Vlaamse Vereniging van Studenten

VVS
Vlaamse Vereniging van Studenten

Topics

The Scene | 6

De Studenten | 8

Studentenhuisvesting | 17

Investeringsmarkt | 24

Reglementering | 29

The C-word | 34

The Future | 36

Samenvatting

De Belgische markt van de studentenhuisvesting is een dynamische markt in volle evolutie, die zich ontpopte tot een op zichzelf staande en stilaan mature *asset class*. Ze wordt gekenmerkt door een fragmentering waarbij sterke lokale verschillen bestaan op het vlak van vraag, aanbod, regelgeving en in het algemeen bruikbare en heldere data.

Studentenhuisvesting wordt in eerste instantie gedreven door de studentenpopulatie, onder impuls van demografie en democratisering. Beide factoren worden verwacht gunstig te evolueren, met een stijging van de jongerenpopulatie in de periode 2023-2031. Voor internationale studenten spelen o.m. (inschrijvings)kosten, onderwijskwaliteit en *English Taught Programs* een belangrijke rol. Een tweede belangrijk factor is het aantal niet-thuiswonende studenten (Kotratio), die sterk verschilt van stad tot stad. Daarnaast hebben socio-economische en fiscaal-financiële factoren, reglementering en beleidskeuzes een impact op deze markt.

De Top 10-studentensteden vertegenwoordigen ca. 90% van de Belgische studentenpopulatie. Brussel is met 110.000 studenten de grootste Belgische "studentenstad". Gent en Luik zijn de grootste studentensteden in Vlaanderen resp. Wallonië. België telt naar schatting 472.000 studenten, waarvan ca. 15% (Vlaanderen) resp. 24% (Brussel-Wallonië) internationale studenten. Dit aantal zal naar verwachting verder toenemen tot 606.000 (2030), waarvan 160.000 internationale studenten.

De gemidelde kotratio bedraagt 40%. In het verleden was er een structureel kwantitatief tekort aan studentenkamers, wat in bepaalde steden werd opgevuld. Er bestaat ook een kwalitatief tekort, waarbij oude koten moeten worden vervangen of aangepast aan evoluerende normen en standaarden. In de toekomst kan opnieuw een stijgende nood aan studentenhuisvesting worden verwacht, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Tegen 2030 is er een bijkomende nood aan ca. 95.000 koten, louter en alleen in functie van een toenemend aantal studenten.

De huurprijzen variëren sterk afhankelijk van de studentenstad en vormen nog steeds dé belangrijkste keuzefactor voor studenten. De gemiddelde prijs voor een studentenkamer schommelt rond 400 euro / maand. Brussel is de duurste studentenstad. Sedert 2015 kent de markt een sterke toename qua transactionele activiteit, gedreven vanuit een aantal grotere investeerders en ontwikkelaars die actief zijn in dit segment. Yields schommelen rond 4,5% à 5,5% voor goed gelegen kwalitatieve studentencomplexen. Voor uitponding van individuele studentenunits ligt dit rond 3,5%.

De Coronacrisis heeft hard ingebeukt op het studentenleven en leidde tot een boost in het afstandsonderwijs. De Coronacrisis heeft ook aangetoond dat studentenvastgoed het hoofd kan bieden aan sterk conjuncturele schommelingen. Het leven op de campus is ook meer dan louter leerstof vergaren. Het draagt bij tot de vorming van studenten en biedt een voedingsbodem voor hun latere professionele en private leven.

In een markt die gekenmerkt wordt door verdere consolidatie en professionalisering zal in de toekomst ook rekening moeten worden gehouden met belangrijke evoluties, zoals het mentaal welzijn van de student. Ook het *future proofen* van gebouwen zal een speerpunt worden voor het verouderde en nieuwe patrimonium met aandacht voor het "*Environmental, Social & Governance*"-gebeuren. De digitale wereld zal steeds meer aan kracht winnen. Draadloos en supersnel zijn de codewoorden. Mits aandacht voor betaalbaarheid, komt dit de gebouwen en de service ten goede. Het draagt bij aan de aantrekkingskracht van een studentenstad op nationaal en internationaal vlak. Studentenhuisvesting speelt immers een cruciale rol in de ondersteuning van kwalitatief hoger onderwijs, de uitbouw van een kenniseconomie en de versterking van het socio-economisch weefsel van de ganse Belgische regio.

Résumé

Le marché belge du logement étudiant est un marché dynamique en pleine évolution, qui s'est transformé en une classe d'actifs à part entière et peu à peu mature. Cette classe d'actifs se caractérise d'une part par sa fragmentation : il existe de fortes différences locales en termes de demande, d'offre, de réglementation et, d'autre part par ses données généralement claires et exploitables.

La demande de logements étudiants dépend principalement de la population étudiante, déterminée par la démographie et la démocratisation. Ces deux facteurs devraient évoluer favorablement, avec une augmentation de la population jeune pour la période 2023-2031. Pour les étudiants étrangers, les frais (de scolarité entre autres), la qualité de l'enseignement et les formations données en anglais jouent un rôle important. Un deuxième facteur - très variable d'une ville à l'autre - est le nombre d'étudiants vivant en kot (le « *Kotratio* »). Enfin, les facteurs socio-économiques, fiscaux et financiers, les réglementations et les choix politiques ont un impact sur ce marché.

Les dix principales villes étudiantes représentent env. 90% de la population étudiante. Bruxelles est la plus grande "ville étudiante" belge avec 110 000 étudiants. Gand et Liège sont resp. les plus grandes villes étudiantes de Flandres et de Wallonie. La Belgique compte environ 472 000 étudiants. Les étudiants étrangers représentent 15% des étudiants en Flandres et 24% en Bruxelles-Wallonie. La population étudiante devrait encore augmenter pour atteindre 606 000 étudiants en 2030, dont 160 000 étrangers.

Le pourcentage d'étudiants vivant en kot (Kotratio) est de 40 %. Dans le passé, il y avait une pénurie structurelle du nombre de logements étudiants, qui a depuis été comblée dans certaines villes. Il existe également une pénurie qualitative : les anciens logements étudiants devant être remplacés ou adaptés en fonction de l'évolution des normes et standards. Dans le futur, on peut à nouveau s'attendre à un besoin croissant de ces logements, tant au niveau qualitatif que quantitatif.

D'ici 2030, il faudra construire environ 95 000 kots supplémentaires, simplement en raison du nombre croissant d'étudiants.

Les loyers varient beaucoup en fonction de la ville étudiante et ils constituent toujours le critère de choix déterminant pour les étudiants. Le prix moyen d'une chambre d'étudiant fluctue autour de 400 euros / mois. Bruxelles est la ville étudiante la plus chère. Depuis 2015, le marché a connu une forte augmentation de l'activité transactionnelle, sous l'impulsion d'un certain nombre de grands investisseurs et de promoteurs actifs dans ce segment. Les rendements fluctuent entre 4,5% et 5,5% pour des complexes étudiants de qualité et bien situés. Ils sont d'environ 3,5% pour les unités individuelles pour étudiants.

La crise du coronavirus a frappé de plein fouet la vie des étudiants et a entraîné un essor de l'enseignement à distance. Cette crise a également montré que l'immobilier étudiant pouvait faire face à de fortes fluctuations cycliques. La vie d'étudiant ne se limite pas à l'acquisition de connaissances. Elle contribue au développement des étudiants et constitue un terreau fertile pour leur vie professionnelle et privée future.

Dans un marché caractérisé par une consolidation et professionnalisation accrues, il sera important de tenir compte dans le futur des évolutions importantes, telles que le bien-être mental des étudiants. La durabilité des bâtiments deviendra également une priorité avec une attention particulière portée aux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. La digitalisation va aussi se renforcer. « Sans fil » et « ultrarapide » seront les nouveaux mots d'ordre. Les bâtiments et services en bénéficieront, à condition que cela reste abordable en terme de prix.

Cela contribue à l'attractivité d'une ville étudiante au niveau national et international. Les logements pour étudiants jouent en effet un rôle crucial dans le soutien à un enseignement supérieur de qualité, le développement d'une économie de la connaissance et le renforcement du tissu socio-économique de toute la Belgique.

Summary

The Belgian student housing market is a dynamic market in full evolution, which has developed into a stand-alone and gradually mature asset class. It is characterised by a fragmentation in which there are strong local differences in terms of demand, supply, regulations and, in general, useful and clear data.

Student housing primarily depends on the student population, driven by demography and democratisation. Both factors are expected to evolve favourably, with an increase in the younger population in the period 2023-2031. For international students, (tuition) costs, quality of education and English Taught Programs play an important role. A second important factor is the number of students not living at home ("*Kotratio*"), which varies greatly from city to city. In addition, socio-economic and tax/financial factors, regulations and policy choices have an impact on this market.

The Top 10 student cities represent about 90% of the Belgian student population. Brussels is the largest Belgian student "city" with 110,000 students. Ghent and Liège are the largest student cities in Flanders and Wallonia respectively. Belgium has an estimated 472,000 students, of whom about 15% (Flanders) and 24% (Brussels-Wallonia) are international students. This number is expected to increase further to 606,000 (2030), of which 160,000 are international students.

The average Kotratio is 40%. In the past, there was a structural quantitative shortage of student rooms, which was filled in certain cities. There is also a qualitative shortage, with old student rooms having to be replaced or adapted to evolving norms and standards. In the future, an increasing need for student housing can again be expected, both qualitatively and quantitatively.

By 2030 there is an additional need for about 95,000 student rooms, merely due to an increasing number of students.

Rents vary greatly depending on the student city and are still the number 1 determinant for students. The average price for a student room fluctuates around € 400 / month. Brussels is the most expensive student city. Since 2015, the market has seen a strong increase in transactional activity, driven by a number of larger investors and developers active in this segment. Yields fluctuate between 4.5% and 5.5% for well-located high-quality student residences. For individual student units, this is around 3.5%.

The Corona crisis hit student life hard and led to a boost in distance learning. The Corona crisis has also shown that the student housing segment can cope with strong cyclical fluctuations. Life on campus is also more than just learning. It contributes to the development of students and provides a breeding ground for their future professional and private lives.

In a market characterised by further consolidation and professionalisation, important evolutions such as the student's mental wellbeing, will also have to be taken into account in the future. The future proofing of buildings will also become a spearhead for the outdated stock and new developments, with attention for "Environmental, Social & Governance"-aspects. The digital world will gain more and more strength. Wireless and super fast are key. Provided that attention is paid to affordability, this will benefit the accomodation and the service.

It contributes to the appeal of a student city on a national and international level. After all, student housing plays a crucial role in supporting high-quality higher education, the development of a knowledge economy and the strengthening of the socio-economic fabric of the entire Belgian region.

Setting the scene

De markt van studentenhuisvesting

De Belgische markt van de studentenhuisvesting is een dynamische markt in volle evolutie. De professionele markt van studentenhuisvesting wordt niet meer louter gedomineerd door de landen die lang als enige mature markten werden beschouwd, m.n. de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Australië. De zoektocht naar alternatieven wordt gedreven vanuit de vraagzijde (studenten) en aanbodzijde. Investeerders gaan op zoek naar alternatieven om portefeuilles verder te diversifiëren en het segment van studentenhuisvesting vormt daarin een interessante niche. Mee gedreven door dergelijke factoren, ontpopte dit segment zich van kleine broertje onder de allesomvattende vlag van "residentieel vastgoed" tot een op zichzelf staande en stilaan mature (of minstens puberale) *asset class*.

De Belgische markt van de studentenhuisvesting volgt zonder twijfel de trend die zich in gans continentaal Europa afspeelt. Onze Noorderburen kapen daarin een voortrekkersrol weg, en vormen een interessante bron van inspiratie voor het in kaart brengen van de markt en de institutionalisering ervan. Dat de aanhoudende nood aan betaalbare en kwalitatieve studentenhuisvesting in Nederland nog steeds een acuut pijnpunt vormt, toont aan dat grondige inzichten niet synoniem zijn voor een onmiddellijke perfectionering van de markt. Dat neemt echter niet weg dat een overkoepelend en doortastend begrip essentieel is om naar een evenwichtige markt te evolueren.

De Belgische markt van studentenhuisvesting 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 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 bijdraagt aan de versterking van het socio-economisch weefsel van studentensteden en bij uitbreiding de ganse Belgische regio.

Methodologie & doelstellingen

Dit rapport is gebaseerd op eigen onderzoeken en analyses op basis van publieke informatie. Daarnaast werden ook 1.700 studenten bevraagd via een enquête, waarvan de voornaamste bevindingen werden afgetoetst met een focusgroep bestaande uit studenten. Dit met de gewaardeerde steun van de Vlaamse Vereniging van Studenten en de overige partijen die hun input hebben geleverd, ondersteuning hebben verleend en de enquête hebben verspreid en ingevuld. 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, hoewel in sommige gevallen een gebrek aan beschikbaarheid van informatie een coherent en overzichtelijk beeld bemoeilijkte. Meer accurate data en een verdere ontsluiting van gegevens zou een beter begrip van de markt zeker ten goede komen.

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

Drivers voor de studentenpopulatie en de kotenmarkt

Studentenhuisvesting is onderhevig aan tal van factoren die zowel de vraag- als aanbodzijde beïnvloeden. Aan vraagzijde zijn de omvang van de studentenpopulatie, bestaande uit nationale en internationale studenten, en het aandeel niet-thuiswonenden van deze studentenpopulatie, belangrijke drivers.

De **nationale studentenpopulatie** wordt onder meer bepaald door:

> ***Demografische aspecten***
>
> Het aantal Belgische jongeren (18+).
>
> Het aantal oudere studenten dat hoger onderwijs volgt. Dit aantal is sterk afhankelijk van socio-economische evoluties en de manier waarop het onderwijsaanbod is gestructureerd.
>
> ***Democratisering van het onderwijs***
>
> Of nog: Het aandeel van de Belgische jongeren dat hoger onderwijs volgt. Dit aandeel noemen we de Hoger Onderwijs Ratio of HO-ratio. De evolutie van deze ratio is sterk afhankelijk van sociale en maatschappelijke evoluties, met inbegrip van studiekosten, overheidstussenkomst via beurzen, economische conjunctuur, etc.

Internationale studenten worden aangetrokken door een combinatie van toegankelijkheid en kosten (visa, inschrijvingsgelden, algemene kosten, etc.), de aantrekkingskracht van het onderwijs (kwaliteit, *rankings*), het aanbod van Engels- en Franstalig onderwijs (*English Taught Programs* – in het Franstalige landsgedeelte vormt Franstalig onderwijs evident een interessant alternatief voor internationale studenten uit o.a. Frankrijk en Noord-Afrika) en solide toekomstperspectieven.

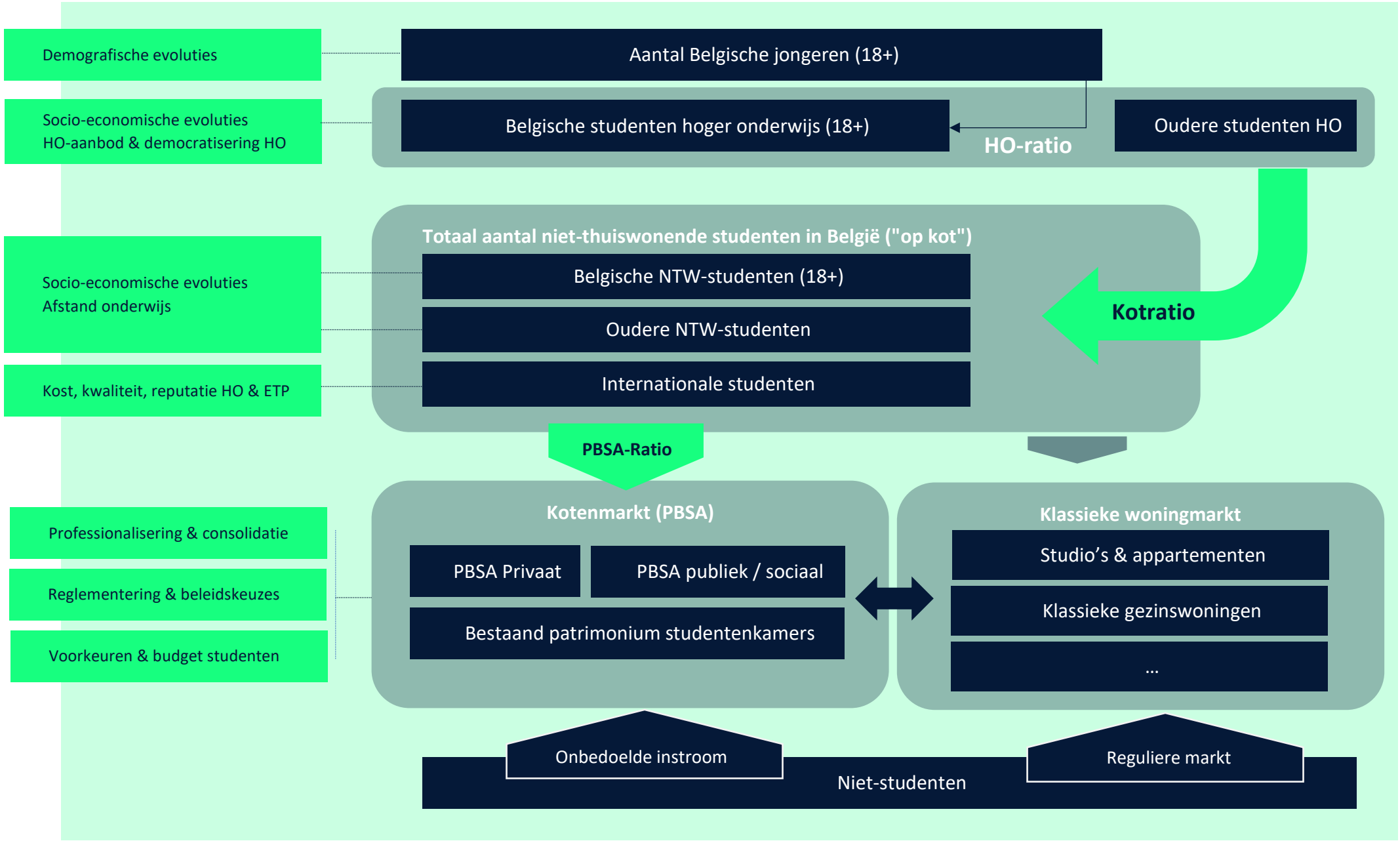
Het aantal hoger onderwijsstudenten en het aantal kotstudenten (niet-thuiswonende studenten) leidt tot een bepaalde "Kotratio". Dit is het aantal studenten hoger onderwijs dat een kamer, kot, studio, appartement… betrekt. Een deel van deze studenten komt terecht op de eigenlijke markt van daartoe bestemde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

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.

Aan aanbodzijde spelen uiteraard ook socio-economische en fiscaal-financiële factoren een belangrijke rol, net zoals reglementering (vergunningscriteria, regels inzake wooncomfort) en beleidskeuzes. Zo kan de overheid sturend optreden, bijvoorbeeld in functie van een voorkeur voor grote PBSA versus een spreiding van studentenkamers in de stad. Een bijkomend aanbod aan PBSA kan ook de druk op de klassieke woningmarkt wegnemen opdat deze kan worden voorbehouden voor klassieke gezinnen.

Onderstaand schema schetst een synthese van deze factoren. Een wijziging in een of meerdere drivers, hetzij onverwacht hetzij intentioneel (door bijvoorbeeld aansturing en het beleid van de overheid) kan de vraag en/of het aanbod beïnvloeden.

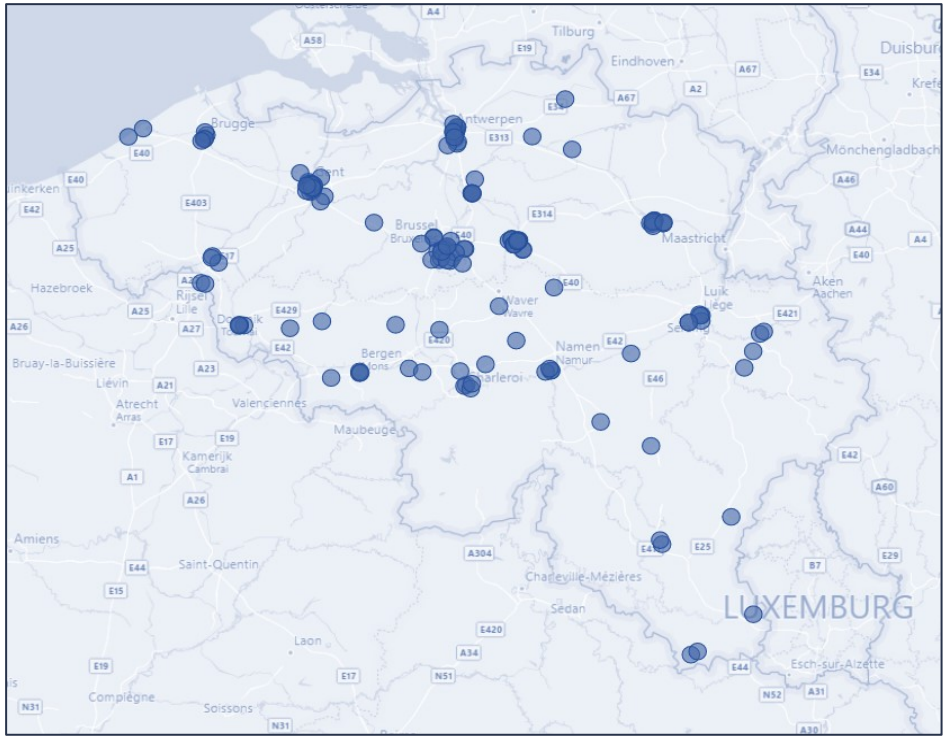
Schematische weergave van diverse drivers voor studentenpopulatie en kotenmarkt



Hoger onderwijsinstellingen (HOI)

België heeft een goede kwaliteit voor wat haar onderwijs betreft, wat een belangrijke factor is voor het aantrekken van nationale en internationale studenten. De plekken waar hoger onderwijs wordt aangeboden, zijn verspreid over het ganse land. In een 40-tal verschillende gemeentes treft men één of meer hogescholen of universiteiten aan.

Deze locaties worden uitgebaat door tientallen verschillende aanbieders van hoger onderwijs: 5 Nederlandstalige universiteiten en 13 hogescholen en 7 Franstalige universiteiten en 35 (kunst)hogescholen. De verscheidene afzonderlijke aanbieders van tweedekans hoger onderwijs (105) in het Franstalige gedeelte van het land worden buiten beschouwing gelaten.



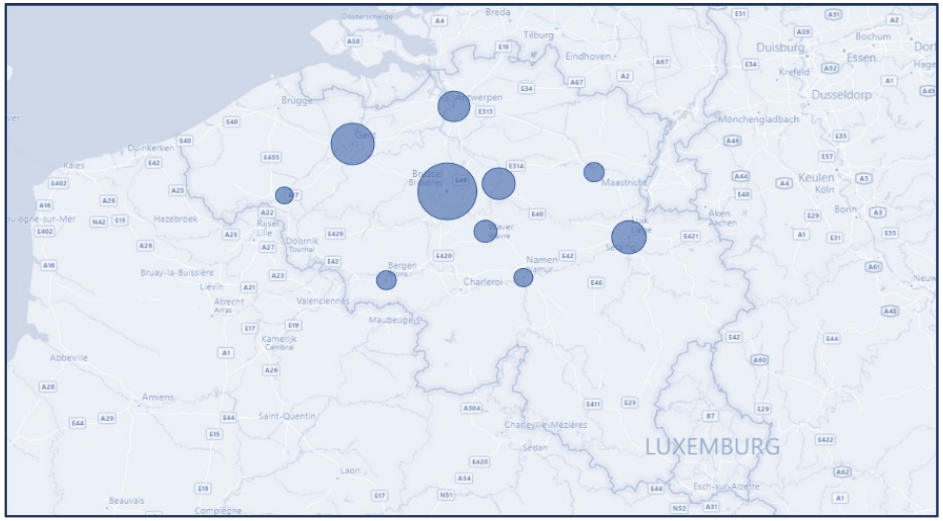
Locaties waarin hoger onderwijs wordt aangeboden in België

Op het plannetje is te zien dat Vlaanderen een zekere concentratie kent van HOI. In het Franstalige landsgedeelte is er sprake van een bredere geografische spreiding van de HOI, voornamelijk ter hoogte van Midden-België (de as Mons-Namen-Luik).

Hoewel de universiteiten en hogescholen van oorsprong groot geworden zijn in één stad of één wingebied, zijn dezelfde aanbieders vandaag aanwezig op verschillende locaties met lokale satellietcampussen. Zo is bijvoorbeeld KU Leuven aanwezig in zes gemeenten en zijn in het verleden diverse instellingen samengegaan onder één naam, zoals Odisee (EHSAL + KAHO) die aldus onderwijs aanbiedt in Aalst, Brussel, Dilbeek, Gent, Schaarbeek en Sint-Niklaas.

De Associatie KU Leuven, bestaande uit KU Leuven, LUCA School of Arts, Odisee, Thomas More, UCLL en Vives, is zelfs aanwezig in 23 gemeenten in Vlaanderen en Brussel.

De clustering van hoger onderwijsinstellingen en faculteiten in steden heeft ertoe geleid dat enkele steden zijn uitgegroeid tot de werkelijke studentensteden zoals we ze vandaag kennen.



Top 10 Belgische studentensteden (Bron: Vlaamse Ministerie van Onderwijs, ARES en eigen marktonderzoek)

In alle Top 10-steden zijn de HOI's aanwezig in het centrum van de stad, maar vrijwel allemaal hebben ze ook campussen buiten de kernstad.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in één woord Brussel, is qua aantal studenten en aantal sites de grootste "studentenstad" van België. Onder meer 11 hogescholen en 5 universiteiten bieden hoger onderwijs aan voor een 110.000 studenten.

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

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

	Stad	Aantal studenten
1	Brussel	110.000
2	Gent	74.000
3	Antwerpen	50.000
4	Leuven	50.000
5	Luik	45.000
6	Louvain-La-Neuve	25.000
7	Hasselt	23.000
8	Mons (Bergen)	18.000
9	Namen	17.000
10	Kortrijk	15.000

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

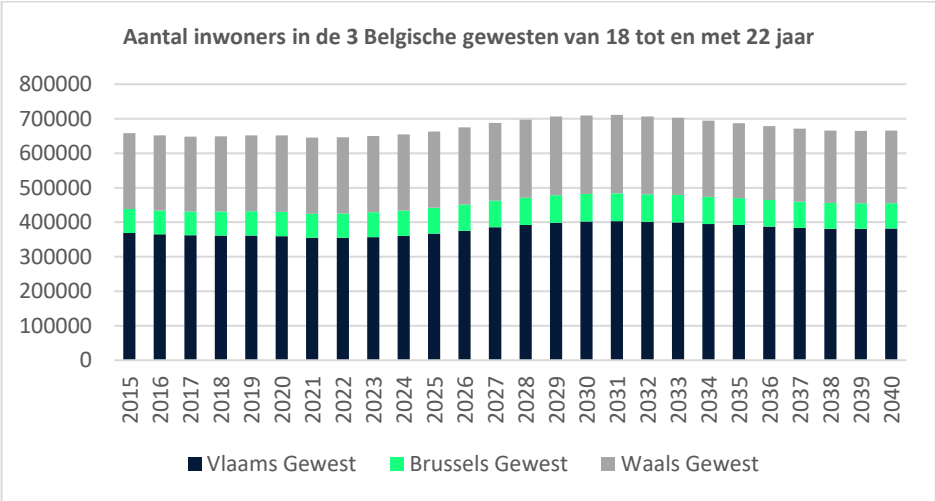
Demografische evoluties

De demografische evoluties vormen een belangrijke bron om de toekomstige vraag naar studentenhuisvesting in te schatten. Vanuit een modelmatige benadering wordt een algemeen beeld geschetst van wat deze demografische evoluties kunnen betekenen voor de evolutie in de vraag naar studentenhuisvesting.

Het feit dat er geen exacte gegevens voorhanden zijn van het aantal studentenkamers in België, maakt een inschatting van 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.

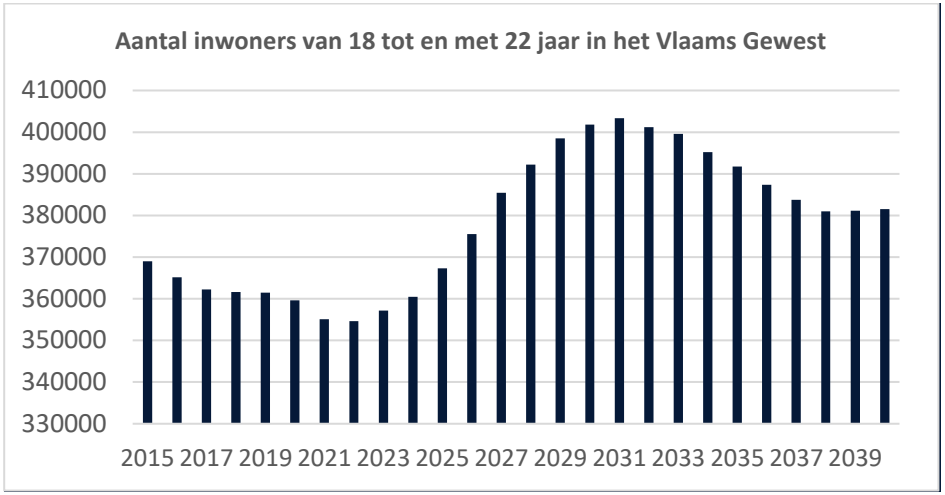
Verwachting aantal Belgische jongeren

De toekomstige evolutie van het aantal nationale studenten wordt onder meer gestuurd door de evolutie van het aantal jongeren (18-22 jarigen). Dit aantal blijft relatief stabiel tot 2023, om dan een stijging door te maken tot 2031.



Evolutie aantal inwoners van 18 tot en met 22 jaar in de 3 Belgische gewesten (Bron: Statbel)

Deze evolutie speelt zich af in de drie Gewesten en is het meest uitgesproken in het Vlaams Gewest, zoals duidelijk wordt weergegeven in onderstaande tabel.



Evolutie aantal 18- tot 22-jarigen in het Vlaams Gewest (Bron: Statbel)

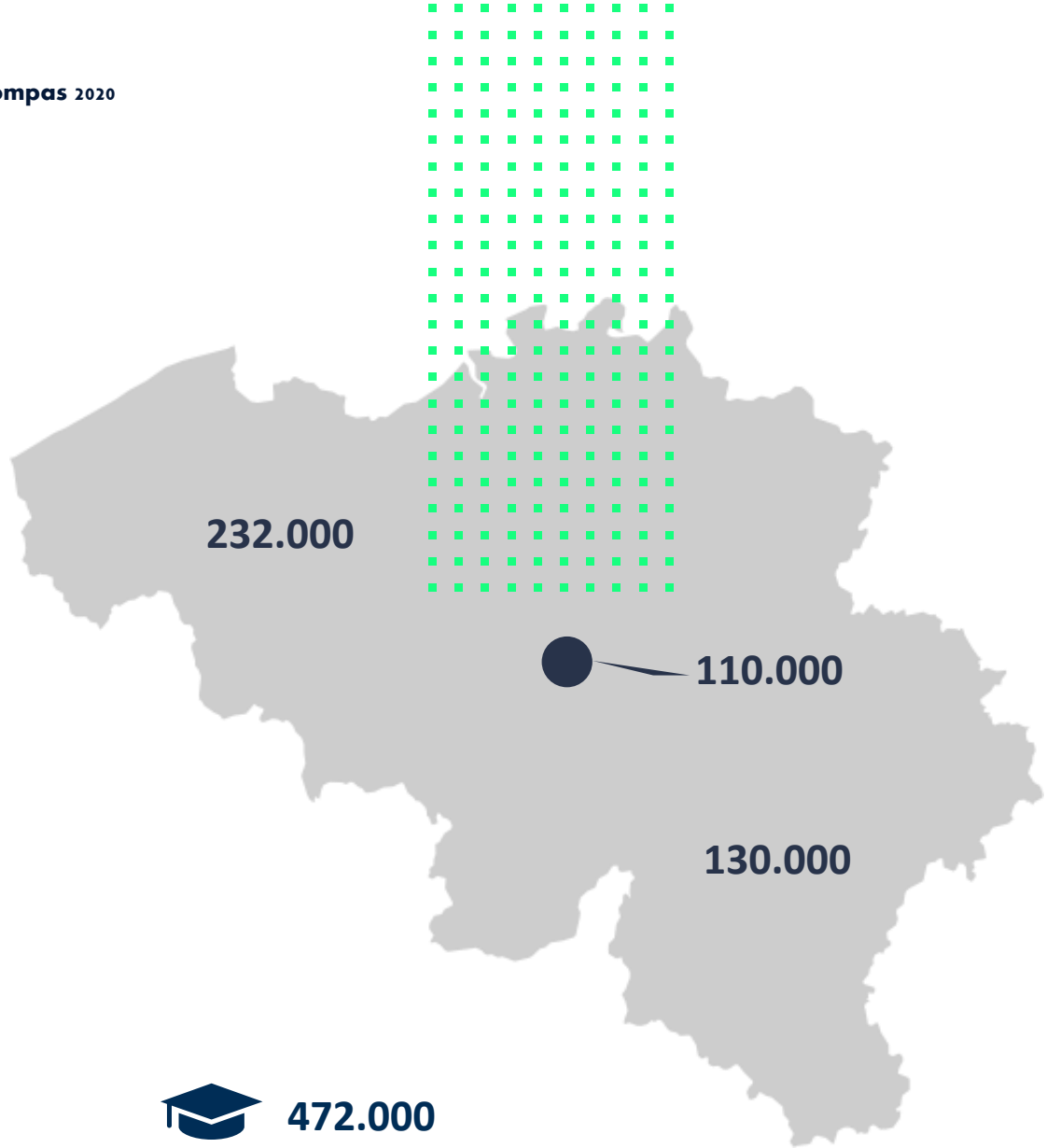
De relatieve stijging van deze bevolkingsgroep zal het aantal studenten aan een HOI naar verwachting doen toenemen en bijgevolg ook de vraag naar studentenhuisvesting.

Evoluties in aantal studenten

Aantal studenten

Er zijn in België naar schatting 472.000 studenten in het Hoger Onderwijs, die geografisch kunnen worden verdeeld over de drie regio's.

In Vlaanderen maken de internationale studenten 15% uit van de inschrijvingen, terwijl dat voor Brussel-Wallonië hoger ligt op ca. 24% (Ares, 2019).



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

Toekomstige evoluties in het aantal studenten

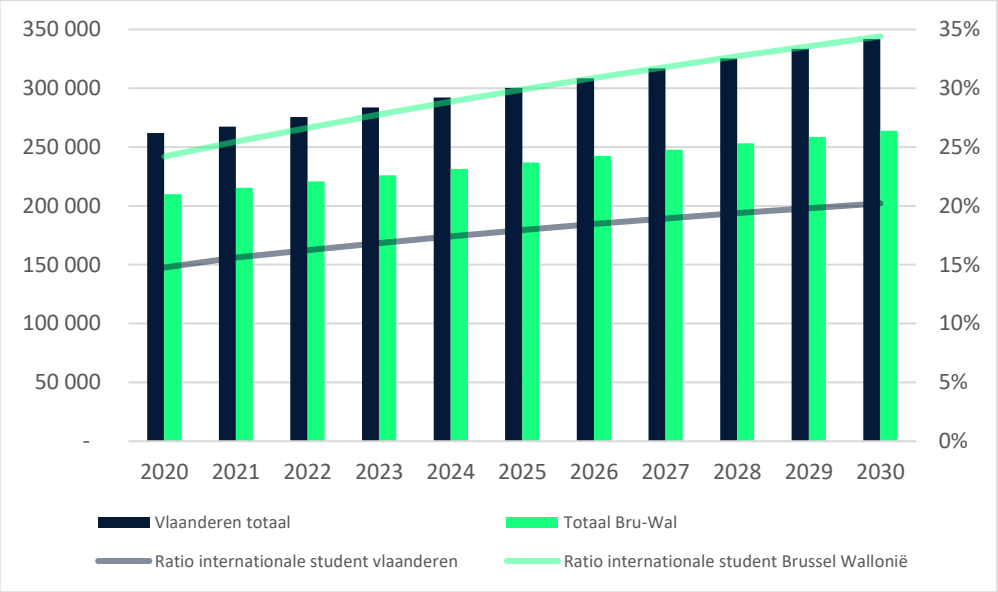
De afgelopen jaren kenden een stijgende trend in het aantal studenten. Deze groeitrend was in Vlaanderen voor 45% toe te schrijven aan de groei van Belgische studenten, en voor 55% aan de groei van internationale studenten. In Wallonië werd dit aantal nog meer ondersteund door de groei in internationale studenten. Zowel in Vlaanderen als in Brussel-Wallonië kan worden verwacht dat de studentenpopulatie in de periode 2020-2030 verder zal toenemen. De groei van studenten in Vlaanderen baseren we op de verwachte demografische evolutie van nationale studenten en een verderzetting van de democratisering en aantrek van het hoger onderwijs voor nationale en internationale studenten. De groei in Brussel en Wallonië is gebaseerd op cijfers van het Ares-instituut. Een en ander is sterk afhankelijk van het gehanteerde beleid tegenover de verdere democratisering en de instroom van internationale studenten.

De studentenpopulatie groeit naar verwachting tot 606.000 studenten tegen 2030, tegenover het bestand van 472.000 studenten. De nationale studentenpopulatie zou stijgen met 64.000 studenten.

In Vlaanderen wordt een totale groei van 80.000 studenten verwacht tegen 2030. Met een groei van 30.000 studenten is de stijging van het aantal buitenlandse studenten goed voor een aandeel van 38%. In Wallonië en Brussel wordt een groei verwacht van 54.000 studenten tegen 2030. Hier is het aandeel van buitenlandse studenten in de groei nog veel groter. Met een groei van 40.000 studenten ligt het aandeel hier op 74%.

Dit impliceert een stijging van 134.000 studenten tegen 2030. Dit is een groei van 28% of een gemiddelde groei van 2,5% per jaar. Het aandeel van internationale studenten zou, mede onder impuls van uitwisselingspogramma's (Erasmus+), stijgen met ca. 70.000 tot 160.000 in 2030.

Prognose nationale en internationale studenten in België (modellering o.b.v. data Statbel, Ares en HOI's)



	Studenten	2020	2030	Stijging
Vlaanderen	Totaal	262.000	342.000	31%
	Nationale Studenten	223.000	273.000	22%
	Internationale Studenten	39.000	69.000	77%
Brussel-Wallonië	Totaal	210.000	264.000	26%
	Nationale Studenten	159.000	173.000	9%
	Internationale Studenten	51.000	91.000	78%
België		472.000	606.000	28%

Tietgenkollegiet | Kopenhagen, Denemarken

Studentenhuisvesting

We vroegen het aan… Minister Matthias Diependaele | Vlaams Minister van Wonen

Hoe kijkt u naar het huidige landschap van studentenhuisvesting?

"Algemeen gesteld benader ik de sector met de nodige nostalgie. Ik heb zelf ook een mooie studententijd kunnen doormaken op kot, en ben van opvatting dat je de studenten dan ook de nodige ruimte moet gunnen en zo min mogelijk regelgevend moet interveniëren. We moeten wel meer zicht krijgen op de facts & figures *zodat er meer data voorhanden zijn. Die data hoeven niet per definitie uit te monden in bijkomende regelgeving maar het kan ons meer inzichten verschaffen. Hiervoor worden ook initiatieven ondernomen om dit in de toekomst beter in kaart te kunnen brengen."*

Is er nood aan meer centralisering in het beleid of bijkomende regelgeving in dit segment?

"Er is al heel wat gebeurd om een regelgevend kader te scheppen en deze aspecten in evenwicht te brengen. Ik ben dus geen voorstander van nog meer regulering. Er moet vanzelfsprekend een minimumkader bestaan (denk aan hygiëne, brandveiligheid, minimale oppervlakte, stromend water, etc.) om de uitwassen en huisjesmelkers te weren, maar dat moet volstaan op het overkoepelende Vlaamse niveau. Dit neemt niet weg dat ik tegelijk ook de lokale autonomie respecteer. Dat is niet meer dan een toepassing van het algemene subsidiariteitsbeginsel waarbij de maatregelen op het juiste overheidsniveau worden genomen. Ook in andere domeinen zie je een trend richting decentralisatie waarbij het lokale niveau het best geplaatst kan zijn om aan te voelen wat er leeft en welke maatregelen gerechtvaardigd zijn."

Het Woninghuurdecreet dat in 2019 in werking trad, legt beperkingen op inzake bijkomende kosten, opzegmogelijkheden etc. Wordt dat evenwicht daarin voldoende gewaarborgd?

"Deze regels zijn een resultante van het streven naar een evenwicht met checks & balances *voor beide partijen. Anderzijds wordt in dergelijke context ook gestreefd naar het beschermen van de "zwakkere contractspartij", en dat is hier de student. Vergeet niet dat in de klassieke woninghuur de waarborgregeling recent opnieuw van 2 op 3 maanden werd gebracht, ter bescherming van de verhuurder. Een juist evenwicht vinden is iets dat in de twee richtingen doorwerkt."*

Is er nood aan verdere consolidatie van het aanbod aan studentenhuisvesting?

"Bepaalde sectoren hebben in het verleden een consolidatiegolf gekend onder impuls van een toenemende regelgeving, zoals de zorgsector. Daar kan doorgedreven regelgeving ook worden verantwoord. In het geval van studentenhuisvesting mag het wat meer aan de studenten worden overgelaten. Voor mij speelt daar ook de nostalgie, de gezelligheid, studenten die zelf initiatief kunnen nemen. Je moet niet overal de verplichting opleggen om riante complexen in te richten met gemeenschappelijke ruimtes en sportzalen. Laat de markt en de vraag van studenten daar ook zijn werk doen. Sommigen zullen daar naar op zoek zijn, anderen zullen vrede nemen met een basic kot waar je je potje kan koken."

Loopt studentenvastgoed achter op andere vastgoeddomeinen qua wooncomfort, woonkwaliteit en technologische vooruitgang?

"Voor veiligheid en hygiëne moet er een minimaal kader worden uitgewerkt, maar men mag daar niet te ver in gaan. Misschien staan andere segmenten zoals de kantorenmarkt daar verder in, maar het moet ook allemaal betaalbaar blijven voor de student. Veel hangt af van wat de vraag is van de klant-student en of die daarin wil meegaan en met andere woorden bereid is om daarvoor te betalen."

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

"Ook hier herhaal ik het graag: laat ons niet alles overreguleren. Bij elk voorval wordt verwacht dat gedetailleerde regels worden uitgewerkt om dat in de toekomst te voorkomen, maar niet alles moet geregeld worden. Het welzijn is van belang, maar dat hoeft niet per se in extra wetten te worden gegoten. Vergelijk het met een goed lief vinden; dat is belangrijk voor je geluk, maar de overheid hoeft daarom geen relatiebureau in te richten."

Kan men het fysiek en mentaal welzijn van de studenten verbeteren met meer psychologische of andere begeleiding, of moeten ze op eigen benen leren staan?

"Als de markt vragende partij is voor meer begeleiding en coaching heb ik

daar uiteraard geen bezwaar tegen. Maar de overheid of verhuurders moeten dat niet als eerste faciliteren. Je zou toch in eerste instantie je toevlucht moeten kunnen nemen tot je sociaal netwerk, familie of vrienden? Voor wie daar niet op kan terugvallen zijn er externe opvangmogelijkheden. Er is bijvoorbeeld Awel (de jongerentelefoon) en de zelfmoordlijn, wat een zeer goede zaak is om een uitweg te bieden voor mensen die niet kunnen terugvallen op een warm nest. Voor hen mag en moet er een vangnet zijn maar dat mag niet vervellen tot de default optie voor iedereen die eens geconfronteerd wordt met een tegenslag."

Is het hoger onderwijs gebaat bij het aantrekken van internationale studenten?

"Ik ben absoluut voorstander van meer internationale studenten. Kwalitatieve huisvesting mag daarbij niet ontbreken, maar om dit publiek aan te trekken, spelen andere parameters een veel belangrijkere rol. Het begint met de kwaliteit van het onderwijs dat de nummer 1-aantrekkingsfactor is en blijft. Daarnaast is er ook de centrale plaats die we innemen in Europa (Parijs, Berlijn, Londen liggen allemaal op behapbare afstand). Voorts moeten we met andere omgevingsfactoren zoals cultuur en andere activiteiten die aantrekkingskracht kunnen stuwen. Huisvesting is één aspect, maar dat kan zowel een groot studentencomplex zijn als de spreekwoordelijke kotmadamformule."

Toont de Coronacrisis aan dat er in de toekomst meer nood is aan online onderwijs, of net aan fysiek onderwijs en campusbeleving?

"Uiteraard heb ik alle begrip voor de getroffen maatregelen, maar laat één ding duidelijk zijn: ik ben tegen "het nieuwe normaal" voor de toekomst. Dat er digitale versnellingen zijn heeft zeker voordelen (denk aan de elektronische handtekening die nu echt is ingeburgerd in plaats van torenhoge stapels signataires), maar ik hoop dat we snel terug naar fysiek contact kunnen overschakelen. Een hand geven, aan de toog staan en face to face afspreken. Dat is ook een belangrijk onderdeel van het studentenleven."

Wat mag zeker niet ontbreken in het studentencomplex van de toekomst?

"Moderne snufjes in het gebouw zijn altijd fijn, maar doe mij toch maar eerst een frietkot op wandelafstand (lacht)! Even serieus: misschien bevindt het meest essentiële zich niet in het gebouw, maar net daarbuiten. Het is de verwevenheid met de sociale omgeving waarin studenten zich kunnen ontplooien die van cruciaal belang is. Op kot moet je herinneringen kunnen opdoen. Grijp die kans!"

Studentenhuisvesting

Algemeen: Markt van studentenhuisvesting in België

Ondanks 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 ook meer studenten in PBSA-gebouwen met 50 units of meer. Dit lijkt er op te wijzen dat de institutionalisering van de markt in Vlaanderen in de voorbije jaren vooruitliep op die in Wallonië.

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

Daarnaast ziet men ook dat bepaalde *medium-sized* panden (30 à 50 units) op de markt komen. Het betreffen nieuwe panden maar evenzeer panden in verouderde staat die aan renovatie toe zijn.

Naar verwachting is de overdracht van panden en portefeuilles een fenomeen dat in de toekomst zal toenemen met een verdere consolidatie tot gevolg. Hiervoor bestaan diverse redenen, naast louter financiële overwegingen. Deze kunnen verband houden met het beheer, zoals eigenaars die ouder worden en het beheer niet meer willen of kunnen waarnemen of de volgende generatie die een portefeuille verkrijgt en het beheer evenmin wil of kan behartigen. Anderzijds is er de toenemende professionalisering van grotere spelers die dankzij schaalvoordelen een betere service kunnen bieden.

Ook de regelgeving wordt er strenger op (zowel bouwkundig – bvb. nieuwe regels inzake het verbod op steile trappen in kamers, brandveiligheid, maar ook inzake uitbating, zoals de nieuwe huurwetgeving). De naleving van deze regels vergt niet enkel bijkomende inspanningen en investeringen om ze uit te voeren. Ze simpelweg kunnen bijhouden, veronderstelt ook een gespecialiseerde en intensieve opvolging van de markt, wat maakt dat kleinere niet-professionele spelers steeds meer moeilijkheden zullen ondervinden in dit segment.

Vraag en aanbod

Factoren m.b.t. de vraag naar studentenhuisvesting

De vraag naar studentenhuisvesting is onderhevig aan verschillende factoren. Vooreerst kan men niet buiten het demografische aspect om. De evolutie van de populatie blijft de meest cruciale factor ter ondersteuning van de vraag naar studentenvastgoed. Daarnaast is het kwalitatieve onderwijsaspect van uiterst groot belang. De hoge kwaliteit van de Belgische onderwijsinstellingen en respectievelijke opleidingen dienen gehandhaafd te worden om studenten uit binnen- en buitenland aan te trekken, waarbij uiteraard ook het niveau van inschrijvingsgeld van groot belang is. In deze is er ook een rol weggelegd voor de onderwijsaanbieders en overheden om systemen te blijven aanbieden of verder uit te werken voor de mensen voor wie de standaard kotprijzen te hoog zijn.

Betaalbaarheid is de voornaamste reden om niet op kot te gaan.

De huurprijs is dé belangrijkste parameter in de keuze van het kot. Internet en de nabijheid van de HOI vormen andere essentiële parameters, gevolgd door hygiëne en veiligheid.

De overheid speelt eveneens een belangrijke regulerende en beleidsrol die gevolgen heeft voor het aanbod van studentenhuisvesting. Enerzijds door een basiskwaliteit van de koten af te dwingen in het belang van huurders en ouders, anderzijds door toe te werken naar een gewenst evenwicht van koten in het stedelijk weefsel en door de druk op de klassieke residentiële markt te reguleren en te sturen.

De beslissing van de student weegt het zwaarst door in de keuze voor een kot. De ouders beschikken met 25% tot 30% over een blokkeringsminderheid.

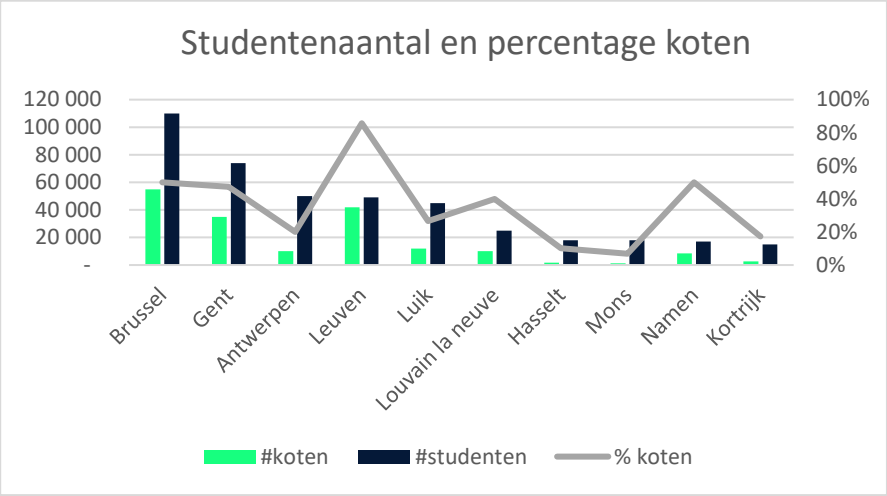
Studentenhuisvesting in kaart gebracht

In het verleden werd de markt van studentenhuisvesting gekenmerkt door een structureel kwantitatief tekort. Dit tekort werd in meerdere steden opgevuld waardoor bepaalde steden min of meer een evenwicht hebben bereikt. Daarnaast bestaat echter een kwalitatief tekort dat moet worden opgevuld, waarbij oude koten worden vervangen of worden aangepast aan evoluerende normen en standaarden. In de toekomst wordt verwacht dat er opnieuw een stijgende nood aan studentenhuisvesting zal zijn, zowel vanuit kwalitatief als vanuit kwantitatief oogpunt.

De krappe markt en de (perceptie van) schaarste verklaren mede dat een groot deel van de studenten al na slechts één bezoek beslist om een kot te huren.

Ruim 40% van de studenten bezoekt tijdens hun zoektocht slechts één studentenkamer.

Onderstaande grafiek geeft een indicatief overzicht van het aantal studenten en koten voor de Top 10 van studentensteden. Kenmerkend voor het Belgische bestand van studentenkamers is dat er veel onduidelijkheid bestaat over het totale aantal studentenkamers. Het studenthuisvestingsbestand 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 (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% van de studenten in

de belangrijkste studentensteden in één of andere vorm van studentenhuisvesting. Dit percentage ligt nog iets hoger dan de in de markt gehanteerde ratio van 1 op 3 studenten.

De gemiddelde Kotratio in de Top 10 studentensteden bedraagt 40%

In een aantal studentensteden gaat dit zelfs richting 50% (Brussel, Gent, Luik en Namen). Leuven kent de grootste Kotratio, die op 80% kan worden geschat. Antwerpen lijkt dan weer een relatief lage Kotratio te hebben.

Groei van studentenhuisvesting

Op basis van onze analyse van de groeiende studentenpopulatie zou er een bijkomende vraag voor studentenhuisvesting ontstaan van 70.000 koten voor internationale studenten in de komende 10 jaar. De ratio stijging van studenten en koten poneren we hier op 100% gezien de meeste internationale studenten op kot gaan. Daarnaast passen we voorzichtig de 40%-Kotratio toe op de groei van de nationale studentenpopulatie, wat een bijkomende vraag van 25.000 koten vooropstelt.

Op basis van bovenstaande aannames kan worden gesteld dat er tegen 2030 een bijkomende nood is aan ca. 95.000 koten, louter en alleen in functie van een toenemend aantal studenten. Dit houdt daarentegen nog geen rekening met huidige tekorten (bvb. in Gent en Brussel), de nood aan verdere omvorming van een bestaand verouderd aanbod naar een kwalitatief aanbod of een eventuele shift (afhankelijk van het beleid en het optreden van steden) van de inname door "kotstudenten" van de klassieke residentiële markt.

Nood aan 95.000 bijkomende koten tegen 2030

De Marktspelers

Ondanks de sterke fragmentering zijn er een aantal spelers die in het voorbij decennium de markt sterk hebben beïnvloed. Kwantitatieve tekorten werden deels of geheel ingelopen en de kwaliteit van de studentenkoten is er sterk op vooruit gegaan. Basisvoorzieningen op het vlak van woonkwaliteit en -comfort, hygiëne en (brand)veiligheid werden meer en meer de norm.

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. (die met het XL Fund recent hun pipeline onderbrachten in een partnership met Xior), ION, Alides, Immogra, CIT Blaton, Immobel, BPI, Promiris, etc.

Naast deze private spelers zijn ook tal van publieke (onderwijs)instellingen aanwezig in de markt met een significant patrimonium aan studentenkamers. Zo bieden de KULeuven, Ugent, VUB en UCL al snel enkele duizenden koten aan wat hen een belangrijke kotbaas maakt, die vaak ook een sociale rol vervult met huurprijzen die afhangen van het sociaal statuut (beursstudent, lagere inkomens, etc.).

Enkele private marktspelers in de kijker

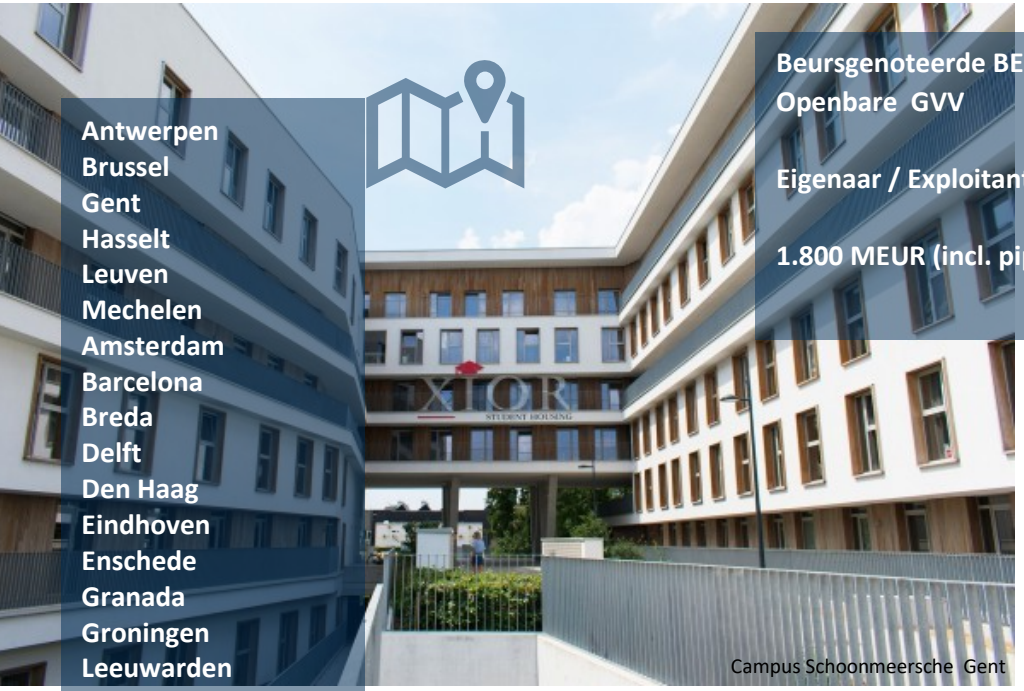
Antwerpen

XIOR STUDENT HOUSING

Beursgenoteerde BE-REIT
Openbare GVV

Eigenaar / Exploitant

1.800 MEUR (incl. pipeline)


Campus Schoonmeersche Gent

Antwerpen
Brussel
Gent
Hasselt
Leuven
Mechelen
Amsterdam
Barcelona
Breda
Delft
Den Haag
Eindhoven
Enschede
Granada
Groningen
Leeuwarden
Leiden
Lissabon
Maastricht
Madrid
Porto
Rotterdam
Tilburg
Utrecht
Vaals
Venlo
Wageningen

112 assets
Ca. 15.000 units
(incl. pipeline)

Gent

UPKOT

Privaat bedrijf met externe investeerders

Eigenaar / Exploitant

432 MEUR

Bro Upkot Gent

Antwerpen
Bergen
Brugge
Brussel
Gent
Kortrijk
Hasselt

24 assets
2.800 units

QUARES
STUDENT HOUSING

Antwerpen

Niet beursgenoteerd vastgoedfonds met externe investeerders

Eigenaar / Exploitant

95 MEUR

Van Orley Studentenhuis Brussel

Brussel
Luik
Antwerpen
Gent

30 assets
Ca. 1.000 units

ECKELMANS

Leuven - LLN

Privaat bedrijf
Exploitant

Waarde onbekend

Anderlecht
Elsene
Gent
Leuven
Louvain-la-Neuve
Luik
Mons
Namen
Woluwe

Campus Irena Elsene

11 sites
Ca. 4.500 units

Huurprijzen en kosten

Gemiddelde huurprijzen

In principe zijn de huurprijzen vrij te bepalen in België (vgl. bijvoorbeeld Nederland, waar een wettelijk kader bestaat om aan de hand van een zogenaamde puntentelling / het Woningwaarderingsstelsel een huurprijs vast te leggen). De huurprijs moet in Vlaanderen weliswaar alle kosten en lasten omvatten met uitzondering van het verbruik van energie, water, telecommunicatie en in voorkomend geval de belasting op tweede verblijven, maar voorts bepalen partijen vrij de huurprijs. De huurprijzen kunnen bijgevolg sterk variëren 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 (kamer met gedeelde voorzieningen, eigen sanitair, volwaardige studio), oppervlakte, bijkomende gemeenschappelijke voorzieningen, ligging van de kamer in het gebouw, etc.

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

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	330 €	320 €	335 €	385 €
Kamer + Sanitair	405 €	420 €	370 €	485 €
Studio	490 €	495 €	460 €	560 €
Gemiddelde	400 €	400 €	385 €	455 €

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 in de toekomst voordoen. De gemiddelde prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond 400 euro / maand. Brussel is de duurste studentenstad.

De maandelijkse huurprijs per vierkante meter schommelt in België rond 20 euro / m².

Kosten voor nutsvoorzieningen (EGWI)

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding gevraagd. Soms wordt gewerkt met een all-in prijs. Deze vergoeding voor de huurlasten schommelt gemiddeld tussen 60 euro en 80 euro.

Deze bijkomende kosten dienen in eerste instantie om de nutsvoorzieningen te dekken, zoals elektriciteit, gas, water en internet. Hoewel het aandeel van deze posten sterk kan fluctueren afhankelijk van het type gebouw, de installaties en voorzieningen, isolatie etc. lijkt de dominantie van energieverbruik een constante te zijn.

EGWI

De dominantie van energieverbruik lijkt een constante te zijn

Investerings
markt

Investeringsmarkt

Tendensen

Studentenvastgoed heeft zich in de afgelopen jaren steeds meer verankerd als een gegeerde activaklasse bij zowel nationale als internationale investeerders. Het jaar 2015 is daarin een belangrijk kantelmoment geweest, met ruim een verdubbeling van het investeringsvolume in Europa tot € 8,3 miljard (Savills) ten opzichte van het jaar voordien. Ook in België noteert met Xior Student Housing sindsdien voor het eerst een vastgoedvennootschap gespecialiseerd in studentenvastgoed op de Brusselse beurs. Een markt met een overheersend aantal particuliere aanbieders ontpopt zich alsmaar meer tot een markt met een bredere waaier aan professionele investeerders en operatoren.

Belgische investerings- en ontwikkelingsmarkt

Privé-investeerders hebben vandaag de dag het grootste aandeel van het studentenvastgoed in handen. Transacties gemaakt door deze categorie van investeerders zijn minder transparant en blijven vaak onder de radar. 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.

Net zoals in Europa is ook in België een significant deel van de transacties op de studentenvastgoedmarkt toe te schrijven aan ontwikkelaars. Het betreft dan voornamelijk de ontwikkeling van grotere studentencomplexen. De reconversie en opdeling van residentiële gebouwen in woonzones wordt immers stelselmatig uitgefaseerd door het opleggen van beperkingen vanuit de steden.

Hieronder wordt een greep uit de verkooptransacties en ontwikkelingen in België in 2020 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	Type	Partij	Units	Waarde
A'pen / Luik	Prince / Felix / …	Ontwikkeling	XL Fund	991	€ 99,9M
Brugge	Vives City	Ontwikkeling	ION	137	€ 20M
Brussel	Brouck'R	Ontwikkeling	BPI - Immobel	129	-
Brussel	-	Ontwikkeling	Dyls	71	-
Brussel	Deltacampus	Ontwikkeling	Promiris	105	-
Brussel	Marivaux	Verkoop / Ontwikkeling	CIT RED / Xior	135	20M
Brussel	Unest Erasmus	Ontwikkeling	Unest	119	-
Brussel	Couronne-Franck	Verkoop	Xior	337	€ 34M
Gent	Octopus	Verkoop	Wereldhave	119	€ 7,8M
Gent	-	Verkoop	Onbekend	66	€ 8M
Gent	King Upkot	Ontwikkeling	Upgrade Estate	131	-
Hasselt	Totem	Verkoop	Xior	157	€ 17M
Hasselt	-	Ontwikkeling	Vestio	210	-
Leuven	De Minckeler	Ontwikkeling	LGV	30	€ 5M
Luik	-	Ontwikkeling	Zabra RE	130	-

Belgische referentietransacties 2020

Yields

In Europa schommelen de bruto rendementen voor studentenvastgoed algemeen tussen 3,5% en 6%. 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 rendement schommelend rond de 4,5% à 5,5%. Deze grootteorde van bruto rendementen geldt zowel voor de grote studentencomplexen als de kleinere complexen in zijn geheel. Het verschil tussen de twee types is dat een grote studentenresidentie met tientallen kamers een investeringscategorie vormt met voornamelijk institutionele investeerders.

> **In grootsteden kunnen yields voor kwaliteitsvolle PBSA onder 5% dalen**

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 rond 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.

Een heldere lijn trekken in de aangeboden rendementen vergt overigens een goed begrip van de verschillende manieren waarop vooropgestelde rendementen worden gepromoot. Vergelijk bijvoorbeeld de recente Upkot-projecten waar yields worden genoemd in de grootteorde vanaf 2%, wat weliswaar als zeer scherp kan worden beschouwd. Andere bronnen maken dan weer melding van een nettorendement van 3% met gegarandeerde huurinkomsten, terwijl nog andere ontwikkelaars netto rendementen vooropstellen van bijna 7%, wat echter voortvloeit uit de *financial leverage* effecten van een krediet. Ongeacht het model dat wordt toegepast, is het als belegger zaak om appels met appels te vergelijken.

De professionalisering van dit marktsegment kan een neerwaartse druk uitoefenen op de rendementen. 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.

Waar is de uitgang?

Algemeen

Bij een exit van een vastgoedproject stellen zich klassiek twee opties, m.n. uitponden van de individuele units aan diverse (kleinere / particuliere) investeerders, dan wel "in blok" verkopen aan één (institutionele) investeerder. Een transactie met dergelijke institutionele beleggers heeft als grote voordeel dat de verkoper of ontwikkelaar sneller en efficiënter kan schakelen en zo de vrijgekomen middelen kan aanwenden voor nieuwe projecten. Doorgaans zullen de institutionele investeerders echter zoals eerder aangehaald hogere rendementsverwachtingen koesteren. Een uitpondscenario is vooral om die reden een geliefd en populair scenario.

Uitponding

Bij uitponding gaat de initiatiefnemer (vaak de ontwikkelaar) de individuele studentenkamers stuk per stuk verkopen. Dit wordt verantwoord door de hogere opbrengsten die dergelijke stukverkoop kan genereren (opbrengsten die vaak substantieel hoger liggen dan de som der delen bij een blokverkoop).

Daar waar dit de positieve rendementsverwachtingen van de ontwikkelaar ondersteunt, brengt dit ook enkele mogelijke valkuilen met zich mee. Enerzijds betreedt men het veld van de mede-eigendom en anderzijds stelt zich de vraag of er sprake is van centraal beheer of niet.

> **In Gent is een uitpondscenario geen optie meer**

In Gent bestaat reeds geruime tijd een verbod om studentenunits individueel te verkopen, wat in 2020 nogmaals werd bevestigd door de beslissing om ook het Algemeen Bouwreglement daartoe aan te passen. Bijgevolg is een uitpondscenario geen optie meer in Gent. Dit sluit de deur voor particuliere investeerders die op zoek zijn naar dergelijke alternatieve investeringen. Voor partijen die werken via een alternatieve financieringsvorm op het vennootschapsniveau (Upgrade Estate en in zeker zin ook Quares en Xior) vormt dit een voordeel. Institutionele investeerders zien zo een belangrijke concurrent verdwijnen.

Op heden zijn er weinig signalen dat dit uitpondverbod ook elders doorgang zou vinden en zo blijft het in de meeste steden nog steeds mogelijk om een pand opgesplitst te verkopen, zonder zelfs in een centraal beheer te voorzien. De toekomst zal uitwijzen hoe (lokale) overheden hier mee omgaan.

Blad, steen …

Uitpondscenario's vs. *single investors* hangen nauw samen met directe vs. indirecte investeringen (voornamelijk vanuit de positie van de kleine belegger). Bij directe investeringen wordt de aankoop van *stenen vastgoed* beoogd. Bij indirecte investeringen wordt een belegging in *papieren vastgoed* beoogd. Dit laatste is op heden mogelijk via de beurs (uitsluitend Xior Student Housing) of via investeringen in vennootschappen waarbij Upgrade Estate (Upkot) en Quares Student Housing Fund de bekendste zijn.

Zoals steeds is er geen absoluut voorkeurscenario maar kennen beide pistes hun eigenheden met elk hun voor- en nadelen.

Hieronder wordt een overzicht geschetst van de *pros & cons* voor beide investeringsscenario's.

Direct

- **Assets**
  - "Baksteen in de maag" (+)
  - Single asset / beperkt aantal (-)
  - Geen of beperkte diversificatie (-)
  - Illiquide markt (-)
  - Interessant met lage rente (+)
- **Beheer**
  - Eigen beheer,… (-)
  - … of centraal beheer door derden (+) met kost (-)
  - Tastbaar (+)
  - Controle (+)
- **Financieel**
  - Per hypothese waardevast (of stijgend) (+)
  - Bruto vs. netto rendement (-)
  - Secundaire gevolgen (e.g. tweedeverblijfstaks, fiscale impact, onroerende voorheffing, verzekering, OV, …) (-)

Indirect

- **Assets**
  - Rechtstreeks aandelen
  - Indirect veelheid aan assets (+)
  - Diversificatie (+)
  - Liquide i.g.v. beursnotering (+)
- **Beheer**
  - Professioneel beheer (+)
  - Opvolging van nieuwe ontwikkelingen (e.g. woonkwaliteitsnormen, huurwetgeving, etc.) (+)
- **Financieel**
  - Volatiliteit van de beurs (premie vs. discount) (-)
  - Transparantie in rendement (+)

Regelgevend Kader

Regelgevend kader

Algemeen

De markt van de studentenhuisvesting in België wordt ook op regelgevend vlak gekenmerkt door een sterke fragmentering en een (niet altijd transparant) geheel van regelgeving op diverse niveaus. Deze regels en richtlijnen gaan uit van federale, regionale en lokale overheden, alsook van huisvestingsdiensten en soms onder impuls van onderwijsinstellingen. Dit regelgevend kader splitst zich uit over een aantal juridische pijlers die *grosso modo* kunnen worden ondergebracht onder ruimtelijke ordening en stedenbouw, woonkwaliteit, (brand)veiligheid en hygiëne, en de huurwetgeving.

Dit wetgevend kader vormt een stringent keurslijf waarin aanbieders van studentenvastgoed hun activiteiten kunnen ontplooien. Anderzijds vergt de naleving van dit regelgevend kader een intensieve opvolging van de bestaande en toekomstige regelgeving, die de nodige expertise veronderstelt en de sector mee drijft naar een verdere professionalisering.

Het onderstreept eveneens de toenemende aandacht voor dit vastgoedsegment. Daar waar studentenhuisvesting voorheen vanuit bouwkundig oogpunt en de huurreglementering vaak aansluiting moest vinden bij gemeenrechtelijke regels, is ook hier de evolutie duidelijk merkbaar naar een verdere aandacht voor dit segment, en dus ook een verzelfstandiging ervan.

Ruimtelijke ordening, stedenbouw & woningkwaliteit

Zoals alle bouwprojecten moeten ook studentenhuisvestingsprojecten voldoen aan regels inzake ruimtelijke ordening en omgevingsrecht. Studentenpanden moeten de bepalingen opgenomen in de wetgeving op stedenbouw, de gemeentelijke bouwverordeningen en de toepasselijke Wooncodes respecteren. Deze worden specifiek voor studentenkamers aangevuld door brandveiligheidseisen en andere regels van toepassing op studentenpanden.

De lokale overheden voorzien vaak in regels omtrent de opdeling van gebouwen, de ondersteuning (of vrijwaring) van gezinswoningen, en het streven naar studentencomplexen van een bepaalde minimale omvang (bvb. de grootschalige studentenaccomodaties in Gent, met een minimum van 30 units in geval van verbouwingen en 50 units in geval van nieuwbouw). Ook dergelijke minimumnormen leiden tot een verdere consolidatie van de studentenhuisvestingsmarkt.

> **De toenemende regelgeving onderstreept de groeiende aandacht voor dit vastgoedsegment**

Uiteraard zijn er voorts nog tal van regelgevende aspecten die in een algemene vastgoedcontext gelden zoals het zakenrechtelijk statuut, energieprestaties, fiscale regels bij de overdracht van vastgoed, de bouw en de uitbating van studentenhuisvesting.

Huurwetgeving

Aangezien voor de studenten-huurders de reglementering omtrent studentenhuisvesting voornamelijk tot uiting komt via de huurwetgeving, wordt hieronder kort ingegaan op de diverse regels.

De afstemming van de huurwetgeving op het specifieke segment van studentenhuisvesting is een recent gegeven. Voordien werden studentenhuurovereenkomsten overgelaten aan de regels van gemeen recht, dat nog steeds een aanvullende rol speelt. Het is overigens een domein dat, in tegenstelling tot de globale markt van de studentenhuisvesting, reeds een grondigere aandacht heeft kunnen genieten vanuit juridische hoek.

Er dient te worden opgemerkt dat in de drie Gewesten specifieke opzegmogelijkheden ter beschikking staan van studenten (zowel voorafgaand aan de huurovereenkomst als tijdens de looptijd). De vrees dat dit zou leiden tot "kotshoppers", die meerdere koten toezeggen om vervolgens het favoriete kot te behouden en de overige koten op te zeggen, lijkt zich vooralsnog niet te manifesteren.

Slechts 2% van de studenten in Vlaanderen geeft aan meer dan één contract te hebben getekend gevolgd door een annulering.

Bepaalde steden leggen verplichtingen op aan verhuurders om studentenkamers te mogen uitbaten. Zo kent Kortrijk een uitbatingsvergunning en in Wallonië moet de verhuurder over een verhuurvergunning beschikken.

Vlaamse huurwetgeving

In Vlaanderen wordt het regelgevend kader afgebakend door het Vlaamse Woninghuurdecreet (2019). De Vlaamse Overheid publiceerde een omvangrijke brochure gewijd aan de studentenhuur.

Enkele opvallende aspecten van de Vlaamse huurwetgeving betreffen de mogelijkheid om de overeenkomst vroegtijdig te annuleren respectievelijk te beëindigen en de onmogelijkheid voor de student om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. Hoewel huurovereenkomsten in de regel voor 12 maanden worden afgesloten, is dit geen wettelijke beperking.

Brusselse huurwetgeving

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lanceerde als eerste gewest in ons land een specifieke huurwetgeving voor studentenhuisvesting met de Brusselse Woninghuurordonnantie (2018).

Ook Brussel publiceerde een brochure met betrekking tot woninghuurovereenkomsten, waarin ook een specifiek hoofdstuk aan studentenhuurovereenkomsten is gewijd.

In Brussel is het (optioneel) label voor kwaliteitsvolle studentenkamers noemenswaardig, net zoals het optioneel karakter van de regels inzake studentenhuur die door beide partijen van toepassing moeten worden verklaard. In Brussel kan de student zijn hoofdverblijfplaats vestigen op de studentenkamer. Huurovereenkomsten mogen voor maximum 12 maanden worden afgesloten.

Huurcontracten van 12 maanden vormen met 75% van de respondenten de norm in België.

Waalse huurwetgeving

In Wallonië bepaalt het Waalse Woninghuurdecreet (2018) de spelregels.

Meer informatie wordt beschikbaar gesteld op de website van de *SPW Wallonie Logement*.

In Wallonië is een verhuurvergunning vereist

Opmerkelijk is dat in Wallonië een verhuurvergunning (*permis de location*) vereist is voor het verhuren van studentenkamers. De studentenkamer mag eveneens worden bestemd als hoofdverblijfplaats van de student.

Huurovereenkomsten mogen voor maximum 12 maanden worden afgesloten.

Labels

Meer en meer steden en gemeenten maken gebruik van een label of attest dat aan een studentenkamer een certificering hecht die garant staat voor een minimumkwaliteit. In Brussel en Wallonië bestaat hiervoor een regionale wettelijke basis, maar in Wallonië dienen hiervoor nog uitvoerende initiatieven te worden genomen. In Vlaanderen bestaat geen regionale basis voor dergelijk kotlabel op Vlaams niveau, maar hebben bepaalde steden zoals Gent (conformiteitsattest), Antwerpen, Leuven (blauw label en groen label) en Kortrijk (1/2/3 Sterrenkot) wel een eigen label uitgevaardigd.

Een kotlabel heeft een veelvoudige finaliteit. Het bezorgt een toetssteen om na te gaan of een bepaald gebouw voldoet aan regelgevende vereisten. Vaak vertrekt de insteek vanuit de woningkwaliteit en brandveiligheid eerder dan vanuit een (steden)bouwkundig aspect. Sommige steden betrekken ook andere (soms eerder subjectieve) factoren in de toekenning van een label, zoals studentvriendelijkheid. Ook de hantering van een lokaal gestandaardiseerd huurcontract kan een vereiste zijn voor de toekenning van het label.

Een kotlabel werkt sensibiliserend voor de verhuurder, en het biedt een vorm van comfort aan de student en de ouders in hun zoektocht naar een kwalitatieve studentenkamer. Uitbaters die van een label genieten kunnen dit uiteraard ook commercieel aanwenden om hun kamers als kwaliteitsvolle kamers aan te prijzen.

De toepassing van een label botst echter soms op uitdagingen vanuit administratief of operationeel vlak. Een label is maar nuttig als het met succes wordt uitgerold, toegepast en gecontroleerd en uitgereikt, wat wel eens een uitdaging durft te zijn. Er wordt soms ook gevreesd voor een prijsstijging die gepaard zou kunnen gaan met een verplicht label. Dit neemt niet weg dat het toekennen van een label of attest bijdraagt aan de kwaliteit en professionalisering van het aanbod.

Brussel

Leuven

Huurwetgeving in de drie Gewesten

Item	Vlaanderen	Brussel	Wallonië
Inwerkingtreding	1 januari 2019	1 januari 2018	1 september 2018
Enkel voor studenten (gebruikers)?	✓	✓	✓
Plaatsbeschrijving verplicht?	✓	✓	✓
Keuzerecht toepassing reglementering?	✗	✓	✗
Hoofdverblijf toegestaan?	✗	✓	✓
Label op regionaal niveau gereglementeerd?	✗	✓	✓
Maximale duur vrij te bepalen?	✓	✗	✗
Verhuurvergunning vereist om te verhuren op regionaal niveau?	✗	✗	✓
Vroegtijdige beëindiging student mogelijk?	✓	✓	✓

the C-word

Wat met Corona?

Hoewel dit hoofdstuk geen blijver zal zijn, kan het in de huidige tijden onmogelijk ontbreken. De impact van Corona is alomtegenwoordig en beukt zo ook in op het domein van onderwijs en studentenhuisvesting. Met de *lockdowns* moesten fysieke lessen plaatsmaken voor afstandsonderwijs en rees plots de vraag of studenten op hun kot mochten, wilden en konden blijven.

Dat de Coronacrisis een turbo heeft gezet op afstandswerken en -studeren lijkt vast te staan. Waar vroeger de opkomst van MOOCs (*Massive Online Offered Courses*) al eens naar voor werd geschoven als *challenger* van de markt van studentenhuisvesting, heeft Corona ongetwijfeld voor een boost gezorgd. De vraag is echter of eenduidig kan worden gesteld of Corona op middellange termijn een nood zal hebben blootgelegd aan méér afstandsonderwijs, of net het tegenovergestelde. Op korte termijn zijn het de negatieve gevolgen die de bovenhand halen. Studenten mochten of konden niet langer op kot verblijven, hoewel een tegenovergestelde tendens ook de kop op stak, waarbij sommige studenten misschien liever in een kotbubbel verbleven dan in een thuisbubbel.

Met de eerste lockdown (academiejaar 2019/2020) trokken Vlaamse studenten overwegend richting thuisfront

- **11% verbleef vaker op kot**
- **14% verbleef op kot zoals voordien**
- **27% bleef vaker thuis, maar ging nog steeds naar zijn/haar kot**
- **30% keerde naar huis en keerde niet terug naar zijn/haar kot**

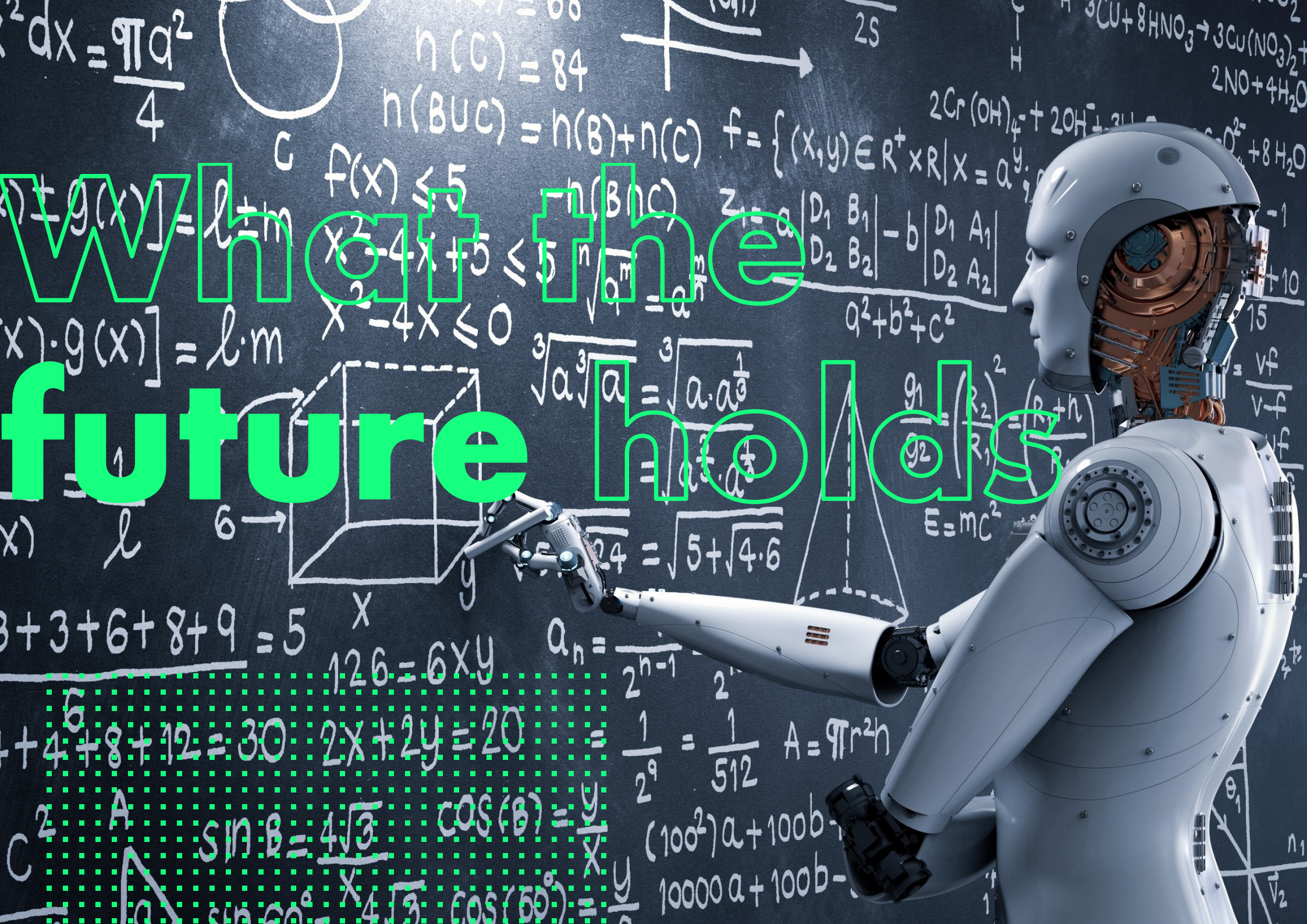
Bovendien zaten ouders misschien in al dan niet tijdelijke of gedeeltelijke werkloosheid, met mindere inkomsten tot gevolg, terwijl het kot moest betaald worden. Dit leidde tot een aantal initiatieven van private en publieke kotbazen die de studenten probeerden tegemoet te komen met een vermindering van de huurprijs, of een toenadering in de kosten.

Dat neemt echter niet weg dat de Coronacrisis ook meteen het belang van sociale interactie heeft benadrukt. Los van de ontegensprekelijke tijdelijke hindernissen zal het fysieke campusleven niet zomaar van het toneel verdwijnen. Zelfs voor academiejaar 2020/2021 lijkt de markt al bij al goed stand te houden en diverse studentenhuisvesters berichtten over een positief verloop van de verhuur- en bezettingsgraad. De bezettingsgraden zijn op algemene schaal constant gebleven en de huurprijzen houden stand. Enkel de studentenresidenties die zich hoofdzakelijk toeleggen op het huisvesten van internationale studenten noteren dit academiejaar wel een hogere leegstandsgraad. Een iets grotere aarzeling bij internationale studenten (omwille van de afkomst uit "rode zones", vrees voor een lockdown in het land van herkomst of bestemming) kan een remmende factor vormen voor internationale studentenmobiliteit, maar geen die tot volledige stilstand leidt.

Bovendien hebben de vele online cursussen en het afstandsonderwijs geleid tot Zoom/Teams/Skypemoeheid. Digitaal onderwijs trekt nog steeds (letterlijk en figuurlijk) een scherm op tussen de participanten en docenten, die een doorgedreven interactie bemoeilijkt. Tenslotte, en bovenal, is het leven op de campus meer dan louter leerstof vergaren. 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* die een computerscherm niet kan evenaren.

De Coronacrisis toont aan 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 beslissing van de overheid om het openhouden van scholen als maatschappelijke prioriteit te beschouwen, en bepaalde tendensen om studenten er net toe aan te zetten meer op kot te verblijven, dragen bij aan deze stabiliteit en de nood aan kwalitatieve studentenvoorzieningen.

What the future holds



Hoe kijkt u aan tegen het huidige landschap van studentenhuisvesting?

"Wat mij betreft kan best een mix bestaan die plaats biedt aan diverse woonvormen (thuis bij een gezin, kotmadam, grotere gebouwen, etc.). In alles wat ik verkondig ben ik voorstander van een bottom-up-approach in plaats van top-down. We hoeven de studenten niet in alles op te leggen hoe ze moeten studeren, leren, wonen, etc. De ene student huivert van grote complexen – type Peda – en wil liever in een kotmadamformule vertoeven, terwijl samenwonen in een groot complex voor anderen misschien net het ideale plaatje biedt."

Is er – die bottom-up-idee indachtig – nood aan bijkomende regelgeving in dit domein?

"Een zekere basisregelgeving is uiteraard belangrijk om een minimum aan comfort te garanderen en huisjesmelkers tegen te gaan. Ik ben echter geen voorstander van een tabula rasa waarna alle studenten worden gekanaliseerd richting grote woontorens aan de rand van de stad met eigen voorzieningen. Laat ze opgaan in het normale sociale weefsel. Studenten moeten het ook zelf kunnen uitzoeken, waarbij overheden zo weinig mogelijk moeten verhinderen en vooral de zaken bevorderen, vanuit de bottom-up-gedachte. Ik ben zeker geen groot pleitbezorger van bijkomende regelgeving."

Hebben studenten nood aan meer psychologische of andere begeleiding om hun welzijn te verbeteren, of leidt dit tot teveel betutteling?

"Er moet uiteraard aandacht bestaan voor het welzijn van studenten maar m.i. dan eerder op emanciperende wijze dan een betuttelende of controlerende. Studenten moeten leren om de zaken zelf aan te pakken, om zelfstandig te zijn en verantwoordelijkheid op te nemen, vrijheid te hebben om te experimenteren, elk op zijn manier. Laat ze zelf het initiatief nemen om taken te verdelen, gangverantwoordelijken aan te stellen. In Nederland gaat men op kamer en verblijft men daar soms meerdere weken. In België wordt men een stuk harder gepamperd. De was wordt elke week naar huis gebracht, potjes eten staan klaar voor de ganse week… Men zou mogen neigen naar wat meer zelfstandigheid."

Is daarin een taak weggelegd voor de kotbaas?

"Er zijn goede connecterende initiatieven zoals buddy-werking, opvang voor eerstejaars, etc. Dit kan komen vanuit de studenten zelf, universiteiten of studentenverenigingen, maar het is niet de taak van de kotbaas om in te staan voor het psychisch welzijn van de student. De huisbaas gaat je later ook niet psychologisch bijstaan als je een appartement huurt. En het is nu eenmaal niet altijd rozengeur en maneschijn. Huilen om een stukgelopen relatie of een slecht resultaat, dat gebeurt en hoort erbij. Daarvoor moet je thuis terecht kunnen, bij vrienden of elders, maar dat is niet de taak van de kotbaas. Er hoeft wat mij betreft ook niet op elk kot een affiche te hangen met het telefoonnummer van de dichtstbijzijnde psychiater. Het is een deel van het studentenleven om te leren omgaan met tegenslagen.

Wel kan de verhuurder een rol spelen om de inclusie te bevorderen en zijn aanbod daarop af te stemmen. Voorzie in elk pand enkele units voor studenten met een fysieke beperking. Hopelijk nemen de studenten dan de taak op zich om deze studenten te begeleiden, mee te vervoeren naar de lessen

etc. Als je je daar op toelegt is dat een levenservaring die ze je niet kunnen bijbrengen in om het even welke les."

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

"Ik ben voorstander van meer 'inbreiding' in plaats van uitbreiding. Kleinere gemeenschappen in de stad zelf, ingebed in het gewone sociale weefsel. Er is ook een historische variatie in het aanbod waar je respect voor moet hebben, voor die traditie en wat er al voorhanden is. Het zou toch mogelijk moeten zijn om goedkoper te resideren in een ouder pand (antikraak)? Denk aan een klooster in de stad. Dat is ideaal om te verbouwen, met aandacht voor inclusie (bvb. sociaal restaurant, een mix van derdewereldwerking, startups, etc.). En laat dat dan organisch groeien."

Toont de Coronacrisis aan dat er in de toekomst meer nood is aan online onderwijs, of net aan fysiek onderwijs en campusbeleving?

"De Coronacrisis toont absoluut het belang aan van rechtstreeks fysiek onderwijs want afstandsonderwijs bevordert de kwaliteit niet. Tijdens je studies op kot gaan of een Erasmustraject, het vormt een geweldige meerwaarde. Digitale tools zijn een nuttig hulpmiddel maar van zodra we kunnen, hoop ik snel terug van achter mijn scherm te komen en de studenten in levende lijve te woord te staan."

Wat mag zeker niet ontbreken in het studentencomplex van de toekomst?

"Een optimale internetverbinding blijft primordiaal. Dat geeft toegang tot sociale contacten. Ik pleit ervoor om ook van achter je scherm te kruipen en uit uw kot te komen – abstractie makend van het Coronagebeuren – maar het internet is nu eenmaal een plek waar veel van die contacten worden gelegd."

Future Trends

Wellbeing

Vooreerst is er meer dan ooit een verruimde aandacht voor het welbehagen van de student. Studenten moeten omkaderd worden, zonder dat dit een overdreven betutteling impliceert. Deze tendens was reeds aan een opmars begonnen en werd opnieuw versterkt door de Coronacrisis. De pers berichtte meermaals over een toename van het aantal jongeren dat hulp zoekt door Corona. Sinds de start van het academiejaar is het aantal oproepen rond depressie, eenzaamheid en angst naar verluidt gevoelig toegenomen bij jongerentelefoon en -chatdienst Awel. In het najaar van 2020 lanceerde de Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) een bevraging bij studenten met het oog op een nulmeting rond mentale gezondheid.

Het is nu eenmaal een gegeven dat studenten een betere omkadering en aandacht voor dit mentaal welzijn, meer dan ooit hoog in het vaandel dragen. Het "*home way from home*"-gevoel speelt daarbij een belangrijke rol om jongeren te laten bloeien. Eenzaamheid in een geconnecteerde wereld is een kind van de digitale wereld. Diezelfde digitale wereld biedt ongetwijfeld ook voordelen, maar het is een noodzaak om ook voldoende omkadering te bieden voor de verhoogde druk die al deze sociale en digitale impulsen met zich meebrengen.

Spelers die terdege rekening houden met deze groeiende aandacht voor het mentaal welbehagen zullen een stapje voor hebben ten aanzien van spelers die hier minder oog voor hebben. Dit is wederom een aspect dat in de kaart speelt van actoren die onder de koepel van een *branded community* een leefomgeving kunnen bieden waarin studenten zich thuis voelen. Dit hoeft geen overdadige tussenkomst in de mentale toestand van de student te zijn. De kotbaas kan al een belangrijke meerwaarde bieden door de student op diverse vlakken goed en correct te informeren. Ze kunnen de nodige coaching voorzien door middel van medewerkers die de band met de student bewaren. Uiteraard zijn gemeenschappelijke ruimtes belangrijk voor de sociale cohesie en het welbehagen van de studenten. Het kan een plek bieden om tot rust te komen en te studeren, maar ook om te ontspannen, plezier te maken en een sociaal en professioneel netwerk uit te bouwen.

Bricks to service to bricks (or wood?)

Ondanks het ogenschijnlijke evenwicht tussen vraag en aanbod in bepaalde steden, ondervindt de student vaak moeilijkheden om een geschikt kot te vinden. Het patrimonium studentenhuisvesting kent nog steeds een groot verouderd aanbod waardoor bepaalde koten minder aantrekkelijk zijn. De student is ook zelf steeds veeleisender geworden in de kwalitatieve minimumvereisten voor een kot met een focus op performante Wifi. De opkomst van professionele spelers heeft zeker een positieve impact in het aanleveren van kwalitatieve en duurzame studentenhuisvesting. Dit neemt niet weg dat er in een belangrijke vraag blijft bestaan naar *basic* koten die beantwoorden aan de minimumnormen van kwaliteit, hygiëne en veiligheid, maar die vooral ook betaalbaar blijven.

De professionele markt stuwde de evolutie van (krot)koten naar een verbeterde kwaliteit, om vervolgens boven op de kwaliteit een laag service te voorzien. Intussen groeit opnieuw de aandacht voor de (bouw)kwaliteit en invulling van de studentengebouwen. Wil men in de toekomst een stapje voor blijven op de concurrentie, moet men bij het uitwerken van een studentenpand nadenken over de aspecten die voor een extra *competitieve edge* kunnen zorgen. Dit gaat onder meer om duurzaamheid, waarbij een zonnepaneel of groendak lang niet meer zal volstaan om dit vakje af te vinken. Ambities om C02-neutraal te bouwen worden stilaan

ingehaald door C02-negatief te gaan bouwen. Er wordt meer aandacht besteed aan bouwmaterialen, waarbij ook houtskeletbouw aan een opmars bezig is omwille van de voordelen die dit biedt.

Het *future proofen* van gebouwen is iets dat in andere segmenten (logistiek, kantoren, …) al een lange historiek kent, en ook in *student housing* zal dit de norm worden. De sector heeft nog een lange weg af te leggen (in het bijzonder voor wat betreft de verouderde en gefragmenteerde stock), maar bij omvangrijke nieuwbouwprojecten worden al significante stappen ondernomen in die richting.

Het terugdringen van de enorme ecologische *footprint* van de vastgoedsector zal bijkomende aandacht genieten, met niet alleen goede punten op ecologisch/ethisch vlak tot gevolg, maar met lagere verbruikskosten die de kosten terugdringen en de aantrekkingskracht van een gebouw verhogen.

Amper een tiental jaren terug volstond een minimale aandacht voor de *Corporate Social Responsibility* om het maatschappelijk engagement te vervullen. Soms oprecht een boompje planten, vaak niet meer dan een verplicht marketing nummer. CSR heeft intussen plaatsgemaakt voor een ander drieletterwoord, m.n. ESG. De aandacht voor het "*Environmental, Social & Governance*"-gebeuren heeft aan enorme kracht gewonnen. Wie dit zuiver benadert vanuit een *tick the box*-verplichting zal daar vroeg of laat op afgerekend worden.

Spelers die onvoldoende aandacht besteden aan ESG zullen moeilijker of niet aan *funding* geraken

De noodzaak wordt immers niet louter gestuwd vanuit sociaal verantwoordelijke *first movers* maar ook vanuit een groeiend maatschappelijk draagvlak. Daarnaast hechten ook investeerders en kredietverstrekkers een toenemend belang aan ESG bij de selectie en beoordeling van investerings- en kredietdossiers.

Spelers die hier onvoldoende aandacht aan besteden zullen moeilijker of niet aan *funding* geraken, en beleggers zullen ESG-scores mee in rekening brengen in de beoordeling van hun return, die niet louter beperkt blijft tot het financiële aspect.

Digital era

De digitale wereld zal ongetwijfeld steeds meer aan kracht winnen in het segment van de studentenhuisvesting. Dat studentenkamers over internet beschikken is al lang geen onderscheidend criterium meer.

Internet vormt bij uitstek een cruciale parameter in de keuze van een kot. In Vlaanderen wordt dit als meest "essentiële" parameter aangegeven, nog vóór de huurprijs.

Draadloos en supersnel zijn de codewoorden. Net zoals nutsvoorzieningen even noodzakelijk als evident zijn, zal (of is) ook het internet een onmisbare basisvoorziening die even vanzelfsprekend geworden is als stromend water.

Een vlotte online connectiviteit vormt geen eindstation. Het is slechts een opstap naar een verdere digitale wereld, waarbij het internet steeds meer als interface zal dienen voor het gebruik van andere tools die het leven van de student kunnen vergemakkelijken. Aanbieders van studentenkamers dienen zich hier bewust van te zijn, en dienen bij de uitwerking van nieuwe

voorzieningen aandacht te schenken aan de digitale wereld en hoe het gebouw daarop dient te worden afgestemd. Het zal de beleving van de bewoners ten goede komen. Terwijl een tiental jaren geleden de verbetering van de kamers op het vlak van veiligheid, hygiëne en basiscomfort een onderscheidend criterium bood, zal de digitalisering in de ruime zin van het woord een nieuwe bron zijn voor aanbieders van studentenkamers om zich te onderscheiden.

Dat check-ins en check-outs door *kotbots* worden uitgevoerd is wellicht nog niet voor meteen en het idee van enige robotisering klinkt voor sommigen misschien als verre toekomstmuziek. Men mag echter niet vergeten dat de markt van studentenhuisvesting als relatief premature markt (vgl. met logistiek, retail, kantoren en klassiek residentieel) nog een inhaalbeweging dient te maken en dit ongetwijfeld ook zal doen. We dragen vandaag reeds fitbits en smartwatches die ons dagelijks leven kunnen bijsturen, we vragen hoe laat het is aan Siri, en we kijken al lang niet meer op van een voorbijrijdende robotgrasmaaier of -stofzuiger. Logistiekers lopen met exoskeletten en zelfrijdende auto's zijn een kwestie van enkele jaren eerder dan van decennia. *Internet of things*, *artificial intelligence*, *augmented* en *virtual reality*, etc. zijn vandaag nog voer voor de specialist maar zullen dit in de toekomst wellicht niet meer zijn.

…and more

Naarmate de aandacht voor dit segment groeit en ook de professionalisering toeneemt, zal het segment ook complexer worden, met impulsen vanuit diverse hoeken die men moet beheren. Naast de hoger genoemde trends zullen ook andere actuele thema's zoals privacy aan belang winnen, net zoals diversiteit, genderneutraliteit, etc.

De tijd van "*vier muren met een dak op en daar heb je een kot*" is gepasseerd. Voor kleine individuele spelers die lokaal een huis willen omtoveren tot een bescheiden studentenwoning als pensioenspaarpotje, liggen de *entry barriers* nu reeds (te) hoog in de grote studentensteden.

Verdere professionalisering en consolidatie zijn onvermijdelijk, maar komen uiteindelijk de kwaliteit van de gebouwen en de service naar de studenten ten goede. Het draagt bij aan de aantrekkingskracht van een studentenstad op nationaal en internationaal vlak. Zo kan een kwalitatieve studentenhuisvesting een vruchtbare voedingsbodem bieden om hoger onderwijs te faciliteren. Het stelt de studenten in staat om open te bloeien en de funderingen te leggen voor een professionele loopbaan die het socio-economische weefsel ten goede komt. Overheden zijn beter in staat om hun beleid erop af te stemmen en zo draagt deze sector ook onrechtstreeks een serieus steentje bij aan de creatie van algemene welvaart.

We vroegen het aan… Joachim De Vos | CEO Living Tomorrow & TomorrowLab | Voorzitter Smart Cities Vlaanderen

Welke evoluties ziet u in het onderwijslandschap en de omkadering ervan?

"Als Gastprofessor aan de UGent kan ik een bepaalde dynamiek vaststellen vanop het terrein. De universiteit is niet meer louter de plek voor een klassiek onderwijsaanbod. Universiteiten gaan zich meer en meer specialiseren vanuit een multidisciplinaire aanpak, en maken van bepaalde opleidingen echte speerpunten met internationale erkenning. Denk bijvoorbeeld aan de biotech scene in Gent. Daarbij wordt niet enkel op lokale studenten gemikt binnen een straal van pakweg 50 kilometer zoals vroeger (een student uit West-Vlaanderen ging naar Gent), maar breidt men de actieradius uit binnen België en daarbuiten. Engelstalig onderwijs is daarbij een belangrijke schakel om ook internationale belangstelling op te wekken."

Hoe zie je dergelijke evoluties doorwerken naar de studentenhuisvesting?

"De manier waarop huisvesting wordt aangeboden zal mee evolueren met nieuwe dynamische onderwijsvormen. Klassiek huur je een kot voor 10 à 12 maanden. Toen ik in Oxford schoolliep, ging het er helemaal anders aan toe. De opleiding stond open voor studenten uit de ganse wereld die in batches *naar de universiteit kwamen, met soms twee lopende academiejaren in hetzelfde jaar. Studenten volgden een aantal weken onderwijs* on site *afgewisseld met enkele weken thuisstudie, afgelost door de volgende groep. Je krijgt een heel andere onderwijsdynamiek, die uiteraard doorwerkt naar de huisvesting van de studenten."*

De "immobiliën"-sector heeft niet de reputatie om voortrekker te zijn van technologische evoluties. Waar ziet u nog mogelijkheden om de sector *up to standard* te brengen?

"Ik zie twee stromingen. Enerzijds heb je de professionele spelers die studentenhuisvesting aanbieden met bijzondere aandacht voor veiligheid, energieprestaties etc. en daarbij ook wel vernieuwende en vooruitziende projecten durven uitrollen. Daartegenover staat een niet-georganiseerde verhuur van kleinere woningen en ik stel me de vraag of die noodzakelijke vernieuwing op dat vlak wel voldoende aandacht krijgt. Volgens mij liggen daar nog wel uitdagingen voor de toekomst om dergelijke verouderde stock te verbeteren."

Welke technologische maatregelen kunnen daarin een rol spelen?

"Ook hier is een georganiseerde benadering essentieel. Een individueel gebouw uitrusten met technologische snufjes zoals Nest is leuk, maar je kan echt substantiële besparingen realiseren als je initiatieven qua isolatie, ventilatie, technieken, etc. aan elkaar gaat koppelen. Ik denk ook aan de Digital Twin van een gebouw die een opmars kent. Het laat je toe om informatie te centraliseren en te overzien, wat leidt tot efficiënties bij het beheer van dergelijk gebouw. De kracht ligt in het bundelen van al deze tools en gebouwen te connecteren met elkaar."

Met welke digitale tools zou je de opleiding van de studenten kunnen ondersteunen?

"Dé essentie blijft een performante internetverbinding. Voor het overige zijn er diverse tools die hun meerwaarde kunnen bieden wat je ziet terugkomen in diverse future of education-*initiatieven. Denk aan* hybrid workshops, Virtual & Augmented Reality*, etc. Er moeten nog veel stappen worden gezet en daarvoor is ook een goede basisinfrastructuur nodig.*

Vroeger ging je naar de bibliotheek om te studeren omdat het daar rustig was en men zich samen met gelijkgezinden kon terugplooien op de studies. In de toekomst zouden die virtual rooms *een vergelijkbare rol kunnen spelen waar studenten in kleinere groepen een opleiding kunnen volgen op het scherm of interactieve Q&A sessies kunnen houden."*

Is er – mede onder impuls van de Coronacrisis – nood aan meer digitalisering in het voordeel van afstandsonderwijs, of moet men toch de *on campus* opleidingen faciliteren?

"Het ene hoeft het andere niet per se uit te sluiten. Er is vandaag ontegensprekelijk een zekere digitale moeheid. Een dag vol Teams- en Zoom-meetings is niet bevorderlijk voor de moraal en het weegt ook fysiek. Studenten zullen elkaar ook steeds blijven opzoeken om sociale vereenzaming tegen te gaan en de nevenactiviteiten verbonden aan de studententijd te beleven. We zullen dus geenszins alles van vandaag op morgen digitaliseren. Er zal echter wel een leerproces op gang komen om lessen anders te geven. Mede onder impuls van Corona zullen hoger onderwijs-instellingen zichzelf kunnen heruitvinden. Sessies kunnen korter worden gegeven in plaats van eenrichtingsverkeer van de prof richting 300 studenten in een grote aula. Lessen kunnen in vooraf opgenomen blokken worden bestudeerd door studenten in kleinere groepjes, gevolgd door interactieve Q&A sessies. Studenten moeten daarvoor ook nog steeds over de juiste infrastructuur beschikken die thuis niet bij iedereen voorhanden is. Ook hier is voor de omkadering binnen een studentencomplex mogelijk een rol van betekenis weggelegd. "Student Housing as a service" gaat veel verder dan loutere huisvesting. Het biedt ongetwijfeld opportuniteiten voor wie off-campus *lessen (omwille van Corona maar ook omwille van dynamischere onderwijsvormen) kan matchen met een voedingsbodem waar studenten hun tijd op kot kunnen beleven."*

Welke digitale gadgets verdienen een plek in een *future proof* (studenten)pand?

"Een digitale Personal Assistant (type Siri, Google Home, etc.) is eentje die voor mij niet mag ontbreken. Een intercommunicatietool die je tal van info kan verschaffen over de onderwijsinstelling en evenementen die plaatsvinden, biedt zeker een meerwaarde. Ook Digital Watches *of vergelijkbare* wearables *hebben hun nut, maar ze worden pas echt interessant als ze de ruimte kunnen herkennen en daarmee kunnen interageren zoals bepaalde automerken dat op vandaag ook al doen. Je kan vandaag al met een Tesla rijden, misschien kan je er binnen afzienbare tijd ook in eentje op kot gaan."*

Let's Get In Touch

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 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, strategiebepaling 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
Senior Diggiteer
jelle@diggitstudentlife.eu

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

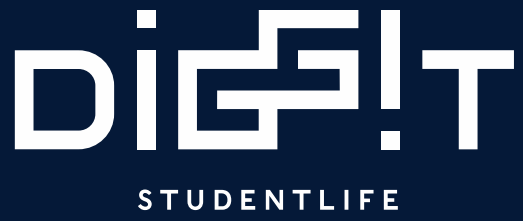
Frederik Boumans | Ir. Arch.
MRE | Valuer - advisor
frederik.boumans@stadim.be

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 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.



Kotkompas 2020 | Analyse van de Belgische Markt van Studentenhuisvesting © Diggit StudentLife & Stadim