

# Trends

## Investeren in studentenkoten: stel geen te hoge rendementsverwachtingen



Het tekort aan betaalbare koten is het grootst in Brussel, Leuven en Gent. © Getty Images

Er komen nieuwe koten bij, maar niet snel genoeg. Door de combinatie van een groeiende vraag, strengere regelgeving en aanhoudende prijsdruk neemt de spanning op de markt van studentenhuysvesting nog toe.

Schaarste op een huysvestingsmarkt is niet in een handomdraai opgelost. Bouwen kost immers tijd. Op die logica botst ook de markt van de studentenhuysvesting in ons land. Dat blijkt uit het recentste Kotkompas, een jaarlijkse marktanalyse van de studentenvastgoedbeheerder Diggit StudentLife en het vastgoedadviesbureau Stadim.

In de eerste editie van het Kotkompas, in 2020, wezen de auteurs al op een groeiend tekort aan studentenkoten. Ze raamden toen de bijkomende nood tegen 2030 op 95.000 eenheden. Hoe komt Kotkompas aan dat getal? “Dat is een eenvoudige berekening op basis van enkele statistieken”, antwoordt Frederik Boumans, partner bij Stadim. “Het aantal internationale studenten in ons land stijgt, net als het aantal Belgische jongeren tussen 18 en 23 jaar. Als het huidige percentage studenten en het aandeel kotgangers daarin gelijk blijven, leidt dat automatisch tot een grotere vraag naar koten.”

### De impact van regelgeving

Vijf jaar later is het krappe aanbod van studentenhuysvesting nog altijd een probleem. Nochtans kwamen er in die periode ongeveer 25.000 nieuwe koten bij. De vraag neemt dus ook toe. En er verdwijnt aanbod, vooral dan verouderde koten.

Frederik Boumans wijst erop dat ook regelgeving het bestaande aanbod aan studentenkoten onder druk zet. Vaak zijn die regels goed bedoeld – het verhogen van de woonkwaliteit, beter beschermen van de kotstudenten – maar ze remmen het aanbod af.

Hij geeft het voorbeeld van een Brusselse studentenresidentie, waarin de eigenaar in deze digitale tijden plots voor elk kot in een aparte brievenbus moest voorzien. “Zo’n maatregel schrikt investeerders af”, zegt Boumans. “Het leidt tot bezorgdheden. Men vraagt zich af op basis waarvan de overheid zo’n maatregel oplegt, terwijl het gebouw al is opgeleverd. En welke aanvullende verplichtingen kunnen we in de toekomst nog verwachten?”

Ook strikte regels over minimale kameroppervlaktes geven soms problemen: als een kot 20 of 40 centimeter te klein is, kan het worden afgekeurd. “Dat is opnieuw aanbod dat van de markt verdwijnt”, zegt Boumans, die ook wijst op het sluimerende karakter van dergelijke maatregelen, omdat de regelgeving soms verschilt van stad tot stad of van regio tot regio.

Het is ook opletten met prijsregulerende maatregelen, meent Boumans. In Brussel is een systeem ingevoerd met referentiehuren, waardoor sinds 1 mei “de verhuurder verplicht is geen buitensporige huurprijs voor te stellen”. “Het systeem is nog niet van toepassing op kamers, wel al op studio’s, appartementen en huizen”, zegt Boumans “Maar in een markt waar de nood al groot is, creëert het wel extra risico voor investeerders.”

Specifiek voor Vlaanderen is het afwachten of nieuwe, aangescherpte regelgeving met betrekking tot subsidiëring van studenten van buiten de Europese Unie een impact zal hebben op de vraag naar koten.

### **Stijgende huurprijzen**

De schaarste heeft de positie van de kotbazen duidelijk versterkt. Dat vertaalt zich onder meer in stijgende huurprijzen. Een studentenkamer in ons land kost vandaag gemiddeld 575 euro per maand, alle kosten inbegrepen. Bij de eerste editie van het Kotkompas was dat nog 475 euro. Een flinke stijging van 21 procent, al blijft ze in lijn met de inflatie, die over dezelfde periode 20 procent bedroeg.

“Dat klopt”, bevestigt Frederik Boumans. “Maar we spreken hier over een gemiddelde stijging voor de hele Belgische markt. In Wallonië was de prijstoenname beperkter, in Vlaanderen en Brussel lag ze hoger.” Hij wijst ook op het prijseffect van het nieuwe aanbod. “Als tegelijk oudere, goedkopere koten verdwijnen, duwt dat het gemiddelde verder omhoog.”

*‘Als de verkoopprijs van een studentenkamer vergelijkbaar is met die van een volwaardig appartement, kun je je afvragen of zo’n waardering nog economisch te verantwoorden is’*

Het Kotkompas geeft huurprijzen per gewest. “Het verkrijgen van een helder en gedetailleerd overzicht van huurprijzen – bijvoorbeeld uitgesplitst per typologie of per stad – vormt een aanzienlijke uitdaging”, legt Boumans uit. “Nochtans is transparantie over kotprijzen van groot belang: voor studenten, verhuurders, investeerders, banken en beleidsmakers.”

Hij toont zich enigszins ongerust over kandidaat-beleggers die zich laten verleiden door het verhaal van schaarste en stijgende huurprijzen, om de hoge aankoopprijs van een studentenkamer te verantwoorden. “Wanneer bij aanvang van de exploitatie de nettohuur lager uitvalt dan waarop gerekend is, kan dat tot financiële problemen leiden. Als de verkoopprijs van een studentenkamer vergelijkbaar is met die van een volwaardig appartement, kun je je afvragen of zo’n waardering nog economisch te verantwoorden is.”

Hoewel de schaarste op de markt van studentenhuysvesting duidelijk is, verschilt de situatie sterk van stad tot stad. Volgens Frederik Boumans is het tekort aan betaalbare kamers het grootst in Brussel, Leuven en Gent – niet toevallig de grootste drie studentensteden van het land. Maar niet alleen het aantal studenten speelt een rol, ook de zogeheten kotratio – het aandeel studenten dat op kot gaat – is bepalend. In Leuven ligt die kotratio bijzonder hoog, rond 80 procent. In Antwerpen gaat amper een op de vijf studenten op kot (zie tabel *Op kot in de Belgische studentensteden*).

## OP KOT IN DE BELGISCHE STUDENTENSTEDEN

### AANDEEL KOSTSTUDENTEN IN STUDENTENPOPULATIE

Studentenstad	Aantal studenten academiejaar 2019-2020	Aantal studenten academiejaar 2022-2023	Aantal studenten academiejaar 2023-2024	Kotratio	Kotstudenten
Brussel	108.000	123.500	125.000	45%	56.250
Gent	76.000	81.000	81.500	52%	42.380
Leuven	51.000	54.500	55.000	78%	42.900
Antwerpen	49.500	52.000	52.500	22%	11.550
Luik	45.000	49.000	47.500	50%	23.750
Louvain-la-Neuve	26.000	28.000	27.000	37%	9.990
Hasselt	20.500	21.000	22.000	28%	6.160
Bergen	16.500	18.500	18.500	7%	1.295
Namen	15.500	16.000	16.000	52%	8.320
Kortrijk	13.500	14.000	15.000	28%	4.200

Bron: Kotkompas

## **Marktverschuivingen**

Terug naar de bijkomende nood aan 95.000 studentenkamers tegen 2030. 25.000 zitten in de pijplijn of zijn al gerealiseerd. Rest nog een kloof van 70.000 eenheden. Is dat haalbaar? “Nee, dat lijkt ons niet realistisch”, zegt Frederik Boumans. “Wat dan wel zal gebeuren? De spelers op de markt zullen zich noodgedwongen aanpassen. Verhuurders voelen dat ze de prijzen nog kunnen optrekken, maar hoever kan dat gaan? Op een bepaald moment zullen sommige ouders zich toch beginnen afvragen: is dit nog wel redelijk? Misschien kijken ze dan uit naar een andere, goedkopere studentenstad, waar dezelfde opleiding wordt aangeboden. Of ze spreken met hun zoon of dochter af dat die het eerste jaar nog thuis blijft. Als de resultaten goed zijn, mag die dan het jaar nadien op kot.”

Ook de aanbieders reageren, benadrukt Boumans. “Zij schakelen een versnelling hoger, om nieuw aanbod op de markt te brengen. Dat is volop aan de gang.” In een scenario waarin studenten massaal afhaken van het kotleven, gelooft hij niet. “Als één iets duidelijk is geworden tijdens de coronaperiode, dan wel dat zowel jongeren als hun ouders veel belang hechten aan de ervaring van op kot gaan.”

## **Brussel is attractief voor beleggers**

Brussel behoort tot de top tien van Europese steden die het meest aantrekkelijk zijn voor investeringen in studentenhuisvesting. Dat stelt de Duitse vastgoedinvesteerder en fondsbeheerder Patrizia in zijn eerste Student City Index. Volgens Patrizia groeit de vraag naar studentenhuisvesting in Europa explosief, wat leidt tot een structureel tekort en een aantrekkelijk investeringsklimaat.

De index analyseert meer dan 180 universiteitssteden in 21 landen, en biedt institutionele beleggers inzichten in opportuniteiten voor investeringen in studentenhuisvesting. Patrizia hanteert daarvoor drie criteria: demografie (studentenpopulatie, internationalisering), gravitas (academische reputatie, carrièrevooruitzichten, levenskwaliteit) en marktstructuur (bouwpijplijn, verzadiging, liquiditeit).

Londen, Parijs en Berlijn bezetten de eerste plaatsen in de rangschikking. Brussel prijkt op de achtste plaats. Antonio Marin-Bataller, head of investment management Living bij Patrizia, roemt in een persbericht onze hoofdstad als een veerkrachtige markt met “sterke fundamentals, een goede liquiditeit en internationale aantrekkingskracht”. In de deelranking voor emerging markets staat Antwerpen op de vijfde plaats.