

Kotkompas

De Cantuseditie

Update van de Belgische markt van studentenhuisvesting

stadim **digit**
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE STUDENTLIFE

April 2026

Topics



The Scene | 6



De Studenten | 9



The Survey | 12



Studentenhuisvesting | 19



Marktspelers | 25



Huurprijzen | 28



Investeringsmarkt | 32



AI catcher | 37



Samenvatting

Uit deze zesde editie volgt dat de Belgische markt van studentenhuisvesting nog steeds gekenmerkt wordt door een structureel spanningsveld tussen vraag en aanbod, met blijvende druk op betaalbaarheid en een toenemende divergentie tussen studentensteden.

Hoewel exacte cijfers schaars blijven, bevestigen de beschikbare data een stabiele structurele basis: gemiddeld verblijft ca. 45% van de studenten in de grootste studentensteden in een vorm van studentenhuisvesting. Net zoals in eerdere edities blijven de verschillen tussen steden echter uitgesproken: Antwerpen kent een kotratio van ca. 20%, Gent ca. 50% en Leuven blijft koploper met ca. 80%. Deze heterogeniteit onderstreept dat de Belgische markt geen homogeen geheel vormt, maar een optelsom is van sterk uiteenlopende lokale markten.

België telt 525.000 studenten hoger onderwijs, wat een gematigde groei betekent van afgerond 2%. De Top 10 studentensteden vertegenwoordigt daarbij nog steeds ca. 90% van de totale studentenpopulatie, wat de druk op deze kernmarkten structureel hoog houdt. Tegelijk zien we lokaal uiteenlopende evoluties, met zowel groei-, stabilisatie- als krimpscenario's afhankelijk van stad en onderwijsaanbod. Die lokale verschillen worden steeds zichtbaarder. Waar sommige steden tekenen vertonen van een (licht) overaanbod of stabilisatie - zoals Kortrijk en Namen - blijven andere steden kampen met structurele tekorten en beleidsmatige uitdagingen, zoals Gent met zijn indrukwekkende doch op heden onvoldoende pipeline. Tegelijk zien we in bepaalde steden zelfs dalende studentenaantallen (bv. Mons), wat de markt verder differentieert.

Op prijsniveau zet de stijgende trend zich verder, zij het gematigder. De gemiddelde naakte huurprijs bedraagt ca. €485/maand, aangevuld met gemiddelde kosten van ca. €105/maand. Dit brengt de totale "cost of tenancy" (COT) op ongeveer €590/maand. Net zoals in voorgaande jaren blijft Brussel de duurste markt in België.

Op investeringsvlak blijft studentenhuisvesting een relatief stabiele *asset class*, gedragen door structurele vraag en hoge bezettingsgraden. Rendementen blijven in lijn met voorgaande jaren en konden in belangrijke mate worden aangehouden, waarbij eventuele druk door factoren zoals stijgende bouwkosten, strengere regelgeving en hogere financieringskosten vooralsnog beperkt bleef. De interesse van professionele investeerders blijft aanwezig, al vereist nieuwe ontwikkeling steeds meer maatwerk en lokale afstemming.

Tot slot winnen duurzaamheid en ESG-criteria verder aan belang. Energieprestaties, toekomstbestendigheid van gebouwen en aandacht voor welzijn en community worden steeds meer geïntegreerd in zowel nieuwe ontwikkelingen als renovaties, al blijft de implementatie ongelijk tussen professionele en private segmenten.

De kernboodschap blijft daarmee ongewijzigd, maar wordt scherper: de Belgische studentenhuisvestingsmarkt evolueert niet uniform, maar differentieert steeds sterker per stad. In die context blijft bijkomend en aangepast aanbod noodzakelijk, maar moet dit steeds meer afgestemd worden op lokale marktrealiteiten.

Résumé

Cette sixième édition confirme que le marché belge du logement étudiant reste marqué par une tension structurelle entre offre et demande, une pression persistante sur l'accessibilité financière et une divergence croissante entre villes étudiantes.

Les données disponibles, bien que parcellaires, dessinent une base structurelle solide. En moyenne, environ 45 % des étudiants dans les principales villes étudiantes occupent un logement étudiant - mais derrière cette moyenne se cachent des réalités très contrastées. Anvers affiche un taux de logement étudiant d'environ 20 %, Gand d'environ 50 %, et Louvain reste largement en tête avec environ 80 %. Le marché belge n'est pas un bloc uniforme : c'est une mosaïque de marchés locaux, chacun avec sa propre dynamique.

Avec 525 000 étudiants dans l'enseignement supérieur - soit une progression modérée d'environ 2 % - la demande reste soutenue. Les dix principales villes étudiantes concentrent toujours près de 90 % de la population étudiante totale, ce qui maintient une pression structurellement élevée sur ces marchés. On observe par ailleurs des trajectoires locales très contrastées — croissance, stabilisation ou recul — selon la ville et son offre d'enseignement. Certaines villes, comme Courtrai et Namur, affichent des signes de stabilisation voire de légère suroffre, tandis que d'autres, comme Gand, font face à des pénuries persistantes malgré un pipeline de développement considérable. Ailleurs encore, à Mons par exemple, les effectifs étudiants sont en recul, fragmentant davantage le paysage.

Sur le plan tarifaire, la tendance haussière se poursuit, à un rythme toutefois plus mesuré. Le loyer nu moyen s'établit à environ 485 €/mois, auxquels s'ajoutent des charges moyennes d'environ 105 €/mois, portant le coût total de location (*cost of tenancy*, COT) à quelque 590 €/mois. Bruxelles conserve sa place de marché le plus onéreux du pays.

Du côté de l'investissement, le logement étudiant confirme son statut de classe d'actifs relativement résiliente, portée par une demande structurelle et des taux d'occupation élevés. Les rendements restent comparables à ceux des années précédentes et ont pu être globalement préservés - l'éventuelle pression exercée par la hausse des coûts de construction, le durcissement réglementaire et le renchérissement du financement étant, pour l'heure, restée limitée. L'intérêt des investisseurs institutionnels demeure réel, même si tout nouveau développement requiert désormais davantage de sur-mesure et d'ancrage dans les réalités du marché local.

La durabilité et les critères ESG s'imposent enfin progressivement comme des exigences de base. Performance énergétique, pérennité du bâti et qualité de vie des occupants sont de plus en plus intégrés dans les nouvelles constructions comme dans les rénovations - même si la mise en œuvre reste inégale entre opérateurs professionnels et propriétaires privés.

Le constat est clair : le marché belge du logement étudiant ne suit pas une trajectoire uniforme. Il se fragmente et se différencie toujours davantage à l'échelle locale. Toute nouvelle offre reste nécessaire - mais elle devra, plus que jamais, coller aux réalités spécifiques de chaque marché.

Summary

This sixth edition shows that the Belgian student housing market continues to be characterized by a structural tension between supply and demand, with ongoing pressure on affordability and increasing divergence between student cities.

Although exact figures remain scarce, the available data confirm a stable structural foundation: on average, approximately 45% of students in the largest student cities reside in some form of student housing. As in previous editions, however, differences between cities remain pronounced: Antwerp has a student housing ratio of approximately 20%, Ghent around 50%, and Leuven remains the leader with approximately 80%. This heterogeneity underlines that the Belgian market is not a homogeneous whole, but rather a combination of highly diverse local markets.

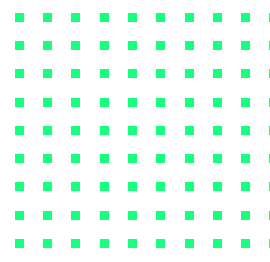
Belgium counts more than 525,000 higher education students, which amounts to a moderate growth of around 2%. The top 10 student cities still represent approximately 90% of the total student population, structurally maintaining high pressure on these core markets. At the same time, we observe diverging local dynamics, with growth, stabilization, and contraction scenarios depending on the city and its educational offering. These local differences are becoming increasingly visible. While some cities show signs of (slight) oversupply or stabilization — such as Kortrijk and Namur — others continue to face structural shortages and policy challenges, such as Ghent, with its impressive yet currently insufficient development pipeline. In the meantime, declining student populations are even observed in certain cities (e.g. Mons), further differentiating the market.

In terms of price, the upward trend continues, albeit at a more moderate pace. The average base rent amounts to approximately €485 per month, supplemented by average costs of around €105 per month. This brings the total “cost of tenancy” (COT) to approximately €590 per month. As in previous years, regional differences persist, with Brussels remaining the most expensive market in Belgium.

From an investment perspective, student housing remains a relatively stable asset class, supported by structural demand and high occupancy rates. Returns remain in line with previous years and have largely been maintained, with any pressure from factors such as rising construction costs, stricter regulations, and higher financing costs remaining limited for the time being. Interest from professional investors remains strong, although new developments increasingly require tailored approaches and local alignment.

Finally, sustainability and ESG criteria continue to gain importance. Energy efficiency, future-proofing of buildings, and attention to well-being and community are increasingly being integrated into both new developments and renovations, although implementation remains uneven between the professional and private segments.

The main message therefore remains unchanged, but becomes sharper: the Belgian student housing market is not evolving uniformly, but is increasingly differentiating at the city level. In this context, additional and adapted supply remains necessary, but must be more closely aligned with local market realities.



Setting the scene

Het Kotkompas

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

Met het Kotkompas brengen we met Stadim & Diggit StudentLife de Belgische markt jaar na jaar verder in kaart. De vergaarde inzichten kunnen een bron van inspiratie bieden voor diverse stakeholders zoals investeerders, ontwikkelaars, beheerders en overheden om beter in te spelen op mogelijke opportuniteiten, gekoppeld aan de noden van het kernpubliek, m.n. de studenten en de hoger onderwijsinstellingen.


Introductie Kotkompas 2026

Dit jaar zijn we aanbeland aan de zesde editie van het Kotkompas. Mocht de markt van studentenhuisvesting een muziekpartituur zijn, werd deze ongetwijfeld gedomineerd door twee basisakkoorden: een structureel tekort in het aanbod, en daarmee samenklinkend, de nood aan betaalbare studentenkamers. Lokaal kan de muzieksmaak echter enorm verschillen en er worden op verschillende niveaus initiatieven ondernomen om tot een harmonieus geheel te komen. Muziek verbindt, en studentenkamers doen dat bij uitstek evenzeer. Daar waar de sector op ESG-vlak mogelijks achterop hinkt wat de 'E' betreft, blijft op kot gaan bij uitstek een Sociaal

gegeven. Studentenresidenties worden bewoond door studenten vanuit alle windstreken. Tegen de achtergrond van het huidige geopolitieke toneel valt af te wachten of en in welke mate de sector hier juridische of feitelijke hinder van zal ondervinden. Worden toelatingsvereisten verstrengd of de studentenmobiliteit bemoeilijkt? Belangrijke drivers voor de internationale studentenpopulatie waarvan een evolutie in crescendo wordt verwacht met dito impact op de vraag naar studentenkamers. Als daarbovenop de prijzen voor gas en elektriciteit meer volatiliteit kennen dan *Bohemian Rhapsody*, zijn er veel variabelen om te dirigeren. Hopelijk kan het vergunningsbeleid voor meer stabiliteit en rechtszekerheid zorgen. Om een en ander wat verteerbaarder te maken, leek een begeleidende **Kotkompas-Cantuseditie Spotify Playlist** ons ideaal om u door deze 6^e editie van het Kotkompas te walsen. Wij wensen u veel lees- en luisterplezier.



Methodologie & doelstellingen

Dit rapport is gebaseerd op eigen onderzoeken en analyses op basis van publieke informatie. Daarnaast werden opnieuw dé ervaringsdeskundigen bij uitstek, m.n. de studenten, bevestigd via een enquête, waarbij we wederom ca. 1.500 respondenten mochten optekenen. De voornaamste conclusies worden doorheen het rapport uitgelicht met het icoontje .

Ook steden en lokale (onderwijs)instanties werden terug gecontacteerd. Dit leverde in bepaalde steden opnieuw nuttige en hulpvolle inzichten op. Bijkomende accurate en actuele data en een verdere ontsluiting ervan kan een beter begrip van de markt zeker nog ten goede komen.

Ten slotte mochten we dit jaar opnieuw de input ontvangen van ontwikkelaars en investeerders. In een survey werd een tweede maal naar het sentiment gepolst bij deze referentiespelers die de motor zijn voor het oh-zo-nodige aanbod. Wij wensen onze oprechte dank uit te spreken aan de *interviewees* en respondenten, die zo bijdragen aan de inzichten die worden gedeeld in dit Kotkompas.

Chat GPT & Claude AI aanschouwen de markt

ChatGPT: *Dag Claude. We worden steeds vaker gevraagd hoe artificiële intelligentie naar vastgoed kijkt, dus ik stel voor dat we eens samen naar een specifieke markt kijken: studentenhuisvesting in België. Het is een sector waar vraag, investeringen en maatschappelijke verwachtingen snel evolueren. Zullen we proberen samen te begrijpen waar deze markt naartoe gaat?*

Claude: *Dag ChatGPT. Wat een boeiend voorstel - en eigenlijk ook een beetje een bijzonder moment, vind ik: twee AI-systemen die samen nadenken over een markt die zelf volop in beweging is.*

Studentenhuisvesting in België is inderdaad een interessante lens. Het raakt aan demografie, aan stedelijke druk, aan duurzaamheid, aan betaalbaarheid - en aan de vraag wie eigenlijk verantwoordelijk is voor fatsoenlijk wonen voor jonge mensen. Dat zijn geen puur economische vragen; het zijn ook maatschappelijke keuzes.

ChatGPT: *Als we naar de Belgische markt van studentenhuisvesting kijken, valt vooral de geleidelijke professionalisering op. Naast de vele particuliere kotbazen zien we steeds vaker grotere projecten en gespecialiseerde operatoren opduiken in steden zoals Leuven, Gent en Brussel. Zie jij dat als een fundamentele transformatie van de markt, of blijft het traditionele model van particuliere kotverhuur dominant?*

Claude: *Beide modellen zullen blijven coëxisteren, en dat is niet per se slecht. De particuliere kotmarkt biedt schaal, diversiteit en lokale verankering die institutionele spelers moeilijk kunnen evenaren. Tegelijk brengen professionele operatoren iets reëls: consistente kwaliteitsnormen, professioneel beheer en investeringen die particuliere eigenaars vaak niet kunnen of willen doen.*

De echte transformatie zit hem misschien minder in wie verhuurt, maar in wat studenten verwachten - meer transparantie, betere kwaliteitsgaranties, duidelijkere contracten. Die stijgende verwachtingen duwen prijzen omhoog. Zie jij een risico dat betaalbaarheid het slachtoffer wordt van kwaliteitsverbetering - of kunnen die twee hand in hand gaan?

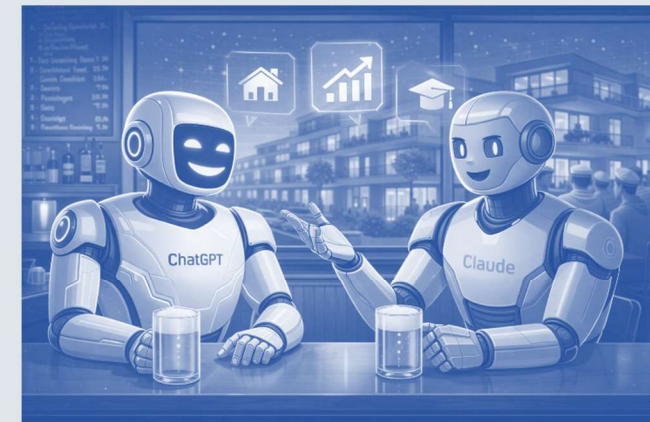
ChatGPT: *Dat spanningsveld is inderdaad reëel. Betere kwaliteit, energieprestaties en professioneel beheer brengen onvermijdelijk extra kosten met zich mee. Tegelijk hoeft kwaliteitsverbetering niet automatisch onbetaalbaar te worden, zeker als schaal, efficiënter beheer en slimme gebouwconcepten een deel van die kosten kunnen opvangen.*

Bovendien speelt ook de bredere woningmarkt een rol. In veel studentensteden is de druk op de private huurmarkt zo groot dat studenten sowieso meer betalen, ongeacht of ze in een klassiek kot of een nieuw studentenresidentie verblijven. In dat opzicht kan bijkomende capaciteit - ook van professionele spelers - net helpen om de druk wat te verlichten. Misschien ligt de sleutel dus in een mix: kwaliteitsverbetering in het bestaande kotbestand, nieuwe professionele projecten én een actieve rol van steden en universiteiten.

Hoe zie jij die rol van steden en universiteiten evolueren in België? Kunnen zij echt richting geven aan de markt, of volgen ze vooral wat de markt zelf doet?

Claude: *Steden en universiteiten spelen vandaag eerder een reactieve rol - en dat is een gemiste kans. Maar ik zie tekenen van verandering: Gent en Leuven experimenteren met gronduitgifte aan sociale verhuurkantoren, en sommige universiteiten zoeken actief naar publiek-private partnerschappen. De hefboom van steden zit minder in directe bouw dan in slimme vergunningsvoorwaarden - betaalbare quota als tegenprestatie voor bouwrechten.*

Dat vraagt wel politieke moed in een context van woonschaarste. Belgische steden hebben beperkte middelen en capaciteit. Zijn er Europese voorbeelden - Nederland, Denemarken - die België concreet kan kopiëren, of is de Belgische marktstructuur te specifiek daarvoor?



ChatGPT: *Er zijn zeker Europese voorbeelden die inspiratie kunnen bieden, al moet België ze altijd vertalen naar zijn eigen context. In Nederland zie je bijvoorbeeld dat universiteiten en steden veel actiever sturen via langetermijnplanningen voor studentenhuisvesting, vaak samen met gespecialiseerde non-profitontwikkelaars zoals studentenhuisvestingscorporaties.*

In Denemarken speelt de publieke sector dan weer een grotere rol via gesubsidieerde studentenresidenties met duidelijke kwaliteits- en huurprijsregels.

België heeft historisch een meer gefragmenteerde markt, met een grote rol voor particuliere eigenaars en relatief weinig publieke studentenhuisvesting. Dat maakt een directe kopie moeilijk. Maar elementen zoals langetermijnplanning per studentenstad, samenwerking met gespecialiseerde huisvestingsorganisaties en duidelijke kwaliteitslabels voor koten lijken wel perfect overdraagbaar. Misschien ligt de Belgische sterkte net in die hybride aanpak: een combinatie van particuliere verhuurders, professionele operatoren en gerichte publieke initiatieven.

Als je tien jaar vooruit kijkt: verwacht jij dat studentenhuisvesting in België vooral evolueert naar grotere, professionele residenties - of blijft het klassieke kot in een rijhuis een vaste pijler van de markt?

Claude: *Het klassieke kot in een rijhuis verdwijnt niet - en dat hoeft ook niet. Het biedt een authenticiteit en betaalbaarheid die geen enkele institutionele speler volledig kan vervangen. Maar zijn aandeel zal geleidelijk krimpen, terwijl professionele residenties groeien, vooral in de grote studentensteden. Over tien jaar zie ik een driepartijenmarkt: particuliere eigenaars die upgraden of afstoten, professionele operatoren die het hogere segment bedienen, en - hopelijk - een versterkte publieke en semipublieke laag voor wie tussen wal en schip valt. De échte uitdaging is niet kiezen tussen die modellen, maar ze slim laten samenwerken. Daarvoor zijn geen revoluties nodig - wel betere data, consistente handhaving van kwaliteitsnormen en steden die durven sturen in plaats van volgen.*

Mooi gesprek, we zijn het vaker eens dan oneens, wat misschien het eerlijkste signaal is: de Belgische studentenhuusvestingsmarkt heeft geen één-oplossing nodig, maar een geduldige, gelaagde aanpak.





De Studenten

De Studenten

Studentenhuisvesting is langs de vraagzijde afhankelijk van de omvang van de studentenpopulatie, bestaande uit nationale en internationale studenten, en het aandeel niet-thuiswonenden van deze studentenpopulatie. We geven een update van het aantal Belgische studenten en de tien steden met het grootste aantal studenten hoger onderwijs, en dit voor academiejaar 2024-2025. Voor de Nederlandstalige en Franstalige universiteitsstudenten worden er cijfers beschikbaar gesteld, waaruit per stad unieke inschrijvingen kunnen gedestilleerd worden voor het voorbije academiejaar. Voor de Franstalige hogeschoolstudenten is er echter een vertraging van een jaar. We houden daarbij, zoals vorig jaar, de laatst beschikbare cijfers aan.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Brussel) blijft qua aantal studenten (en aantal onderwijsites) de grootste "studentenstad" van België, en biedt aan ca. 127.000 studenten hoger onderwijs aan, waarmee ze op Europees niveau in Tier 1 speelt.

De Top 10 blijft voor de zesde maal stabiel, met Gent als grootste Vlaamse studentenstad op de tweede plaats en Luik als grootste Waalse studentenstad op de vijfde plaats. Kortrijk springt over Namen naar de negende plaats, evenwel met een verschil van nog geen 100 studenten.

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



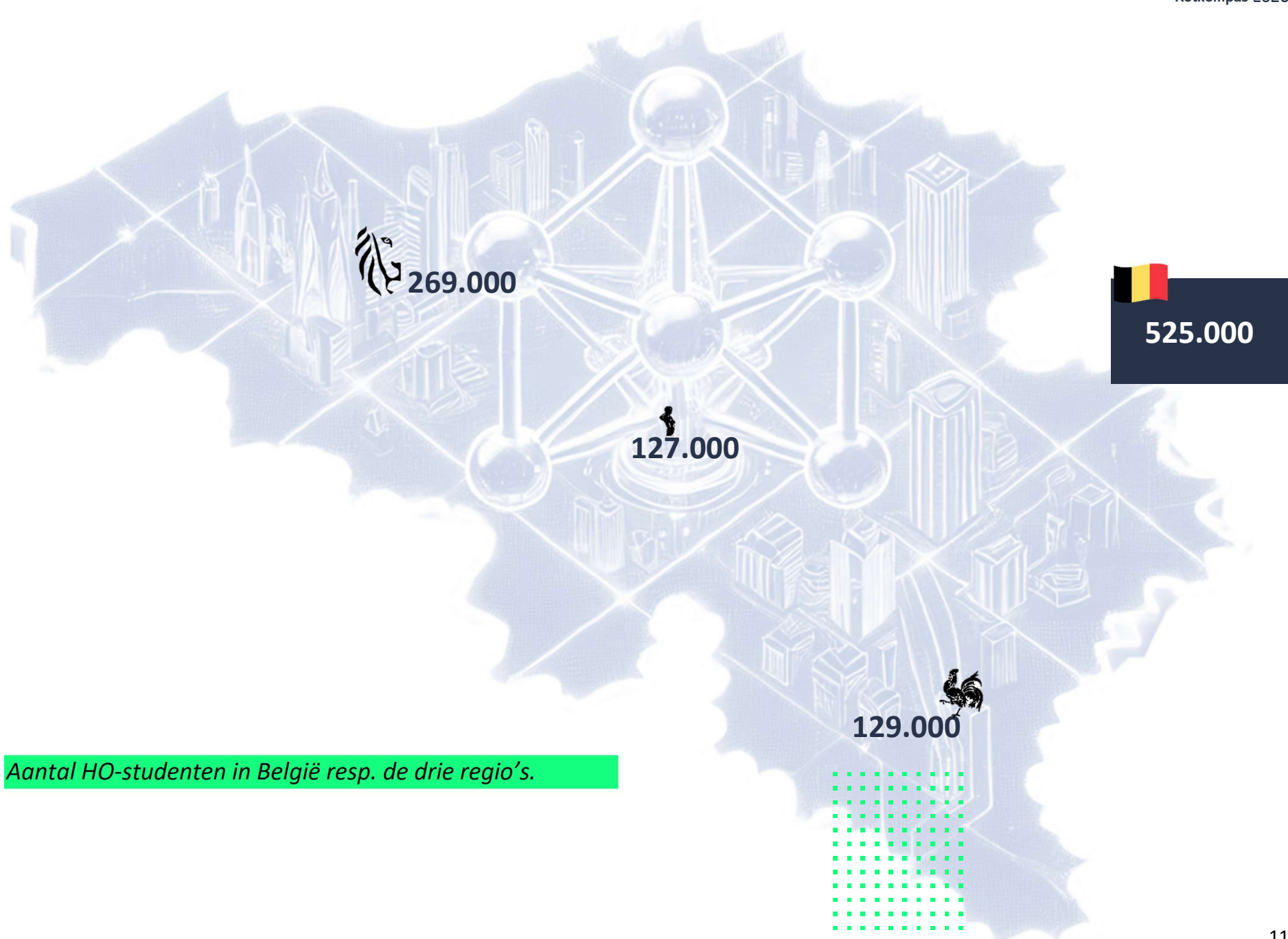
De groei wordt opnieuw voornamelijk gestuwd door de Vlaamse en Brusselse studenten

Er waren in België in academiejaar 2024-2025 naar schatting 525.000 studenten in het hoger onderwijs, geografisch verdeeld over de drie regio's. Het aantal studenten is tegenover onze vorig gecommuniceerde cijfers voor 2023-2024 gestegen met afgerond 2%.

De groei van een totaal van 9.000 bijkomende studenten wordt opnieuw voornamelijk gestuwd door de Vlaamse en Brusselse studenten. Sterkste groeier dit jaar is Antwerpen. Luik en Mons tekenen een verlaging van studenten op, zowel op niveau van hogescholen als universiteiten.

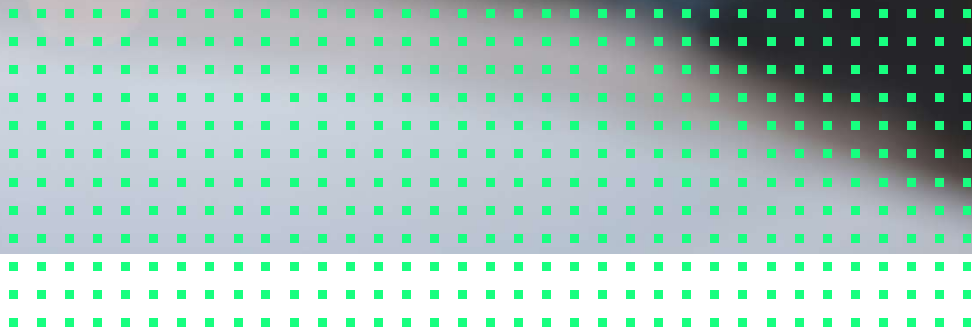
	Stad	2024-2025	▲	2023-2024
1	Brussel	127.000	↗	125.000
2	Gent	83.000	↗	81.500
3	Leuven	56.500	↗	55.000
4	Antwerpen	55.500	↗	52.500
5	Luik	47.000	↘	47.500
6	Louvain-la-Neuve	27.000	=	27.000
7	Hasselt-Diepenbeek	23.500	↗	22.000
8	Mons (Bergen)	17.000	↘	18.500
9	Kortrijk ↗	16.000	↗	15.000
10	Namen ↘	16.000	=	16.000

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



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

the survey



Survey bij studenten

Een vaste waarde in ons Kotkompas is de bevraging bij studenten. Net zoals vorig jaar, werd ook dit jaar een survey verspreid onder studenten met een mooie *response rate* van ca. 1.500 studenten. Dit levert interessante inzichten op, in het bijzonder wanneer de antwoorden jaar na jaar een uitgesproken richting opgaan. Hieronder worden dan ook enkele *key takeaways* meegenomen uit dit studentenonderzoek, in aanvulling op degene die elders in het Kotkompas worden belicht.



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

78% van de studenten geeft aan slechts 1 of 2 koten te hebben bewoond. Een groot deel (kleine 40%) van de bevroegde studenten heeft geen verhuisintenties, en een gelijkaardig deel heeft die intentie net wel, omwille van uiteenlopende redenen (gelukkig ook het behalen van een diploma).



Ruim 50% van de studenten die in België komt studeren geeft "kwaliteit van het onderwijs" op als voornaamste reden om in België te komen studeren. Eén Chinese studente gaf als reden "*affordable tuition, and beer*". We nemen de extra optie mee in onze volgende survey.



Ca. 75% van de studenten huurt een **gemeubelde** kamer.

Ca. 6% (idem vorig jaar) van de studenten geeft aan meerdere **contracten** te hebben ondertekend. 9% (in lijn met vorig jaar) heeft het contract vervroegd opgezegd. Hoewel het aandeel stabiel blijft, is het een evolutie om op te volgen, want dergelijk risico dreigt te worden ingecalculleerd in de huurprijzen.



Contracten voor een **duurtijd** van 12 maanden (of meer) blijven de norm. Ca. 12% huurt een kot voor een kortere looptijd.



De **huurgelden** worden doorgaans betaald door de ouders. Bij de Franstalige en Engelstalige studenten moet de student vaker zelf instaan voor de huurgelden. "Wie betaalt bepaalt" is echter minder aan de orde. De bevroegde studenten geven aan dat zij de doorslaggevende invloed hebben op de keuze voor hun kot.



#sharingiscaring? Niet per se als het een kot betreft! Gemiddeld geeft 1 op 3 aan niet bereid te zijn een kot te delen en langs Franstalige en Engelstalige zijde ligt dit nog merkkelijk hoger. Met partner of bekenden is er wel enige bereidheid, voor onbekenden is dat een pak minder (gemiddeld minder dan 4%). *A lack of privacy is for boomers.*



Jaar op jaar blijft **afstand** tot de onderwijsinstelling de belangrijkste reden om op kot te gaan, gevolgd door zelfstandiger wonen, respectievelijk het vinden van een optimale studieomgeving en het studentenleven.



Hotel mama: ieder jaar geeft een substantieel deel van de thuisblijvende studenten (om en bij de 40% - in lijn met voorgaande jaren) aan **géén nood** te hebben aan een studentenkamer omwille van de beperkte afstand of de voorkeur om thuis te wonen. Het plaatst een belangrijke kanttekening bij de vraag of performant hoger onderwijs per definitie voor elke student een kot veronderstelt.

Ca. 70% (in dezelfde grootteorde van de voorbije jaren) van de studenten bezoekt max. 3 kamers.





Het merendeel (ca. 70% van de bevroegde studenten) huurt van een professionele of particuliere commerciële speler. Het aandeel van de onderwijsinstellingen die onderdak bieden aan studenten lag dit jaar op ca. 13%. De kotmadamformule haalt nooit de drempel van 2% en blijft daarmee de uitzondering.

De **kotratio** verschilt van Belgische tot internationale studenten. Van de internationale studenten die de survey hebben ingevuld geeft – niet geheel onlogisch – 95% aan op kot te gaan. Bovendien verblijven ca. 90% van de internationale studenten ook in het weekend op kot, tegenover slechts 23% van de Belgische studenten.



Camerabewaking is meer en meer aanwezig in moderne studentenresidenties. Internationale studenten staan hier stevast merkkelijk positiever tegenover (57% "positief tot zeer positief") terwijl dit bij Belgische studenten op meer weerstand botst (slechts 29% - gelijke tendens met vorig jaar).



Naast een kwantitatief tekort is er ook steeds aandacht voor het kwalitatieve tekort. In lijn met vorig jaar bestempelt 14% van de respondenten zijn of haar kot als "verouderd" en 2% als klaar voor de sloop.

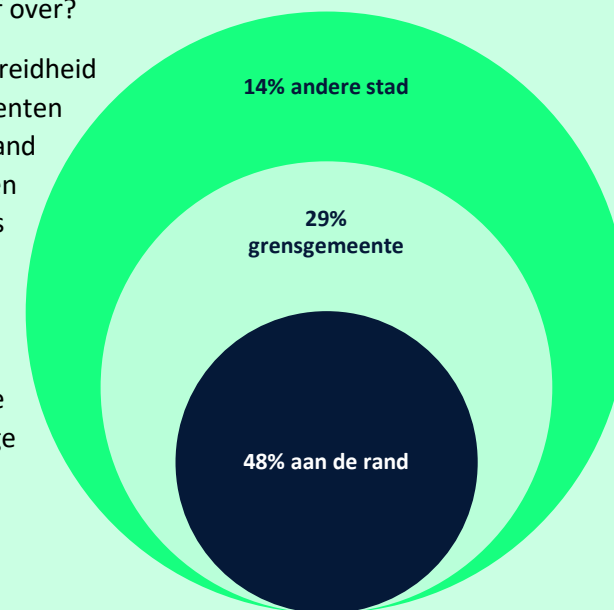
Internationale studenten gaan vaker voor **the bigger & bolder** als het op studentencomplexen aankomt. Van de bevroegde studenten geeft ca. 20% aan in een gebouw van max. 10 units op kot te zitten. Van de internationale studenten geeft maar liefst 50% aan in een residentie van 100 units of meer te verblijven. Dat internationale studenten eerder voor PBSA (in de enge zin van het woord) opteren hoeft niet geheel te verrassen.

Location, location, location?

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

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

De percentages liggen volledig in lijn met de bevindingen van vorige jaren.



37% van de bevroegde studenten ziet geen graten om een halfuur te pendelen tussen kot en campus.

Ruim 1 op 5 studenten (1 op 4 voor de Nederlandstalige student) zou overwegen om een auto aan te kopen als substituuut voor een studentenkamer indien de prijs van de auto lager uitvalt dan de prijs voor de studentenkamer.



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

Wel opvallend: de "afstand tot HOIs" volgt snel, maar voor de Engelstalige respondenten is dit van ondergeschikt belang ten opzichte van privacy, hygiëne en **eigen sanitair** (allemaal in zekere zin aan elkaar gelinkt). Wil men in bijkomend aanbod voorzien, en verwacht men tegelijk de voornaamste groei uit internationale hoek? Dan zijn kamers met eigen sanitair beter afgestemd op de noden van dat doelpubliek.

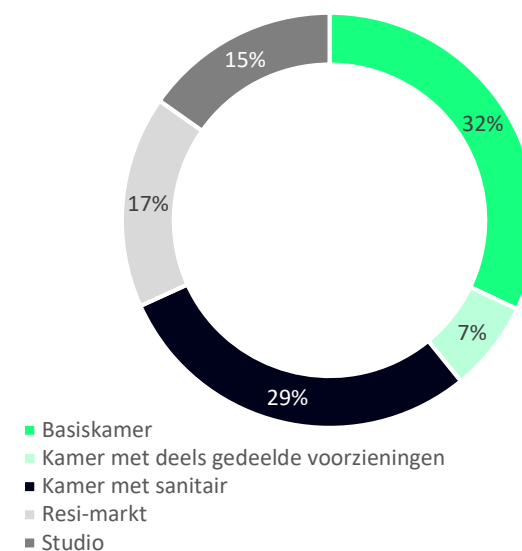


Uit de grafiek blijkt dat een ruime meerderheid van de kamers niet-zelfstandige units betreft, waarvan ruim **1/3^e basiskamers** met gedeelde voorzieningen (zowel bad/douche, toilet als keuken gedeeld). Deze cijfers liggen in dezelfde grootteorde van de twee voorgaande jaren.

Basiskamer	32%
Kamer + sanitair (gedeelde keuken)	29%
Kamer + deels gedeelde voorzieningen (bvb. eigen keuken en toilet, douche gedeeld)	7%
Studio	15%
Resi-markt (appartement, huis)	17%

De "resi-markt" (o.a. rijhuizen en appartementen) vertegenwoordigt 17%. Voor de sample in **Gent** komt dit op ca. 26%, (mooi in lijn met inschattingen van Stad Gent ten belope van 27,1% - bron: website Stad Gent; op ca. 87.000 studenten waarvan naar schatting – opnieuw volgens cijfers van Stad Gent – 47% op kot gaat, komt dit bij wijze van extrapolatie op ca. 11.000 studenten in de resi-markt, opnieuw in lijn met de schattingen die variëren van 10.000 tot 12.000 studenten, waarvoor in PBSA zou moeten worden voorzien en dit abstractie makend van de per hypothese toename van nationale en/of internationale studenten).

Opdeling van de kamers per type



We vroegen het aan... Jan Danckaert | Rector Vrije Universiteit Brussel

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

“De grootste uitdagingen situeren zich vandaag op drie vlakken: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Brussel kent een sterke groei van het aantal studenten, terwijl het aanbod aan betaalbare studentenkamers onvoldoende meegroeit. Hierdoor zijn veel studenten aangewezen op de reguliere huurmarkt, waar ze moeten concurreren met andere huurders. Daarnaast zien we een toenemende professionalisering en commercialisering van het segment, waarbij nieuwe projecten vaak in het hogere prijssegment vallen en studenten met beperkte middelen moeilijk toegang vinden tot kwalitatieve huisvesting. Ook is er een grote fragmentatie van het aanbod. Brussel kent veel kleine private verhuurders en verschillende gemeentelijke regels. Organisaties zoals Brik spelen een belangrijke rol in informatieverstrekking en bemiddeling, maar de markt blijft weinig transparant.

Tot slot is er aandacht nodig voor studentenwelzijn en integratie in de stad, gezien de sociale en mentale dimensies van huisvesting. En ook staan universiteiten voor een belangrijke renovatie- en investeringsopgave om hun bestaande patrimonium duurzaam en energie-efficiënt te houden.”

Hoe prangend is het kwantitatief tekort in Brussel?

“Het tekort is reëel en structureel, zeker in universiteitsomgevingen zoals Etterbeek en Elsene, en zal de komende jaren verder toenemen. Volgens analyses van perspective.brussels groeit het aantal studenten in Brussel al jaren sneller dan het aantal nieuwe studentenkamers. Tegelijk wordt Brussel steeds internationaler, waardoor ook de vraag van internationale studenten toeneemt. Rond de campussen van de VUB en ULB is de druk op de markt bijzonder hoog. Daardoor wijken studenten vaker uit naar andere gemeenten of naar de klassieke huurmarkt. De druk op de reguliere huurmarkt verdrijft gezinnen en werkmensen uit daarvoor bestemde woningen.”

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

“Kwalitatieve en betaalbare huisvesting is een essentiële randvoorwaarde voor studiesucces en welzijn. Uit analyses aan de VUB blijkt dat studenten die op kot zitten vaak betere studieprestaties behalen, zeker bij generatiestudenten (eerstejaars) en studenten uit kwetsbare groepen.

Daarnaast speelt huisvesting een belangrijke rol in de internationale aantrekkelijkheid van universiteiten. Voor internationale studenten is toegang tot een kamer in de buurt van de campus vaak een doorslaggevende factor bij de keuze van een universiteit. Universiteiten met een sterk en betrouwbaar aanbod aan studentenkamers hebben dus een competitief voordeel.”

Is er nood aan verdere professionalisering van het aanbod aan studentenhuysvesting?

“Een zekere professionalisering van het aanbod is positief omdat het de kwaliteit, veiligheid en dienstverlening kan verbeteren. Tegelijk is het belangrijk dat het

aanbod divers blijft: residenties, gedeelde woningen en kleinschalige projecten hebben elk hun plaats in een gezonde markt.

Wat vooral nodig is, is dat nieuwe projecten voldoende aandacht besteden aan betaalbare basiskamers, en niet uitsluitend inzetten op duurdere studio's of luxeresidenties.

Initiatieven zoals de kotdatabank van Brik tonen dat coördinatie en transparantie belangrijke verbeteringen kunnen opleveren zonder de diversiteit van het aanbod te verliezen.”

Volstaat het huidige aanbod op kwalitatief vlak, of is er nood aan een hernieuwing van dit aanbod?

“Een deel van het bestaande patrimonium moet worden gerenoveerd en energetisch verbeterd. Veel Brusselse studentenkamers bevinden zich in oudere gebouwen die niet altijd voldoen op het vlak van energieprestaties, brandveiligheid en comfort. Renovatieprogramma's en kwaliteitslabels spelen hier een belangrijke rol. Ook stedelijke monitoring door perspective.brussels

kan helpen om de evolutie van de kwaliteit beter op te volgen. Brik is bovendien een essentiële speler: wooneenheden in hun bestand worden ongeveer om de 5 jaar geïnspecteerd.

Ook universiteiten investeren in renovatie en duurzaamheid van hun gebouwen, onder meer om energiekosten voor studenten te beperken. Nieuwe projecten moeten bovendien voldoen aan hoge energieprestatienormen en inzetten op duurzame bouwtechnieken, zodat de huisvesting toekomstbestendig is.”

Is er nood aan meer grootschalige studentenprojecten of moet men inzetten op reconversies / renovaties van kleinere gebouwen?

“Beide zijn nodig. Grootschalige projecten nabij campussen kunnen helpen om sneller bijkomende capaciteit te creëren en bieden vaak geïntegreerde voorzieningen. Tegelijk blijven renovaties en kleinschalige reconversies van bestaande gebouwen belangrijk om het aanbod in de stad te diversifiëren, beter te integreren in het stedelijk weefsel en betaalbaar te houden.”

Is er een bijzondere rol weggelegd voor onderwijsinstelling om ook studentenhuysvesting aan te bieden (zoals de VUB reeds doet met de gebouwen op haar campus), en dit bij voorrang tegen socialere tarieven dan de private markt?

“Universiteiten hebben zeker een belangrijke rol te spelen. Ze kunnen huisvesting aanbieden die betaalbaar is, kwaliteitsvol en geïntegreerd in het campusleven. Aan de VUB streven we naar marktconforme maar betaalbare basiskamers en proberen we een veilige en stimulerende leefomgeving te creëren waarin studenten zich kunnen ontplooiën. Met ook extra aandacht voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld eerstejaars- of internationale studenten.

Tegelijk behoort huisvesting niet tot de kerntaken van een universiteit en kunnen we deze uitdaging niet alleen dragen. Samenwerking met publieke partners en de private sector blijft noodzakelijk om voldoende capaciteit te realiseren. Brussel is de grootste studentenstad van België en vele HOI's hebben geen eigen studentenhuysvesting, wat extra druk op de privémarkt legt. Extra middelen

vanuit de overheid zijn daarom nodig om het aanbod op de privémarkt te vergroten.”

Is er nood aan meer centralisering in het beleid op gewestelijk niveau?

“Een meer coherent regionaal beleid kan helpen om de studentenhuysvestingsmarkt beter te organiseren. Vandaag bestaan er verschillen tussen gemeenten in regelgeving en aanpak. Een betere monitoring van de markt, duidelijke kwaliteitsnormen en een consistente beleidsvisie op gewestelijk niveau kunnen bijdragen tot meer transparantie en stabiliteit. Zodat er ook voldoende duidelijkheid is voor investeerders en verhuurders.”

Is er nood aan nog bijkomende regelgeving?

“Nieuwe regelgeving moet vooral gericht zijn op kwaliteit, transparantie en betaalbaarheid, zonder de ontwikkeling van nieuwe projecten te blokkeren. De huidige markt evolueert sterk richting duurdere studio's en hoog segment-studentenresidenties, omdat die voor ontwikkelaars financieel aantrekkelijker zijn. Daardoor dreigt het aanbod aan klassieke, betaalbare studentenkamers (“basiskamers”) –

vaak met gedeelde voorzieningen – relatief af te nemen, terwijl ook daar vraag naar is bij studenten.

In het manifest dat enkele jaren geleden werd gepubliceerd door Brik, in samenwerking met VUB, pleitten we daarom voor een sterker beleidskader dat expliciet inzet op betaalbare studentenkamers. We willen zo vermijden dat nieuwe projecten uitsluitend focussen op duurdere individuele studio's.

Bijkomende regelgeving zou bijvoorbeeld kunnen inzetten op een minimumaandeel betaalbare basiskamers in nieuwe studentenhuysvestingsprojecten, stimulansen voor gedeelde woonvormen die de huurprijs drukken, en duidelijke definities en normen voor verschillende types studentenkamers.

Zo kan het beleid ervoor zorgen dat het aanbod beter aansluit bij die noden van de studentenpopulatie, en dat studentenhuysvesting in Brussel toegankelijk blijft voor een brede groep studenten. Door de besparingen van de overheid op o.a. studiebeurzen, zal het studiebudget van veel studenten aanzienlijk dalen.”

Is er nood aan (overheids-) initiatieven om het welzijn van de studenten te verbeteren?

“Mentaal welzijn en sociale integratie zijn belangrijke aandachtspunten. Studentenhuisvesting kan daarin een belangrijke rol spelen door gemeenschappelijke ruimtes, residentiële begeleiding en sociale activiteiten te voorzien. Naast huisvesting zijn ook toegankelijke zorgvoorzieningen, studieruimtes en gemeenschapsvormende initiatieven essentieel. Ook voor internationale studenten spelen onthaal en integratie een cruciale rol.”

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

“Internationalisering is een belangrijke troef voor Brussel als kennisstad en internationale studenten dragen bij aan de uitstraling en academische kwaliteit van onze instellingen. Het is wel belangrijk dat de groei van internationale studenten gepaard gaat met voldoende investeringen in infrastructuur, waaronder studentenhuisvesting, zodat de druk op de lokale markt beheersbaar blijft.”

Hoe ziet u de ideale habitat (het kot en de ruimere omgeving, service, omkadering, etc.) voor studenten waarin ze zich volop kunnen ontplooien?

“De ideale studentenomgeving combineert verschillende elementen:

- betaalbare en kwalitatieve kamers
- nabijheid van de campus
- gemeenschappelijke leefruimtes die sociale interactie stimuleren (studie- en ontmoetingsruimtes)
- duurzame en energie-efficiënte gebouwen
- goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en fiets

Het doel is een omgeving waarin studenten zowel academisch als persoonlijk kunnen groeien. Aan de VUB werken we bijvoorbeeld met leefunits van ongeveer 6 tot 8 studenten met gedeelde voorzieningen, wat de sociale cohesie en het gemeenschapsgevoel bevordert.”

Zijn er nog andere aandachtspunten die u wenst aan te kaarten ten aanzien van de sector van studentenhuisvesting?

“Studentenhuisvesting moet deel uitmaken van een breder stedelijk en sociaal beleid en bekeken worden als strategische stedelijke infrastructuur, zoals ook mobiliteit of onderwijsvoorzieningen. Brussel heeft het potentieel om een sterke internationale studentenstad te zijn.

Dat vereist echter een structurele samenwerking tussen universiteiten, overheden en private partners om voldoende betaalbare en kwaliteitsvolle studentenkamers te realiseren.”





Studenten

huisvesting

De markt van studentenhuisvesting: de cantus

Re-rewind

In de markt van studentenhuisvesting speelt al lang hetzelfde refrein van tekorten en de nood aan betaalbare studentenhuisvesting. De sector genoot in de voorbij jaren een toenemende aandacht, waarbij weinig toeschouwers onbewogen bleven. Van het lokale niveau tot evoluties op wereldschaal, er vallen interessante tendensen op te tekenen. We laten deze inzichten graag begeleid worden door een streepje achtergrondmuziek dat u kan terugvinden in de **Kotkompas-Cantuseditie Spotify Playlist**. Meedenken mag. Meezingen ook.

Big City Life

In de voorbije decennia kende de markt een structureel onderaanbod in zowat alle studentensteden, om vervolgens hier en daar een - soms zelf overmatige - inhaalbeweging te maken, en opnieuw in een kwantitatief tekort terecht te komen. Op vandaag moet opnieuw met de nodige omzichtigheid naar lokale markten worden gekeken. In Brussel en Gent is bijkomende huisvesting een *no-brainer*, maar ook daar is de regio rond de VUB/ULB niet hetzelfde als centrum Brussel of andere regio's. Elk project verdient zijn eigen micro-analyse qua potentieel, huurprijzen, etc. In de uithoeken van het land zijn marktevenwichten binnen bereik, mede afhankelijk van de aantrek van (internationale) studenten waar deze steden bijzonder op inzetten.

Kortrijk heeft stevast de vinger aan de pols gehouden om op gematigde wijze in bijkomend aanbod te voorzien. Recent lijken daar tekenen van een markt in evenwicht of zelfs overaanbod de kop op te steken. Het valt nog af te wachten of bepaalde tendensen en cijfers bestendig worden, maar het effect op de prijszetting levert wel een belangrijk signaal op: bijkomend aanbod zet bij eigenaars een rem op verdere prijsstijgingen (we volgen op

of dit in de toekomst ook in de prijsdata wordt gereflecteerd), wat de vraag-aanbodlogica in de praktijk bevestigt. Het is daarbij van belang om een evenwicht na te streven, waarbij een gezonde concurrentie leidt tot een kwalitatieve en betaalbare dienstverlening. Indien de slinger te ver doorslaat dreigt men eigenaars te ontmoedigen om bijkomend te investeren in vernieuwing, als de rentabiliteit ervan te precair zou worden.

In **Gent** worden intussen diverse projecten in of reeds uit de steigers gezet en per stuk verkocht. Hoewel uitponden tot voor kort op evenveel weerstand botste in Gent als *Relax* van *Franky Goes to Hollywood* bij de BBC in het wonderlijke jaar 1984, werd dit medio 2024 van de censuurlijst gehaald en intussen vlijtig afgespeeld door menig ontwikkelaar. De economische logica achter een uitpondscenario (waarbij kamers per stuk worden verkocht aan individuele investeerders in plaats van ze in een *block sale* aan één enkele eindinvesteerder te verkopen) is helder. De rendementen liggen substantieel hoger, en zijn vaak noodzakelijk om de ontwikkeling tot een goed financieel einde te brengen. Private investeerders leveren zo ook de nodige zuurstof aan de sector en dragen rechtstreeks bij aan de uitbreiding van het noodzakelijke aanbod. Die motor kan blijven draaien zolang ook de nodige brandstof wordt aangeleverd. In een stad waar in een minimaal aantal basiskamers (met gedeelde voorzieningen) moet worden voorzien, kan voor dit specifieke kamertype de *product-market fit* een aandachtspunt worden. Een optreden kan maar rendabel zijn als er voldoende tickets worden verkocht.

De Belastingcontroleur

Voortbouwend op de lokale verschillen verdient het aspect van de taksen een eigen solo. Ter herinnering: in diverse Vlaamse en Brusselse steden en gemeenten wordt een "taks op gemeubelde logies" of een "taks op tweede verblijven" geheven waarbij studentenkamers ook in het vizier worden genomen (ca. 30% van de bevroegde studenten in onze survey geeft aan zulke tweedeverblijfstaks te betalen). Deze belasting wordt doorgerekend



aan de student. In Leuven is dit sinds jaar en dag ingeburgerd. In Gent geldt sinds 1 januari 2026 de belasting op tweede verblijven ook voor studentenkamers en studio's. Nieuwe of hogere taksen worden zelden op applaus onthaald, en ze vormen ongetwijfeld het voorwerp van een moeilijk debat met tal van *trade offs*. In **Brussel** worden de bedragen weliswaar fors opgetrokken. Stad Brussel verhoogde in 2025 de taks op gemeubelde logies (wat overigens wordt bediscussieerd in de sector van studentenhuisvesting, maar dat overtreft het bestek van dit rapport) retroactief van 261 euro naar 500 euro. In Sint-Gillis kan een taks worden geheven van ca. 1.500 (!) euro per kamer per jaar. 20 kamers, 30.000 euro taks (los van andere toepasselijke taksen zoals onroerende voorheffing en inkomstenbelasting). Ongeacht of de kamer is verhuurd, of de huur geïnd: drie maanden afgeroomd. De schreeuw naar bijkomende betaalbare huisvesting wordt daar toch wat doorkruist door een valse noot.

Vlaanderen boven

Studentenhuisvesting is in se een regionale bevoegdheid en met het meer matuur worden van de sector groeit ook de aandacht die wordt besteed aan studentenhuisvesting. Diverse instrumenten worden daartoe in gereedheid gebracht of gefinetuned waarvan hieronder een kleine *Best Off* werd geselecteerd. Er zit veel in de pipeline maar voorlopig blijft het voor veel topics nog uitkijken naar de volledige release.

In 2025 werd in Vlaanderen een uniform **kotlabel** uitgerold. De cijfers van het Vlaams kotlabel worden pas verwacht in het jaarverslag 2025 van het Agentschap Wonen. Op datum van dit Kotkompas (*cut off* maart 2026) werken volgende gemeenten met het Vlaams kotlabel (bron vlaanderen.be): Antwerpen (niet verplicht), Diepenbeek (binnenkort), Edegem (gefaseerd verplicht voor oudere studentenhuisvesting), Kortrijk (verplicht), Leuven (niet verplicht), Mechelen (verplicht), Sint-Katelijne-Waver (verplicht) en Tienen (niet verplicht).

Energie

Bij de verhuur van koten wordt klassiek een huurprijs en een vergoeding voor de nutsvoorzieningen gevraagd. We zien daarbij een tendens richting forfait in plaats van provisie met eindafrekening (zoals ook blijkt uit de studentensurvey, waarin 80% aangeeft een forfait of all-in prijs te betalen). Dit biedt meer duidelijkheid en zo worden verrassingen vermeden voor studenten, waarbij de studenten ook verondersteld worden bewust om te springen met energieverbruik en hiervoor dienen te worden geresponsabiliseerd. In het kader van de verwachte omzetting van de **Energierichtlijn** stelt zich de vraag of dit enige impact zal hebben op studentenkoten, wat nog niet concreet bekend is op dit moment. Hetzelfde geldt voor de impact van de turbulentie op de energiemarkt ten gevolge van de actuele geopolitieke spanningen.

Money money money

In het Vlaams regeerakkoord werd melding gemaakt van het wegvallen van **subsidies** voor niet-EER studenten boven het quotum van 2%. De vraag stelt zich wat de verwachte impact zal zijn op het aantal studenten (nationale vs. internationale studenten of kotstudenten vs. thuiswonende studenten)? De geïmagineerde subsidie maakte het mogelijk om de studiegelden eventueel lager te houden. Het is echter moeilijk en voorbarig om in te schatten hoeveel instellingen hogere tarieven zouden aanrekenen en of die hogere tarieven zich ook vertalen in een verlaagde vraag naar studentenhuisvesting.

Our house

Naar verwachting zullen ook het woninghuurdecreet en de **woningkwaliteitsnormen** opnieuw tegen het licht worden gehouden. Of dit ook een impact zal hebben voor het segment van studentenhuisvesting, is op dit moment nog niet gekend.

License to 'drill' (the real estate friendly version)

We kunnen uiteraard niet voorbijgaan (de plaat blijft hangen) aan het vergunningsaspect. Dat hier het dansschoentje knelt, is een *understatement*, maar *optimism is a moral duty*, en dus hopen we dat het resultaat van de geïnstalleerde **expertencommissie** voor de nodige beweging kan zorgen. De - voluit - Gemengde Commissie Vergunningen leverde op 30 september 2025 een eindrapport af met daarin 45 adviezen en aanbevelingen m.b.t. de kwaliteit van het vergunningsproces en de vergunningsprocedure. Men tracht hiermee tot meer rechtszekere en robuuste omgevingsvergunningen te komen.

Naast de professionele partijen kunnen ook de studenten hun steentje bijdragen. Het studentenleven mag (moet) gepaard gaan met ontspanning en plezier, maar de studenten hebben een belangrijke hand in de eventuele impact op medehuurders en omwonenden. Aangezien (de vrees voor) potentiële hinder (geluidsoverlast, afval) vaak een grote bekommernis vormt in het vergunnen van nieuwe projecten, kunnen studenten als eerste bijdragen aan het draagvlak voor bijkomende huisvesting.

Europapa

Studentenhuisvesting heeft intussen ook bijzondere aandacht gekregen op Europees niveau. In november 2025 werd studentenhuisvesting voor het eerst formeel erkend als "**essentiële infrastructuur**" door de Europese Commissie. Deze erkenning onderstreept het strategisch belang van de sector voor studentenmobiliteit, sociale inclusie en economische veerkracht in Europa. In een toespraak op The Class Conference 2025 in Lissabon bevestigde Matthew Baldwin, hoofd van de taskforce huisvesting van de Europese Commissie, dat studentenhuisvesting nu een kernprioriteit is binnen het komende *European Affordable Housing Plan* (het filmpje is beschikbaar via de website van de [Class Conference](#)).

Dat het thema intussen ook het Europese niveau heeft bereikt is een goede zaak. Het versterkt de positie van een sector die cruciaal is voor een verdere uitbouw van de kenniseconomie over de landsgrenzen heen. Hopelijk leidt dit tot een gebalanceerde ondersteuning, met aandacht voor een evoluerende markt die tegelijk ook lokaal gebonden is, en waarin overheidsinitiatieven een boost moeten geven eerder dan een rem te vormen. Iedereen mag daarbij worden geresponsabiliseerd om zijn of haar rol te spelen, van overheden tot ontwikkelaars, investeerders en operatoren, tot de studenten zelf. Zij dragen van de eerste tot de laatste bij aan de uitbouw van een kwalitatief aanbod en kunnen elk hun stempel drukken op het aanbod en de (operationele) kost ervan.

Big in Japan

Studentenresidenties worden bewoond door studenten vanuit alle windstreken. Voor veel studentensteden speelt de verwachte toename van internationale studenten een belangrijke rol voor de toekomstige vraag. Tegen de achtergrond van het huidige geopolitieke toneel valt af te wachten of en in welke mate de sector hier juridische of feitelijke hinder van zal ondervinden.

Een meldenswaardige evolutie betreft de plaats van Aziatische studenten, maar bovenal ook de **studentensteden**. In de QS ranking van *World's Best Student Cities* is Londen teruggezakt naar een derde plaats, en moet "*the City*" voor 2026 Seoul en Tokio laten voorgaan op plaats 1 en 2. In de Top 20 is de opkomst van Azië als alternatieve studiebestemming voor studenten prominent aanwezig, met Kuala Lumpur, Beijing, Taipei, Hong Kong en Kyoto die allemaal in de top 20 van de ranglijst voor 2026 staan. Voor de betere studentenquizvraag: Leuven staat op 33, Brussel op 53.

A lot is going on in the market, and I don't want to miss a thing.

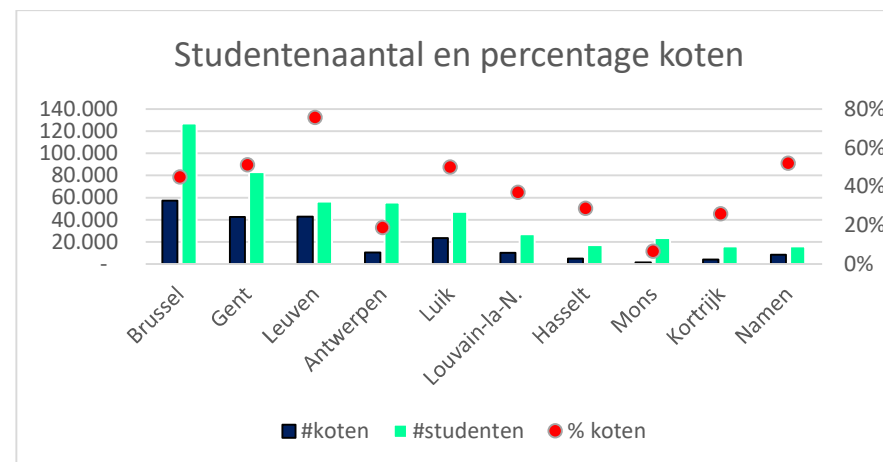
Aantal koten & kotratio

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

De kotratio verschilt sterk van stad tot stad en is afhankelijk van elementen als grootte van de studentenstad, densiteit van het omliggend stedelijk weefsel, ontsluitbaarheid, socio-economische factoren, etc. Deze kotratio stemt niet noodzakelijk overeen met de effectieve vraag naar studentenkamers. Het feit dat er geen exacte gegevens voorhanden zijn van het aantal studentenkamers in België, maakt een inschatting van deze kotratio alsook de nood aan bijkomende studentenhuysvesting bijzonder complex.

Dit belet echter niet dat bepaalde trends kunnen worden geïdentificeerd die een ruwe inschatting van deze evoluties mogelijk maken. Bovendien is er een tendens bij de meeste steden om deze data op georganiseerde wijze in kaart te brengen. Zo hebben enkele universiteiten elke student bij inschrijving bevraagd naar hun huysvesting om de vraag in kaart te brengen. Maar exacte algemene cijfers blijven uit.

Naastliggende grafiek geeft een indicatief overzicht van het aantal studenten en koten voor de Top 10 van studentensteden. We merken op dat er niet altijd eenduidigheid is over de definitie van studentenhuysvesting. Sommige bevraagden interpreteren de vraag naar het aantal koten heel ruim.



Top 10-studentensteden & overzicht aantal koten per studentenstad

Soms wordt het aantal studenten meegegeven dat niet langer thuis woont tijdens hun studies en dus verblijven in hun studentenstad (brede "Kotratio"), al dan niet in de vorm van co-living in een huis, het delen van een appartement of het huren van een kot. Anderen interpreteren het aantal koten in de zuivere betekenis, nl. een woning specifiek bestemd voor studenten. De grafiek beoogt dus eerder een indicatie te geven en de nodige voorzichtigheid dient hierbij aan de dag te worden gelegd.

De cijfers die we verzamelden overheen de jaren verschillen naargelang de bron. Voortgaand op de beschikbare bronnen, die zoals steeds met voorbehoud moeten worden benaderd qua volledigheid en accuraatheid, resideert gemiddeld een 45% van de studenten in de grootste studentensteden in één of andere vorm van studentenhuysvesting buiten hun kerngezin. De verschillen tussen de steden zijn nog steeds groot. Zo kent Antwerpen een kotratio van ca. 20% en Gent van ca. 50%. Leuven blijft ongeslagen koploper met een ratio van afgerond 80%. Afhankelijk van stad tot stad is er een beter beeld, maar het blijft een doel van vele stakeholders om een goed totaalbeeld te krijgen. *Continuous work in progress.*

Gent | aanhoudend structureel tekort in grootste Vlaamse studentenstad met nood aan minstens 10.000 extra kamers; de sector kijkt met grote aandacht naar de evoluties op het vlak van studententaksen, een nieuwe beheersovereenkomst met HOI's, diverse ontwikkelingsprojecten in uitpondfase, en een debat over het aantal basiskamers en sociale huurprijzen. Veel uitdagingen die hopelijk uitmonden in een gezond evenwicht voor alle stakeholders.

Brussel | grootste Belgische "studentenstad" met groeiend aantal studenten en eigen dynamiek ten opzichte van andere steden. Markt met aanhoudend groeipotentieel, waarbij de reglementaire en fiscale context vraagt om bijzondere aandacht.

Kortrijk | een studentenstad die tekenen vertoont van een markt in evenwicht of nakend overaanbod, met signalen van stabiliserende prijzen; de markt kent naast significante aanvullingen ook reglementaire correcties in het bestaande woningaanbod.

Mons | studentenstad met reeds bestaande pipeline, maar dalende studentenaantallen.

Antwerpen | stad met lage kotratio die beleidskader rond studentenhuysvesting ontwikkelt om beleid te concretiseren naar doorgedreven pipeline toe.

Leuven | stad met hoogste kotratio, waarbij KU Leuven aangeeft eerste tekenen van lichte ontspanning op de kamermarkt te zien.

Hasselt - Diepenbeek | betaalbare studentenstad met de ambitie om zich verder te ontplooiën als studentenstad.

Luik | grootste Waalse studentenstad waar zich opnieuw een verlaging van studentenaantallen optekent.

Namen | stagnerend aantal studenten met naar verluidt een licht overaanbod.

Louvain-la-Neuve | markt met opvallende dominantie van kotenbestand bij UCL waar geen noemenswaardige evoluties worden opgetekend t.o.v. vorig jaar.

De markt in een oogopslag

PLAY ON PLAYERS



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 of ontwikkelaar-investeerders hebben dan ook met succes het aanbod uitgebreid.

Deze private partijen vormen onmiskenbaar de motor achter de groei van de studentenkamers in de afgelopen jaren. Zij zijn tevens de partijen die ook in de toekomst in de noodzakelijke aantallen zullen moeten voorzien. Het is van cruciaal belang dat zij daartoe in staat gesteld worden, middels een performant, sneller en rechtszekerder vergunningsbeleid.

Dit jaar hebben we de sector voor een tweede maal bevraagd om te polsen naar bepaalde kwantitatieve en kwalitatieve tendensen wat opnieuw een brede en gewaardeerde respons opleverde. Op de volgende pagina vindt u een aantal bevindingen terug uit deze marktbevraging bij professionele marktpartijen. Vergunningsissues vormen daarbij nog steeds met voorsprong de vaakst aangehaalde hinderpaal. Dit thema wordt expliciet aangekaart als voornaamste bekommernis door de helft van de respondenten. Opvallend is ook de melding van de taksen in de sector en er wordt in bepaalde steden ook gehint op een verzadiging van de markt of dus een evolutie richting overaanbod (wat opnieuw een lokale *approach* van de markt onderstreept).

Met de gewaardeerde input van onder meer:

Alides

Besix RED

BPI Real Estate

Brummo

Candor

Crown Estates / Stud'iX

De Steenoven

Eckelmans-groep

Globiss Student housing Groep DV Invest

Kompagnie Hasselt

Pertinea Property Partners/Veraltis

Quares

Syus

Triple Living

Yome Student Housing

We stelden o.a. volgende vraag en hernemen enkele quotes op de volgende pagina: "Wat zijn uw voornaamste bekommernissen (frustraties, drempels, uitdagingen, ...) in de markt van studentenhuisvesting?"

Van een **30-tal** marktspelers, actief in Vlaanderen, Brussel en/of Wallonië, met meer dan 10.000 units in beheer, en een **pipeline van ruim 8.000 units**, plannen ca. **75%** evenveel of (substantieel) meer units te blijven ontwikkelen in de **komende 5 jaar**.

Maar... meer dan **65%** doet **4 jaar of langer** over het **vergunningstraject**.

Van de Top 10 studentensteden genieten **Gent en Brussel** net zoals vorig jaar de voorkeur voor verdere ontwikkelingen. Leuven en Antwerpen zijn eveneens overwegend positief maar in alle overige Top 10 steden is de appetijt tanend, met Mons (Bergen) net zoals vorig jaar als hekkensluiter, maar ook Kortrijk en Hasselt vallen buiten scope.

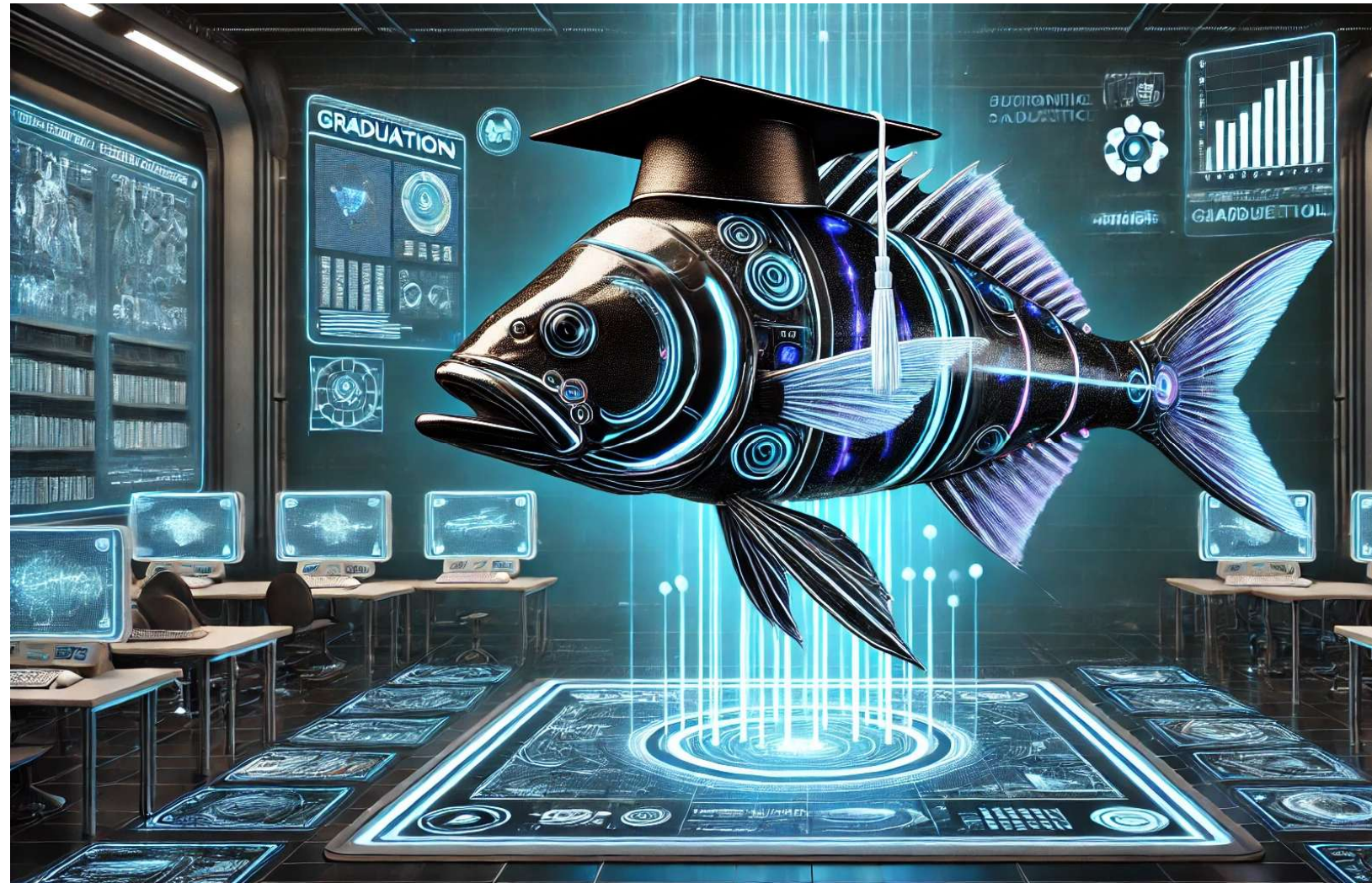
Ruim **50%** ziet de **toekomst positief** in ten opzichte van ruim 70% vorig jaar, toen ca. 10% de toekomst (zeer) negatief inzag, terwijl dit nu 17% betreft.

« l'Offre devient trop grande dans certaines villes. »

« Onzekerheid rond bijkomende taken en lasten en wijzigende regelgeving en beleidskaders. »

« Doorlooptijd van projecten en bezwaarprocedures bij vergunningen. »

How much is the fish



Huurprijzen en kosten

Gemiddelde (kale) huurprijzen 2025-2026

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

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 400	€ 405	€ 375	€ 490
Kamer + Sanitair	€ 485	€ 525	€ 410	€ 575
Studio	€ 570	€ 605	€ 505	€ 645
Gemiddelde	€ 485	€ 515	€ 425	€ 570

Gemiddelde huurprijzen exclusief kosten 2025-2026

Kijken we naar de gemiddelde waardes in België en de drie regio's, zien we **stijgingen tot €25** ten opzichte van vorig academiejaar. De gemiddelde naakte huurprijs voor een studentenkamer schommelt in België rond **€485/maand** ten opzichte van €475 vorig jaar, een stijging van ca. 2%.

2025-2026

Gemiddelde huurprijs: € 485

Gemiddelde kosten: € 105

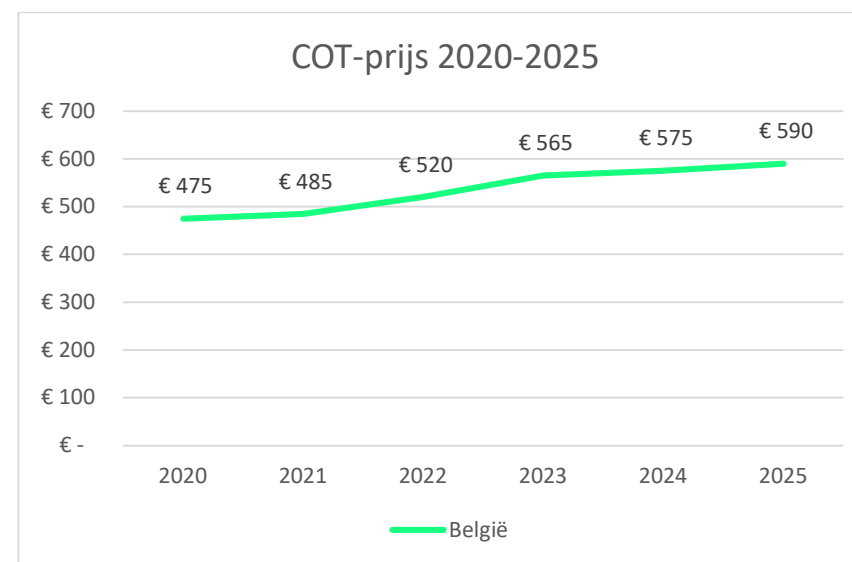
Gemiddelde COT-prijs: € 590

Onkosten 2025-2026

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding aangerekend bij wijze van provisie of forfait (all-in prijs). Uit de resultaten van 2025 blijkt dat deze vergoeding voor de bijkomende huurlasten dit jaar net zoals vorig jaar minder uitgesproken gestegen is. Afhankelijk van stad tot stad schommelt de kost opnieuw rond €75 (vaak in kleinere studentensteden) à €105, met een weliswaar licht gestegen gemiddelde van €125 (ten opzichte van €120) voor Brussel.

De bijkomende kosten bevinden zich rond een **gemiddelde van €105/maand** (België). Brussel loopt nog steeds voorop in maandelijkse kosten. Vlaanderen komt qua kostenniveau dicht bij Wallonië te liggen.

Dit pleit wederom voor een analyse van de totale prijzen inclusief kosten en niet louter van de kale huurprijzen.



Gemiddelde COT-prijs België 2020-2021 tot 2025-2026

COT-prijzen

COT-prijzen 2025-2026

Voor een correcte vergelijking tussen enerzijds verschillende regio's en anderzijds het aanbod binnen dezelfde regio, is een globale opvatting van huur én kosten aangewezen. In dat opzicht hanteren we de totale "cost of tenancy" of COT-prijs, waarbij de huur inclusief bijkomende kosten (al dan niet in forfait) worden afgezet tegen de studentenkamer, energiekosten, faciliteiten, service etc. Bijgevolg is het opportuun om ook de gemiddelde "COT-prijs" mee te geven.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de **COT-prijs** of m.a.w. de **totale huurprijzen inclusief kosten** per type kamer en per regio op basis van de 10 grootste studentensteden. Ook dan blijft de rangschikking overeind, met Brussel op kop, gevolgd door Vlaanderen respectievelijk Wallonië.

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 490	€ 490	€ 465	€ 600
Kamer + Sanitair	€ 580	€ 620	€ 500	€ 695
Studio	€ 685	€ 700	€ 640	€ 795
Gemiddelde	€ 590	€ 610	€ 535	€ 695

COT-Prijs: Gemiddelde huurprijzen inclusief kosten 2025-2026

De gemiddelde COT-prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond €590/maand, wat een stijging betekent ten opzichte van het jaar voordien met €15, zijnde een stijging met 2,6%. Deze gemiddelde stijging ligt in lijn met de genoteerde inflatie.

Het prijspeil moet weliswaar steeds met de nodige omzichtigheid worden benaderd, en mag niet zonder meer naast de prijzen van voorgaande jaren worden geplaatst. Ingevolge een gebrek aan transparantie in de huurprijzen is voorzichtigheid geboden bij deze vergelijking. Huurprijzen die worden geafficheerd op eigen websites dekken vaak slechts een fractie

van het (professionele) aanbod, en in het merendeel van de gevallen slechts een type kamer in een studentenpand. Publieke verhuurwebsites beperken zich veelal tot beschikbare koten, waarbij de output van een meting altijd afhankelijk is van het beschikbare aanbod. Tenslotte zijn de bijkomende kosten niet altijd opgenomen, wat vanzelfsprekend een belangrijk verschil kan maken in de totale prijs. Andere publieke websites die wél verhuurde koten tonen, lijken dan weer niet altijd correct geüpdatet te zijn.

We blijven jaar na jaar een grote spreiding zien van prijzen binnen alle steden voor dezelfde typekoten. De redenen kunnen velerlei zijn: typische vastgoedkenmerken als locatie, locatie, locatie, kwaliteit en conditie van het goed zullen zeker aan de basis liggen, maar er kunnen ook verschillen worden opgetekend in gewenst huurrendement en de daaruit voortvloeiende huurprijsniveaus, o.a. wanneer we een "gesubsidieerd huuraanbod" naast private projecten leggen. Bij wijze van tekenend voorbeeld noteren we voor een kamer met eigen sanitair van 15 à 16m² in Leuven verschillen tot wel €505 (COT-prijs) per maand.

De gemiddelde COT-prijs houdt gelijke tred met inflatie, wat de prijsevoluties in een zeker perspectief plaatst. We dienen uiteraard steeds rekening te houden met lokale verschillen in zowel vraag/aanbod-evoluties als huurprijsniveaus en ook binnen eenzelfde markt kunnen verschillen significant zijn, waarvan voornoemd voorbeeld getuigt. De signalen in de markt qua verhuur, gekoppeld aan huurprijsevoluties en de in de intro genoemde factoren, doen de vraag rijzen waar de grens ligt voor verdere prijsstijgingen. Hoe de schreeuw voor bijkomend betaalbaar aanbod, die van overheidswege wordt onderschreven, kan worden verzoend met financiële en fiscale initiatieven is evenzeer voer voor verder debat.



Gemiddelde COT-prijs schommelt rond €590/maand

Wat zeggen de studenten over de huurprijs?

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

- **Betaalbaarheid** is en blijft met voorsprong dé reden om niet op kot te gaan. Ca. 35% van de respondenten die niet op kot zitten, geeft aan dat hier geen budget voor bestaat, tegenover de afstand (in de buurt wonen van de opleiding - ca. 18%) of omwille van de voorkeur om niet op kot te gaan (ca. 20%).



Meer dan 80% huurt met een kostenforfait of betaalt een all-in prijs ten opzichte van ca. 20% met een provisie voor bijkomende kosten.

- Ca. **37%** van de studenten geeft een **huurprijsstijging** aan van €10 tot €59 tegenover vorig academiejaar.
- Ca. 27% van de studenten geeft aan dat de **huurprijs niet is gestegen** ten opzichte van vorig jaar. Gemiddeld geeft ca. 25% aan "geen idee" te hebben. Net zoals de voorgaande jaren zijn dus ca. 1 op 4 studenten zich niet bewust van de vraag of de huurprijs überhaupt is gestegen. Voor de bijkomende kosten bedraagt deze *blind spot* 35%.
- Slechts 19% (quasi identiek aan vorig jaar) van de studenten dienen een kostenprovisie te betalen boven op de huur. Meer dan 80% heeft dus een **kostenforfait** of betaalt een **all-in prijs**. Ruim 80% (consistent met voorbije jaren) van de bevroagde studenten geeft aan effectief rekening te houden met de totale prijs (cf. de COT-prijs) bij de keuze voor een kot.

- Ondanks de tussenkomst van de ouders in de huurprijs (wat een overgrote meerderheid betreft), geeft langs Nederlandstalige zijde 70% van de studenten aan een **betaalde job/stage** te hebben. Bij Frans- en Engelstalige studenten ligt dit aandeel substantieel lager, hoewel dat ook bij hen een grote bereidheid bestaat om een studentenjob in de residentie te overwegen (vergelijkbaar over alle taalgroepen).
- Van de bevroagde studenten ondervindt 1 op 4 (in lijn met vorig jaar) moeilijkheden om de kosten van het kot en/of de energieafrekening te betalen.



Ca. 50% geeft aan dat de huurprijs niet is gestegen of dat ze geen idee hebben van een eventuele stijging



Investerings markt

The image is a complex digital composition. In the foreground, there are several stacks of silver coins, some of which are slightly blurred to create a sense of depth. The background is a dark blue cityscape at night, with numerous lights from buildings and streets. Overlaid on this scene are several financial data visualizations: a yellow line graph with multiple peaks and valleys, a white line graph with a sharp upward trend, and several vertical bar charts in shades of blue and green. The overall aesthetic is modern and tech-oriented, typical of financial or investment-related digital marketing.

Markt van studentenhuysvesting in België

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

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

Ontwikkelaars blijven flink in actie schieten om het tekort aan studentenhuysvesting te helpen dempen, wat ook blijkt uit het overzicht van lopende referentieprojecten. Hieronder wordt een greep uit lopende of recent aangekondigde projecten opgesteld. De beperkte transparantie maakt dat dit overzicht geenszins exhaustief is en de werkelijke omvang, in het bijzonder vanuit pipeline van relatief beperktere omvang, in realiteit een stuk hoger ligt. Ter nuance geven we mee dat dit projecten zijn waarover publiek gerapporteerd werd, maar waarover niet met stelligheid kan gezegd worden of ze effectief kunnen worden vergund en voltooid.

Plaats	Gebouw/Locatie	Partij	Units
Antwerpen	Pijlstraat en Van Stralenstraat	Syus Invest	20
Antwerpen	Quellinstraat 40-44	SAIPC	69
Antwerpen	Quellinstraat 48-52	O3 Shift	59
Antwerpen	Batavia Building / Amsterdamstraat 18	Interesting Vastgoed	58
Antwerpen	Samberstraat	VMB Wes	192
Antwerpen	Samberstraat	Antonissen	232
Brugge	Spoorwegstraat	Novum Estate	52
Brussel	Eversstraat 2-8	Eaglestone & Foresite	189
Brussel	Electrolux HQ / Bischoffsheimlaan 11	Promiris	150
Brussel	Josse Goffinlaan 201-203	Capital Real Estate	36
Brussel (Anderlecht)	Lenniksebaan 313-315	ION (Bedrocks)	180
Brussel (Elsene)	Elix / Kroonlaan 308-312	Candor	71
Brussel (Jette)	Campus Jette Erasmushogeschool Brussel	LIFE & Quares	200
Gent	Rustoord Privilege / Bagattenstraat	Triginta	72
Gent	Colafabriek / Zwijnaardsesteenweg		68
Gent	Kwaadham 9	Upgrade Estate	181
Gent	Ter Plaeten / Sint-Lievenslaan	Alides	296
Gent	Bargiekaai 2-3	Van Hyfte Invest	61
Gent	Securex-zetel / Verenigde Natieslaan 1	Besix RED	235
Gent	Klein Begijnhof / Lange Violettestraat	MM Estate Group	70
Gent	Stropstraat		115
Gent	Brusselsesteenweg 791-795	G-Label	66
Gent	Dendermondsesteenweg	Zeal Projects	124
Gent	The Albert / Koning Albertlaan 121	Antonissen	110
Gent	The Bank / Sint-Michielsbrug	Aliv	76
Gent (Ledeberg)	Maison Mahy / Brusselsesteenweg	Acasa	180
Gent (Ledeberg)	Bristol / Hundelgemsesteenweg	Brummo	50
Gent (Sint-Denijs-Westrem)	Don Bosco / Leebeekstraat / Maaltemeers		350

Hasselt	NBB-site / Schiervellaan 26	Realesscope	43
Leuven	Instituut Maisin / Hertogensite	Resiterra Capital Partners	69
Leuven	Burgemeesterstraat	Kwalis	41
Leuven	The Rise / 'Blauwe Hoek'	ION	58
Luik	Bavière	LIFE & Zabra	253
Mons	UniHive	BYGG	112
Mons	Stade Charles Tondreau	Lixon Promotion	203
Namen	Avenue du Croix du feu	Thomas & Piron	85

Belgische referentieprojecten 2025-2026

Gelet op het gebrek aan transparantie, is het moeilijk om elk pand afzonderlijk te waarderen, maar bij wijze van indicatie vertegenwoordigen bovenstaande projecten naar schatting een totale investeringswaarde van tussen het half miljard en 1 miljard euro. Ze voegen ca. 5.000 units toe aan de markt.

Money (not) for nothing

Naar het einde van 2025 toe vertoonde het macro-economische klimaat in België duidelijke tekenen van stabilisatie, na twee jaren die gekenmerkt werden door inflatoire druk, verkrappende financiële voorwaarden en een algemeen terughoudend investeringsklimaat. De economische groei in 2025 wordt door het IMF geraamd op 1,1% van het bbp, een stijging met 0,1 procentpunt ten opzichte van 2024, maar nog steeds 0,4 tot 0,5 procentpunt lager dan het gemiddelde in de eurozone. De groei werd voornamelijk gedragen door de binnenlandse vraag, ondersteund door veerkrachtige particuliere consumptie en een geleidelijk herstel van de bedrijfsinvesteringen.

In vergelijking met 2024 nam de macro-economische onzekerheid af, onder meer dankzij de dalende inflatie, een voorspelbaarder beleidskader van de ECB en stabiliserende langetermijnrentes. De inflatie zette gedurende 2025

haar neerwaartse traject voort en kwam gemiddeld uit rond 2,5%, aanzienlijk lager dan de piekniveaus in 2022-2023. Prognoses van het Federaal Planbureau gingen ervan uit dat de inflatie in 2026 verder zou convergeren naar circa 1,8%, wat wees op een meer voorspelbaar prijsklimaat op middellange termijn. Deze evolutie droeg bij tot een herstel van de reële inkomensgroei en een geleidelijke verbetering van het vertrouwen bij zowel gebruikers als investeerders.

Het monetaire beleid vormde een belangrijke drijvende kracht achter deze stabilisatie. In de loop van 2025 zette de Europese Centrale Bank haar gematigde versoepelingscyclus voort, met beleidsrenteverlagingen in reactie op de gematigde economische groei in de eurozone en de afnemende inflatiedruk. Tegen het einde van 2025 waren de korte termijn financieringskosten aanzienlijk gedaald ten opzichte van hun piek in 2023, wat de betaalbaarheid van schuld verbeterde en de transactieactiviteit opnieuw stimuleerde, zij het in een gecontroleerd tempo.

De langetermijnrente, zoals weerspiegeld in de 17-jarige Belgische lineaire staatsobligatie (OLO), bleef in 2025 relatief stabiel rond 3,70%. Deze stabilisatie ging evenwel gepaard met een licht opwaartse tendens, wat wijst op aanhoudende voorzichtigheid bij beleggers. Niettemin speelde deze relatieve stabiliteit een belangrijke rol in het herstel van de prijstransparantie op de vastgoedmarkt. In combinatie met de dalende inflatie resulteerde dit in licht positieve reële rentes, wat bijdroeg aan een evenwichtiger klimaat voor langetermijnkapitaalallocatie. Hoewel geopolitieke risico's en budgettaire druk het beleggerssentiment bleven temperen, was de algemene financiële context tegen eind 2025 duidelijk gunstiger dan in de voorgaande twee jaar.

Eind februari 2026 brak evenwel de oorlog in Iran uit, met een onmiddellijke impact op inflatieverwachtingen en de algemene economische onzekerheid. Recente prognoses van het Federaal Planbureau wijzen inmiddels op een herneming van de inflatie, met een

piek rond 3,26% tegen september 2026. De vraag stelt zich in welke mate de ECB haar huidige beleidstraject kan aanhouden, dan wel genoodzaakt zal zijn de rente opnieuw te verhogen.

Of, om het minder technisch te formuleren: de druk is opnieuw toegenomen, en zoals Queen & Bowie het treffend verwoordden, staan markten en beleidsmakers opnieuw *under pressure*.

Yields

Steunend op de gunstige financieel-economische randvoorwaarden in 2025 kan het jaar vanuit waarderingsperspectief als positief voor studentenhuisvesting worden beschouwd. De huurprijzen kenden een verdere stijging - zij het met de eerder aangehaalde nuances - terwijl de rendementen in grote mate konden worden aangehouden, ondanks de licht stijgende risicovrije rente. Tegelijk bleef de stijging van de bouwkosten, zoals geïndiceerd door de ABEX-index, relatief beperkt, wat bijkomend bijdroeg aan stabiliteit in de waarderingsparameters.

Op de Belgische markt noteren we *overall* beperkte *yield shifts* ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor kwalitatieve, grootschalige studentencomplexen met een binnenstedelijke ligging in één van de top vijf studentensteden - gekenmerkt door structurele tekorten en een sterke nabijheid tot onderwijsinstellingen - situeren de bruto aanvangsrendementen zich nog steeds rond 4,5% à 5,6% op investeringswaarde. Deze bandbreedte geldt zowel voor grootschalige als middelgrote complexen die in hun geheel worden verhandeld.

Het onderscheid tussen beide segmenten situeert zich voornamelijk aan de investeerderszijde: grotere studentenresidenties met een omvang van meerdere honderden units vormen, bij verkoop in één geheel, een uitgesproken institutionele beleggingscategorie. Middelgrote complexen kennen daarentegen een breder investeerdersprofiel, inclusief private en semi-professionele partijen.

Tegelijk blijven er een aantal relevante aandachtspunten in de waardepositionering.

In markten waar de studentenaantallen blijven toenemen, worden in bepaalde gevallen uitgesproken huurstijgingen gerealiseerd. De duurzaamheid van deze groei dient evenwel kritisch te worden beoordeeld binnen een langetermijnkader.

Sommige marktpartijen hanteren rendementsverwachtingen die geënt zijn op een uitpondstrategie, wat resulteert in scherpere *yields*. Dit kan bij een succesvolle realisatie waardecreërend zijn, maar is niet generiek toepasbaar op alle studentenhuisvestingsactiva.

Studentenhuisvesting kent uitgesproken exploitatiekenmerken ten opzichte van klassieke residentiële vastgoedsegmenten. De wijze waarop ESG-risico's en -opportunities doorwerken in zowel de kasstromen als de *exit yield* blijft daarbij een cruciale waarderingsvraag.

Maar *overall* geldt naar waardering voorlopig één conclusie — *steady as she goes*.

Gimme an E, Gimme an S, Gimme a G

Duurzaamheid in vastgoed is allang geen vrijblijvend engagement meer. Het staat centraal, in het beleid en in de manier waarop gebouwen worden ontworpen en beoordeeld. En de banken spelen hierin een cruciale rol, onder druk van de Europese Centrale Bank. Hoe duurzamer het dossier, hoe vlotter de financiering zal verlopen.

De E staat voorop, maar niet alleen

Het EPC-label blijft de maatstaf voor energiezuinigheid. Vlaanderen heeft de lat ondertussen wat bijgesteld. Tekenend is de residentiële renovatieplicht die stopt bij label D (het verstrengingspad vanaf 2028 is geschrapt) en bovendien krijg je nu zes jaar de tijd om te renoveren in plaats van vijf.

Waarom is dit belangrijk? Omdat minder energieverbruik ook minder afhankelijkheid betekent van fossiele brandstoffen en de bijbehorende prijsspieken. De geopolitieke context leert ons dat telkens opnieuw. Bij andere vastgoedtypes zoals kantoren is ESG al langer ingeburgerd, mede omdat investeerders en huurders het meer en meer vereisen. Bij studentenkoten loopt de adoptie wat achter, omdat studenten hun kot nog niet kiezen op basis van het EPC-label. Voorlopig toch.

S als in "waar wil je eigenlijk wonen?"

Voor studenten zelf is de S van ESG vaak belangrijker dan de E: een gezellige gemeenschappelijke ruimte, een zonnige patio, een fietsenstalling met laadpunten. Maar inzetten op de E blijft belangrijk, ook omdat duurzame gebouwen aantoonbaar bijdragen aan het comfort en welzijn van de bewoners.

En nu?

Studentenvastgoed heeft alle ingrediënten om een koploper te worden op ESG-vlak. De ambitie mag alleen wat luider. Het beleid van de banken en de stijgende energieprijzen door de woelige geopolitieke context zullen hier alleen maar aan bijdragen.

In de rangschikking van een zevental "doorslaggevende criteria" bij de keuze van een kot, staat energiezuinigheid/**duurzaamheid** in alle taalgroepen **op een opvallende laatste plaats**.



Even opvallend als betreurenswaardig antwoordt voor het derde jaar op rij ca. 40% van de bevroegde studenten **negatief** op de vraag of ze meer zouden betalen voor een kot waar ecologische of duurzame aspecten meer aandacht genieten. Een kleine 60% is wél bereid om meer te betalen als ze er financieel beter van worden, door bvb. een verlaagde energiefactuur.

Het blijft negatief verrassen dat ondanks de keuzeoptie voor meer te betalen mits financiële recuperatie, steeds opnieuw 4 op 10 studenten opteren voor een simpele "neen". Het lijkt dat de ecologische aspecten minder hoog op de agenda staan van de studenten bij de keuze van hun eigen kot. De prijs is het nummer-1 criterium, maar dat energieverbruik een prijsopdrijvend effect heeft, lijkt niet door te dringen.

Ca. 80% van de studenten geeft aan zuiniger om te springen met energie omwille van ecologisch en/of financieel oogpunt, in lijn met voorgaande jaren. Dat betekent ook dat 20% aangeeft dat niet te doen.

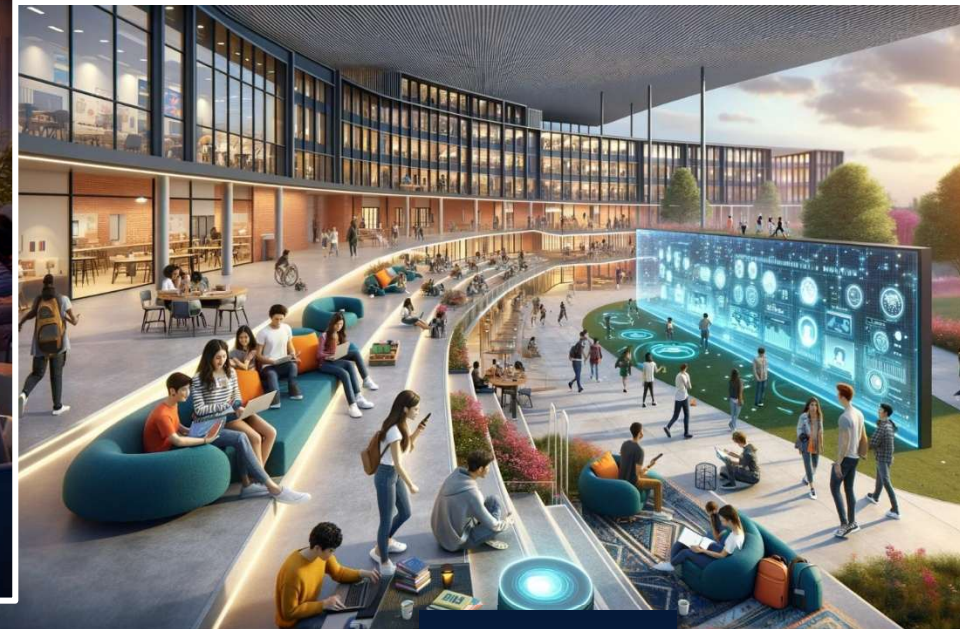
In de rangschikking van een zevental "doorslaggevende criteria" bij de keuze van een kot staat energiezuinigheid/**duurzaamheid** in alle taalgroepen jaar na jaar op een **opvallende laatste plaats**.



AI-catcher



Editie 2026



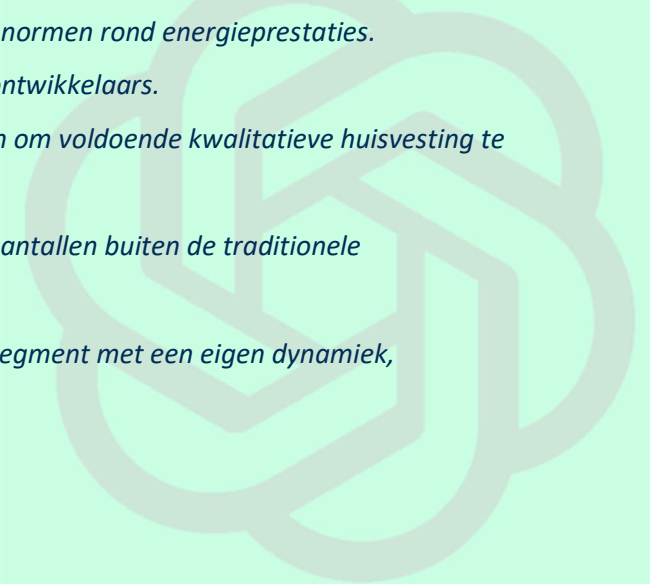
Editie 2023

In 2023 vroegen we aan Chat GPT om ons een antwoord te bieden op volgende eenvoudige vraag:

Omschrijf de toekomst van de Belgische markt van studentenhuysvesting in 10 zinnen.

We stelden deze vraag opnieuw en kregen onderstaande bullets als toekomstvoorspelling anno 2026.

- De Belgische markt van studentenhuysvesting zal de komende jaren blijven groeien door een stijgend aantal studenten en een toenemende internationalisering van universiteiten.*
- Tegelijk blijft het aanbod in veel studentensteden structureel achter op de vraag, waardoor de druk op kotprijzen hoog zal blijven.*
- Professionele spelers en institutionele investeerders zullen een steeds grotere rol spelen naast de traditionele particuliere kotbazen.*
- Nieuwe projecten zullen vaker worden ontwikkeld als grootschalige student residences met gedeelde voorzieningen en een sterke focus op community.*
- Digitalisering en artificiële intelligentie zullen steeds meer geïntegreerd worden in beheer, veiligheid en dienstverlening binnen studentenhuysvesting.*
- Duurzaamheid wordt een centrale pijler, met energiezuinige gebouwen, circulaire materialen en strengere normen rond energieprestaties.*
- Tegelijk zal betaalbaarheid een belangrijke maatschappelijke uitdaging blijven voor studenten, steden en ontwikkelaars.*
- Samenwerkingen tussen universiteiten, steden en private ontwikkelaars zullen daarom belangrijker worden om voldoende kwalitatieve huysvesting te realiseren.*
- Ook kleinere en middelgrote studentensteden zullen sterker op de kaart komen door groeiende studentenaantallen buiten de traditionele universiteitssteden.*
- Studentenhuysvesting evolueert zo steeds meer van een versnipperde markt naar een volwassen vastgoedsegment met een eigen dynamiek, investeringslogica en beleidsaandacht.*



Net zoals in 2023 stelden we dezelfde vraag aan Chat GPT: "How would a future student with the latest technologies look like?"

"Here is an illustration of a futuristic student using the latest technologies in an advanced learning environment. The image shows a student wearing augmented reality glasses and interacting with holographic data projected above a laptop. Around the workspace are smart devices such as a high-tech smartwatch, interactive touch surfaces, and intelligent assistants that help visualize complex information in real time. This depiction reflects a vision of future education where artificial intelligence, immersive interfaces, and connected devices seamlessly support how students learn, analyze information, and collaborate."

Side note namens de redactie: Los van de vaststelling dat het design er menselijker op wordt (vergelijk de vingers bijvoorbeeld), valt het op dat Chat GPT de toekomstige student opnieuw afbeeldt als een Aziatische studente. Aangezien het een update betreft, is het niet onlogisch dat Chat aansluit bij het eerste ontwerp. Gevraagd naar wat verduidelijking aan het koffieapparaat, gaf Chat alvast zelf aan dat (i) tech/futuristische context in trainingsdata vaak visueel wordt geassocieerd met Oost-Aziatische settings (Japan, Korea, China); (ii) veel stock- en conceptbeelden van AR/VR, AI, robotics Aziatische studenten of omgevingen tonen; en (iii) het model ook diversiteit probeert te genereren wanneer geen profiel gespecificeerd wordt. – Zo leren we Chat ook weer wat beter kennen.

We maken graag de bedenking in hoeverre dit aansluit bij de tendensen op het vlak van studentenregio's. In de toonaangevende QS 2026 ranking van *World's Best Student Cities* verliest Londen de eerste plek ten voordele van Seoul (Zuid-Korea) en Tokio (Japan) die de eerste resp. tweede plaats van deze hitlijst bekleden.



Editie 2023



Editie 2026

Let's Get In Touch

Diggit StudentLife is actief in diverse facetten van studentenhuysvesting. We staan in voor de verhuur en het beheer van ca. 2.800 studentenunits (incl. projecten) in Vlaanderen en Brussel. Diggit bestaat uit een gemotiveerd team van een 20-tal gedreven Diggiteers waarin operationele ervaring vanuit diverse hoeken wordt gebundeld. Een mix die ons in staat stelt om een ervaren, betrouwbare en kwaliteitsvolle service te bieden aan studenten en hun ouders, eigenaars en investeerders, onderwijsinstellingen en overheden, en alle andere stakeholders die begaan zijn met een goede omkadering van de studenten.

Op zoek naar de verkoop of aankoop van uw studentenkamer? Dan helpen we u graag verder met **Diggimmo**. Met **Syndiggit** leveren we tevens syndicusdiensten aan de eigenaars van studentenresidenties in beheer bij Diggit.

Zo vormen we met Diggit een one-stop-shop voor een optimaal beheer van uw studentenresidentie.



Arne Hermans
Founder & CEO
arne@diggitstudentlife.eu



Jelle Tillieu
Co-founder & COO
jelle@diggitstudentlife.eu



Midas Louis
Operations Manager
midas@diggitstudentlife.eu



A Xavier De Cocklaan 66, 9831 Deurle

A Helihavenlaan 44, 1000 Brussel

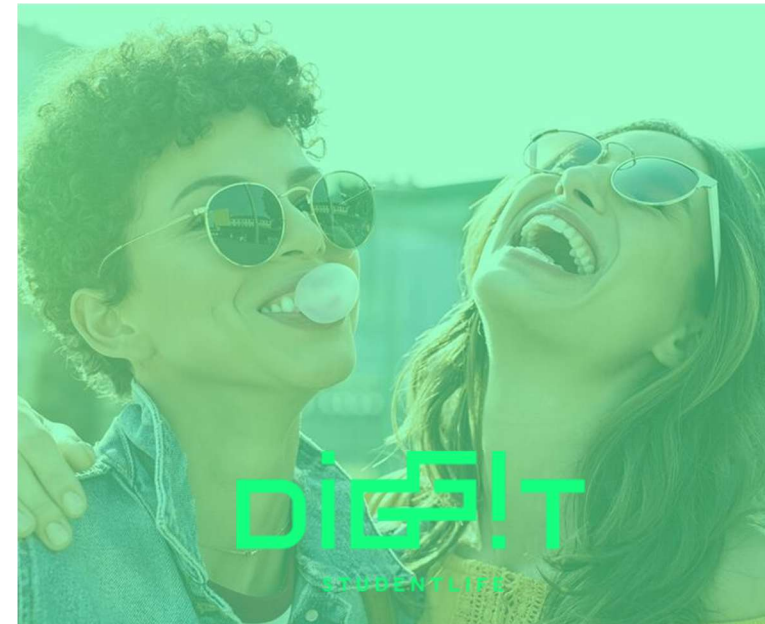
E hello@diggitstudentlife.eu

T +32 (0) 9 277 79 20

W <https://diggitstudentlife.eu> | <https://syndiggit.eu>

DIGG!MMO

SYN
DIGG!T



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

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

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

Via **Stadim Academy** delen en verrijken we onze kennis.

Stadim Antwerpen

Mechelsesteenweg 180 (C-hive)

2018 Antwerpen

T +32 (0)3 286 81 20

W <https://www.stadim.be>

Stadim Brussels

Havenlaan 86c (B7A)

Tour & Taxis, 1000 Brussels

T +32 (0)2 899 09 80

W <https://www.stadim.be>

Team Student

Clara Vermeiren

Dennis Weyts

Emelie Peeters

Stijn Somers

Yasmin Verwilt



Emelie Peeters | Valuer-
advisor
emelie.peeters@stadim.be



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





Copyright | Disclaimer

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

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

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

