

Financieel Forum

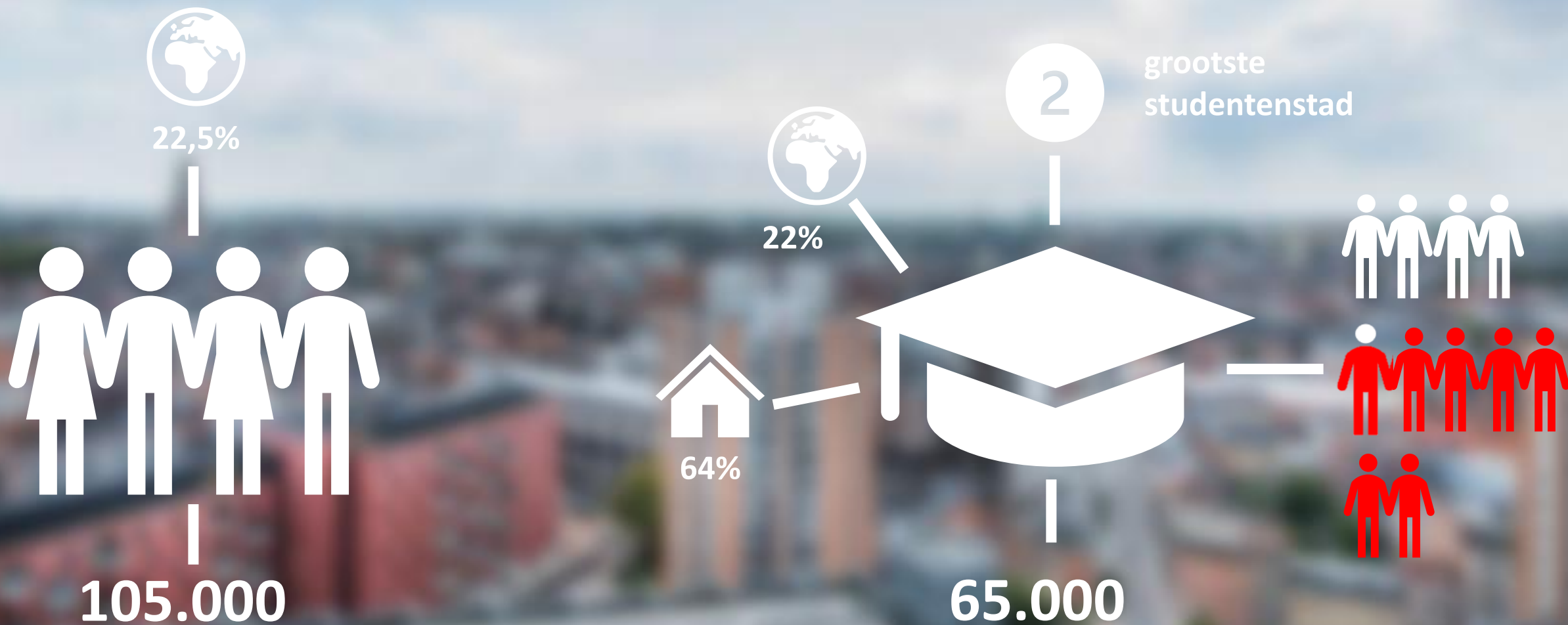
Beleggen in studenten- vastgoed in Leuven

02 april 2026 - Liesbeth Vandermeeren



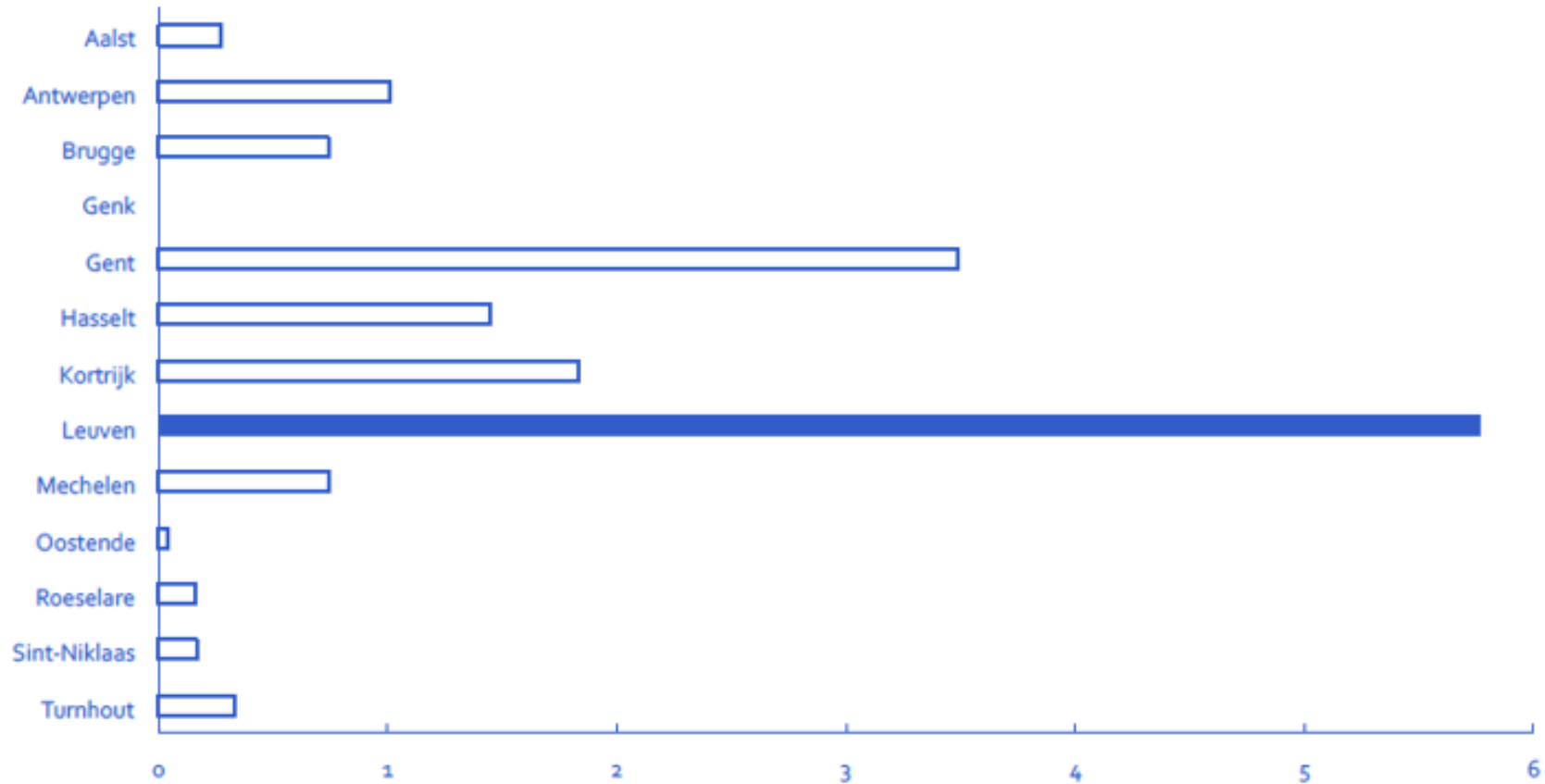
Leuven

Studentenstad



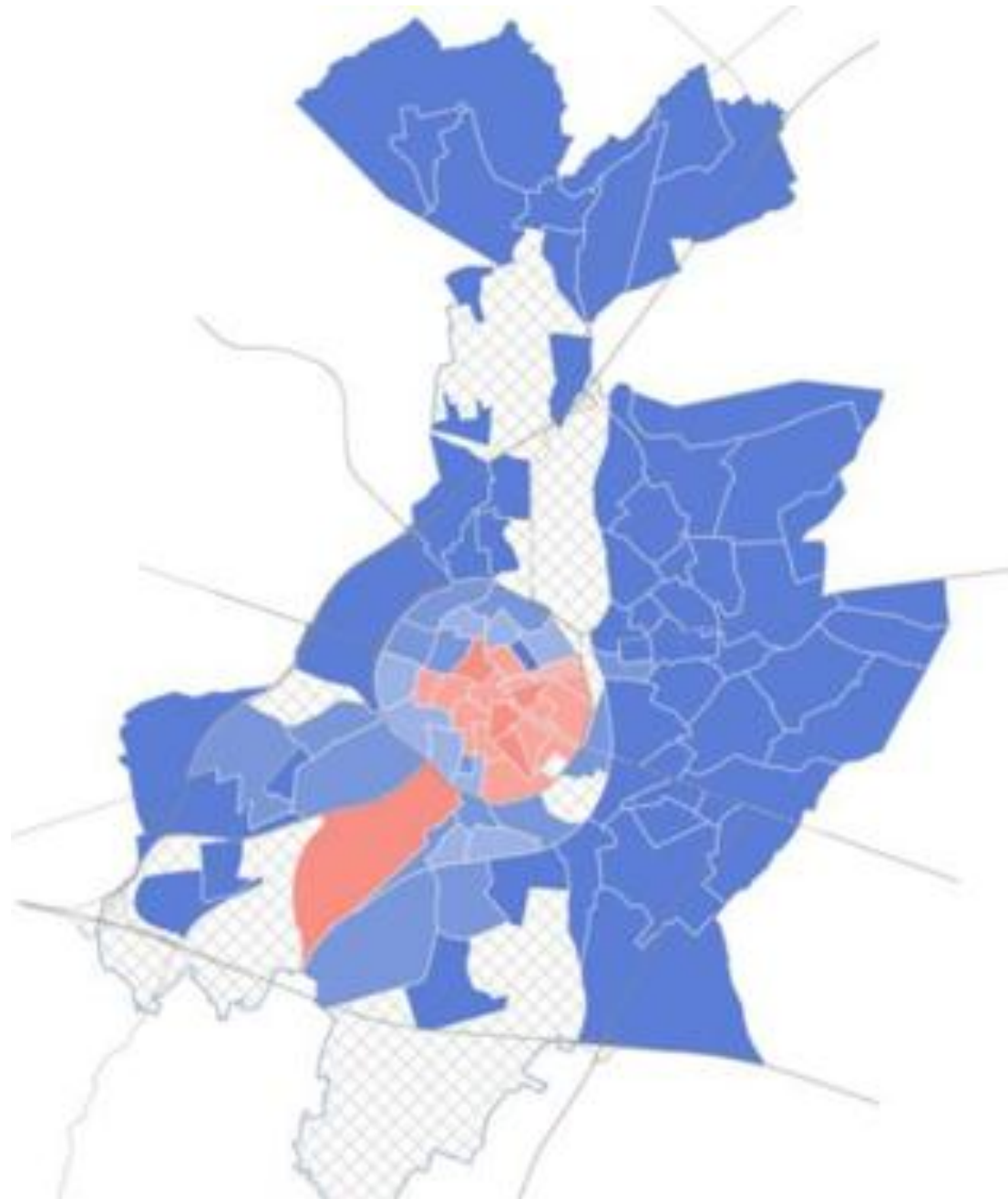
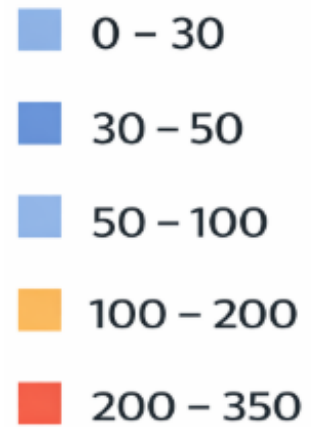
Studenten

Aantal studenten per 10 inwoners centrumsteden



Studentenkamers

Aantal per 100 inwoners



Studentenkamers

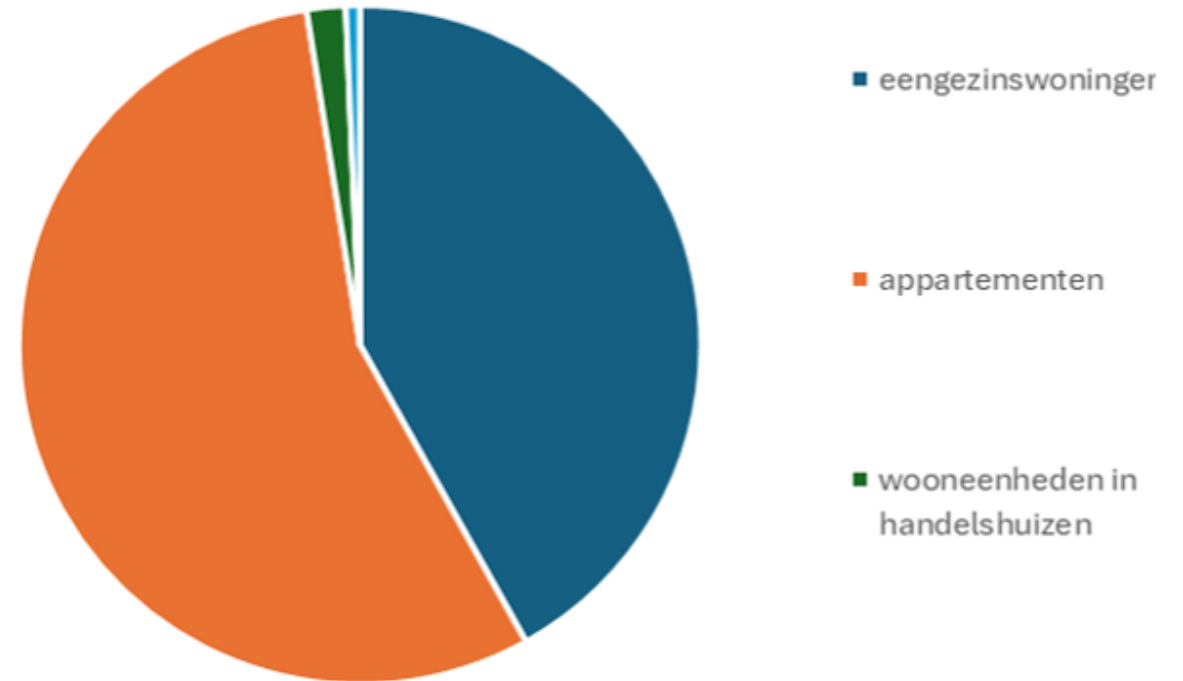
Aantal moeilijk te bepalen

- 68.000 wooneenheden
- 52.000 huishoudens
- 34.500 gekende koten (vs ±42.000 kotstudenten)
- 7.500 studenten wonen op reguliere markt (vaak internationale studenten)
- 24.000 tweedeverblijven = meestal studentenverblijf

MAAR:

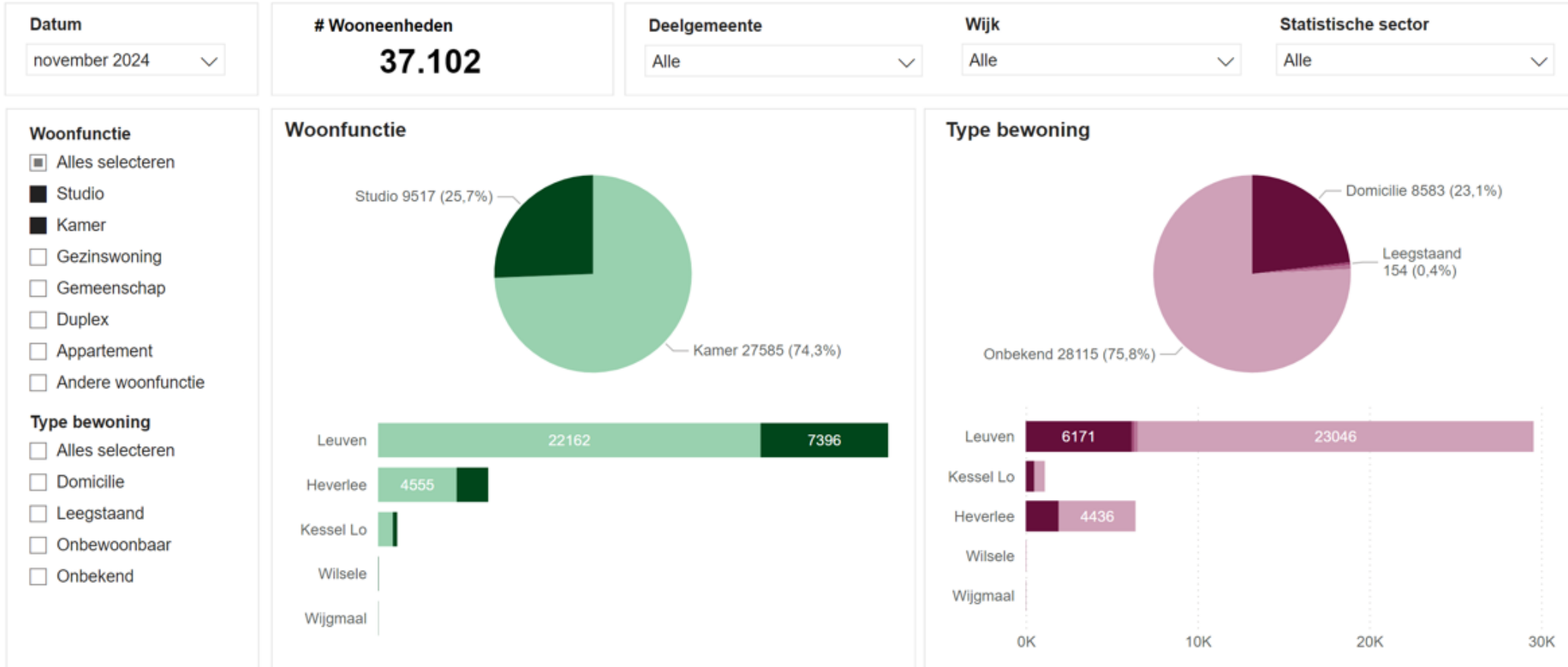
- Sommige studentencomplexen worden gelabeld als individuele woning
- Gegevens niet up-to-date (vergund geachte opdelingen, achterstand, ...)
- 16.000 WE te weinig
- Eigen register studentenhuysvesting aanleggen mag niet

Leuven: 67.629 wooneenheden (Statbel)



Studentenkamers

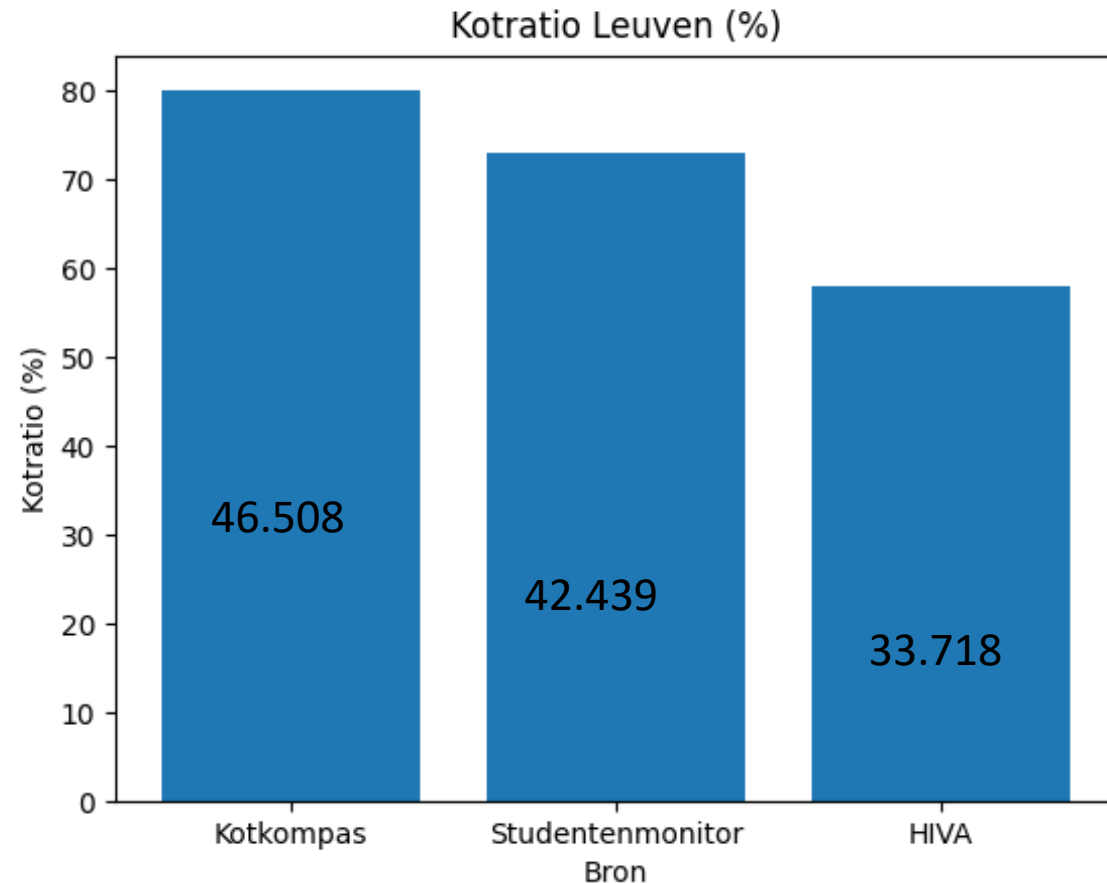
Wooneenheden



Kotratio

Grote verschillen afhankelijk van bron

- **Kotratio** = percentage studenten in het hoger onderwijs dat op kot zit ±42.000 totaal
- Aantal studenten wordt berekend op basis van **Dataloep** (Onderwijs Vlaanderen).
- **Dataloep 2023-2024:** 58.135 kotstudenten



Evolutie studentenkamers

Van kotmadam naar residentie

- Evolutie naar:
 - ◆ appartementen en grotere projecten
- Beleidskeuze:
 - ◆ mix behouden
 - ◆ schaal voor beheer





Kwaliteit: kotlabel

Van versnippering naar uniform kader

- Sinds 2025: 1 Vlaams kotlabel
- Vereisten:
 - ◆ conformiteitsattest
 - ◆ brandveiligheid
 - ◆ vergunning
 - ◆ kamerreglement (optioneel)
- Extra in Leuven:
 - ◆ conform met bepalingen tweedeverblijfsbelasting
 - ◆ samenwerking tussen eigenaar en hoger onderwijsinstelling (contractkwaliteit en studentvriendelijkheid)

Kotlabel

Recente data (22/01/2026)

- **Vlaams en Leuvens kotlabel:** 8.734 woonentiteiten
- **Kotlabel in opvolging:** 4.966 woonentiteiten
- **Geweigerd kotlabel:** 275 woonentiteiten



Evolutie studenten

Groei, maar niet onbeperkt

- Groei tot ±2030, daarna afvlakking/daling
- Oorzaken groei:
 - ◆ verdere democratisering hoger onderwijs
 - ◆ demografie (babyboom 2006–2012)
 - ◆ internationalisering
 - ◆ flexibilisering studies: later, langer en meer studeren





Evolutie studenten

Groei, maar niet onbeperkt

- Groei onzeker door:
 - ◆ Vlaams beleid: verstrengde taaleisen + minder financiering
 - ◆ Onzekere geopolitieke situatie
 - ◆ Stijgende huurprijzen (±50% studenten kiest niet voor kot om financiële reden)

Investeringsmodellen

Stukverkoop vs GVV

- Stukverkoop:
 - ◆ versnippering
 - ◆ minder kwaliteitsbeheer
- GVV:
 - ◆ professioneel beheer
 - ◆ schaalvoordelen
 - ◆ duidelijke gesprekspartner





Markt vandaag

Stilaan verzadigd

- 4.000 kamers in de pijplijn
- Huidige vraag klassieke kamers ingevuld
- Nieuwe erkenningen worden gematigd

Markt vandaag

Alternatieven

- Stad ondersteunt **alternatieve studentenhuisvesting**:
 - ◆ Kotmadam-formule
 - ◆ Casa Cura
 - ◆ op kot in WZC
- **Herbestembaarheid** nieuwe studentenhuisvesting
- Omzetten woningen met studentenkamers naar **gezinswoningen**





Markt vandaag

Kwaliteit

- Proactieve kwaliteitscontrole
- Kotlabel
- Vermindering voor de belasting tweedeverblijven

Markt vandaag

Veranderende vraag

- Onderzoek naar noden:
 - ◆ Buitenlandse studenten
 - ◆ Onderzoekers
 - ◆ Werknemers UZ Leuven, imec



Markt vandaag

Betaalbaarheid

- Standaard samenwerkingsovereenkomst met KU Leuven:
 - ◆ afspraken rond minimum aantal basiskamers
 - ◆ meer betaalbare kamers
 - ◆ algemeen beheer



Aanbodstrategie stad

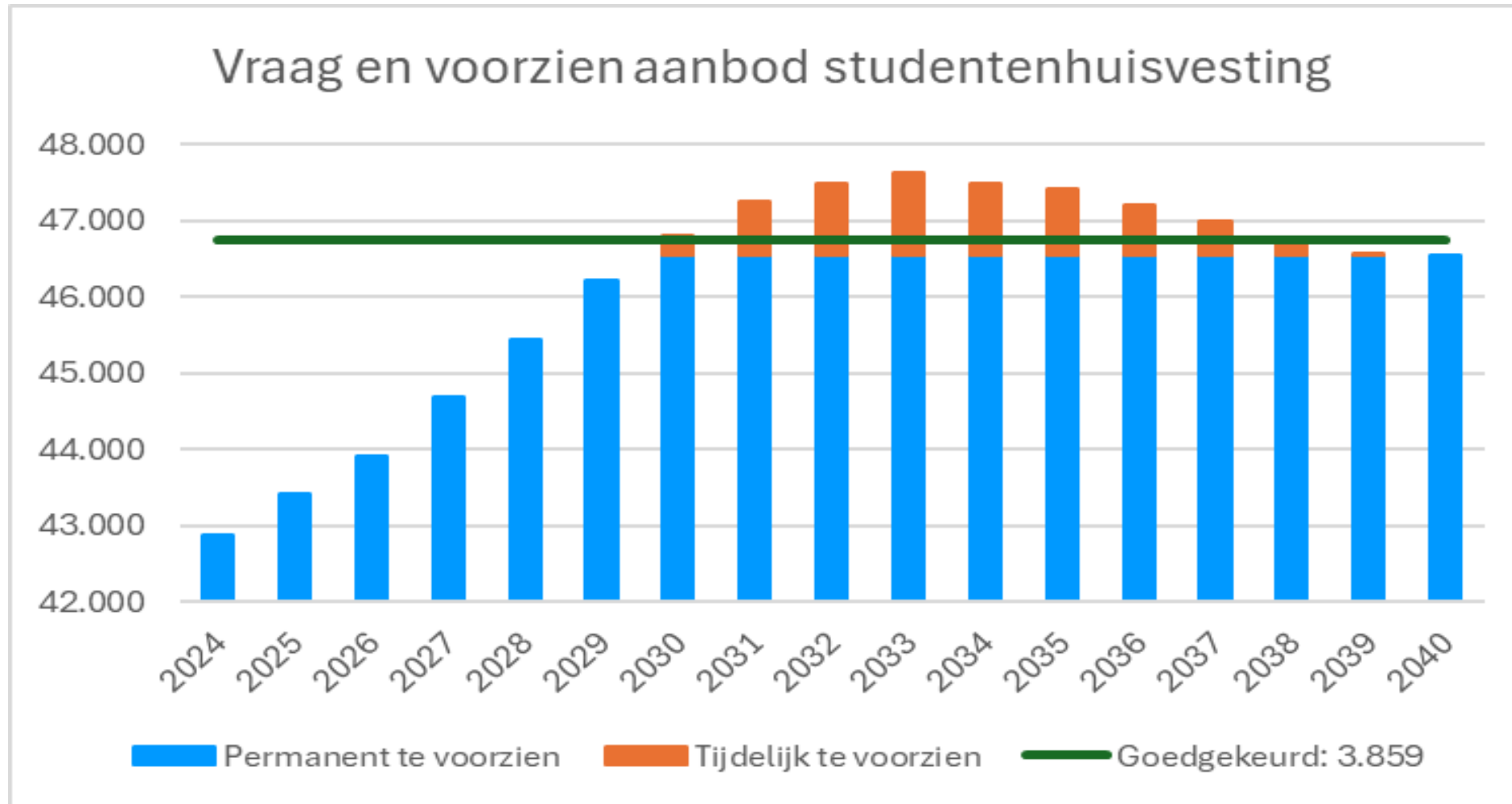
Niet blijven bouwen

- Stad stuurt actief:
 - ◆ aantal
 - ◆ type
 - ◆ locatie
- Principieel akkoord nodig (PRIAK)
 - ◆ Voorbereiding dienst Bouwen:
 - ▶ pre-adviezen inwinnen bij andere diensten, zijn niet bindend
 - ◆ PRIAK ≠ automatisch vergunning



Aanbodstrategie stad

Matigen nieuwe erkenningen



Samenwerkingsovereenkomst

Tussen KU Leuven en ontwikkelaars

- Grotere projecten
- Vereisten inzake investering en bouwtechniek (Architraaf)
- Beheer van het goed (als één geheel beheren, afspraken rond VME)
- Verwachte wooncultuur
- Modelhuurcontracten
- Bepalingen soort wooneenheden/huurders
- Toewijzing
- Huurprijs
- ...

Art. 7 Soort wooneenheden

Het Goed bedoeld in art. 2 bestaat

- voor minimum 50% van de wooneenheden uit Studentenkamers waarvoor het sanitair én de kookgelegenheid gemeenschappelijk voorzien wordt zoals beschreven in "ARCHITRAAF" (zie bijlage 5). In casu ... Studentenkamers op ...wooneenheden (wat overeenkomt met ...% van alle wooneenheden).
- voor maximum 50% van de wooneenheden uit Studentenkamers met privé sanitair waarvoor de kookgelegenheid gemeenschappelijk voorzien wordt zoals beschreven in "ARCHITRAAF". In casu ... Studentenkamers op ...wooneenheden (wat overeenkomt met ...% van alle wooneenheden).
- voor maximum 25% van de wooneenheden uit studio's of appartementen. In casu ... op ...wooneenheden (wat overeenkomt met ...% van alle wooneenheden).

Indien het Goed zoals bedoeld in art. 2 gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (stedenbouwkundige bestemming) dan bestaat het Goed:

- voor minimum 60% van de wooneenheden uit Studentenkamers waarvoor het sanitair én de kookgelegenheid gemeenschappelijk voorzien wordt zoals beschreven in "ARCHITRAAF" (zie bijlage 5). In casu ... Studentenkamers op ...wooneenheden (wat overeenkomt met ...% van alle wooneenheden).
- voor maximum 40% van de wooneenheden uit Studentenkamers met privé sanitair waarvoor de kookgelegenheid gemeenschappelijk voorzien wordt zoals beschreven in "ARCHITRAAF". In casu ... Studentenkamers op ...wooneenheden (wat overeenkomt met ...% van alle wooneenheden).
- voor maximum 20% van de wooneenheden uit studio's of appartementen. In casu ... op ...wooneenheden (wat overeenkomt met ...% van alle wooneenheden).

Art. 9 (huurders)

1. De te verhuren wooneenheden mogen enkel worden bewoond worden door:
 - Studenten die ingeschreven¹ zijn bij één van de instellingen die deel uitmaken van de Associatie KU Leuven en studeren in Leuven (minimum 75% per studentenresidentie).
 - De resterende wooneenheden worden exclusief bewoond door tijdelijke (Academische) personeelsleden van de instellingen die deel uitmaken van de Associatie KU Leuven en werkzaam zijn in Leuven (met een maximum van 25% per studentenresidentie).
2. Van het totaal der beschikbare wooneenheden in het Goed zal minimaal 30% worden bewoond door Niet-Belgische huurders.
3. ~~Swg~~-standaardkamers kunnen enkel worden bewoond door studenten die ingeschreven¹ zijn bij één van de instellingen die deel uitmaken van de Associatie KU Leuven en studeren in Leuven en voor zover ze beschikken over een attest voor een ~~Swg~~-standaard kamer zoals dit wordt afgeleverd door de KU Leuven Stuvo.



Risico voor investeerders

Bij te veel

- Verzadiging klassieke markt
- Beleidssturing
- Demografische knik
- Verkeerde typologie = leegstand
- Kleinschaligere projecten i.p.v. grote studentencomplexen
- Differentiatie doelpubliek
- Betaalbaarheid
- Herbestemming bij vraagafname

Risico voor investeerders

Bij tekorten



- Pendelen



- Tijdelijke containers



- Uitwijken naar andere steden

Conclusie

3 inzichten:

- Groei, maar tijdelijk
- Hoge druk op woningmarkt
- Markt vraagt slimme investeringen





liesbeth.vandermeeren@leuven.be

+32 16 27 41 61



leuven