



MONITORING STUDENTENHUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Methodologie, resultaten en aanbevelingen

NR. 1 - JANUARI 2026

COLOFON

Auteur(s) : Thibaut De Greef, Rodrigo Albea, Gaëlle Valcke

Datum realisatie: December 2026

Contact : Thibaut De Greef – tdegreef@perspective.brussels, Rodrigo Albea – ralbea@perspective.brussels, Gaëlle Valcke – gvacke@perspective.brussels

Verantwoordelijke uitgever: Antoine de Borman – directeur-generaal van perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Coverfoto: gegenereerd door AI

Wettelijk depot D/2026/14054/2

Reproductie toegelaten mits bronvermelding

© Januari 2026 perspective.brussels

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
2.	DOELSTELLINGEN	7
3.	DEFINITIES	8
4.	METHODOLOGIE	12
4.1.	Actoren identificeren en ontmoeten.....	12
4.1.1.	Actoren.....	12
4.1.2.	Ontmoetingen.....	14
4.2.	De fasen van de opdracht bepalen	16
4.3.	De gegevens van fase 1 verzamelen en verwerken: specifieke studentenhuysvesting in het BHG 18	
4.3.1.	Gegevens afkomstig uit directe bronnen.....	18
4.3.2.	Gegevens afkomstig uit het Overzicht van de huisvestingsvergunningen.....	20
4.4.	Samenstelling van de databank	21
4.5.	De typologieën van de monitoring opstellen	22
4.5.1.	Typologie van specifieke studentenhuysvesting	22
4.5.2.	Typologie van de beheerders van specifieke studentenhuysvesting.....	24
4.5.3.	Gekruiste typologie	25
5.	GEGEVENSANALYSE	26
5.1.	Inleiding	26
5.2.	Precisering, beperkingen en hypothesen	26
5.3.	Aanbod aan specifieke studentenhuysvesting in het BHG	29
5.3.1.	Kerncijfers voor bestaande specifieke studentenhuysvesting	29
5.3.2.	Cartografieën van specifieke studentenhuysvesting	35
5.4.	Conclusie	43
6.	BENCHMARKING.....	44
6.1.	Inleiding	44
6.2.	Tools	45
6.2.1.	Definities en interpretaties.....	45
6.2.2.	Analyses.....	46
6.2.3.	Beperkingen en alternatieven.....	47
6.3.	Waargenomen processen voor het kwantificeren van de vraag	48
6.3.1.	Waargenomen methodologische benaderingen.....	48
6.4.	Conclusie	49

7.	ALGEMENE CONCLUSIE	51
8.	AANBEVELINGEN.....	53
9.	BIBLIOGRAFIE	56

1. INLEIDING

Met meer dan 137.000 ingeschreven studenten¹ voor het academiejaar 2022/2023 is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) de belangrijkste studentenstad van België. Het aantal studenten verandert voortdurend en is in tien jaar tijd met bijna 22% gestegen, van 112.000 (academiejaar 2014-2015) tot 137.000 in 2023.

Deze demografische groei van de studentenpopulatie heeft een impact op het gebruik en de behoeften van zowel voorzieningen, ruimte als infrastructuur binnen het Gewest. Dit geldt in het bijzonder voor de studentenhuisvesting, een echte stedelijke uitdaging binnen het Gewest. In dit verband blijkt uit de laatste editie van de enquête 'Blik op het studentenleven' (2023-2024)² van Perspective dat bijna 60% van de respondenten die in een studentenwoning wonen, problemen ondervindt bij het zoeken naar woonruimte. Deze moeilijkheden hebben vooral te maken met de huurprijzen. Er blijkt ook uit dat de mediane huurprijs van studentenhuisvesting met meer dan 26% is gestegen sinds de enquête uit 2019-2020.

De vzw Brik, die Nederlandstalige studenten begeleiding biedt en de vijf belangrijkste Vlaamse instellingen voor hoger onderwijs in Brussel verenigt, waarschuwt: *"Volgens schattingen bedraagt het tekort aan studentenkamers in Brussel vandaag meer dan 10.000 units. Gezien de verwachte stijging van het aantal studenten, betekent dit dat er de komende tien jaar een nood is aan 20.000 tot 50.000 nieuwe studentenkamers"*³.

In de pers verschijnen regelmatig tal van artikelen over dit onderwerp, waarin melding wordt gemaakt van steeds duurdere huurprijzen⁴ en woningen die niet altijd geschikt zijn voor de behoeften van studenten. We lichten hier enkele artikelen uit om die situatie te verduidelijken:

- > [Courrier international - À Bruxelles, flambée des loyers pour les étudiants](#)⁵
- > [RTBF - De plus en plus d'étudiants et une offre de logements qui évolue trop lentement : les loyers des kots sont en augmentation](#)⁶

¹ perspective.brussels – Dienst Scholen en Studentenleven, 2025. *Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad*. [online]. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_van_het_studentenleven.pdf

De enquête bestrijkt in totaal 4 universiteiten, 10 hogescholen, 9 kunsthogescholen en 26 instellingen voor sociale promotie die een opleiding binnen het hoger onderwijs aanbieden, goed voor 49 instellingen die worden gesubsidieerd door de Nederlandstalige en Franstalige overheden.

² perspective.brussels – Dienst Scholen en Studentenleven, 2025. *Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad*. [online]. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_van_het_studentenleven.pdf

³ Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuisvesting*. [online]. https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_nl_1.

⁴ Trends-Tendances, 2024. *Les loyers explosent à Bruxelles (infographie)*. Trends-Tendances, 7 februari 2024. [online]. <https://trends.levif.be/immo/les-loyers-explosent-a-bruxelles-infographie/> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

⁵ Lyon, Carole, 2024. *À Bruxelles, flambée des loyers pour les étudiants*. Courrier International, 2 september 2024. [online]. https://www.courrierinternational.com/article/immobilier-a-bruxelles-flambee-des-loyers-pour-les-etudiants_221583#:~:text=Pour%20la%20formule%20la%20plus,plus%20que%20l'ann%C3%A9e%20pr%C3%A9c%C3%A9dente [geraadpleegd op 31 juli 2025].

⁶ RTBF, 2024. *De plus en plus d'étudiants et une offre de logements qui évolue trop lentement: les loyers des kots sont en augmentation*. RTBF, 5 mei 2024. [online]. <https://www.rtbf.be/article/de-plus-en-plus-d-etudiants-et-une-offre-de-logement-qui-evolue-trop-lentement-les-loyers-des-kots-sont-en-augmentation-11369333> [geraadpleegd op 31 juli 2025].



- > [RTL info - Cave sans fenêtre, loyers "exorbitants", disponibilité limitée : la galère de Franco pour trouver un kot digne pour son fils à Bruxelles⁷](#)
- > [La Libre - La pénurie de logements étudiants s'accroît à l'Université Saint-Louis et à l'ULB⁸](#)

Al deze bevindingen, die worden gedeeld door de pers en actoren uit het werkveld – groei van de studentenpopulatie, moeite met het vinden van woonruimte, stijgende huurprijzen – zijn stuk voor stuk redenen waarom we de situatie op het vlak van studentenhuisvesting in het BHG objectief in kaart moeten brengen.

Immers, studenten ondervinden dan wel moeilijkheden om woonruimte te vinden, maar de reële cijfers over de vraag naar en het aanbod van studentenwoningen in het Brussels Gewest zijn niet bekend. In 2015 keurde de Brusselse Regering een Plan voor Studentenhuisvesting goed, met inbegrip van een “transversale maatregel om de ontwikkelingen op het vlak van studentenhuisvesting permanent te monitoren”.

Om in te spelen op die situatie heeft Perspective, als onderdeel van zijn opdrachten met betrekking tot het studentenleven, de taak gekregen om een dergelijke monitoring uit te werken. Het verzamelen van informatie, gegevens en statistieken om een betrouwbaar, accuraat en neutraal overzicht te krijgen van de situatie op het vlak van studentenhuisvesting in Brussel vereist de creatie van één unieke databank die alle bestaande en geplande studentenhuisvesting omvat. Net als de organisatie van het hoger onderwijs in Brussel wordt de studentenhuisvesting in het BHG geproduceerd en beheerd door een groot aantal actoren die beschikken over hun eigen gegevens, vaak beperkt tot de woningen die ze zelf beheren, en die doorgaans hun eigen typologie hebben.

Met deze monitoring beogen we bijgevolg om iets te doen aan die decentralisatie van de informatie en om een gekwantificeerd, gecentraliseerd en territoriaal overzicht te geven van dit segment van de vastgoedmarkt. Een objectieve beoordeling van de vraag- en aanbodsituatie maakt het mogelijk om te weten wat de uitdagingen precies zijn en welke maatregelen er kunnen worden genomen op het niveau van het overheidsoptreden. Het doel van deze monitoring is om een echt besluitvormingsinstrument te worden dat het beleid kan aansturen, vooral qua ruimtelijke ordening.

In dit document beschrijven we eerst de doelstellingen van de opdracht van de monitoring van de studentenhuisvesting. In de volgende hoofdstukken presenteren we vervolgens een reeks definities, de methodologie die werd gehanteerd om de monitoring op te zetten, de fasering van de opdracht en de eerste resultaten van de uitgevoerde analyses, gekwantificeerd en in kaart gebracht. Vervolgens kunnen we deze resultaten aan de hand van een benchmarking vergelijken met andere Belgische en Europese steden. In de eindconclusie belichten we de verschillende geïdentificeerde vaststellingen en stellen we ook een reeks aanbevelingen voor die als hulpmiddelen kunnen dienen bij het nemen van beslissingen om de toegang tot studentenhuisvesting te verbeteren.

Dit verslag is meteen de eerste publicatie over de monitoring van de studentenhuisvesting in het BHG. Aangezien het om een continue opdracht gaat, zullen de resultaten in de loop van de tijd dus evolueren en aangevuld worden.

⁷ Bayeul, Angèle, 2023. *Cave sans fenêtre, loyers "exorbitants", disponibilité limitée: la galère de Franco pour trouver un kot digne pour son fils à Bruxelles*. RTL, 6 september 2023. [online]: <https://www.rtl.be/actu/vos-temoignages/cave-sans-fenetre-loyers-exorbitants-disponibilite-limitee-la-galere-de-franco/2023-09-06/article/581361> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

⁸ La Libre, 2023. *La pénurie de logements étudiants s'accroît à l'Université Saint-Louis et à l'ULB*. La Libre, 31 augustus 2023. [online]: <https://www.lalibre.be/etudiant/kot/2023/08/31/la-penurie-de-logements-etudiants-s'accroît-a-l-universite-saint-louis-et-a-lulb-47BOYNRN55FDNAPRAYKZP77I/> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

2. DOELSTELLINGEN

Het hoofddoel van de monitoring van de studentenhuisvesting is het opstellen van een stand van zaken van het aanbod van en de vraag naar studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vanuit het oogpunt van **het aanbod** is het de bedoeling om de bestaande en in aanbouw zijnde studentenwoningen te inventariseren en in kaart te brengen, en een overzicht te geven van een aantal beschikbare gegevens over die woningen: typologie, ligging, statuut (publiek of privaat van publiek belang, privaat van commercieel belang), oppervlakte, huurprijs, toegangsvoorwaarden, enz. Dit is een inventarisering van het bekende aanbod aan studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vanuit het oogpunt van de **vraag** willen we de behoefte kwantificeren en ruimtelijk indelen, maar ook, meer in het algemeen, om inzicht krijgen in de verwachtingen van de studenten op het vlak van huisvesting.

Deze informatieverzameling moet uiteindelijk de volgende doelstellingen dienen:

- > de bestaande en verwachte situatie objectiveren om een beter inzicht te krijgen in de kenmerken en trends van dit vastgoedsegment in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- > de gegevens van de monitoring van de studentenhuisvesting (aanbod) toetsen en ruimtelijk koppelen aan de behoeften (vraag) van de studenten op het grondgebied van het Gewest;
- > aanbevelingen formuleren voor het overheidsoptreden.

De uitwerking van de monitoring van de studentenhuisvesting speelt ook in op een geheel van subdoelstellingen:

- > het nuttige vocabularium voor de monitoring van de studentenhuisvesting definiëren om het lezen van de resultaten en vaststellingen te vereenvoudigen en dubbelzinnige interpretaties zoveel mogelijk te vermijden;
- > een unieke gewestelijke typologie van de studentenhuisvesting (NL & FR) voorstellen die gedeeld wordt door de actoren van de studentenhuisvesting.

Om deze verschillende doelstellingen te bereiken, rekening houdend met de uitdagingen die ze inhouden en de potentiële knelpunten die ermee gepaard gaan, werd een fasering van de opdracht ingevoerd. Die structureert de opdracht in verschillende fasen vanaf 2024. Die fasering is gebaseerd op een methodologische denkoefening, die verderop in dit verslag uitgebreider wordt beschreven (in het punt “4.2 De fasen van de opdracht bepalen”).

In grote lijnen is die fasering als volgt opgebouwd:

- > 2024-2025 (fase 1): definitie van het project, inzicht in de sector, identificatie en ontmoetingen met de actoren, verzameling van gegevens over (bestaande en geplande) specifieke studentenhuisvesting, samenstelling van een eerste versie van de databank en de typologieën, opstelling van het methodologisch verslag (evolutief) en een eerste analyse in cijfers en kaarten van de gegevens die tijdens deze eerste fase zijn verzameld.
- > 2025-2026 (fase 2): voortzetting van de ontmoetingen met de actoren, verzameling van gegevens over de ontbrekende woningen (niet-specifieke studentenhuisvesting, d.w.z. woningen op de reguliere huurmarkt die worden bewoond door studenten.), kwalitatieve analyse (prijzen, kwaliteit van de ruimten, enz.), voor zover mogelijk, van de in fase 1 en 2 verzamelde resultaten en kwantificering van de vraag naar studentenhuisvesting.

3. DEFINITIES

Om ervoor te zorgen dat iedereen het vocabularium begrijpt dat in dit verslag en in de verschillende deliverables die voortvloeien uit de opdracht van de monitoring van de studentenhuisvesting wordt gebruikt, presenteren we een reeks definities die we vervolgens gaan gebruiken. Als ze al bestaan komen deze definities uit de wet- en regelgeving inzake huisvesting en dus ook inzake studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HUISVESTING

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)⁹ biedt een kader voor de woonbaarheidsnormen van de huisvesting in het Brussels Gewest. De Huisvestingscode definieert een woning als: *“Het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen¹⁰. ”*

STUDENT

“Onder student moet worden verstaan de persoon die een attest kan voorleggen van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie¹¹. ”

STUDENTENWONING

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een studentenwoning niet gedefinieerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zoals de GSV immers aangeeft: *“de GOC (Gewestelijke Ontwikkelingscommissie) meent dat volgens de huidige formulering een studentenwoning geen bijzondere categorie vormt en dus moet beantwoorden aan de verordening, zijnde 9 m² voor de slaapkamer, als er een gemeenschappelijke woonkamer, keuken en badkamer zijn, of 22 m² voor een studio¹². ”*

Alle woonbaarheidsnormen van titel II van de stedenbouwkundige verordening zijn dus van toepassing op de studentenwoningen. *“Maar krachtens de artikels 1, 4 en 2, 5°, wordt de studentenwoning uitgesloten van het toepassingsgebied van titel II van de GSV op voorwaarde dat die woning is ondergebracht in een collectief woongebouw dat eigendom is van een publiekrechtelijk rechtspersoon, zoals de studentenwoningen van universiteiten die tot de publiekrechtelijke rechtspersonen horen krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 juni 1993 tot bepaling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige*

⁹ Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2024. *Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. [online]. <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [geraadpleegd op 5 november 2024].

¹⁰ Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2024. *Brusselse Huisvestingscode*, Titel I, Artikel 2, § 1, 3°, geconsolideerde versie, integraal uittreksel. [online]. <https://be.brussels/nl/huisvesting/ondersteuning-van-huisvestingsactoren/brusselse-huisvestingscode> [geraadpleegd op 6 november 2024].

¹¹ Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2024. *Brusselse Huisvestingscode*, Titel XI, Hoofdstuk III, Afdeling 2, art. 238/1, geconsolideerde versie, integraal uittreksel. [online]. <https://be.brussels/nl/huisvesting/ondersteuning-van-huisvestingsactoren/brusselse-huisvestingscode> [geraadpleegd op 6 november 2024].

¹² Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2024. *Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Titel II, Hoofdstuk I, art. 1, § 4, integraal uittreksel. [online]. <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [geraadpleegd op 6 november 2024].

*vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten worden afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar*¹³. ”

COLLECTIEF VERBLIJF

*“Collectief verblijf: lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van publiek nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit*¹⁴. ”

Vanuit het oogpunt van de stedenbouwkundige normen verstrekt de GSV geen normen voor de collectieve verblijven. Urban.brussels – Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed – past dus de normen van de gemeenten toe, als die er zijn, of, bij gebrek eraan, de behoorlijke ruimtelijke ordening, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de noodzaak om te beschikken over gemeenschappelijke lokalen¹⁵.

Bovendien geeft Urban een ruimere interpretatie aan de definitie van een collectief verblijf in de verklarende woordenlijst van de GSV. Urban aanvaardt dat een project, wil het als zodanig worden erkend en dus worden vrijgesteld van de voorschriften van Titel II van de GSV, gebaseerd moet zijn op een overeenkomst tussen een universiteit en een private projectontwikkelaar¹⁶. Deze interpretatie beperkt collectieve verblijven voor studenten dus niet tot wooncomplexen *“die toebehoren aan een publiekrechtelijke rechtspersoon of die het publiek belang dienen”*.

Grote complexen met studentenwoningen (van het type universitaire residentie), of ze nu publiek, privaat van publiek belang of privaat van commercieel belang zijn, worden opgenomen onder de benaming ‘collectief verblijf’ in het kader van een procedure voor een onderzoek van een stedenbouwkundige vergunning.

PURPOSE BUILT STUDENT ACCOMMODATION (PBSA) - SPECIFIEKE STUDENTENHUISVESTING

Al is het moeilijk de precieze oorsprong van het begrip ‘Purpose Built Student Accommodation’ (PBSA), in het Nederlands vertaald als ‘specifieke studentenhuysvesting’, te achterhalen, toch wordt het thans zowel door de vastgoedsector als in de literatuur over studentenhuysvesting algemeen aanvaard. Zo komen de definities die we tegenkwamen, overeen op een aantal essentiële punten: het gaat om woningen die specifiek ontworpen en ingericht zijn voor studenten uit het hoger onderwijs, om aan hun specifieke behoeften te voldoen. Bovendien maakt dit type huysvesting, doordat het specifiek voor studenten is bestemd, het mogelijk om de huurmarkt te segmenteren, waardoor de concurrentie met niet-studenten op de reguliere huurmarkt wordt verminderd¹⁷.

¹³ Ibid.

¹⁴ Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2024. *Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Titel II, Hoofdstuk VI, Hoofdstuk 1, art. 2, 6°: definitie van de collectieve verblijven. [online]. <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [geraadpleegd op 13 november 2024].

¹⁵ urban.brussels, persoonlijke communicatie, 8 november 2024.

¹⁶ Ibid

¹⁷ RG Group, s.d. *8 ways PBSA positively impacts local economies*. [online]. <https://rg-group.co.uk/whitepaper/8-ways-pbsa-positively-impacts-local-economies/> [geraadpleegd op 17 januari 2025].

Het begrip wordt doorgaans geassocieerd met de residenties die door de private sector worden ontwikkeld. Universitaire residenties kunnen echter technisch gezien beschouwd worden als behorend tot deze categorie van huisvesting¹⁸.

De definitie die wordt gebruikt in het kader van de monitoring van studentenhuysvesting in het BHG omvat dus zowel private residenties van commercieel belang als universitaire residenties die worden beheerd door publieke of private actoren van publiek belang. De woningen die deel uitmaken van een collectief verblijf voor studenten, worden beschouwd als huisvesting voor studenten, aangezien het ontwerp ervan specifiek inspeelt op de behoeften van de studenten en aangezien die woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden erkend als woningen die zijn bestemd voor studenten.

We moeten erop wijzen dat coliving niet wordt gelijkgesteld met huisvesting voor studenten. Weliswaar bieden de Brusselse colivinghuizen onderdak aan een aantal stagiairs en studenten, in het bijzonder aan het einde van hun universitaire loopbaan, maar ze richten zich vooral op een publiek van jonge internationale expats, die er de meerderheid van de bewoners van vormen¹⁹. De belangrijkste doelgroep voor coliving is dus niet de student als zodanig. De specifieke kenmerken van dit type woning – gemakkelijke toegang tot de informatie, contractuele flexibiliteit, formule 'sleutelklaar', gemeenschapsdimensie en relatief hoge huur – maken het een bijzonder aantrekkelijke oplossing voor jonge internationale werknemers²⁰.

In gevallen waar studenten een colivinghuis bewonen, zal die beschouwd worden als een niet-specifieke studentenhuysvesting, in de betekenis van de onderstaande definitie, op dezelfde manier als alle andere woningen die niet specifiek ontworpen zijn voor studenten, maar in de praktijk wel door hen bewoond worden (zoals kamers bij particulieren, of eengezinswoningen of appartementen die samen met anderen worden gehuurd en bewoond).

NIET-SPECIFIEKE STUDENTENHUISVESTING

Het betreft elk type woning dat door een student wordt bewoond, maar dat niet uitsluitend voor die student is bestemd.

Studenten beperken zich immers niet tot specifieke huisvesting (of PBSA) om ergens te gaan wonen. Het begrip niet-specifieke studentenhuysvesting omvat alle andere woningen (behalve specifieke studentenhuysvesting) die beschikbaar zijn op de reguliere huurmarkt en waartoe de studenten zich wenden voor huisvesting, waarbij ze concurreren met niet-studenten om huurder te worden.

MONITORING STUDENTENHUISVESTING

Definitie van Perspective: *De monitoring van de studentenhuysvesting is een territoriale monitoringtool die wordt ontwikkeld en beheerd door Perspective. Ze bestrijkt zowel het aanbod van als de vraag naar studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze bestaat voornamelijk uit een databank met verzamelde informatie over het aanbod aan studentenhuysvesting binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

¹⁸ Ince, Toprak, 2020. An overview of private purpose-built student accommodation: possible development scenarios in consideration of undersupply of student housing in Milan. Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni, Politecnico di Milano, p. 35.

¹⁹ Casier, Charlotte, 2023. Coliving of de financialisering van Brusselse huizen. Brussels Studies, nr. 179. Brussels Studies, n° 179. [online]. <https://journals.openedition.org/brussels/6781> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

²⁰ Ibid

De monitoring van de studentenhuisvesting beoogt enerzijds het (bestaande en geplande) aanbod te objectiveren door de verschillende aspecten ervan, zowel op kwantitatief als op kwalitatief vlak, te onderzoeken, en anderzijds de vraag te kwantificeren om een gekruiste analyse van beide dimensies mogelijk te maken. Die analyses nemen de vorm aan van statistieken, kaarten en andere studiehulpmiddelen. Ter aanvulling van de databank bevat de monitoring een methodologisch verslag, een typologie van de studentenhuisvesting en een geheel van definities die nuttig zijn voor het begrip en de exploitatie van de gegevens.

4. METHODOLOGIE

4.1. ACTOREN IDENTIFICEREN EN ONTMOETEN

4.1.1. Actoren

Een van de eerste essentiële stappen van het project is het identificeren van de actoren die betrokken zijn bij studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zo wordt een inventaris opgesteld van de verschillende bronnen van kennis en gegevens die de monitoring kunnen verrijken, met de bijbehorende definities. Strikt genomen is het niet de bedoeling om een exhaustieve inventaris op te stellen van alle actoren die betrokken zijn bij studentenhuysvesting of die zich op een of andere manier met dit onderwerp bezighouden. Het doel is eerder om de actoren te identificeren die studentenhuysvesting beheren of bouwen in het Brussels Gewest, of die beschikken over relevante informatie ter identificatie van die woningen.

Hiervoor kan Perspective, naast literatuur- en ander onderzoek, een beroep doen op de steun van het expertisecomité²¹ van het Studentenleven. Sommige leden van dit comité werken ofwel rechtstreeks aan het thema van de studentenhuysvesting, ofwel in nauwe samenwerking met de actoren op dit gebied. Dit comité leverde waardevolle expertise, waardoor Perspective de relevante actoren kon identificeren en contactgegevens kon verkrijgen.

De identificatie van de belangrijke actoren is een evolutief proces dat in de loop van de ontmoetingen is verfijnd (zie p. 1414) en dat het mogelijk heeft gemaakt om de actoren in drie hoofdcategorieën in te delen:

> Publieke actoren:

- perspective.brussels:
 - Departement Territoriale Kennis (DTK): met name via de referent huysvesting voor zijn deskundigheid op het gebied van huysvesting, het Overzicht van de huysvestingsvergunningen over de chronologische overzichten van de stedenbouwkundige vergunningen (SV), waaruit de vergunningen met betrekking tot studentenhuysvesting zijn geëxtraheerd, het gewestelijke platform voor de registratie van de huurcontracten (binnenkort) of leden van het departement die hebben gewerkt aan het thema huysvesting.
 - Departement Territoriale Strategie (DTS)
 - het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)
- urban.brussels: verleent de stedenbouwkundige vergunningen en heeft een grondige kennis van de stedenbouwkundige normen die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Brussel Huysvesting: is belast met verschillende opdrachten, onder meer het toezicht op de naleving van de normen die zijn vastgelegd in de Brusselse Huysvestingscode. Brussel

²¹ perspective.brussels, s.d. Studentenleven. [online]. <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/studentenleven> [geraadpleegd op 31 juli 2025].



Huisvesting is ook bevoegd voor de toekenning van het ‘kwaliteitslabel voor studentenwoningen’²². ”

- citydev.brussels: produceert voornamelijk klassieke geconventioneerde woningen en ruimten voor economische activiteiten. De ontwikkeling van studentenhuisvesting valt niet specifiek onder de opdrachten van Citydev. Citydev heeft echter het project “Citycampus” gerealiseerd, dat een groot aantal studentenwoningen omvat (293) waarvan het beheer is toevertrouwd aan een particuliere organisatie.

> Private actoren van publiek belang:

- De instellingen voor hoger onderwijs (IHO's): zij beheren rechtstreeks studentenwoningen of bezitten dergelijke woningen, voornamelijk via hun dienstverlening aan studenten, die vaak verantwoordelijk is voor het studentenhuisvestingsbeleid:
 - Université Catholique de Louvain (UCLouvain)
 - Université Libre de Bruxelles (ULB)
 - Facultés Universitaires Saint-Louis (die zijn gefuseerd met de UCLouvain, maar waarvan het huisvestingsbeleid nog niet was geïntegreerd op het moment dat dit verslag werd geschreven)
 - Haute École Léonard de Vinci (HE Vinci)
 - Vrije Universiteit Brussel (VUB)
- Erasmus Hogeschool Brussels (EhB)
- Het Sociaal VerhuurKantoor voor Studenten (SVKS): Het werkt volgens het principe van de Sociale Verhuurkantoren (SVK), maar richt zich uitsluitend tot studenten. Zijn doelstelling is om studenten die over bescheiden inkomsten beschikken, toe te laten in Brussel te wonen tegen een prijs lager aan die van de klassieke markt en waarbij aan de eigenaars een optimaal beheer van hun goederen wordt gegarandeerd²³.
- Vzw Brik – Student in Brussel: deze vzw, opgericht door de Nederlandstalige instellingen voor hoger onderwijs in Brussel, is, met de steun van de Vlaamse Gemeenschap en de Vlaamse Gemeenschapscommissie, het aanspreekpunt voor de studenten die zijn ingeschreven aan een Nederlandstalige instelling voor hoger onderwijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brik helpt ze een kot te vinden, geeft informatie over het leven in Brussel en organiseert evenementen op maat. Dit alles gebeurt in samenwerking met de VUB, EhB, Odisee, LUCA School of Arts en KU Leuven campussen Brussel. In dat verband heeft Brik het platform ‘MijnKot’ ontwikkeld, dat een zoektool voor koten is die studenten in contact brengt met verhuurders, koten aanbiedt die voldoen aan de regelgeving en werkt op basis van een standaardcontract. Brik heeft daarnaast ook eigen studentenwoningen.
- Plateforme Logement Étudiant (PLE)²⁴: het platform geeft advies en aanbevelingen aan eigenaars die een pand willen verhuren en informeert studenten over de

²² Brussels Hoofdstedelijk Gewest, s.d. Kwaliteitslabel voor studentenwoningen. [online]. <https://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/conformiteit-huurwoningen/kwaliteitslabel-voor-studentenwoningen> [geraadpleegd op 22 april 2025].

²³ SVKS, s.d. *Wie zijn wij?* [online]. <https://www.aise-svks.brussels/> [geraadpleegd op 22 april 2025].

²⁴ PLE, s.d. *Plateforme logement étudiant*. [online]. <https://ple.brussels/> [geraadpleegd op 22 april 2025].



huisvestingsmogelijkheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. PLE werkt samen met Brik in het kader van het platform mykot.be²⁵.

> **Private actoren:**

- Als natuurlijke persoon: dit zijn particulieren die het statuut van natuurlijke persoon hebben en eigenaar zijn van huurwoningen. Zij vormen het meest gedecentraliseerde deel van het woningaanbod en zijn het moeilijkst te identificeren en te tellen.
- Als rechtspersoon: het gaat om projectontwikkelaars, vastgoedgroepen of vastgoedbedrijven van verschillende omvang die woningen voor studenten produceren en/of bezitten en/of beheren. Deze actoren hebben hun investeringen de afgelopen jaren opgevoerd²⁶ en vormen een essentiële groep voor de ontwikkeling van nieuwe woningen: UpKot, Artone, Xior Studenthousing, Eckelmans, Studeo Living, Diggitt StudentLife, Wilgimm, Les Estudines en àkôté zijn slechts enkele van de deze actoren die sterk aanwezig zijn op het Brusselse grondgebied en die woningen verhuren in studentenresidenties.

4.1.2. Ontmoetingen

Op basis van het werk dat is uitgevoerd om de actoren te identificeren, zijn meerdere contacten gelegd met het oog op het organiseren van ontmoetingen.

Deze ontmoetingen hebben meerdere doelstellingen. Ten eerste willen we zo een eerste contact leggen met de belangrijke actoren in de sector en hen kennis laten maken met de opdracht van de monitoring van de studentenhuisvesting. Het is cruciaal om de doelstellingen van deze opdracht duidelijk uit te leggen, niet alleen om hen bij het proces te betrekken, maar ook om te informeren over het beoogde gebruik van de verzamelde gegevens. Ten tweede helpen deze uitwisselingen om de kennis van de sector van de studentenhuisvesting te verbeteren door het uitwisselen van informatie aan te moedigen en relevante documentatie te verzamelen. Deze besprekingen bieden de mogelijkheid om een beter inzicht te krijgen in het studentenhuisvestingsbeleid van elk van de actoren die we hebben ontmoet, en hun visie voor de toekomst. Tot slot bieden deze ontmoetingen, vanuit een meer praktisch oogpunt, gekoppeld aan het opzetten van de databank van de monitoring, de kans om de procedures voor het uitwisselen van gegevens of het verkrijgen van toegang tot informatie te definiëren. Die informatie heeft zowel betrekking op het bestaande en geplande aanbod aan studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, als op alle eventuele gegevens die het mogelijk maken om de vraag naar studentenwoningen beter in te schatten.

De ontmoetingen volgen eenzelfde structuur:

- > presentatie en een kennismakingsronde om het contact te leggen;
- > PowerPoint-presentatie over:
 - het project van de monitoring en het verband met de opdrachten van Perspective;
 - enkele cijfers over de huisvesting, afkomstig uit de enquête 'Blik op het studentenleven';
 - de noodzaak van een monitoring, ondanks het bestaan van de enquête 'Blik op het studentenleven';

²⁵ <https://www.mykot.be/nl>

²⁶ Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuisvesting*. [online]. https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_nl_1 [geraadpleegd op 31 juli 2025].



- de belangrijkste doelstellingen en fasen van het monitoringproject;
- > vraag- en antwoordsessie, met de nadruk op de rol van de actor en de beschikbare gegevens;
- > bespreking van de nadere regelingen voor de gegevensuitwisseling.

Zo zijn er verschillende ontmoetingen georganiseerd met publieke actoren of private actoren van publiek belang zoals vzw's. De onderstaande tabel 1 bevat een chronologisch overzicht van die ontmoetingen.

TABEL 1: CHRONOLOGISCH OVERZICHT VAN DE ONTMOETINGEN

Speler	Datum	Doelstellingen van de ontmoeting
Perspective (Departement Territoriale Kennis):		
> Leden die aan de opdracht hebben gewerkt	05/09/23	Uitwisselingen over studentenhuysvesting en delen van documentatie
> Overzicht van de huisvestingsvergunningen	08/02/24	Lijst van de SV's die betrekking hebben op collectieve verblijven voor studenten, toegekend tussen 2013 tot en met 2020
Urban	26/10/23	Inzicht in de planningsnormen en -procedures (stedenbouwkundige vergunningen) voor studentenhuysvesting
Brik	13/09/23	Ontmoeting, inzicht in de rol en de opdrachten van de vzw en gegevensuitwisseling
	17/10/24	Invoering van een overeenkomst over de gegevensuitwisseling: in uitvoering
Plateforme Logement Étudiant (PLE)	13/09/23	Ontmoeting en inzicht in de rol en de opdrachten van de vzw
	12/12/24	Invoering van een overeenkomst over de gegevensuitwisseling: in uitvoering
SVKS	26/10/23	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in het huisvestingsbeleid van het agentschap en gegevensuitwisseling
Brussel Huisvesting	09/01/24	Ontmoeting, uitwisseling over de opdrachten van Brussel Huisvesting in samenhang met de huisvesting en over het 'label voor studentenwoningen'.
citydev.brussels	03/03/25	Visie van de instelling op de productie van studentenhuysvesting en

		uitwisseling over het project Citycampus
Dienst Huisvesting ULB	20/10/23	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in het huisvestingsbeleid van de instelling en gegevensuitwisseling
Dienst Huisvesting UCL	30/10/23	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in het huisvestingsbeleid van de instelling en gegevensuitwisseling
Dienst Huisvesting VUB	26/09/24	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in het huisvestingsbeleid van de instelling en gegevensuitwisseling
Dienst Huisvesting UCL Saint-Louis	30-07-2024	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in het huisvestingsbeleid van de instelling en gegevensuitwisseling
Dienst Huisvesting HE Vinci	18-03-2024	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in het huisvestingsbeleid van de instelling
Infor Jeunes Bruxelles	04-02-2025	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in hun opdrachten en de behoeften van de studentenpopulatie en mogelijke gegevensuitwisseling
Bruxelles-J	03-02-2025	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in hun opdrachten en de behoeften van de studentenpopulatie en mogelijke gegevensuitwisseling
Brusselse gemeenten:		
> Anderlecht	13/05/25	Er werd contact opgenomen met meerdere gemeenten om het project onder hun aandacht te brengen.
> Elsene	27/05/25	Ontmoeting, presentatie van de doelstellingen van het project, inzicht in hun uitdagingen en behoeften, en mogelijke gegevensuitwisseling
> Vorst	13/06/25	

4.2. DE FASEN VAN DE OPDRACHT BEPALEN

De werkzaamheden inzake de identificatie van de actoren en de uitwisselingen tijdens de ontmoetingen brengen al snel de moeilijkheden aan het licht waaronder de inventarisering van de studentenhuysvesting

in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gebukt gaat. Die moeilijkheden, die we hieronder beknopt toelichten, leiden tot een fasering van de opdracht.

Om de ondervonden problemen volledig te begrijpen, moeten we kort het verschil uitleggen tussen **specifieke (studenten)huisvesting** (Purpose Built Student Accommodation - (PBSA)) en de niet-specifieke studentenhuysvesting, twee begrippen die zijn gedefinieerd in het hoofdstuk dat aan de definities is gewijd (p.8).

Specifieke huisvesting duidt een woning aan die uitsluitend bestemd is voor studenten en die specifiek is ontworpen om aan hun behoeften te beantwoorden. Ze is enkel bedoeld om onderdak te bieden aan studenten. Omgekeerd omvat de niet-specifieke studentenhuysvesting elke vorm van huisvesting die door een student wordt bewoond, maar die oorspronkelijk niet specifiek en niet uitsluitend voor studenten is bestemd.

Zoals de resultaten van de laatste enquête 'Blik op het studentenleven'²⁷ laten zien, geeft de studentenpopulatie de voorkeur aan woningen in de buurt van hun campus of instelling voor hoger onderwijs. Specifieke studentenhuysvesting maakt vaak deel uit van een groter wooncomplex (studentenresidentie). Niet-specifieke studentenhuysvesting is eerder gedecentraliseerd en verspreid over de stad. Het gaat om woningen die deel zijn van het normale stedelijke weefsel, zoals een appartement, cohousing, zelfstandige studio of kamer bij particulieren. Een gedeelde woning kan zich bijvoorbeeld bevinden in een appartement, gesitueerd boven een gezinswoning en onder een woning die wordt bewoond door een jonge werknemer. De geografische verspreiding maakt het moeilijker om deze vorm van studentenhuysvesting te identificeren en te kwantificeren.

Deze decentralisatie gaat gepaard met een versnippering of zelfs het ontbreken van gegevens. De niet-specifieke studentenhuysvesting zijn met name in handen van particulieren, op de reguliere huurmarkt, wat de informatie zowel gevarieerder als lastiger te inventariseren maakt. Bovendien is het gebruik van studentenhuurovereenkomsten verre van veralgemeend en wordt het statuut van de huurders niet systematisch aangegeven in de traditionele huysvestingsdatabanken, wat het nog moeilijker maakt om die woningen nauwkeurig te identificeren.

Deze knelpunten bij het verzamelen van een deel van de gegevens over studentenhuysvesting hebben ertoe geleid dat het project voor de monitoring van de studentenhuysvesting een aanpak in twee fasen volgt.

De eerste fase richt zich op de (bestaande en geplande) specifieke studentenhuysvesting, waarvoor de gegevensbronnen duidelijker identificeerbaar en gecentraliseerd zijn. Deze fase bestrijkt de periode van september 2023 tot oktober 2025. Fase 1 omvat: de definitie van het project, een fase van het verkrijgen van inzicht in de sector, de identificatie en de ontmoetingen met de actoren, de gegevensverzameling over de (bestaande en geplande) specifieke studentenhuysvesting, de samenstelling van een eerste versie van de databank en de uitwerking van typologieën, de opstelling van het methodologisch verslag en een eerste analyse in cijfers en kaarten van de gegevens die tijdens deze eerste fase zijn verzameld.

De tweede fase van het project, gepland voor 2026, heeft als doel de niet-specifieke studentenhuysvesting te kwantificeren, d.w.z. de huysvesting die gewoonweg door studenten wordt bewoond op de reguliere huurmarkt. Het is in fase 2 ook de bedoeling om, voor zover mogelijk, de gegevens die in fase 1 en 2 zijn verzameld, te analyseren aan de hand van een meer kwalitatieve benadering (prijs, toegankelijkheid, kwaliteit van de ruimten, enz.). Tegelijkertijd stelt deze tweede fase

²⁷ perspective.brussels, 2021. *Blik op het studentenleven in Brussel. Hoofdstuk "Huisvesting"*, p. 41. [online]: https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_blik_op_het_studentenleven.pdf [geraadpleegd op 1 augustus 2025].



ons in staat om dieper in te gaan op de problematiek rond het inschatten van de vraag naar studentenhuisvesting in het BHG.

Beide fasen zijn evolutionair van aard.

4.3. DE GEGEVENS VAN FASE 1 VERZAMELEN EN VERWERKEN: SPECIFIEKE STUDENTENHUISVESTING IN HET BHG

4.3.1. Gegevens afkomstig uit directe bronnen

Zoals eerder uitgelegd, hebben de gegevensbronnen met betrekking tot bestaande of geplande specifieke studentenhuisvesting het voordeel dat ze meer gecentraliseerd en makkelijker identificeerbaar zijn. De werkzaamheden rond de verduidelijking wie precies de actoren zijn, leiden tot een identificatie van de belangrijkste actoren die specifieke studentenhuisvesting beheren in het BHG.

De volgende lijst bevat de specifieke studentenhuisvesting waarvan de informatie rechtstreeks kon worden verzameld bij de actoren die ze beheren:

- > De bestaande en/of geplande woningen die worden beheerd door de instellingen voor hoger onderwijs (IHO). Die woningen zijn uitsluitend bedoeld voor studenten die ingeschreven zijn aan de instelling die ze beheert of die het beheer ervan heeft uitbesteed. Enkel de volgende IHO's beschikken over een woningpark in eigen beheer in Brussel²⁸:
 - Université catholique de Louvain (UCLouvain) (goed voor 5,7% van de Brusselse studentenpopulatie)
 - Université catholique de Louvain - Saint-Louis²⁹ (goed voor 3,3% van de Brusselse studentenpopulatie)
 - Université libre de Bruxelles (ULB) (goed voor 27,7% van de Brusselse studentenpopulatie)
 - Vrije Universiteit Brussel (VUB) (goed voor 14,7% van de Brusselse studentenpopulatie)
 - Haute École Léonard de Vinci (HELdV) (goed voor 5,3% van de Brusselse studentenpopulatie)
- > De (bestaande of geplande) woningen die worden beheerd door vzw's voor studenten:
 - De vzw Brik: heeft een eigen woningvoorraad die ze ter beschikking stelt van studenten die ingeschreven zijn aan een Nederlandstalige instelling voor hoger onderwijs.

²⁸ De zes geraadpleegde instellingen zijn, ter indicatie, goed voor 83.558 studenten, of bijna 61% van de Brusselse studentenpopulatie (137.010 personen), volgens de gegevens voor het academiejaar 2022-2023 die verzameld werden door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse en die gepubliceerd werden in de laatste editie van de enquête 'Blik op het studentenleven'.

²⁹ De fusie tussen de Université Saint-Louis Bruxelles en de Université catholique de Louvain is operationeel sinds het begin van het academiejaar 2023. De gebouwen van elke instelling (site Alma van de UCL en woningen van de USLB) werden op het moment van de raadpleging ten behoeve van dit document nog afzonderlijk beheerd.



- De vzw SVKS: zoals de toelatingsvoorwaarden voor de SVKS-woningen bepalen, biedt de vzw huisvesting aan personen die ingeschreven zijn aan een instelling voor hoger onderwijs en er lessen volgen en van wie het inkomen niet hoger ligt dan het toelatingsinkomen voor sociale huisvesting³⁰. Het gaat dus om huisvesting die specifiek bestemd is voor een bepaald type studenten.

Deze gegevens worden doorgaans verzameld in Excel-bestanden of in tekstdocumenten en bevatten een variabele mate van informatie, afhankelijk van de actor in kwestie.

Naast specifieke studentenhuishuisvesting die door publieke en private actoren van publiek belang zoals vzw's wordt beheerd, verhuren ook een aantal grote private actoren van commercieel belang specifieke studentenhuishuisvesting. Het gaat om grote vastgoedspelers, die vaak ook aanwezig zijn in andere Belgische steden of op internationaal vlak, maar ook om kleinere spelers, soms met slechts één residentie.

Wat deze private actoren van commercieel belang betreft, worden de gegevens rechtstreeks verzameld op het internet. Deze actoren promoten hun woningen immers meestal rechtstreeks op hun eigen website. Bovendien vermelden sommige IHO's, zoals de ULB en de VUB, op hun eigen website private actoren bij wie hun studenten ook terecht kunnen voor huisvesting. Deze internetzoekopdracht biedt de mogelijkheid om de woningen te verzamelen die geproduceerd en/of beheerd worden door de volgende actoren:

- > ÀKoté
- > Artone
- > Co-Homing
- > Diggitt StudentLife
- > GPartners Immo
- > Goddard Loyd RE
- > Heres nv
- > Home Invest Belgium
- > IMMO du Solbosch
- > Immo J. Eckelmans
- > ION
- > Les Estudines
- > Promiris
- > Studeo Living
- > Unest Student Housing
- > Upkot
- > Wilgimmo

³⁰ S.V.K.S. – Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten, s.d. *Welke voorwaarden gelden om toegang te krijgen tot SVKS-huisvesting ?* [online]. <https://www.aise-svks.brussels/nl/studenten/> [geraadpleegd op 13 november 2024].

> Xior Student Housing

Deze lijst kan in de loop van de tijd veranderen, aangezien het identificeren van de actoren van specifieke studentenhuisvesting een continu proces is en de markt zelf voortdurend evolueert. Op dit moment staan de meeste private actoren van commercieel belang met activiteiten in het BHG in verband met huisvesting wel op deze lijst.

De woningen van deze private actoren zijn in theorie dan wel bestemd voor studenten, maar het is niet uitgesloten dat een deel ervan wordt verhuurd aan personen die geen student zijn. Het zou interessant zijn om deze trend te kwantificeren. Een ontmoeting met een aantal van deze actoren zou een manier kunnen zijn om te proberen een antwoord te geven op deze vraag (fase 2 van de opdracht). Er kunnen echter een aantal hypothesen naar voren worden gebracht die erop wijzen dat de meeste van deze woningen door studenten worden bewoond:

- > Veel van deze woningen zijn gebouwd met behulp van een vergunning van het type 'collectief verblijf voor studenten', die de woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestemt voor studenten;
- > De markt van de studentenhuisvesting staat in het algemeen onder druk, wat kan duiden op een hoge bezettingsgraad van woningen door studenten;
- > Bepaalde van die actoren hebben partnerschappen met IHO's, die een deel van de huurwoningen voorbehouden voor hun eigen studenten.

4.3.2. Gegevens afkomstig uit het Overzicht van de huisvestingsvergunningen

Om de evolutie van de huisvesting in Brussel te begrijpen, onder meer in het licht van de demografische boom die het Gewest sinds het begin van de jaren 2000 kent, stelt Perspective in samenwerking met urban.brussels het Overzicht van de huisvestingsvergunningen op, dat de brongegevens (stedenbouwkundige vergunning - SV)³¹ ter beschikking stelt. Zo vormt dit overzicht een gegevensbron voor de identificatie van studentenwoningen die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat die vergunningen een wijziging van het aantal bestaande studentenwoningen tot gevolg hebben, of dat nu is in het kader van nieuwbouw, verbouwing, renovatie of zelfs een bestemmingswijziging. De stedenbouwkundige vergunningen die het netto-aantal studentenwoningen in het BHG niet wijzigen, zijn dus niet opgenomen in het Overzicht van de huisvestingsvergunningen.

Zoals we eerder hebben gezien (zie p. 7), is er in het BHG echter geen definitie als dusdanig van studentenhuisvesting vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De enige woningen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen worden gelijkgesteld aan studentenhuisvesting in het BHG, zijn de woningen binnen een collectief verblijf voor studenten. In theorie moeten deze inrichtingen eigendom zijn van een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van publiek belang, zoals een universiteit, of anders het voorwerp zijn geweest van een overeenkomst tussen een projectontwikkelaar en een IHO om de bouw ervan te ondersteunen (zie p. 7).

³¹ perspective.brussels, s.d. Overzicht van de huisvestingsvergunningen. [online].
<https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/huisvesting/overzicht-van-de-huisvestingsvergunningen>
[geraadpleegd op 9 januari 2025].

Stedenbouwkundige vergunningen voor de collectieve verblijven maken het dus mogelijk om zowel de huisvesting voor studenten die door de IHO's zullen worden beheerd, als die welke door andere actoren, zoals private actoren van commerciële belangen, worden beheerd, te identificeren.

Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen van Perspective produceert elk jaar, met een zekere vertraging, gegevens afkomstig uit de stedenbouwkundige vergunningen over het aantal bijkomende of geannuleerde kamers in de collectieve verblijven voor studenten. 2013 is het eerste overzichtsjaar. Een eerste tijdreeks, die de periode 2013-2020 bestrijkt en betrekking heeft op deze inrichtingen, levert input voor de databank van deze monitoring.

Door verschillende informatiebronnen met elkaar te vergelijken, kan worden vastgesteld welke stedenbouwkundige vergunningen daarvan daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Hiervoor wordt eerst de beschikbare informatie op Nova³² over de 'handelingen en werken' gebruikt, indien beschikbaar. Bepaalde vergunningen worden inderdaad opgevolgd, en informatie over het verloop van de werken wordt ingevoerd op het platform Nova. Tegelijkertijd kunnen zoekopdrachten op Google Maps en op het internet ook worden ingezet om de uitvoering van werkzaamheden voor een groot aantal vergunningen te bevestigen, in het bijzonder voor de grootste projecten qua omvang.

Van de 81 vergunningen die betrekking hebben op 4.710 kamers in de tijdreeks 2013-2020, zijn er 50, die betrekking hebben op 3.754 woningen, geïdentificeerd als voltooid en bijgevolg toegevoegd aan de databank van de monitoring. Voor de resterende 31 vergunningen zal elk jaar een extra controle worden uitgevoerd totdat er een definitieve beslissing is genomen over hoe ze zullen worden verwerkt, op een nog nader te bepalen manier.

Deze werkzaamheden met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen zullen worden voortgezet: de analyse van de stedenbouwkundige vergunningen uit 2021, 2022 en 2023 is gepland voor de tweede helft van 2026. Ze zijn dus niet opgenomen in dit verslag. Deze gegevensbron zal het mogelijk maken om het monitoringsysteem te verrijken, vooral met 'projecten' of 'geplande projecten' voor studentenhuishuisvesting die nog niet gebouwd zijn of nog in aanbouw zijn. Deze SV's moeten uiteraard in de loop van de tijd worden opgevolgd om te zien of ze al dan niet tot wooneenheden leiden.

4.4. SAMENSTELLING VAN DE DATABANK

In verband met eenvoud en flexibiliteit worden alle verzamelde gegevens over studentenwoningen, zowel bestaande als geplande, in eerste instantie gecentraliseerd in een Excel-bestand. De voordelen van het werken met Excel, vooral op het gebied van de invoer, hoeven niet verder te worden aangetoond en hebben geleid tot de keuze voor Excel voor de eerste versie van de databank (DB). Die DB werd op evolutieve wijze samengesteld, naarmate gegevens werden verzameld, en nieuwe velden werden toegevoegd wanneer de verzamelde informatie potentieel nuttig werd geacht.

De DB bevat momenteel ongeveer dertig velden voor het opslaan van informatie over verschillende aspecten van de woningen die worden gemonitord. Ten eerste metagegevens, zoals de informatiebron van de woning, de datum waarop de informatieregel is bijgewerkt en of het gaat om bestaande of geplande woningen of woningen in de fase van projectintentie. Ten tweede, gegevens waarmee de woning en de bezitters/beheerders ervan kunnen worden geïdentificeerd, evenals gegevens die het mogelijk maken de woning te geolokaliseren. Ten derde, velden die meer kwalitatieve aspecten van de

³² Nova is een toepassing voor gecentraliseerd digitaal beheer van de stedenbouwkundige vergunningen en de milieuvergunningen. De applicatie maakt het ook mogelijk voor de gewestelijke ambtenaren en de ambtenaren van de 19 gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om deze aanvragen te verwerken.

woning behandelen, zoals het aantal beschikbare m² of een korte beschrijving van de ruimten. Tot slot kwantitatieve gegevens over het financiële aspect, zoals huur of huurlasten, en gegevens aan de hand waarvan het aantal wooneenheden in het BHG kan worden geteld³³.

We moeten erop wijzen dat niet alle velden zijn ingevuld voor elk van de woningen. Bepaalde velden zouden nog kunnen worden toegevoegd of geschrapt. De huidige aanpak voor het samenstellen van de DB is gebaseerd op het principe 'wie het grote kan, is ook tot het kleine in staat', met als doel zo volledig mogelijk te zijn bij het verzamelen van gegevens. Hoewel het primaire doel van de monitoring is om een antwoord te geven op eerder kwantitatieve vragen over huisvesting in het BHG door de vragen 'waar' en 'hoeveel' te beantwoorden wat het aanbod aan woningen betreft, beogen we met onze opdracht in een tweede fase ook meer kwalitatieve vragen over studentenhuysvesting in het Gewest te beantwoorden. Daarom worden aanvullende gegevens verzameld zodra dat mogelijk is.

Hoewel Excel zijn rol als databanktool perfect vervult, kent het ook beperkingen, met name omdat Excel de gebruiker dwingt om veel informatie te herhalen doordat de logica van één enkele tabel wordt gehanteerd, terwijl een relationele databank zou toelaten om bepaalde informatie slechts één keer op te slaan en verbanden te leggen tussen de verschillende opgeslagen gegevens, bijvoorbeeld door verschillende tabellen met elkaar in relatie te brengen. Bovendien laat Excel geen onmiddellijke geografische visualisatie van de informatie toe. Al deze redenen zouden kunnen leiden tot de toekomstige keuze voor een andere tool dan Excel. Gezien het aantal woningen dat in de DB is opgeslagen, is het echter essentieel om rekening te houden met de noodzaak om grote hoeveelheden gegevens zeer gemakkelijk te kunnen invoeren en updaten.

4.5. DE TYPOLOGIEËN VAN DE MONITORING OPSTELLEN

4.5.1. Typologie van specifieke studentenhuysvesting

Om het aanbod van studentenhuysvesting in het BHG te kwantificeren, is het essentieel om een geschikte teleenheid te bepalen. Hoewel dit een triviale kwestie lijkt, moeten er toch beslissingen worden genomen over de typologie van de woningen en de gehanteerde telschaal.

De denkoefening over de typologie van de woningen vertrekt van de verzamelde gegevens en de classificaties die worden gebruikt door de verschillende actoren van de studentenhuysvesting in het BHG. In de praktijk zijn er bijna evenveel typologieën als actoren op dit gebied. Dit betekent echter niet dat elk type woning overeenkomt met één enkele woonvorm. In werkelijkheid beantwoordt deze veelheid vaak aan een commerciële logica die een gedifferentieerde prijszetting volgens bepaalde criteria mogelijk maakt, of aan een pragmatische logica voor de gegevensverwerking.

In het algemeen beïnvloeden de volgende criteria de typologie van de woningen:

- > de oppervlakte van de woning;
- > de aan- of afwezigheid van eigen sanitair;
- > de aan- of afwezigheid van een gootsteen in de kamer;
- > de aan- of afwezigheid van een eigen keuken;

³³ De methodologie die is gebruikt om het aantal wooneenheden in het BHG te tellen, wordt beschreven op pagina 21.



- > de aan- of afwezigheid van een eigen badkamer.

De combinatie van deze criteria leidt tot verschillende types woningen, met drempels en benamingen die op hun beurt variëren van speler tot speler. Om echter een buitensporige vermenigvuldiging van categorieën en de invoering van drempels of subjectieve criteria te voorkomen, vooral met betrekking tot de oppervlakte, is de optie van een eenvoudige typologie essentieel. Die is ontworpen om te worden toegepast op alle studentenwoningen in het Gewest en is gebaseerd op het zoeken naar een gemene deler in de bestaande typologieën.

De voorgestelde typologie is daarom gebaseerd op criteria die gemakkelijk te interpreteren zijn, om onduidelijkheid bij de afwegingen te vermijden. Deze vereenvoudiging wordt ook verklaard door de verschillen in de mate van detail van de informatie die door de verschillende actoren wordt verstrekt. Deze benadering mag echter niet verhullen dat er, vanuit het standpunt van de student, verschillende manieren zijn om een studentenwoning te gebruiken/bewonen/huren. Het is trouwens vooral dit standpunt dat wordt ingenomen in de typologie die wordt voorgesteld in de enquête *'Blik op het studentenleven'*³⁴. In de context van de monitoring wordt daarentegen de voorkeur gegeven aan het standpunt van inrichters en bouwers, met een typologie die in dit geval meer gebaseerd is op de materialisatie van de ruimten.

Rekening houdend met deze verschillende factoren wordt een typologie met twee verschillende woningtypes voorgesteld:

- > Kamer in collectieve woning: in dit type woning beschikt de student minstens over een eigen kamer en deelt hij sommige of alle andere componenten van de woning (keuken, badkamer of doucheruimte en toilet). In de praktijk wordt dit type woning soms 'kamer +' genoemd, in welk geval de kamer een eigen toilet en/of een eigen douche en/of een eigen badkamer biedt. Omwille van de duidelijkheid wordt deze categorie niet in aanmerking genomen, en wordt vastgehouden aan het meer algemene criterium van het al dan niet bestaan van gemeenschappelijke ruimten die worden gedeeld onder de essentiële woonvertrekken (keuken, badkamer, sanitair), om zo het onderscheid met de individuele woning mogelijk te maken.

In de praktijk kan dit type woning verschillende vormen aannemen: een gedeeld appartement, een kamer in een residentie, een kamer in medehuur ...

- > Individuele woning: in dit type woning beschikt de student privé en individueel over alle onderdelen van een klassieke woning (minstens: slaapkamer, keuken, badkamer of doucheruimte en toilet). Dit type woning neemt doorgaans de vorm aan van een eenkamerappartement, een studio of een flat.
- > Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning): in de praktijk wordt een derde categorie aan de databank toegevoegd om de woningen in een gebouw of een residentie te groeperen waarvoor geen precieze informatie beschikbaar is over de exacte uitsplitsing tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning

Op basis van deze typologie is het relatief eenvoudig om het aantal geïdentificeerde studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te tellen: het volstaat om elke kamer van de collectieve woningen op te tellen bij het aantal individuele woningen om te komen tot het totale aantal studentenwoningen in het BHG. Een kamer in collectieve woning of een individuele woning kan dan wel soms plaats bieden

³⁴ perspective.brussels – Dienst Scholen en Studentenleven, 2025. *Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad*. [online].
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_van_het_studentenleven.pdf



aan meerdere personen (met name koppels), maar de gegevens over de werkelijke bewoning van de woningen zijn zelden beschikbaar. Daarom is een telling per 'bed', die door bepaalde actoren wordt gebruikt, niet overgenomen.

Op deze manier kan het tellen van het aantal woningen geïnterpreteerd worden als het minimale aantal personen dat gehuisvest kan worden. Elke woning, of het nu gaat om een kamer in collectieve woning of een individuele woning, biedt onderdak aan ten minste één persoon. Toch mogen deze cijfers niet overmatig worden geïnterpreteerd: structureel kan de overgrote meerderheid van de kamers slechts één persoon huisvesten.

4.5.2. Typologie van de beheerders van specifieke studentenhuisvesting

Naast de typologie met betrekking tot de eigenlijke huisvesting lijkt het nuttig om er een typologie met betrekking tot de huisvestingsbeheerders aan toe te voegen. Er zijn vier categorieën geselecteerd: publieke beheerders, private beheerders van publiek belang, private beheerders van commercieel belang en de categorie "onbekende actor".

Het standpunt van de beheerder krijgt voorrang op dat van de eigenaar, omdat de vorm van beheer en vooral het doel ervan het prijsbeleid het meest rechtstreeks beïnvloeden. Achter elke categorie beheerders kunnen namelijk zeer uiteenlopende eigendomssituaties schuilgaan: sommige beheerders zijn eigenaar van hun gebouwen, andere zijn huurders of hebben een erfpachtcontract of andere contractuele regelingen. Het is dus niet zozeer de eigendomsstatus die het huurniveau bepaalt, maar wel het doel van de beheerorganisatie, namelijk of zij een doel van publiek belang of een commercieel doel nastreeft.

Zo kunnen bepaalde woningen die eigendom zijn van private eigenaars van commercieel belang, worden verhuurd door publieke of private actoren van publiek belang, die soms gesubsidieerd worden om deze taak te vervullen. Dit is met name het geval voor bepaalde huisvesting die wordt beheerd door het SVKS, of door de UCLouvain Saint-Louis Bruxelles en de ULB.

De eerste categorie, die van de **publieke beheerders**, omvat een beperkt aantal eenheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hieronder vallen met name de kamers van I.A.C.F. (Maisons des Étudiant·e·s) van Wallonie-Bruxelles Enseignement (WBE) en het autonoom internaat Coovi, beheerd door de Franse Gemeenschapscommissie (COCOF).

De tweede categorie, die van de **private beheerders van publiek belang**, omvat huisvesting die wordt beheerd door private instanties, zoals instellingen voor hoger onderwijs (IHO) of vzw's die diensten verlenen aan studenten, zoals Brik of het SVKS.

De derde categorie, die van **private beheerders van commercieel belang**, omvat huisvesting die wordt beheerd door rechtspersonen (groepen, bedrijven, vastgoedmakelaars ...) die winst nastreven. Deze beheerders verhuren en beheren onroerend goed voor eigen rekening of voor rekening van een particulier of een andere rechtspersoon.

Tot slot is er een vierde categorie, "**onbekende actor**", die betrekking heeft op woningen waarvan de beheerder niet kon worden achterhaald.

4.5.3. Gekruiste typologie

De typologie van de monitoring van de studentenhuisvesting (individuele woning, kamer in collectieve woning, onbekende verdeling [tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning]) gecombineerd met die van de huisvestingsbeheerders (publiek, privaat van publiek belang, privaat van commercieel belang, onbekende actor) resulteert in 12 categorieën:

TABEL 2: TYPOLOGIE

Individuele woning Publieke beheerder	Individuele woning Private beheerder van publiek belang	Individuele woning Private beheerder van commercieel belang	Individuele woning Onbekende actor
Kamer in een collectieve woning Publieke beheerder	Kamer in een collectieve woning Private beheerder van publiek belang	Kamer in een collectieve woning Private beheerder van commercieel belang	Kamer in een collectieve woning Onbekende actor
Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning) Publieke beheerder	Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning) Private beheerder van publiek belang	Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning) Private beheerder van commercieel belang	Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning) Onbekende actor

5. GEGEVENSANALYSE

5.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de gegevens geanalyseerd die verzameld zijn tijdens de eerste fase van de monitoring van de studentenhuisvesting. Ter herinnering: deze opdracht wordt uitgevoerd in verschillende fasen, waarvan de eerste gewijd is aan de identificatie van het aanbod van specifieke studentenhuisvesting. Voor meer details over dit begrip en over de organisatie van de opdracht bevelen we aan om aan de vorige hoofdstukken te raadplegen, in het bijzonder de punten “3. Definities” (p.8) en “4. Methodologie

” (p.12).

In deze eerste analytische benadering van de resultaten is het de bedoeling om bepaalde waarneembare trends op het Brusselse grondgebied onder de aandacht te brengen, op basis van de beschikbare informatie over het geheel van de specifieke studentenhuisvesting. Deze trends worden geanalyseerd aan de hand van een aantal criteria, waaronder de gemeente waarin de woning zich bevindt, de typologie van de woningen en die van de beheerders. Waar mogelijk worden ze in perspectief geplaatst met andere beschikbare administratieve gegevens en met de waarnemingen uit de enquête ‘Blik op het studentenleven’.

In tweede instantie wordt de verspreiding van die woningen over het grondgebied, of het nu gaat om bestaande of geplande woningen, meer in detail onderzocht aan de hand van cartografische weergaven op de schaal van de wijken, afkomstig uit de wijkmonitoring³⁵. Deze aanpak maakt het ook mogelijk om de belangrijkste ruimtelijke trends in huisvesting voor studenten, hierna ‘specifieke huisvesting’ genoemd, te identificeren, rekening houdend met de locatie van de verschillende instellingen voor hoger onderwijs (IHO's).

Daarnaast worden enkele gegevens over de vraag naar studentenwoningen – voornamelijk afkomstig uit de enquête ‘Blik op het studentenleven’ – gebruikt om, met de nodige omzichtigheid en met nadruk op de beperkingen van de oefening, het bestaande aanbod te confronteren met de vraag van de studenten. We mogen echter niet vergeten dat fase 2 van de monitoring specifiek gewijd zal zijn aan het grondiger kwantificeren van deze potentiële vraag.

5.2. PRECISERINGEN, BEPERKINGEN EN HYPOTHESEN

- > Het is belangrijk om te onthouden dat het verzamelen en analyseren van gegevens een continu proces is en dat de vastgoedmarkt voortdurend in beweging is. Bijgevolg zullen deze cijfers nog evolueren en worden bijgewerkt.
- > De gegevens over studentenhuisvesting die wordt beheerd door publieke of private actoren van publiek belang worden voor dit verslag als volledig beschouwd, op basis van individuele contacten met alle betrokken beheerders.

³⁵ Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), s.d. *Wijkmonitoring*. Over de wijkmonitoring. [online]. <https://wijkmonitoring.brussels/over-de-wijkmonitoring> [geraadpleegd op 1 augustus 2025]



- > Voor studentenhuisvesting die wordt beheerd door private actoren van commercieel belang wordt ervan uitgegaan dat het merendeel van de gegevens is verzameld. Hoewel het aantal van deze beheerders groter is dan het aantal publieke en private beheerders van publiek belang samen, kan door verschillende bronnen aan te spreken – ontmoetingen met de betrokkenen, analyse van stedenbouwkundige vergunningen en onderzoek op internet – worden gegarandeerd dat een groot deel van de huisvesting in aanmerking wordt genomen, waardoor op zijn minst een goede representativiteit van de gegevens voor dit type huisvesting wordt gewaarborgd.
- > De verzamelde gegevens zijn beperkt tot de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Sommige campussen (Erasmus, Alma, Campus Jette, Coovi) liggen dicht bij de grens met het Vlaamse Gewest, waar enkele residenties zijn gebouwd³⁶. Die zijn niet opgenomen in de gegevens van de monitoring.
- > Fase 2 van de opdracht inzake monitoring van de studentenhuisvesting is bedoeld om gegevens te verzamelen over de niet-specifieke studentenhuisvesting en over de vraag naar studentenhuisvesting. Om een eerste vergelijking tussen vraag en aanbod te kunnen maken, zullen bepaalde gegevens die hieronder worden beschreven, ook worden gebruikt om deze vraag te kwantificeren.

Deze aanpak is gebaseerd op de methodologisch door het BISA gevalideerde hypothese dat de gegevens die verzameld werden in het kader van de enquête 'Blik op het studentenleven' een statistisch representatieve steekproef vormen van de studenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG), met uitzondering van de studenten die ingeschreven zijn voor de opleidingen van hoger niveau die worden aangeboden door de instellingen voor sociale promotie³⁷. Die studenten zijn dus uitgesloten uit de ramingen van de vraag naar studentenhuisvesting, wat een methodologische beperking is.

De raming is gebaseerd op de volgende elementen:

- Totaal studentenbestand op basis van de administratieve gegevens waarover het BISA³⁸ beschikt over het totale aantal studenten die zijn ingeschreven aan een IHO in het BHG voor het academiejaar 2022-2023:
 - Het totaal aantal ingeschreven studenten voor het academiejaar 2022-2023 in het BHG is **137.010**.
 - Sociale promotie (hoger niveau) niet meegerekend, is dit aantal **125.660**.
- Percentage studenten die tijdens de week in het BHG wonen:
 - Volgens de enquête 'Blik op het studentenleven' verklaart 72,8% van de respondenten dat ze tijdens de week in het BHG verblijven.
 - Wanneer we dit toepassen op de 125.660 studenten, betekent dit dat er ongeveer 91.500 studenten tijdens de week in het BHG wonen.
- Verdeling volgens de woonplaats van de studenten tijdens de week:

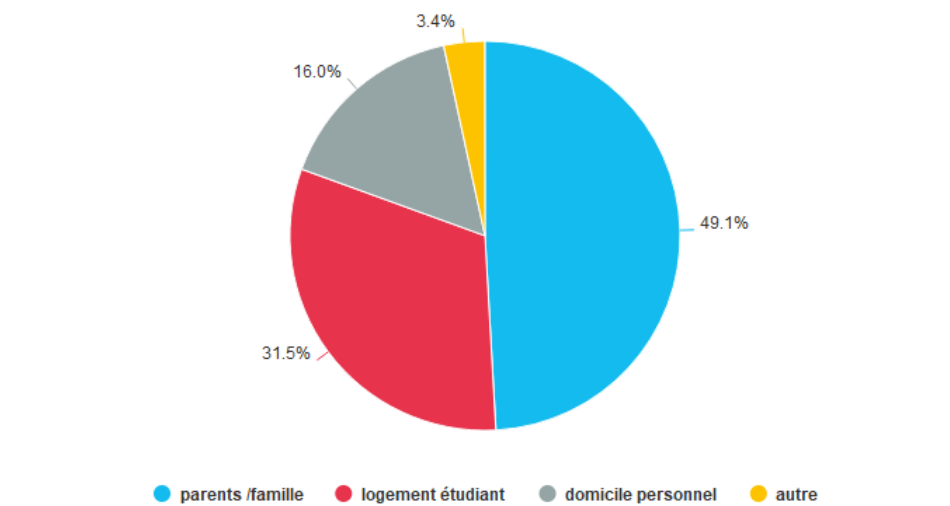
³⁶ Voorbeelden: Residentie E-makot in Sint-Pieters-Leeuw, residentie Xior Alma in Zaventem

³⁷ De studenten sociale promotie vertegenwoordigen 11.350 studenten voor het academiejaar 2022-23, of 8,3% van de studentenpopulatie.

³⁸ Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), s.d. *Schoolbevolking*. [online]. <https://bisa.brussels/themas/onderwijs/schoolbevolking> [geraadpleegd op 9 januari 2025].



- Uit de enquête blijkt dat 31,5% van de respondenten zegt in een studentenwoning te wonen (zie onderstaande grafiek).



- Wanneer we dit toepassen op de totale studentenpopulatie (sociale promotie niet meegerekend) komt dit overeen met ongeveer 39.600 studenten die in een studentenwoning wonen.
- Locatie van de studentenwoningen:
 - Van deze respondenten die in een studentenwoning wonen, zegt 93,9% in een woning in het BHG te wonen.
- > Zo wonen er ongeveer 37.200 studenten (sociale promotie niet meegerekend) in een studentenwoning in het BHG.
- > Op basis van deze berekeningen zou **37.200** een eerste benadering zijn van de vraag naar studentenhuysvesting in het BHG. Merk op dat deze raming op twee manieren vertekend is:
 - Deze benadering houdt alleen rekening met de studenten die al gehuisvest zijn in een studentenwoning in het BHG, en niet met de studenten die om verschillende redenen geen woning hebben gevonden. Deze aanpak minimaliseert de vraag door diegenen te negeren die geen gebruik maken van een studentenwoning, maar dit wel zouden willen.
 - Uitsluiting van studenten die onderwijs voor sociale promotie volgen (11 350 van de 137 010 studenten, d.w.z. 8,3%): Doordat dit deel van de studenten niet wordt meegerekend, wordt de reikwijdte van de raming beperkt tot de andere studenten (91,7%).

Deze raming biedt daarom een eerste basis voor een analyse van de afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting in het BHG, rekening houdend met de hierboven beschreven beperkingen.

5.3. AANBOD AAN SPECIFIEKE STUDENTENHUISVESTING IN HET BHG

5.3.1. Kerncijfers voor bestaande specifieke studentenhuisvesting

Door verschillende beschikbare velden uit de databank van de monitoring te kruisen, kunnen tabellen worden opgesteld die een aantal vaststellingen over het aanbod van specifieke studentenhuisvesting in het BHG onder de aandacht brengen, met betrekking tot het aantal wooneenheden, de gemeente, het type woning, het type beheerder, en ook door het aanbod te confronteren met de raming van de vraag.

5.3.1.1. Aantal wooneenheden per gemeente en type woning

De onderstaande tabel (tabel 3) toont het aantal eenheden van specifieke studentenhuisvesting per type woning, voor elke gemeente. Het totale aantal eenheden van specifieke studentenhuisvesting binnen het Gewest bedraagt 11.305 eenheden, voor alle woningtypes samen. Het is dan ook geen verrassing dat er een grotere concentratie van dergelijke woningen is in de gemeenten waar de belangrijkste campussen en instellingen voor hoger onderwijs van het Gewest gevestigd zijn.

TABEL 3: AANTAL WOONEENHEDEN PER GEMEENTE EN TYPE WONING

Postcode	Gemeente	Kamer in een collectieve woning	Individuele woning	Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning)	Algemeen totaal (Aandeel op het totaal aan specifieke studentenhuysvesting in het BHG)
1070	Anderlecht	615	887	130	1632 14,44%
1160	Oudergem	379	148	22	549 4,86%
1000	Brussel Stad	1333	404	525	2262 20,01%
1040	Etterbeek	330	131	0	461 4,08%
1190	Vorst	91	0	0	91 0,80%
1083	Ganshoren	27	1	0	28 0,25%
1050	Elsene	1160	978	1137	3275 28,97%
1090	Jette	333	60	148	541 4,79%
1080	Sint-Jans-Molenbeek	44	9	0	53 0,47%
1060	Sint-Gillis	56	37	0	93 0,82%
1210	Sint-Joost	0	2	0	2 0,02%
1030	Schaarbeek	67	171	21	259 2,29%
1180	Ukkel	152	12	0	164 1,45%
1170	Watermaal-Bosvoorde	0	0	12	12 0,11%
1200	Sint-Lambrechts-Woluwe	1183	198	501	1882 16,65%
1150	Sint-Pieters-Woluwe	0	1	0	1 0,01%
TOTAAL		5770	3039	2496	11305 100%



Elsene is koploper met 3275 wooneenheden, goed voor iets minder dan een derde (28,97%) van de specifieke studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het wordt gevolgd door Brussel-Stad, met 2262 wooneenheden (20,01%), Sint-Lambrechts-Woluwe, met 1882 wooneenheden (16,65%) en Anderlecht op de vierde plaats met 1632 wooneenheden (14,44%).

Deze vier gemeenten alleen al zijn goed voor bijna 80% van het aanbod van specifieke studentenhuisvesting in het BHG. Het feit dat deze gemeenten koploper zijn wat betreft het aantal specifieke studentenwoningen, is geen toeval: ze huisvesten de meeste IHO's, waar de overgrote meerderheid van de studenteninschrijvingen is geconcentreerd. Deze gemeenten huisvesten ook de drie IHO's (VUB, ULB, UCLouvain – en haar onderdeel Saint-Louis), die hun eigen voorraad aan specifieke studentenhuisvesting hebben in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Er moet ook worden opgemerkt dat drie Brusselse gemeenten niet over specifieke studentenhuisvesting beschikken. Het betreft de gemeenten Sint-Agatha-Berchem, Evere en Koekelberg.

5.3.1.2. Aantal wooneenheden op basis van woningtypologie

Als we ditmaal kijken naar de samenstelling van het aanbod aan specifieke studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, stellen we vast (zie tabel 4) dat meer dan de helft (51,04%) van de specifieke studentenwoningen onder de typologie 'kamer in collectieve woning' valt, terwijl de andere helft van het aanbod bijna gelijk verdeeld is over individuele woningen (26,88% en woningen waarvoor de verdeling tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning onbekend is (22,08%).

TABEL 4: AANTAL WOONEENHEDEN OP BASIS VAN WONINGTYPOLOGIE

Typologie van woning	Totaal
Kamer in een collectieve woning	5770 51,04%
Individuele woning	3039 26,88%
Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning)	2496 22,08%
TOTAAL	11305 100%

Een verduidelijking bij de beheerders van woningen die tot deze laatste categorie behoren, zou het mogelijk maken de typologie ervan nauwkeurig vast te stellen, zodat ze kunnen worden onderverdeeld in 'individuele woningen' en 'kamers in collectieve woning'. Hoewel ongeveer een kwart (22,08%) van de wooneenheden nog moet worden toegewezen, lijkt de trend erop te wijzen dat het merendeel van de specifieke studentenwoningen in het BHG collectieve woningen zijn.

5.3.1.3. Verdeling van de wooneenheden per type beheerder en type woning

Aan de hand van tabel 5 kunnen we de verdeling van specifieke studentenwooneenheden analyseren volgens type beheerder en type woning. Er kunnen verschillende vaststellingen worden gedaan:

- > De door publieke actoren beheerde wooneenheden vertegenwoordigen 2,26% van het totale aanbod met 255 eenheden en zijn allemaal kamers in collectieve woning.

- > De door private actoren van publiek belang beheerde wooneenheden zijn goed voor 42,20% van het totale aanbod met 4771 eenheden en zijn voor het overgrote deel kamers in collectieve woning (3927 eenheden tegenover 844 voor individuele woningen).
- > De door private actoren van commercieel belang beheerde wooneenheden vertegenwoordigen 52,77% van het totale aanbod met 5966 eenheden en zijn voor het merendeel individuele woningen (2195 eenheden tegenover 1588 voor kamers in collectieve woning en 2183 eenheden waarvan de verdeling onbekend is).
- > Van de 5770 kamers in collectieve woning in het BHG zijn er 4182 publiek of privaat van publiek belang, wat neerkomt op 72,5% van de eenheden binnen deze categorie huisvesting.
- > Van de 3039 individuele woningen in het BHG zijn er 2195 privaat van commercieel belang, wat neerkomt op 72,2% van de eenheden binnen deze categorie huisvesting.

TABEL 5: VERDELING VAN DE WOONEENHEDEN PER BEHEERDER EN PER TYPE

Type beheerder	Kamer in een collectieve woning	Individuele woning	Onbekende verdeling (tussen individuele woningen en kamers in collectieve woning)	Algemeen totaal
Publiek	255	0	0	255 2,26%
Privaat van publiek belang	3927	844	0	4771 42,20%
Privaat van commercieel belang	1588	2195	2183	5966 52,77%
Onbekende actor	0	0	313	313 2,77%
TOTAAL	5770	3039	2496	11.305 100%

Hoewel de definitieve verdeling van de 2183 specifieke studentenwooneenheden in privaat beheer van commercieel oogmerk nog niet bekend is, lijkt zich een trend af te tekenen: private beheerders van commercieel belang investeren voornamelijk in individuele woningen.

Dit bevestigt wat Perspective heeft vernomen uit gesprekken met bepaalde actoren in het hoger onderwijs. Brik onderstreept in het *'Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuysvesting'*³⁹ ook deze trend van private investeerders van commerciële belangen om relatief dure, voornamelijk individuele woningen te bouwen. Hoewel deze trend vooral zichtbaar is in het overwicht van individuele woningen ten opzichte van kamers in collectieve woning binnen de huisvesting die wordt beheerd door private actoren van commercieel belang, is het interessant om op te merken dat

³⁹ Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuysvesting*. [online] : https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_nl_1.

dezelfde actoren ook over een aanzienlijk aantal kamers met eigen sanitair beschikken. Die zijn dan wel opgenomen in de categorie ‘kamers in collectieve woning’, maar vormen er het duurste segment van.

De IHO's stimuleren vooral de productie van collectieve woningen, met gedeeld gebruik van de verschillende ruimten (keuken, leefruimte, badkamer ...), om verschillende redenen: om ontmoetingen en het leven in gemeenschap aan te moedigen, maar ook om de huurprijs structureel te begrenzen. Dit is ook de visie die wordt onderstreept in het Manifest van Brik.

Meer in het algemeen is het redelijk te veronderstellen dat het overwicht van de private sector van commercieel belang in het aanbod van studentenhuisvesting in het BHG – dat hier al werd benadrukt voor specifieke studentenhuysvesting (52,77% van het aanbod) – des te uitgesprokener is omdat studenten die geen eigen woning bezitten, tijdens de week niet in de ouderlijke woning wonen en niet in een specifiek voor studenten bestemde woning wonen, zich waarschijnlijk wenden tot de reguliere huurmarkt, die ook overwegend van particuliere aard is.

Ter herinnering: de analyse van deze hypothese en de studie van de samenstelling van de niet-specifieke huisvestingmarkt, maar die wel door hen wordt bewoond, maken het voorwerp uit van een diepgaand onderzoek in fase 2 van de opdracht.

5.3.1.4. Verdeling van de wooneenheden per publieke en private beheerder van publiek belang

Het aanbod van de publieke actoren bestaat uit 255 wooneenheden in het BHG. Het gaat hier om het aanbod aan internaten, beheerd door de enige twee louter publieke beheerders van studentenhuysvesting in het BHG: Wallonie-Bruxelles Enseignement (WBE) via zijn “Maison des étudiant(e)s”⁴⁰ en de COCOF via het autonoom internaat Coovi. De exacte verdeling van deze 255 wooneenheden wordt weergegeven in tabel 6 hieronder.

TABEL 6: VERDELING VAN DE WOONEENHEDEN PER PUBLIEKE BEHEERDER

Beheerders	Wooneenheden
WBE (via I.A.C.F Maison Des Étudiant(e)s)	222
COCOF	33
Algemeen totaal	255

Wat betreft het aanbod van huisvesting dat wordt beheerd door private actoren van publiek belang, bedraagt dit 4771 eenheden in het BHG. De exacte verdeling van deze 4771 wooneenheden wordt weergegeven in tabel 7 hieronder.

Het grootste deel van de specifieke private studentenhuysvesting van publiek belang wordt rechtstreeks beheerd door de IHO's, aangezien de UCL, de ULB, de VUB en UCL Saint-Louis 4069 eenheden, of 85,3% van dit aanbod beheren. Deze actoren zijn de historische actoren van deze categorie, en het SVKS en Brik zijn op hun beurt recentere actoren.

⁴⁰ De officiële benaming is Internat Autonomes de la Communauté Française (I.A.C.F)

TABEL 7: VERDELING VAN DE WOONEENHEDEN PER PRIVATE BEHEERDER VAN PUBLIEK BELANG

Beheerders	Wooneenheden
SVKS	369
BRIK	306
Don Bosco	27
Saint-Louis	159
UCL	1315
ULB	1090
VUB	1505
Algemeen totaal	4771

5.3.1.5. Vergelijking tussen het aanbod van specifieke studentenhuisvesting en de geraamde vraag naar studentenhuisvesting

Het aanbod van publieke huisvesting en private huisvesting van publiek belang omvat in totaal 5026 specifieke studentenwoningen. Als we dit aanbod (5026 eenheden) vergelijken met de geschatte vraag (37.200 studenten⁴¹), komt er een opvallende conclusie naar voren: iets meer dan 13,5% van de studenten die in het Brussels Gewest wonen, vindt huisvesting bij publieke of private actoren van publiek belang, die toch het meest betaalbare aanbod vormen.

Als we het totale aanbod van beschikbare specifieke studentenwoningen in het Gewest, d.w.z. 11.305 eenheden, vergelijken met de geraamde vraag, d.w.z. 37.200 eenheden, kunnen we schatten dat slechts 30,4% van hen (d.w.z. 11 305 van de 37 200) een specifieke studentenwoning bewoont (hetzij privaat van commercieel belang, privaat van publiek belang of publiek). We kunnen daarom aannemen dat de rest van de vraag, namelijk meer dan 25.000 studenten, zich tot niet voor studenten bestemde huisvesting heeft gewend om te kunnen wonen. Ze treden dan ook in concurrentie met Brusselse niet-studenten, en meer in het algemeen met de hele reguliere markt, vooral dan in het huursegment.

⁴¹ Herinnering aan de hypothesen die zijn uiteengezet op p.25: het gaat om een minimalistische raming van de potentiële vraag naar studentenhuisvesting, gebaseerd op gegevens uit de enquête 'Blik op het studentenleven', op basis van studenten ingeschreven aan IHO's in het BHG, het onderwijs voor sociale promotie (hoger niveau) niet meegerekend, die in een studentenwoning in het BHG wonen.



5.3.2. Cartografieën van specifieke studentenhuisvesting

In dit deel van het verslag analyseren we de ruimtelijke indeling van de specifieke studentenhuisvesting van het Gewest aan de hand van kaartmateriaal, onder meer door dit te kruisen met de cartografie van de verschillende sites en campussen binnen het BHG. Het eerste deel presenteert de territoriale spreiding van bestaande specifieke studentenwoningen binnen het Gewest. Het tweede deel presenteert dan weer de territoriale spreiding van de projecten voor specifieke studentenhuisvesting.

- > Kaart 1: Spreiding van de specifieke studentenhuisvesting, per wijk en per type woning – november 2025
- > Kaart 2: Spreiding van de instellingen voor hoger onderwijs (campus/site) – november 2025
- > Kaart 3: Spreiding van de specifieke studentenhuisvesting, per wijk en per type beheerder – november 2025
- > Kaart 1: Projecten en voorgenomen projecten voor specifieke studentenhuisvesting per wijk – november 2025

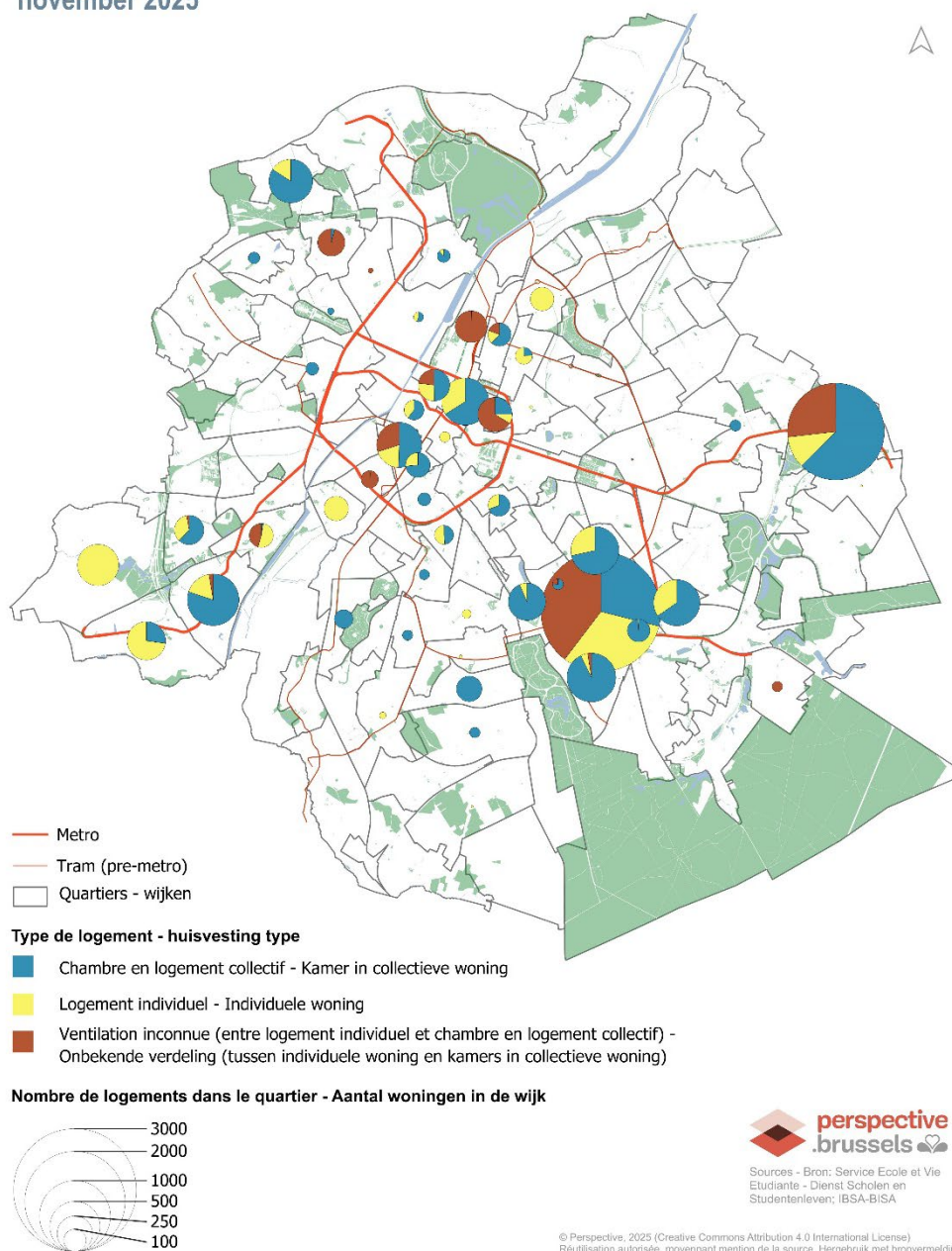
5.3.2.1. Bestaande specifieke studentenwoningen

Kaart 1 hieronder toont de ruimtelijke spreiding, per wijk en per type woning, van specifieke studentenwoningen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Kaart 2: Spreiding van de specifieke studentenhuisvesting, per wijk en per type woning – november 2025

Répartition des logements destinés aux étudiants par quartier et par type - novembre 2025

Verdeling van specifieke studentenhuisvesting per wijk en type - november 2025



We zien meteen dat er twee wijken zijn met een grote concentratie aan specifieke studentenhuisvesting. De wijk 'Universiteiten', in het zuidoosten van de eerste kroon, staat op de eerste plaats met 2.853 specifieke studentenwooneenheden, vrij gelijk verdeeld tussen kamers in collectieve woning en individuele woningen, met een laatste derde deel waarvan de verdeling tussen de twee woningcategorieën onbekend is. Als we naar de omliggende wijken kijken, zien we dat het aanbod aan specifieke studentenhuisvesting er vooral bestaat uit 'kamers in collectieve woning'. Dit valt te verklaren doordat in die wijken tal van residenties gelegen zijn van de ULB en de VUB, die de voorkeur geven aan kamers in collectieve woning in hun eigen residenties.

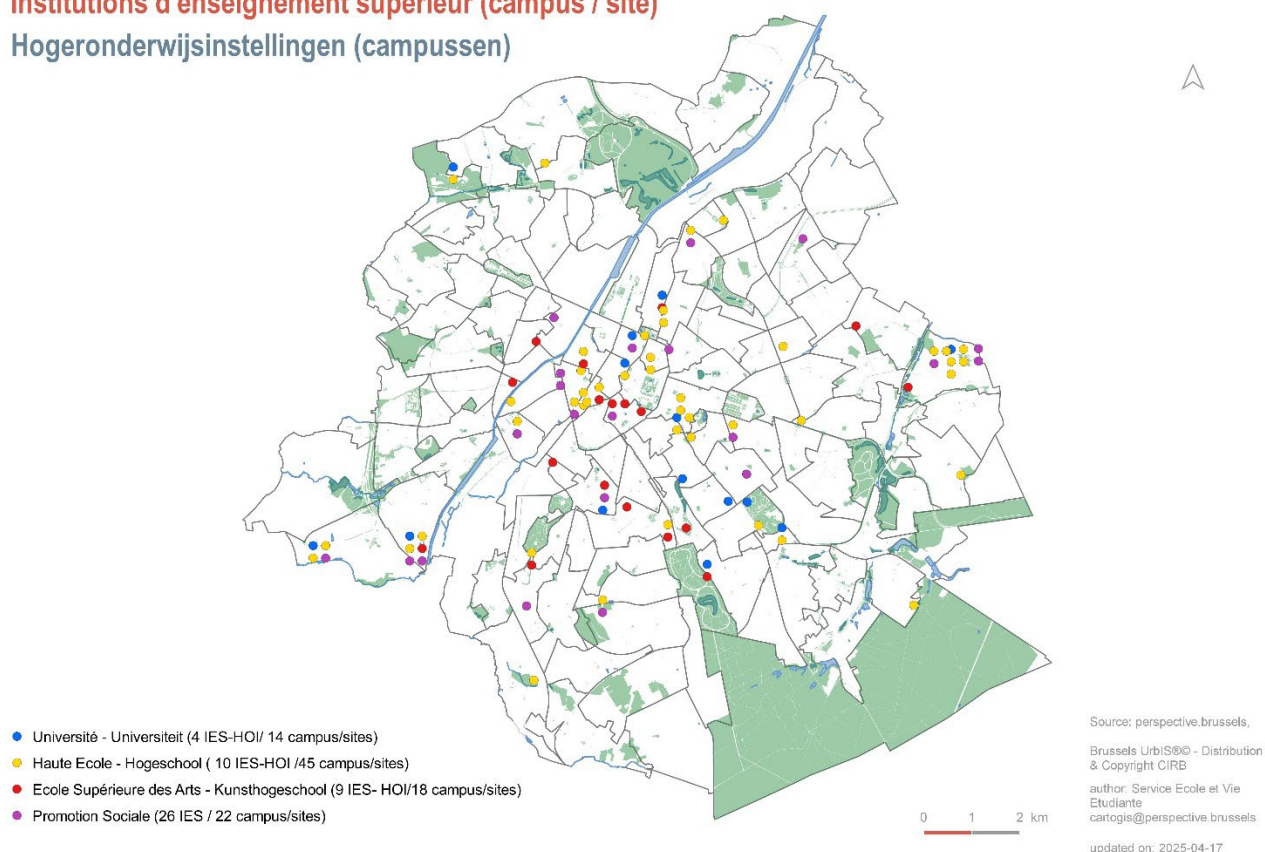
De tweede wijk in het Gewest in termen van het aantal specifieke studentenwooneenheden is de wijk 'Kapelleveld', gelegen in het oosten van het Gewest, met 1865 eenheden. Het overgrote deel van dit aanbod bestaat ook uit kamers in collectieve woning, met name de kamers van de residenties van de UCL.

Deze twee wijken alleen al ('Universiteiten' en 'Kapelleveld', respectievelijk gelegen in de gemeente Elsene en de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe) zijn goed voor 42% van het aanbod aan specifieke studentenhuisvesting van het Gewest.

Als we kaart 1 vergelijken met kaart 2 (hieronder) die de locatie van de instellingen voor hoger onderwijs (campussen/sites) weergeeft, zien we dat de ruimtelijke spreiding van de specifieke studentenhuisvesting binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die van de sites en campussen van de instellingen voor hoger onderwijs volgt.

Kaart 3: Spreiding van de instellingen voor hoger onderwijs (campus/site) – november 2025

Institutions d'enseignement supérieur (campus / site) Hogeronderwijsinstellingen (campussen)



Het blijkt dat de nabijheid van infrastructuur en voorzieningen voor het studentenleven (aula's, bibliotheken, sportcentra, clubs, enz.) een doorslaggevende factor is voor de locatie van deze woningen. Daarnaast is de ontwikkeling van bepaalde residenties van de IHO's ook ingegeven door een grondgebonden logica: ze werden historisch gebouwd op terreinen die de IHO's zelf in handen hadden en die palen aan hun vestigingen.

In de praktijk betekent dit een hoge concentratie van specifieke studentenwoningen rond clusters van vestigingen van instellingen voor hoger onderwijs:

- > In het zuidoosten van de eerste kroon, rond de campussen van de ULB en de VUB;
- > Op de campus Alma, in het oosten van het Gewest;
- > In de Brusselse vijfhoek, in het midden van het Gewest;
- > In het westen van het Gewest in Anderlecht, in de buurt van Erasmus en Coovi;
- > In het noorden van het Gewest, in Jette, in de buurt van het UZ Brussel.

Kaart 3 hieronder toont de ruimtelijke spreiding, per wijk en per type beheerder, van specifieke studentenwoningen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hieruit blijkt dat er een sterke concentratie is van private huisvesting van commercieel belang in de wijk 'Universiteiten', gelegen in het zuidoosten van de eerste kroon, waar het bijna driekwart van het aanbod in de wijk uitmaakt. Deze concentratie getuigt van de ontwikkeling, in de afgelopen jaren, van studentenresidenties in de buurt van de twee grootste universiteiten van het Gewest – de ULB en de VUB – door vastgoedgroepen zoals Upkot, Xior, Eckelmans, Studeo Living en Diggitt StudentLife.

Deze sterke aanwezigheid van private huisvesting van commercieel belang in deze zone moet echter worden genuanceerd, vanwege een dominante concentratie van woningen die worden beheerd door private actoren van publiek belang in de wijken rond de wijk 'Universiteiten', zoals 'Vijvers van Elsene', 'Boondaal', 'Waversesteenweg – Sint-Juliaan' en 'Jacht'.

In de wijk "Kapelleveld", in het oosten van het Gewest, wordt het aanbod aan studentenhuisvesting ook grotendeels gedomineerd door privéoperators van publiek belang, die ongeveer twee derde van het totale aanbod in de wijk vertegenwoordigen.

Zowel voor deze laatste wijk als voor de wijken rond de wijk "Universiteiten" is deze situatie, zoals eerder vermeld, te verklaren door de aanwezigheid van grote studentenresidenties die eigendom zijn van instellingen voor hoger onderwijs (IHO): die van de VUB en de ULB rond de wijk 'Universiteiten' en die van de UCLouvain in de wijk "Kapelleveld". Deze residenties bestaan, zoals ook blijkt uit kaart 1, voornamelijk uit kamers in collectieve woning.

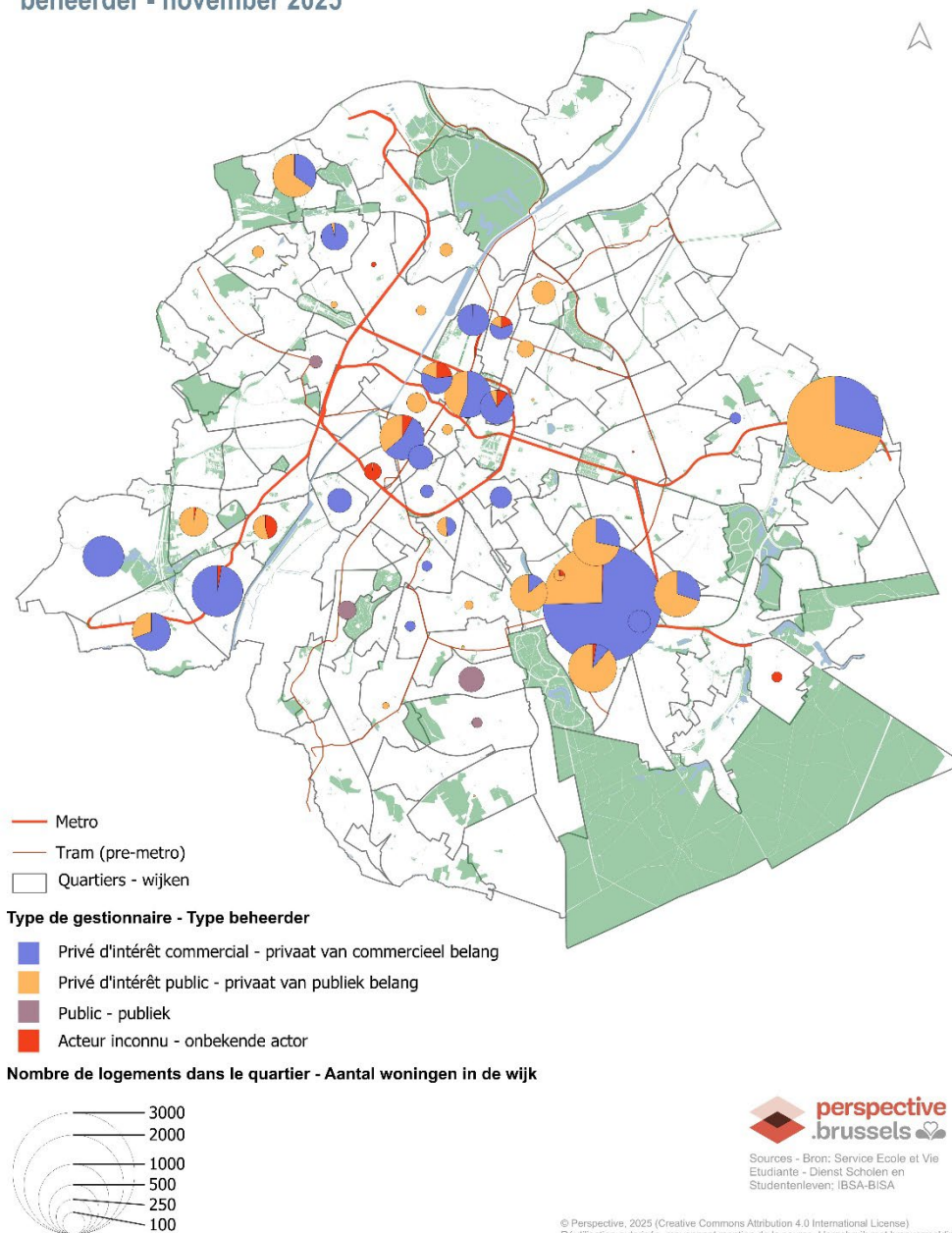
Meer in het algemeen kan worden vastgesteld dat het aanbod van specifieke private studentenhuisvesting van commercieel belang verhoudingsgewijs sterker vertegenwoordigd is in het centrum en het westen van het Gewest.

De publieke huisvesting, die weliswaar beperkt is in het Gewest (255 eenheden), bevindt zich grotendeels in het zuiden van het Gewest (Vorst, Ukkel en Elsene).

Kaart 4: Spreiding van de specifieke studentenhuisvesting, per wijk en per type beheerder – november 2025

Répartition des logements destinés aux étudiants par quartier et par type de gestionnaire - novembre 2025

Verdeling van specifieke studentenhuisvesting per wijk en type beheerder - november 2025



5.3.2.2. Geplande specifieke studentenhuisvesting

Door het verzamelen van gegevens via ontmoetingen met actoren, zoekopdrachten op het internet en in de pers hebben we een aantal projecten of projectintenties voor specifieke studentenhuisvesting in het Gewest kunnen identificeren. Deze gegevens worden gecentraliseerd in de databank van de monitoring van de studentenhuisvesting, op dezelfde manier als de gegevens over het bestaande aanbod van specifieke studentenhuisvesting. Op het moment van schrijven van dit verslag (november 2025), bevat de databank **4391** specifieke studentenwooneenheden in de projectfase of in de fase van een projectintentie.

Het is belangrijk om erop te wijzen dat deze inventaris van projecten en projectintenties in zijn huidige vorm waarschijnlijk niet volledig is. De inventaris is gebaseerd op informatie die aan Perspective is medegedeeld of die Perspective door eigen onderzoek heeft kunnen achterhalen.

Bovendien kon deze inventaris niet worden aangevuld met de meest recente gegevens van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen⁴² van Perspective, omdat de verwerking van gegevens over stedenbouwkundige vergunningen met een tijdsverschil gebeurt. Immers, enkel de stedenbouwkundige vergunningen die zijn ingediend tussen 2013 en 2020 konden worden verwerkt op het ogenblik van het schrijven van dit verslag (2025). De hier opgenomen projecten zijn dan ook afkomstig uit andere bronnen (internet, pers, directe contacten...). Het spreekt voor zich dat, mochten deze projecten tot een onderzoek leiden, ze later zullen verschijnen in de stedenbouwkundige vergunningen van na 2020, zodra deze zijn verwerkt.

Kaart 4 hieronder toont per wijk het aantal wooneenheden in de projectfase of de fase van een projectintentie.

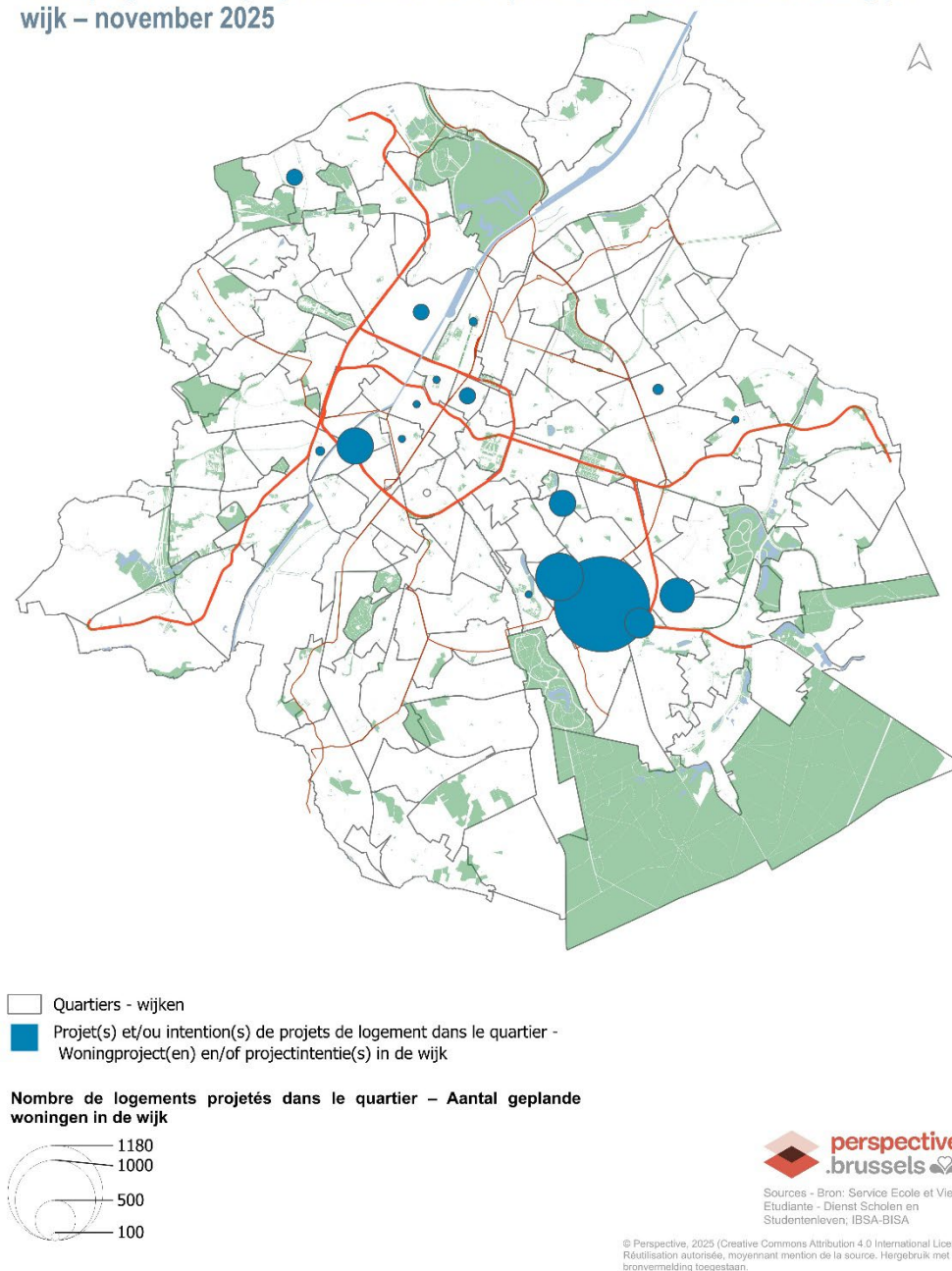
⁴² perspective.brussels, s.d. Overzicht van de huisvestingsvergunningen. [online].
<https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/huisvesting/overzicht-van-de-huisvestingsvergunningen>
[geraadpleegd op 9 januari 2025].



Kaart 5: Projecten en voorgenomen projecten voor specifieke studentenhuisvesting per wijk – november 2025

**Projets et intentions de projets de logements destinés aux étudiants par quartier
- november 2025**

**Woonprojecten en projectintenties voor specifieke studentenhuisvesting per
wijk – november 2025**



We stellen vast dat, afgezien van enkele verspreide projecten in het Gewest, het overgrote deel van de geplande wooneenheden (2566 van de 4391, of 58,4%) geconcentreerd is in de wijk 'Universiteiten' en in bepaalde aangrenzende wijken (wijken 'Waversesteenweg - Sint-Juliaan', 'Delta' en 'Ziekenhuis Etterbeek-Elsene').

Deze projecten zullen, als ze worden gerealiseerd, een trend versterken die al kan worden waargenomen in de bestaande huisvesting, namelijk een hoge concentratie van specifieke studentenwoningen in en rond de wijk 'Universiteiten', die al een van de wijken is met het grootste aantal van dit type woningen in het Gewest.

Hoewel de locatie van deze toekomstige woningen in de buurt van de belangrijkste studentenpool van het Gewest gemakkelijk te rechtvaardigen is, roept ze wel de vraag op van een overspecialisatie van bepaalde wijk als studentenwijken. Op termijn kan een dergelijke concentratie leiden tot een verstoord stedelijk evenwicht: een verhoogde druk op de lokale infrastructuur, minder sociale gemengdheid, een wijkleven dat wordt bepaald door de academische kalender en een verhoogde druk op de beschikbare gronden.

Als onderdeel van een evenwichtige ruimtelijke ordening kan het daarom aangewezen zijn om te overwegen het aanbod van specifieke studentenwoningen geografisch te diversifiëren, met name in de wijken die iets verder weg liggen maar goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Op die manier kunnen de positieve effecten van de aanwezigheid van studenten gelijkmatiger gespreid worden en worden verzadigingsverschijnselen vermeden.

Het idee om kotstudenten meer over de stad te spreiden, maakt deel uit van de visie op stadsontwikkeling en werd al in 2016 onderstreept door experts in hun aanbevelingen binnen het project 'Studenten maken stad'. In de tekst van de eindpublicatie uit 2019 wordt de rol van studenten om andere wijken nieuw leven in te blazen benadrukt: *"Jongeren nemen genoeg met een plek die nog niet voor de volle honderd procent ontwikkeld is en waar de gemengde stedelijkheid soms nog wat op zich zal laten wachten. (...) De stad is gemengdheid van functies, met als basis wonen. Eerst komen de studenten als pioniers, de volgende stap zijn dan betaalbare starterswoningen. Zo trek je stadsvernieuwing op gang."*⁴³ In 2021 publiceert de vzw Brik haar 'Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuishuisvesting', waarin wordt gesteld: *"Zet sterker in op studentenhuishuisvesting als pioniersrol binnen grote stadsprojecten en gebiedsontwikkelingen. Studentenhuisvesting is een meerwaarde bij het ontwikkelen van een nieuwe wijk."*⁴⁴ Meer specifiek en concreet zou stadsvernieuwing dit aspect ook kunnen benadrukken. Meer recent heeft een groep actoren de kwestie van de studentenhuishuisvesting onderzocht in een 'position paper', gepubliceerd door het Brussels Studies Institute in juni 2024. Een van de aanbevelingen is dat de *"renovatie en verbouwing van kantoorgebouwen en andere aanvankelijk niet residentiële ruimten tot studentenhuishuisvesting een interessante weg zou kunnen zijn ..."*⁴⁵ De aanbevelingen in de laatste enquête 'Blik op het studentenleven' gaan ook in de richting van een verdeling van de woningen die rekening houdt met de locatie van de IHO's, maar ook met de mogelijkheden op het gebied van mobiliteit (bediening met het openbaar vervoer of voorzieningen voor actieve mobiliteit).

⁴³ Vlaams Bouwmeester, Brik, Team Bouwmeester Brussel, *"Studenten maken stad – Eindpublicatie"*, Brussel: Vlaams Bouwmeester, 2019. ISBN 9789040304026, p. 37.

In een recent interview maakte de heer Borret dezelfde opmerkingen: "Studenten zijn het ideale publiek om wijken waar mensen nu nog minder graag wonen, terug te winnen voor de stad." (Borret, K. (2025, 20 augustus). *Studentenhuisvesting groeit, maar niet voor elk budget*. BRUZZ. Geraadpleegd op 22 augustus 2025, via <https://www.bruzz.be/actua/analyse/studentenhuisvesting-groeit-maar-niet-voor-elk-budget-2025-08-20>)

⁴⁴ Brik – Student in Brussel vzw, "Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuishuisvesting", Brussel, Brik, 2021, p.21

⁴⁵ Aernouts, N., Bernard, N., Hubert, M., Ranson, G., Rasson, G., Sansen, J. & Wayens, B. #7 *Où sont les kots? Réinvestir dans le logement étudiant*, BSI Position Papers, 3 juni 2024, p. 5



5.4. CONCLUSIE

Dit hoofdstuk geeft een actueel overzicht (november 2025) van het aanbod aan studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat aanbod bedraagt 11.305 eenheden.

Uit de typologische analyse blijkt dat meer dan de helft van de huisvesting bestaat uit kamers in collectieve woning (5770 eenheden, ofwel 51,04% van het aanbod), waarvan bijna driekwart (72,5%) onder de verantwoordelijkheid valt van publieke of private actoren van publiek belang.

Vanuit het oogpunt van de beheerders nemen private actoren van commercieel belang een belangrijke plaats in met 5966 eenheden, ofwel 52,8% van het totale aanbod. Hun productie concentreert zich meer op individuele woningen, een segment dat over het algemeen duurder is op de studentenhuisvestingmarkt.

Als we het totale aanbod van studentenhuisvesting (11.305 eenheden) vergelijken met een eerste (hoogstwaarschijnlijk minimalistische) schatting van de gewestelijke vraag, die wordt geraamd op 37.200 studenten, bedraagt de dekkinggraad ongeveer 30%, waardoor meer dan 25.000 studenten afhankelijk zijn van de klassieke huurmarkt. Deze situatie bevestigt de grote druk op de studentenhuisvesting in Brussel. Het meer betaalbare publieke en private aanbod van publiek belang voorziet slechts in ongeveer 13% van de geraamde behoeften, met slechts 5026 eenheden.

Ruimtelijk gezien zijn de studentenwoningen sterk geconcentreerd rond de grote universitaire centra van Elsene en Sint-Lambrechts-Woluwe, een trend die ook wordt waargenomen bij de projecten in ontwikkeling, aangezien deze voor het overgrote deel gepland staan in de “wijk Universiteiten” en de omliggende wijken. Meer in het algemeen is het huidige aanbod voor bijna 80% geconcentreerd in vier gemeenten – Elsene, Brussel-Stad, Sint-Lambrechts-Woluwe en Anderlecht – waar de belangrijkste universiteitscampussen gevestigd zijn.

Deze sterke concentratie noopt tot nadenken over een evenwichtigere spreiding van studentenhuisvesting op gewestelijk niveau. Dit om de stedelijke diversiteit te bevorderen, de locaties te diversifiëren en de druk op de gronden in bepaalde reeds sterk gespecialiseerde wijken te beperken.

6. BENCHMARKING

6.1. INLEIDING

Aan de hand van een benadering geïnspireerd op benchmarking, biedt dit hoofdstuk een vergelijkende verkenning van de praktijken die in verschillende Europese steden worden gehanteerd: Londen, Parijs, Rome, Madrid. Het doel is om de instrumenten en methodes die elders worden gebruikt, te observeren, te analyseren en te begrijpen, om er nuttige en mogelijk transposeerbare lessen uit te trekken. Deze aanpak maakt het niet alleen mogelijk om de trends en de goede praktijken te identificeren, maar ook om de lokale keuzes in perspectief te plaatsen in het licht van een verscheidenheid aan ervaringen.

Na een korte situering is het hoofdstuk opgebouwd uit twee complementaire delen: het eerste deel behandelt de **waargenomen instrumenten**, met aandacht voor hun definitie, gebruik, mogelijke interpretaties en ook hun beperkingen. Het tweede deel is gewijd aan de gebruikte processen om de **vraag** naar studentenwoningen te identificeren en te kwantificeren, door de gehanteerde methodes, gekozen definities te onderzoeken en door een comparatieve analyse van verschillende benaderingen voor te stellen.

Het is niet alleen voor Brusselaars moeilijk om een studentenwoning te vinden. In andere steden in België en Europa werden ook spanningen vastgesteld door de dynamiek van een groei van het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs en een specifiek woningaanbod voor studenten dat zich niet in hetzelfde tempo ontwikkelt. Binnen Europese landen variëren de lokale contexten sterk. De instroom van internationale studenten van Chinese afkomst, in zeer grote aantallen, is bijvoorbeeld een bijzonder kenmerk van het Verenigd Koninkrijk⁴⁶. In België voeren steden als Gent, Antwerpen en Leuven al analyses uit en/of brengen ze wijzigingen aan in de regelgeving om de situatie op het vlak van betaalbare huisvesting in kaart te brengen en te verbeteren. De gemene deler voor alle landen, inclusief België, is de komst van woningen van het PSBA-type⁴⁷.

Naarmate er nieuwe woningen van het PBSA-type worden gebouwd en bezettingsgraden van bijna 100% bereiken, wordt dit segment van de vastgoedmarkt een echte asset in de beleggingsportefeuilles. In feite kan de opkomst van PBSA gezien worden als een soort evolutie of als aanvullend aanbod naast de traditionele studentenresidenties, gebouwd op de campussen en rechtstreeks beheerd door de instellingen, vaak universiteiten. Met PBSA worden particuliere projectontwikkelaars (en beleggingsfondsen) alomtegenwoordige spelers op de markt voor studentenhuisvesting – en hebben ze ook tools ontwikkeld om dit huursegment in detail te analyseren. Deze context verklaart deels het feit dat

⁴⁶ Eurostat. *Learning mobility statistics. Globaal aandeel van de Chinese studenten (met inbegrip van Hongkong) in de EU in 2022*. [online]. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/0/09/Learning_mobility_ET2024.xlsx [geraadpleegd op 1 augustus 2025];

Higher Education Statistics Agency (HESA). *Where do HE students come from?: Non-UK HE students by HE provider and country of domicile. Academiejaar 2023/2024*. [online]. <https://hesa.ac.uk> [geraadpleegd op 3 april 2025].

Opmerking: Eurostat geeft een totaal aandeel van 6% in 2022 voor Chinese studenten, inclusief Hongkong, in de EU (exclusief Nederland en Slovenië); HESA, het agentschap voor statistieken over het hoger onderwijs in het Verenigd Koninkrijk, geeft een percentage van 20,5% Chinese studenten in het Verenigd Koninkrijk voor het academiejaar 2023/2024.

⁴⁷ Purpose Built Student Accommodation, zoals hierboven vermeld, wordt in het Nederlands vaak vertaald als 'specifieke studentenhuysvesting'.



de meeste statistieken en verslagen die over dit onderwerp beschikbaar zijn, afkomstig zijn van bronnen die verbonden zijn aan deze ondernemingen.

Alvorens de belangrijkste bestaande instrumenten voor het analyseren van de markt voor studentenhuysvesting qua aanbod te bekijken, is het interessant om op te merken dat Brussel geen uitzondering is op deze rankings en monitorings die door de privésector worden gecreëerd. Voor de lokale visie lanceert de BV Diggitt StudentLife vanaf 2020 een jaarlijkse studie onder de naam Kotkompas. De Belgische PBSA-markt wordt erin geanalyseerd. Zonder specifieke cijfers te geven voor het Brussels Gewest, vermeldt het document dat de kotratio voor de Belgische studentensteden gemiddeld 45% bedraagt en dat de nood in Brussel als 'zeer hoog' wordt bestempeld⁴⁸. Deze analyse wordt bevestigd door een recent onderzoek van Patrizia SE, een Europese onderneming voor het beheer van vastgoed- en infrastructuurinvesteringen, gevestigd in Duitsland. De eerste editie van hun 'Student City Index' biedt een lijst waarin steden worden gerangschikt op basis van hun aantrekkelijkheid voor beleggingen in PBSA. In totaal worden er 180 studentensteden in 21 landen geanalyseerd. Brussel staat op de zevende plaats⁴⁹.

6.2. TOOLS

6.2.1. Definities en interpretaties

Een van de cijfers die in de gespecialiseerde verslagen en nieuwsbrieven naar voren komen, is de student/bedratio, ook bekend als de dekkingsgraad, een manier om de krapte van de markt (en het potentieel voor investeerders) te berekenen. Kennis van de ratio's en dekkingsgraden die in andere Europese landen en steden worden waargenomen, kan in de context van het opzetten van deze monitoring helpen om de situatie in Brussel beter te begrijpen en te vergelijken met zijn concurrenten, in een context van internationalisering van het hoger onderwijs en rivaliteit tussen steden of zelfs landen.

- > De **student-bedratio** (in het Engels 'student-to-bed ratio') wordt gedefinieerd als het aantal studenten per beschikbaar bed in een PBSA-woning. De brutoratio laat dus zien hoeveel studenten een PBSA-bed delen. Praktisch gezien betekent een ratio van 2,0 dat er twee studenten zijn voor elk beschikbaar bed, wat duidt op druk op de markt. Deze ratio is een instrument dat gebruikt wordt door de investeerders, de projectontwikkelaars en, indien van toepassing, de overheden om de verzadiging of het tekort van de markt voor studentenhuysvesting te beoordelen.

We herinneren eraan dat de telling per bed niet wordt gebruikt voor de monitoring van de studentenhuysvesting in het BHG: het is de kamer die in aanmerking wordt genomen als teleenheid. De redenen voor deze keuze worden uiteengezet in punt '4.5.1. Typologie van specifieke studentenhuysvesting'. In dat verband biedt een kamer onderdak aan minstens één persoon en bevat ze dus minstens één bed. Voorzichtig maar realistisch gezien kunnen we ervan uitgaan dat één kamer overeenstemt met één bed. De student/bedratio kan daarom in de context van de monitoring van de studentenhuysvesting ook gelezen worden als de student/kamerratio.

⁴⁸ Diggitt StudentLife. *Kotkompas*. [online]. <https://diggittstudentlife.eu/nl/kotkompas> [geraadpleegd op 1 augustus 2025].

⁴⁹ Expertise BV, 2025. *Square Info nr. 407*, 29 mei 2025, p. 4.

Opmerking: Londen staat bovenaan de ranglijst, gevolgd door Parijs, Berlijn, Wenen, Madrid, Kopenhagen, Brussel, Stockholm, Zürich en Barcelona.

- > De **dekkingsgraad**, uitgedrukt als percentage, geeft aan welk deel van de studentenpopulatie in een PBSA-woning gehuisvest kan worden.

De interpretatie van de student/bedratio (of student/kamerratio) hangt af van de lokale context, maar bepaalde trends tekenen zich af. Een ratio van meer dan 2,0 duidt op een sterke druk op het aanbod. Een ratio tussen 1,5 en 2,0 wordt over het algemeen beschouwd als evenwichtig, terwijl een ratio van minder dan 1,5 kan wijzen op overcapaciteit of een onevenwichtigheid in het aanbod. Volgens de Britse vastgoeddienstverlener Savills is een ratio van ongeveer 1,5 ideaal, omdat die een combinatie van economische prestaties en betaalbaarheid voor de studenten mogelijk maakt. Qua dekkingsgraad vertegenwoordigt dit ongeveer 66,7% van de studentenpopulatie binnen de betrokken stad.

6.2.2. Analyses

De beschikbare gegevens laten aanzienlijke verschillen zien tussen Europese landen en steden.

- > In het Verenigd Koninkrijk is de gemiddelde nationale ratio 2,7. Volgens Savills⁵⁰ is de dekkingsgraad 37%. De hoofdstad Londen heeft een dekkingsgraad van 31% volgens Aberdeen Investments⁵¹.
- > In Frankrijk ligt de gemiddelde nationale ratio rond 5,0. Volgens ICEF Monitor⁵² is de dekkingsgraad ongeveer 20%. De hoofdstad Parijs zou een brutoratio van 2,5 tot 3 studenten per bed hebben, volgens Bonard / Accommodation for Students⁵³.
- > In Italië is de gemiddelde nationale ratio 33. De dekkingsgraad zou dan 3% zijn (Aberdeen Investments). De hoofdstad Rome heeft 6500 bedden en 220.000 studenten, wat neerkomt op een ratio van 33,8 en een dekkingsgraad van slechts 2,95%.
- > In Spanje is de gemiddelde nationale ratio 15,4. De dekkingsgraad is 6,5% (Real Assets IPE)⁵⁴. De hoofdstad Madrid heeft 15.838 bedden en 65.182 studenten, wat neerkomt op een ratio van 4,0 en een dekkingsgraad van 25%.

Ter vergelijking, als we de berekeningen van de ratio en de dekkingsgraad die hierboven werden toegelicht, toepassen op de Brusselse realiteit die in deze publicatie werd geobserveerd, in combinatie met de hier voorgestelde logica (met name een samenvoeging van de PBSA-woningen met de universitaire residenties en andere, die samen de 'specifieke studentenhuysvesting' vormen), zijn de resultaten als volgt:

⁵⁰ The Times, 2024. *Student beds shortage exceeds 230,000*. [online]. <https://www.thetimes.co.uk/article/student-beds-shortage-exceeds-230000-qsbjwqmc1> [geraadpleegd op 1 augustus 2025].

⁵¹ Aberdeen Investments, s.d. *European student accommodation: testing the theory*. [online]. <https://www.aberdeeninvestments.com/en-gb/institutional/insights-and-research/european-student-accommodation-testing-the-theory-> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

⁵² ICEF Monitor, 2024. *How many students for how many beds? Managing supply and demand in UK student housing*. [online]. <https://monitor.icef.com/2024/04/how-many-students-for-how-many-beds-managing-supply-and-demand-in-uk-student-housing/> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

⁵³ Bonard, 2024. *Student Housing Annual Report 2023*, Wenen, p.

9. Brussel wordt ook genoemd als een van de steden met een hoge druk op de markt, zij het zonder dat er een expliciete numerieke ratio wordt vermeld.

⁵⁴ Real Assets IPE, 2024. *European PBSA market sees rental and occupancy growth*. [online]. <https://realassets.ipe.com/propertyeu/european-pbsa-market-sees-rental-and-occupancy-growth/10090032.article> [geraadpleegd op 1 augustus 2025].



- > Student/kamerratio in het BHG⁵⁵ = 137.000 studenten/11.305 kamers = 12
- > Dekkingsgraad in het BHG = 11.305 / 137.000 = 8,2%

In vergelijking met de dekkingsgraden in de vier grote Europese hoofdsteden die hierboven zijn genoemd, heeft alleen Rome een lagere dekkingsgraad dan Brussel, terwijl de andere drie hoofdsteden het aanzienlijk beter doen dan het Brussels Gewest.

Hoewel deze benadering de verdienste heeft dat ze een vergelijking met andere Europese steden mogelijk maakt, lijkt de hier voorgestelde benadering iets nauwkeuriger, aangezien ze het totale aanbod van beschikbare specifieke studentenwoningen, d.w.z. 11.305 eenheden, vergelijkt met een al nauwkeurigere raming van de vraag, zij het geminimaliseerd, namelijk 37.200 studenten (gebaseerd op cijfers uit de enquête 'Blik op het studentenleven'). Hiermee wordt een dekkingsgraad van 30,4% bereikt en een ratio van 3,3 studenten per kamer. We wijzen erop dat de verkregen ratio's en dekkingsgraden niet direct vergeleken kunnen worden met de hierboven gepresenteerde ratio's en dekkingsgraden, omdat de formule niet dezelfde basis als noemer gebruikt.

6.2.3. Beperkingen en alternatieven

Een analyse gepubliceerd door StuRents⁵⁶ bespreekt de methodologische beperkingen van het gebruik van PBSA-ratio's en dekkingsgraden. Ten eerste wordt erop gewezen dat deze cijfers geen rekening houden het alternatieve aanbod (in het bijzonder medehuur). Dit aspect, dat ook in dit verslag wordt vastgesteld, is de reden voor de fasering van deze monitoring, zoals aangegeven in punt 4.2 van dit document.

Een andere factor waarmee geen rekening wordt gehouden, is de financiële draagkracht van studenten om toegang te krijgen tot dit soort woning (die vaak duurder is dan andere). Met andere woorden, de betaalbaarheid van de woningen wordt niet weerspiegeld in de dekkingsgraad van PBSA, hoewel die uiteindelijk richting zou kunnen geven aan het overheidsbeleid inzake de bouw van dit type woningen.

Tot slot is deze ratio gebaseerd op het geheel van de studenten om de vraag te kwantificeren en houdt ze geen rekening met mogelijk bestaande en nauwkeurigere ramingen van de vraag.

Om deze beperkingen te overwinnen, stelt StuRents een ratio voor die zich richt op de hoofdvraag ('core'), namelijk uitsluitend die van de nieuwe studenten (met andere woorden de studenten die zijn ingeschreven in het eerste jaar) en van de internationale studenten. Het zou interessant zijn om deze oefening uit te voeren in relatie tot de Brusselse realiteit, vooral omdat volgens de laatste enquêtes 'Blik op het studentenleven' ongeveer 60% van de studenten in het hoger onderwijs van buiten Brussel afkomstig is. Een groot deel van deze studenten (pendelaars niet meegerekend) is inderdaad op zoek naar studentenwoningen.

⁵⁵ Zoals eerder in dit hoofdstuk vermeld, is ervoor gekozen om voor deze monitoring de kamer als referentie-eenheid te nemen (keuze toegelicht in het hoofdstuk '4.5.1. Typologie van de specifieke studentenhuisvesting').

⁵⁶ Martin, Calum, 2024. *Student Accommodation Research: Exploring Alternatives to the Student-to-bed Ratio*. StuRents. [online]. <https://sturents.com/student-accommodation-news/en/2024/03/05/student-accommodation-research-exploring-alternatives-to-the-student-to-bed-ratio> [geraadpleegd in juni 2025].



6.3. WAARGENOMEN PROCESSEN VOOR HET KWANTIFICEREN VAN DE VRAAG

Binnen de problematiek van de ratio's en de dekkingspercentages is de exacte vraag naar studentenhuysvesting een cruciaal element voor het overheidsbeleid inzake hoger onderwijs en ruimtelijke ordening. Die vraag heeft invloed op de planning van het aanbod, de financiële haalbaarheid en de kwaliteit van de leefomstandigheden van studenten. Zoals eerder in dit document vermeld, is de vraag evenwel geen eenduidig concept: ze kan feitelijk worden vastgesteld (studenten die daadwerkelijk buiten de ouderlijke woning verblijven), dan wel gewenst, verborgen of onzichtbaar zijn. Deze concepten worden ontwikkeld in ten minste drie onderzoeken die we hebben kunnen raadplegen: een prefiguratiestudie, om de behoeften te evalueren bij het opzetten van een Vlaamse monitoring, uitgevoerd door Steunpunt Wonen in Vlaanderen⁵⁷; de editie 2023 van het Waalse Observatorium van de Studentenhuisvesting⁵⁸ en de editie 2024 van de nationale monitoring, uitgevoerd door Kences in Nederland⁵⁹.

De vraag naar studentenhuysvesting is dus niet beperkt tot het aantal studenten dat in een residentie of in een kot woont. Ze zou ook het deel van de studenten die graag buiten de ouderlijke woning zouden willen wonen en de studenten van wie de kwalitatieve behoeften niet worden ingelost, moeten omvatten. Zoals het rapport van het Vlaamse Steunpunt Wonen onderstreept: "De ruwe gegevens bevatten niet de latente vraag of de individuele voorkeuren. Ze weerspiegelen noch de gewenste kwaliteit, noch de economische of logistieke obstakels."⁶⁰

6.3.1. Waargenomen methodologische benaderingen

> In Wallonië

Het ontbreken van directe gegevens heeft geleid tot indirecte ramingen op basis van geografische indicatoren. Het team van het Observatorium heeft drie scenario's uitgewerkt:

- Versie A: studenten van buiten het arrondissement (58,7%).
- Versie B: studenten die op meer dan 45 minuten per trein wonen.
- Versie C: studenten van buiten de aangrenzende arrondissementen.

Deze keuze wordt ondersteund door de moeilijkheid om betrouwbare gegevens te verkrijgen uit de bevolkingsregisters of bij de onderwijsinstellingen: geen enkele instelling voor hoger onderwijs verzamelt formeel het statuut van kotstudent bij de inschrijving. De gemeenten kunnen die evenmin inventariseren, want de meeste studenten blijven gedomicilieerd bij hun ouders."⁶¹ Het resultaat van de Waalse aanpak

⁵⁷ KU Leuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting. Rapport eindversie. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 163.

⁵⁸ Anfrie, M.-N., Coban, E. & Staron, T., 2023. Observatoire wallon du logement étudiant – Editie 2023. Charleroi: Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, rapport, p. 54.

⁵⁹ Kences, 2024. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. Utrecht: Kenniscentrum Studentenhuisvesting, p. 63.

⁶⁰ KU Leuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting. Rapport eindversie. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 13-84.

⁶¹ Anfrie, M.-N., Coban, E. & Staron, T., 2023. Observatoire wallon du logement étudiant – Editie 2023. Charleroi: Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, rapport, p. 7-8.



wijst erop dat ongeveer 30% van de kotstudenten op kot woont, dus 39.000 tot 41.500 studenten. Deze cijfers werden vervolgens gevalideerd door de instellingen.

> In Vlaanderen

De methodologie die het Steunpunt aanbeveelt, combineert verschillende indicatoren: kotratio (aandeel studenten dat in het kot woont), kotwens (latent verlangen om in een kot te wonen) en de analyse van de kwalitatieve behoeften.

Wat betreft de wens om in een kot te wonen, wordt het volgende vastgesteld: “Van de studenten die aangeven niet op kot te zitten, geeft 35% aan dat men dit wel zou willen. De reden die wordt opgegeven waarom men dan niet op kot zit, is in drie op de vier gevallen (74%) dat dit te duur is.”⁶²

De begrippen verborgen vraag en latente vraag worden aanbevolen in hun benadering door middel van een gerichte enquête. De latente vraag omvat studenten die graag op kot zouden willen gaan, maar daarvan afzien (om financiële redenen ...), en de latente vraag omvat diegenen die hebben gezocht, maar geen huisvesting hebben gevonden die aan hun verwachtingen voldoet⁶³. Er wordt een aantal voorbeelden gegeven om dit aspect beter te begrijpen: “45% heeft geen goede binnenisolatie gevonden, 39% wegens de buitenisolatie, 33% wegens de koelte in de zomer.”

> In Nederland

In het monitoringsysteem dat door Kences is ontwikkeld, wordt de vraag gedefinieerd als de combinatie van de populatie die daadwerkelijk buiten de ouderlijke woning woont (waargenomen vraag) en de intenties die de studenten hebben geuit in een nationale enquête (theoretische vraag of verborgen vraag).

Voor de editie 2024 van de monitoring blijkt dat, op nationaal niveau, in totaal 404.800 studenten buiten de ouderlijke woning wonen. Uit de nationale enquête bleek dan weer dat bovendien “437.200 studenten buiten het ouderlijk huis zouden wonen: de potentiële vraag is dus groter”⁶⁴. Meer specifiek voor de 20 belangrijkste steden van het land is de waargenomen vraag 338.500 wooneenheden en wordt de gewenste vraag geraamd op 360.700 studenten, wat resulteert in een geraamd tekort van 23.100 wooneenheden in 2023-2024. Zodra dit tekort is vastgesteld, wordt een prognose gemaakt, waarbij ook rekening wordt gehouden met contextuele factoren zoals de terugkeer van de basisbeurs, die in dit geval als een verzwarende factor wordt beschouwd, gezien de toename van de financiële draagkracht van studenten. Dit tekort zou zo kunnen oplopen tot 42.400 woningen in 2031-2032⁶⁵.

6.4. CONCLUSIE

Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om, vanuit een vergelijkende aanpak, enkele praktijken te onderzoeken die in diverse Europese steden werden toegepast om de dynamieken van de studentenhuisvesting te analyseren. Indicatoren zoals de student/bedratio en de dekkingsgraad zijn nuttige benchmarks om de spanningen op de markt objectief te beoordelen en tegelijkertijd vergelijkingen tussen regio's te vergemakkelijken. Hun interpretatie blijft evenwel gebonden aan de lokale contexten en hun reikwijdte blijft derhalve beperkt: deze instrumenten geven niet steeds een getrouw beeld van de diversiteit aan

⁶² KU Leuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting. Rapport eindversie. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 7.

⁶³ Ibid., p. 97 et 88

⁶⁴ Kences, 2024. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. Utrecht: Kenniscentrum Studentenhuisvesting, p. 73-74.

⁶⁵ Ibid., p. 73 et 88



studentensituaties, met name op het vlak van financiële haalbaarheid, residentiële alternatieven (medehuur, conventionele private huisvesting) of de verborgen dan wel onzichtbare aard van de vraag. De Waalse, Vlaamse en Nederlandse voorbeelden tonen de waarde aan van geïntegreerde benaderingen, waarbij statistische analyses, kwalitatieve gegevens en een overweging van de potentiële vraag worden gecombineerd. In deze context laat de vrij gunstige score van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in sommige investeerdersindexen tegelijk zien dat de dekking nog altijd lager ligt dan in andere hoofdsteden. Deze situatie kan echter niet volledig worden begrepen zonder een betere kennis van de reële, gedifferentieerde en gecontextualiseerde vraag. Het doel is niet om buitenlandse modellen te reproduceren, maar om ervan te leren en vervolgens een methode te ontwikkelen die is aangepast aan de lokale realiteit. De gegevens uit de enquête 'Blik op het studentenleven' bieden reeds een waardevolle basis voor de verfijning van deze analyse van de vraag. De becijfering van de vraag, die in de tweede fase van de monitoring verder zal worden verfijnd, is een essentiële stap ter ondersteuning van de totstandbrenging van een samenhangend overheidsbeleid op het snijvlak van de uitdagingen op het vlak van huisvesting, hoger onderwijs en ruimtelijke ordening.

7. ALGEMENE CONCLUSIE

Deze eerste oefening van de monitoring van de studentenhuysvesting legt de basis voor een regelmatige en objectieve follow-up van de studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het werk dat nodig is om inzicht te krijgen in de sector en de actoren en beschikbare gegevensbronnen te identificeren, heeft ertoe geleid dat het project in twee fasen is gestructureerd. De eerste fase, die het onderwerp is van dit verslag, richt zich op specifieke studentenhuysvesting, en in de Engelstalige wereld ook bekend als 'Purpose-Built Student Accommodation' (PBSA). De tweede fase zal dan weer betrekking hebben op de niet-specifieke studentenhuysvesting (op de reguliere huurmarkt), met name alle soorten woningen die door een student worden bewoond, maar niet uitsluitend bestemd zijn voor hen.

De meer gecentraliseerde aard van de gegevens over specifieke studentenhuysvesting betekent dat de eerste gegevensverzameling zo goed als exhaustief is, gevolgd door de opstelling van verschillende typologieën. Die maken eerst een onderscheid tussen soorten accommodatie ('kamer in collectieve woning' of 'individuele woning') en vervolgens het statuut van de beheerder ('publiek, 'privaat van publiek belang' of 'privaat van commercieel belang'). Deze classificatie geeft een beter beeld van de diversiteit van het bestaande aanbod in het BHG.

Uit de analyse blijkt dat er 11.305 specifieke wooneenheden beschikbaar zijn, wat slechts een beperkte dekkingsgraad oplevert ten aanzien van een potentiële vraag die wordt geraamd op 37.200 studenten (sociale promotie niet meegerekend) die in een studentenwoning wonen in het BHG. Deze raming van de vraag, gebaseerd op de resultaten van de enquête 'Blik op het studentenleven'⁶⁶, vormt in dit geval een minimalistische hypothese van de vraag. Op basis van deze hypothese wordt momenteel minder dan een derde van de behoeften gedekt door het aanbod dat specifiek is bestemd voor de studenten. De resterende studenten wenden zich massaal tot de reguliere huurmarkt, waardoor de druk op deze markt toeneemt. Indicatoren die gebruikt worden voor andere Europese steden, zoals de student/bedratio en de PBSA-dekkingsgraad, blijven, zelfs wanneer ze toegepast worden op de hier gegeven cijfers (die geen rekening houden met het totale aantal studenten om de potentiële vraag te kwantificeren), hoog en tonen de grote druk op dit segment van de vastgoedmarkt (ratio van 3,5 studenten per bed en dekkingsgraad van 30,4%)⁶⁷.

De studie laat ook zien dat de specifieke publieke en private studentenwoningen van publiek belang samen minder dan de helft (44,5%) van het huidige aanbod vertegenwoordigen, terwijl ze het financieel meest haalbare segment vormen. Tot slot blijkt uit de cartografie dat er een grote concentratie is van specifieke studentenhuysvesting rond de belangrijkste universitaire centra, met name in en rond de wijk 'Universiteiten', in de wijk 'Kapelleveld' en in de gemeenten Elsene en Sint-Lambrechts-Woluwe. De stad Brussel en de gemeente Anderlecht vallen ook op door hun meer verspreide maar grote aanbod en staan respectievelijk op de tweede en vierde plaats wat het aantal beschikbare specifieke studentenwoningen betreft. Bovendien blijkt uit de cartografie van de lopende projecten dat bijna alle nieuwe ontwikkelingen zich in en rond de wijk 'Universiteiten' bevinden, wat de functionele specialisatie van deze grondgebieden als studentenwijken lijkt te versterken.

⁶⁶ perspective.brussels – Dienst Scholen en Studentenleven, 2025. *Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad*. [online].
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_blik_op_het_studentenleven.pdf

⁶⁷ Ter herinnering: hoe hoger de ratio, hoe minder bedden er per student zijn, waarbij een ratio van 1,5 student per bed als ideaal wordt beschouwd (zie p. 41).



De opdracht van de monitoring van de studentenhuisvesting toont het relatief kleine aantal specifieke studentenwoningen in het licht van het aantal studenten dat ingeschreven is in het hoger onderwijs en daadwerkelijk in een studentenwoning woont. Deze bevinding is des te zorgwekkender omdat de raming de neiging heeft om de werkelijke vraag te onderschatten: er wordt geen rekening gehouden met studenten die zijn ingeschreven in het onderwijs voor sociale promotie, of met degenen die geen toegang hebben kunnen krijgen tot een woning omdat er onvoldoende aanbod was of omdat niet aan hun zoekcriteria werd voldaan, in het bijzonder wat de kostprijs betreft. Net zoals in studies die al in Vlaanderen, Wallonië of Nederland zijn uitgevoerd, zal de latente vraag worden behandeld in de verdere ontwikkeling van de monitoring van de studentenhuisvesting.

Voorts dient te worden onderstreept dat het tekort aan studentenwoningen niet louter een studentenkwestie is: een aanzienlijk deel van deze vraag wordt doorgeschoven naar de reguliere huurmarkt, waardoor de concurrentiedruk tussen huurders toeneemt op een reeds gespannen markt. Die verschuiving wordt vaak aangehaald als oorzaak van de snelle stijging van de huurprijzen. Toch is studentenhuisvesting, en, bij uitbreiding, het welzijn van studenten, een belangrijke uitdaging voor het Gewest, zowel om een waardige leefomgeving te garanderen als om de internationale aantrekkingskracht te vergroten en toekomstige afgestudeerden aan te moedigen om in het Gewest te blijven wonen.

8. AANBEVELINGEN

In dit laatste deel wordt een aantal aanbevelingen gedaan om de problemen aan te pakken die uit deze eerste analyse van de monitoring van de studentenhuisvesting naar voren zijn gekomen.

> De ontwikkeling van de monitoring van de studentenhuisvesting voortzetten

Vertrekkend van het adagium dat een probleem dat men niet kent, ook niet kan worden aangepakt, is de voortzetting van de monitoring van de studentenhuisvesting cruciaal om een regelmatige actualisering van de gegevens te verzekeren en aldus het aanbod en de vraag in het BHG in de loop der jaren te analyseren en te objectiveren.

Of de toekomstige productie van studentenwoningen nu wordt uitgevoerd door publieke, private actoren van publiek belang of private actoren van commercieel belang, het is essentieel om de stedenbouwkundige vergunningen zo nauwgezet mogelijk in real time te volgen, zodat de indicatoren voor monitoring zo dicht mogelijk bij de realiteit liggen. Perspective wil deze werkzaamheden voortzetten.

Deze dynamiek sluit aan bij zowel de voortzetting van de gegevensverzameling die is opgestart in fase 1, over specifieke studentenhuisvesting, als bij fase 2 van de opdracht, die, zoals eerder aangegeven, focust op de niet-specifieke studentenhuisvesting en op een betere kwantificeren van de vraag naar studentenwoningen.

> Een Gewestelijk Plan voor Studentenhuisvesting aannemen

Een nieuw Strategisch Gewestelijk Plan voor Studentenhuisvesting uitwerken en aannemen, naar het voorbeeld van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) of het programma Alliantie Wonen (AW), met duidelijke kwantitatieve doelstellingen voor de bouw van nieuwe studentenwoningen en een systeem van regelmatige opvolging van het behalen van die doelstellingen, is een essentiële stap om in het BHG studentenhuisvesting van voldoende kwaliteit en in voldoende mate te verzekeren. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de bouw van specifieke publieke of private studentenhuisvesting van publiek belang, wat momenteel het meest betaalbare aanbod vormt. Het plan moet ook andere bepalingen en doelstellingen bevatten, zoals de hieronder voorgestelde, met name op het gebied van stedenbouw. Perspective is bereid sturing te geven aan dit plan, dat met behulp van een begeleidingscomité bestaande uit de belangrijkste actoren in het BHG moet worden opgesteld, uitgevoerd en opgevolgd.

> Een te bereiken dekkingsgraad definiëren voor het BHG

Op basis van de doelstellingen van andere grote studentensteden in België raden we aan om voor het Gewest een te bereiken minimum- of streefdekkingsgraad vast te leggen.

Deze graad laat immers toe de mate van overeenstemming tussen het aanbod en de potentiële vraag te beoordelen en de ontwikkeling van de situatie objectief in kaart te brengen. Het bepalen van een streefcijfer maakt het dus mogelijk om de te leveren inspanningen te identificeren door te berekenen hoeveel studentenwoningen er nodig zijn om het doel te bereiken, en is dus een krachtig instrument om een toename van het aanbod aan te moedigen. De voortzetting van de monitoring van de studentenhuisvesting zal ervoor zorgen dat deze doelstelling wordt bereikt door voortdurend de veranderingen in het aanbod van en de vraag naar studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op te volgen.

> Het aanbod van financieel haalbare specifieke studentenwoningen versterken via publieke en private actoren van publiek belang

Om de ontwikkeling van betaalbare studentenhuisvesting te garanderen, is het nodig om de middelen te verhogen die beschikbaar zijn voor de publieke en private actoren van publiek belang op het gebied van studentenhuisvesting, zoals de instellingen voor hoger onderwijs (IHO's), Brik en het SVKS. Het doel is om ze in staat te stellen het aantal door hen beheerde woningen uit te breiden en de bijbehorende beheerkosten te dekken. Andere actoren, in het bijzonder de Brusselse publieke huisvestingsmaatschappijen (BGHM, Woningfonds, Citydev, Urban via de instrumenten voor stedelijke herwaardering), kunnen ook worden ingezet via becijferde doelstellingen en de extra middelen die nodig zijn om ze te behalen.

Er moet echter bijzondere aandacht worden besteed aan het definiëren van de doelgroepen, zodat het aanbod niet beperkt blijft tot de studenten die voldoen aan de criteria voor sociale huisvesting. Studenten met een inkomen dat iets boven de vastgestelde drempels ligt, moeten ook worden opgenomen om drempel effecten te vermijden en beter in te spelen op de diversiteit van de situaties van studenten. Tijdens onze ontmoeting met het SVKS benadrukte het SVKS de noodzaak om oplossingen voor te stellen voor studenten met een inkomen net boven het plafond voor toegang tot SVKS-huisvesting en die de facto uitgesloten zijn van dit aanbod, ook al blijft hun situatie zeer precair. Dit sluit uiteraard de verdere ontwikkeling van het eigen aanbod van het SVKS niet uit.

Binnen een complexe gewestelijke begrotingscontext moet er ten slotte op worden toegezien dat de steunmaatregelen voor de ontwikkeling van een publieke aanbod eveneens rekening houden met de ontwikkelingsvormen die de beste kosten-batenverhouding per wooneenheid opleveren.

> Het aanbod van financieel haalbare specifieke studentenwoningen versterken via een minimumratio aan kamers in collectieve woning binnen elk nieuw project

De private actoren van commercieel belang hebben ook een cruciale rol te spelen in de ontwikkeling van het aanbod van specifieke studentenwoningen, een rol die ze tot op zekere hoogte al vervullen, zoals blijkt uit de lopende projecten en de reeds ingediende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning.

We zien wel dat de private sector van commercieel belang vooral inzet op de bouw van 'individuele woningen', die duurder zijn dan de 'kamers in collectieve woning'. Dankzij het delen van de leefruimten en een beperktere oppervlakte vormen die laatste evenwel een oplossing die structureel betaalbaarder is voor de studenten.

Naar het voorbeeld van Brik en bepaalde IHO's moedigen we daarom de prioritaire ontwikkeling van kamers in collectieve woning aan, niet alleen om economische redenen, maar ook omdat ze een gemeenschappelijke levensstijl stimuleren, die bevorderlijk is voor uitwisselingen en ontmoetingen.

Er zouden specifieke beperkende mechanismen, gekoppeld aan de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, kunnen worden toegepast voor ieder nieuw project van private operatoren van commercieel belang. De invoering van een minimumratio van 'kamers in collectieve woning' ten opzichte van 'individuele woningen' in de stedenbouwkundige vergunningen voor collectieve verblijven voor studenten is een pragmatische maatregel om de productie te sturen in de richting van een betaalbaarder aanbod.

Dit soort regelingen bestaat bijvoorbeeld al in een studentenstad als Gent, waar de stad nu eist dat 20% van de kamers bij elk nieuw bouwproject voor studentenhuisvesting 'basiskoten' zijn⁶⁸. Dit zijn kamers

⁶⁸ Steffens, Eric, 2022. *La pénurie de kots d'étudiants à Gand fait flamber les prix*. VRT, 31 oktober 2022. [online]: <https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2022/10/31/la-penurie-de-kots-detudiants-a-gand-fait-flamber-les-prix/> [geraadpleegd op 31 juli 2025].

van minstens 12 m² met gemeenschappelijke voorzieningen. De Gentse Studentenraad pleit er zelfs voor om dit percentage op te trekken tot 80%⁶⁹.

Door dit percentage vast te stellen op een minimumdrempel – bijvoorbeeld 50% – kan een minimale productie van financieel haalbare specifieke studentenwoningen worden gegarandeerd, ongeacht de projectontwikkelaar.

> Een strategische en territoriale visie definiëren voor projecten voor studentenwoningen

Zoals we hebben gezien op de kaart met projecten voor nieuwe specifieke studentenhuisvesting in het BHG, zullen die bijna allemaal worden gevestigd in de buurt van de twee belangrijkste campussen van het Gewest, met name die van de ULB (Solbosch en Plaine) en die van de VUB. Perspective is dan wel voorstander van de ontwikkeling van deze nieuwe woningen, met name in de buurt van deze campussen, aangezien de nabijheid van de campus een belangrijk criterium is in de ogen van studenten, maar deze ruimten alleen kunnen het tekort aan studentenhuisvesting in het Gewest niet oplossen. Daarom stimuleert Perspective ook de productie van specifieke studentenwoningen in andere wijken van het Gewest, hetzij in de buurt van andere sites en campussen, hetzij in de buurt van belangrijke assen van het openbaar vervoer (voornamelijk trein en metro) die de verschillende campussen in het Gewest ontsluiten. Het stimuleren van de ontwikkeling van dit type huisvesting in kantoor- of industriegebieden in herontwikkeling vormt een aanvullende benadering die dient te worden meegenomen in de bepaling van een strategische en ruimtelijke visie, aangezien de aanwezigheid van studenten de lokale economie nieuw leven kan inblazen en zo kan bijdragen tot de revitalisering van onderbenutte wijken.

⁶⁹ Ibid

9. BIBLIOGRAFIE

Aberdeen Investments, s.d. *European student accommodation: testing the theory*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.aberdeeninvestments.com/en-gb/institutional/insights-and-research/european-student-accommodation-testing-the-theory-> [consulté le 31 juillet 2025].

Aernouts, N., Bernard, N., Hubert, M., Ranson, G., Rasson, G., Sansen, J. & Wayens, B., 2024. #7 Où sont les kots ? Réinvestir dans le logement étudiant. BSI Position Papers, 3 juin 2024, p. 5.

A.I.S.E, s.d. Qui sommes-nous ? [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.aise-svks.brussels/> [consulté le 22 avril 2025].

A.I.S.A. – Société de Logement des Étudiants, s.d. *Quelles conditions pour avoir accès aux logements de l'A.I.S.E. ?* [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.aise-svks.brussels/etudiants/> [consulté le 13 novembre 2024].

Anfrie, M.-N., Coban, E. & Staron, T., 2023. *Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2023*. Charleroi : Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, p. 7–8 et 54.

Bayeul, A., 2023. *Cave sans fenêtre, loyers « exorbitants », disponibilité limitée...* RTL Info, 6 septembre 2023. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.rtl.be/actu/vos-temoignages/cave-sans-fenetre-loyers-exorbitants-disponibilite-limitee-la-galere-de-franco/2023-09-06/article/581361> [consulté le 31 juillet 2025].

Bonard, 2024. *Student Housing Annual Report 2023*. Vienne, p. 9.

Borret, K., 2025. *Studentenhuisvesting groeit, maar niet voor elk budget*. BRUZZ, 20 août 2025. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.bruzz.be/actua/analyse/studentenhuisvesting-groeit-maar-niet-voor-elk-budget-2025-08-20> [consulté le 22 août 2025].

Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_fr [consulté le 31 juillet 2025].

Casier, C., 2023. *Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises*. Brussels Studies, n° 179. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://journals.openedition.org/brussels/678> [consulté le 31 juillet 2025].

Diggit Student Life, s.d. *Kotkompas*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.diggitstudentlife.eu/fr/kotkompas> [consulté le 1 août 2025].

Eurostat, 2024. *Learning mobility statistics*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/0/09/Learning_mobility_ET2024.xlsx [consulté le 1 août 2025].

Expertise BV, 2025. *Square Info*, n° 407, 29 mai 2025, p. 4.

HESA – Higher Education Statistics Agency, 2024. *Where do HE students come from? Non-UK HE students by HE provider and country of domicile*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://hesa.ac.uk> [consulté le 3 avril 2025].

IBSA – Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, s.d. *Monitoring des quartiers*. À propos. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://monitoringdesquartiers.brussels/a-propos> [consulté le 1 août 2025].

IBSA – Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, s.d. *Population scolaire*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://ibsa.brussels/themes/enseignement/population-scolaire> [consulté le 9 janvier 2025].

ICEF Monitor, 2024. *How many students for how many beds? Managing supply and demand in UK student housing*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://monitor.icef.com/2024/04/how-many-students-for-how-many-beds-managing-supply-and-demand-in-uk-student-housing/> [consulté le 31 juillet 2025].

Ince, T., 2020. *An overview of private purpose-built student accommodation: possible development scenarios in consideration of undersupply of student housing in Milan*. Politecnico di Milano, p. 35.

Kences, 2024. *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024*. Utrecht : Kenniscentrum Studentenhuisvesting, p. 63, 73–74, 88.

KULeuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. *Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting*. Leuven : Steunpunt Wonen, p. 7, 13, 84, 163, 129.

La Libre, 2023. *La pénurie de logements étudiants s'accroît à l'Université Saint-Louis et à l'ULB*. 31 août 2023. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.lalibre.be/etudiant/kot/2023/08/31/la-penurie-de-logements-etudiants-saccroît-a-luniversite-saint-louis-et-a-lulb-47BOYNRN55FDNAPRAYKZP5P77I/> [consulté le 31 juillet 2025].

Lyon, C., 2024. *À Bruxelles, flambée des loyers pour les étudiants*. Courrier International, 2 septembre 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://www.courrierinternational.com/article/immobilier-a-bruxelles-flambée-des-loyers-pour-les-etudiants_221583 [consulté le 31 juillet 2025].

Martin, C., 2024. *Student Accommodation Research: Exploring Alternatives to the Student-to-bed Ratio*. StuRents. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://sturents.com/student-accommodation-news/en/2024/03/05/student-accommodation-research-exploring-alternatives-to-the-student-to-bed-ratio> [consulté en juin 2025].

Mykot.be, s.d. *Site web*. <https://www.mykot.be/en> [consulté le 31 juillet 2025].

perspective.brussels, 2021. *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf [consulté le 1 août 2025].

perspective.brussels, s.d. *Observatoire des permis logement*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/observatoire-des-permis-logement> [consulté le 9 janvier 2025].

perspective.brussels – service école et vie étudiante, 2025. *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf

PLE – Plateforme Logement Étudiant, s.d. *Plateforme logement étudiant*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://ple.brussels/> [consulté le 22 avril 2025].

Real Assets IPE, 2024. *European PBSA market sees rental and occupancy growth*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://realassets.ipe.com/propertyeu/european-pbsa-market-sees-rental-and-occupancy-growth/10090032.article> [consulté le 1 août 2025].

RG Group, s.d. *8 ways PBSA positively impacts local economies*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://rg-group.co.uk/whitepaper/8-ways-pbsa-positively-impacts-local-economies/> [consulté le 17 janvier 2025].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Code bruxellois du Logement, Titre Ier, art. 2 §1er 3°*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement> [consulté le 6 novembre 2024].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Code bruxellois du Logement, Titre XI, Chap. III, Sect. 2, art. 238/1*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement> [consulté le 6 novembre 2024].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Label logement étudiant*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/label-logement-etudiant> [consulté le 22 avril 2025].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Chap. Ier, art. 1 §4 ; Titre II, Chap. VI, chap. 1, art. 2, 6°*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [consulté le 5–13 novembre 2024].

RTBF, 2024. *De plus en plus d'étudiants et une offre de logements qui évolue trop lentement*. 5 mai 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.rtb.be/article/de-plus-en-plus-d-etudiants-et-une-offre-de-logement-qui-evolue-trop-lentement-les-loyers-des-kots-sont-en-augmentation-11369333> [consulté le 31 juillet 2025].

Steffens, E., 2022. *La pénurie de kots d'étudiants à Gand fait flamber les prix*. VRT, 31 octobre 2022. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2022/10/31/la-penurie-de-kots-detudiants-a-gand-fait-flamber-les-prix/> [consulté le 31 juillet 2025].

The Times, 2024. *Student beds shortage exceeds 230,000*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.thetimes.co.uk/article/student-beds-shortage-exceeds-230000-qsbjwqmcl> [consulté le 1 août 2025].

Trends-Tendances, 2024. *Les loyers explosent à Bruxelles (infographie)*. 7 février 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://trends.levif.be/immo/les-loyers-explosent-a-bruxelles-infographie/> [consulté le 31 juillet 2025].

urban.brussels, 2024. *Communication personnelle*, 8 novembre 2024.

Vlaams Bouwmeester, Brik, Team Bouwmeester Brussel, 2019. *Studenten maken stad – Eindpublicatie*. Bruxelles : Vlaams Bouwmeester, p. 37. ISBN 9789040304026.





Naamsestraat 59 – 1000 Brussel / www.perspective.brussels