

RÉSIDENCE LADEUZE (LOUVAIN-LA-NEUVE)

In de foyer komt een salon met open haard, biljart en tv-hoek. De derde verdieping heeft een terras van 100 m<sup>2</sup> met een vaste barbecue.



KOTBAZEN KRIJGEN CONCURRENTIE

# Vastgoedbevakers op STUDENTENKAMERS

**De huurmarkt heeft het moeilijk in ons land, want het aantal huurders blijft dalen. Eén deelmarkt lijkt goed stand te houden: de studentenkamers. En dat ontdekken steeds meer professionele vastgoedspelers.**

“Wij zijn een surrogaat voor de goede, oude kot-madam,” zeggen Sophie Costermans en Wim Peleman van het Antwerpse vastgoedkantoor First Immo. “In essentie doen we hetzelfde: beheer en onderhoud van de gebouwen, administratieve opvolging, contacten met de studenten ... En ja, we hebben ook een beetje een controlefunctie, de ouders stellen dat nog wel op

prijs. Maar we hebben dat hele takenpakket geprofessionaliseerd en we doen het op een veel grotere schaal.”

First Immo, een makelaarskantoor met vijf vestigingen in het Antwerpse, is een van de weinige professionele spelers op de Antwerpse markt van studentenkamers. Het heeft in Antwerpen ongeveer 300 studentenkamers in portefeuille, waaronder het in studentenkringen bekende Melrose Place (ongeveer honderd studio's) in de Rodestraat. Daarnaast beheert het ook een vijftigtal kamers voor particuliere beleggers.

Immo Eckelmans uit Louvain-la-Neuve is nog een maatje groter. Eckelmans is zowel projectontwikkelaar als beheerder van studentenwoningen. Het merendeel van de 4000 kamers en flats in de portefeuille van Eckelmans ligt in de thuisbasis Louvain-la-Neuve, maar het bedrijf heeft ook een stevige voet aan de grond in Brussel (1400 ■■■

■■■ studio's en appartementen), Leuven (500) en Gent (110).

First Immo en Eckelmans zijn uitzonderingen op de Belgische markt. Het gros van de markt is in handen van kotbazen — meestal handige Harry's — die enkele tientallen koten in eigendom en beheer hebben. Maar Peleman verwacht dat deze niche in het residentiële vastgoed snel zal professionaliseren. "De rentabiliteit staat onder druk," merkt hij op. "De voorbije jaren zijn de woning- en grondprijzen spectaculair toegenomen, terwijl de huurprijzen, ook die van studentenkamers, slechts matig zijn gestegen.

Het wordt ook steeds complexer, met nieuwe reglementeringen, strengere controles enzovoort. Professionalisering is een must. Wil je er een aardig rendement aan overhouden, dan moet je de toegenomen overheadkosten kunnen spreiden over meerdere panden. Die evolutie zie je ook bij de klassieke opbrengsteigendommen."

Volgens Guido Eckelmans, gedelegeerd bestuurder van

Immo Eckelmans, vergt het ook een zeer specifieke know-how. "Je hoort wel eens zeggen dat studenten specialisten zijn in het afbreken van een pand. Maar je mag bij ons komen kijken naar kamers die al dertig jaar meegaan: die zijn nog altijd in orde. Maar dat gaat niet vanzelf. Het begint al

bij het ontwerp en de materiaalkeuze. Ook een degelijk onderhoud, strenge huisreglementen en een nauwkeurige opvolging zijn noodzakelijk."

#### Luxe op kot

De tijden veranderen, studenten ook. De hedendaagse student is gesteld op zijn privacy en is niet vies van enige luxe. "Een internetaansluiting is een must," zegt Sophie Costermans van First Immo die verantwoordelijk is voor het beheer. "En het sanitair delen met kotgenoten krijg je ook steeds moeilijker verkocht. De meeste kamers hebben een eigen douche. De beveiliging krijgt ook meer aandacht, vooral van de ouders. Veel panden zijn nu al uitgerust met camera-bewaking." Uiteraard verhoogt dat de prijs van de ■■■

---

## "Gemeenschappelijk sanitair krijg je steeds moeilijker verkocht."

---



■■■ gewone appartementen. In de keuken voorzien we bijvoorbeeld een vaatwasser, microgolfoven met grill en keramisch vuur met vier kookplaten. Er komt ook een videofoniesysteem in het complex. Alle appartementen hebben een eigen terras. Maar toch zijn dit specifiek studentenappartementen. De kamers zijn bijvoorbeeld relatief ruim, omdat studenten niet alleen slapen, maar ook moeten studeren op die kamer. En in iedere kamer is er een intermetaansluiting. De fietsenstalling is ook heel ruim. Maar een lift is er niet. Voor studenten is dat niet nodig en het drukt de investeringlast en de vaste kosten, wat dat weer van belang is voor onze beleggers.”

**“Degelijk maar basic, dat is passé.”**

Belsack omschrijft de rol van Flanders Estate als “een brug tussen twee veeleisende partijen: studenten en beleggers”. “Het is een arbeidsintensieve vastgoedbelegging,” voegt hij eraan toe. “Want je hebt te maken met veel huurders die snel roteren. Daar staat tegenover dat we geen leegstand hebben. Maak je de optelsom van het huurrendement, het belastingvoordeel via fiscale optimalisatie en de meerwaarde van flats, dan is dit zeker een interessante belegging.”

#### Bevaks bestuderen de markt

De intrede van professionele investeerders op de markt van de studentenhuisvesting lijkt een kwestie van tijd. Aan de aanbodzijde lieten de ULB en de Universiteit Gent een ballonnetje op. Aan de vraagzijde lijken de (residentiële) vastgoedbevaks evidente partners. “Het is een markt die we bestuderen,” bevestigt Stefaan Gielens, CEO van vastgoedbevaks Aedifica. “In de eerste plaats omdat het een belangrijke huurmarkt is. De studententijd is een fase van het leven waarin mensen nog de voorkeur geven aan huren in plaats van kopen. En we verwachten dat dit ook wel zo zal

## FISCALE HINDERNIS VOOR BEVAKS?

**R**esidentiële vastgoedbevaks hebben een fiscaal streepje voor op de gewone vastgoedbevaks: als 60% van de portefeuille belegd is in residentieel vastgoed, bedraagt de roerende voorheffing 0% in plaats van 15%. Volgens Guido Eckelmans (Immo Eckelmans) verklaart dit fiscale gunstregime waarom de residentiële vastgoedbevaks zich (nog) niet op de markt van de studentenhuisvesting wagen. Vanuit een fiscaal oogpunt zouden studentenkamers niet als residentieel vastgoed gecatalogeerd worden. Toch is dit geen onoverkomelijke hindernis: zolang het aandeel van studentenvastgoed in de portefeuille onder de 40% blijft, rijst er geen probleem.

blijven. Bovendien sluit dit segment aan bij onze ervaring op de markt van gemeubelde verhuur. Studenten zijn doorgaans ook goede huurders. Ofwel betalen de ouders de huur, ofwel kunnen ze terugvallen op een studiebeurs.”

Cofinimmo, via de rusthuissector ook actief in residentieel vastgoed, loopt niet echt warm voor studentenvastgoed. “Het is geen segment dat we actief gaan bewerken,” zegt communication officer Ingrid Schabon. “Maar als een concreet dossier zich aandient, zullen we het wel toetsen aan onze financiële criteria.” Home Invest, de oudste residentiële vastgoedbevaks, heeft dan weer wel duidelijke ambities. “We bestuderen enkele dossiers, maar het is nog te vroeg om namen of steden te noemen,” zegt gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens. Hij meent dat een professionalisering en consolidatie voor de hand ligt, onder meer omdat de uitbatingsnormen steeds strenger worden. “De particuliere belegger krijgt het daardoor moeilijk,” zegt Mertens. Om interessant te zijn, moeten de dossiers voor Home Invest wel enige omvang hebben. “Een honderdtal units is een minimum,” zegt Mertens. “Brussel, Gent, Antwerpen, Leuven en Louvain-la-Neuve zijn de enige steden die in aanmerking komen. Alleen daar vind je voldoende diepgang op de markt. In een kleinere studentenstad zoals Turnhout zou de sluiting van een school of de komst van een concurrent de markt kunnen verstoren.”

In Groot-Brittannië, het vastgoedland bij uitstek, mag de markt van studentenkamers al langer rekenen op de interesse van professionele spelers. Marktlieder Unite biedt accommodatie voor ongeveer 30.000 studenten. En vastgoedfondsmanager Cordea Savills lanceerde in maart 2006 het UK Student Hall Fund, een gespecialiseerd fonds voor studentenvastgoed. Justin O’Connor, CEO van Cordea Savills, merkte bij de lancering van het Student Hall Fund op dat institutionele investeerders het potentieel van dit vastgoedsegment schromelijk onderschat hebben.

### KASTEEL APPARTEMENTEN in de PROVENCE



- Appartementen in kastelen
- Tweede verblijf of belegging
- Aan de Mont-Ventoux
- Privé tuin met zwembad
- 50% Verkocht

**Wij maken Franse landhuizen betaalbaar !**

www.ChateauSud.com  
Tel: +32 3 270 37 26 celen@chateausud.com

Laurenz Verledens ■

## ■■■ investering.

Costermans merkt nog op dat het traditionele kot aan populariteit inboet. Meer en meer studenten kiezen voor een studio of flat die ze eventueel delen met broer, zus, vriend of vriendin. Het nieuwe project Résidence Ladeuze (300 bedden, oplevering zomer 2008) in Louvain-la-Neuve van Immo Eckelmans speelt in op die trend: geen klassieke koten meer, wel studio's met een of twee bedden en ruime kamers met eigen douche in studentappartementen voor vijf of zes bewoners. Volgens Eckelmans wordt Résidence Ladeuze zowat de alternatieve norm voor studentenhuysvesting in ons land. "In de foyer van ongeveer 400 vierkante meter voorzien we onder meer een salon met open haard, een biljart, tv-hoek enzovoort," vertelt hij. "Op de derde verdieping komt een terras van honderd vierkante meter met een vaste barbecue. En we bieden een brede waaier van diensten aan: wasmachines, gesloten fietsenstalling, parking ... Eén appartement wordt voorbehouden voor een conciërge zodat er in het gebouw technische permanentie is."

Nog meer luxe vinden we in Gent. Projectontwikkelaar Flanders Estate mikt specifiek op het betere marktsegment. "We zoeken naar panden met een architecturale meerwaarde," zegt gedelegeerd bestuurder Koenraad Belsack. "En we willen een mooie afwerking. Degelijk maar *basic*, dat is passé. Uiteraard leidt dat tot iets hogere huurprijzen, maar daardoor bouwen we ook een zekere selectie in. En die huurderskwaliteit is belangrijk voor onze andere klanten, de particuliere beleggers."

**MELROSE PLACE (ANTWERPEN)**

First Immo heeft in Antwerpen ongeveer 300 studentenkamers in portefeuille, waaronder Melrose Place (ongeveer 100 studio's).

**Internet in elke kamer**

Belsack illustreert de kwaliteitsaanpak van Flanders Estate aan de hand van het nieuwe project Henley, vlakbij de Henleykaai en het Sint-Pietersstation. In een pand uit het interbellum komen twintig appartementen (oppervlakte tussen 45 en 110 vierkante meter) met een, twee of drie slaapkamers. Voor de architectuur klopte Flanders Estate aan bij het Gentse bureau A154. "Qua uitrusting moeten die appartementen niet onderdoen voor de meeste ■■■

## KLEINE PRIJSVERSCHILLEN

In Leuven bedroeg de gemiddelde huurprijs in 2006 voor een studentenkamer op de privémarkt 232 euro per maand. Een markt die blijkbaar in een dipje zit, want in 2005 lag de gemiddelde huurprijs nog 3 euro hoger. En, zo vermeldt het jaarverslag (2005) van de KU Leuven, "na scherpe stijgingen in 2001 en 2002 kennen we nu al enkele jaren van stagnatie".

Aan de andere kant van de taalgrens, in Louvain-la-Neuve, varieert de huur voor een gemeubelde kamer tussen 200 en 260 euro. Het gaat om kamers in eigendom van de universi-

teit; op de privémarkt liggen de prijzen doorgaans iets hoger.

In Brussel betaal je volgens de huisvestingsdienst van de VUB gemiddeld 245 euro voor een gemeubeld kot. In Antwerpen, Gent, Luik en Namen ligt de gemiddelde prijs iets boven 200 euro. En zelfs in kleinere universiteitssteden zoals Diepenbeek en Gembloux betaal je al gauw 200 euro voor een gemeubeld kot. Al bij al beperkte prijsverschillen. Dat is enigszins verrassend, want de vastgoedprijzen in deze steden liggen wel ver uit elkaar.

Zowat alle universiteiten bieden eigen kamers en flats aan. Louvain-la-Neuve (4050 kamers en 550 studio's in Louvain-la-Neuve en Brussel) en Leuven (ongeveer 3800 kamers, studio's, flats) hebben het meest uitgebreide aanbod.

Websites zoals Kotweb (Antwerpen), Kotatgent, Kotwijs (Leuven) en Quartier Latin (Brussel) bundelen het particuliere aanbod. Universiteiten, hogescholen en/of de lokale overheden zorgen voor een zekere kwaliteitscontrole. De verhuurders verbinden zich ertoe om (huurdersvriendelijke) modelcontracten te gebruiken.