



ANALYSE STUDENTENKOTEN

Waarom studentenkoten schaars en duur zijn

Nog nooit was de zoektocht naar een studentenkamer zo moeilijk. Bovendien stijgen de prijzen voor een kot razendsnel. Wat is er aan de hand?

Stijn Decock

Zaterdag 4 juni 2022 om 3.25 uur



<p>De studenten Shaishav Shah, Tengfei Chen en Rini Ngjeliu hebben een atypische studentenkamer gevonden in een woonzorgcentrum in Heverlee. Christophe De Muynck</p>

De studenten Shaishav Shah, Tengfei Chen en Rini Ngjeliu hebben een atypische studentenkamer gevonden in een woonzorgcentrum in Heverlee. © Christophe De Muynck

De helpt meer universiteitsstudenten in tien jaar tijd

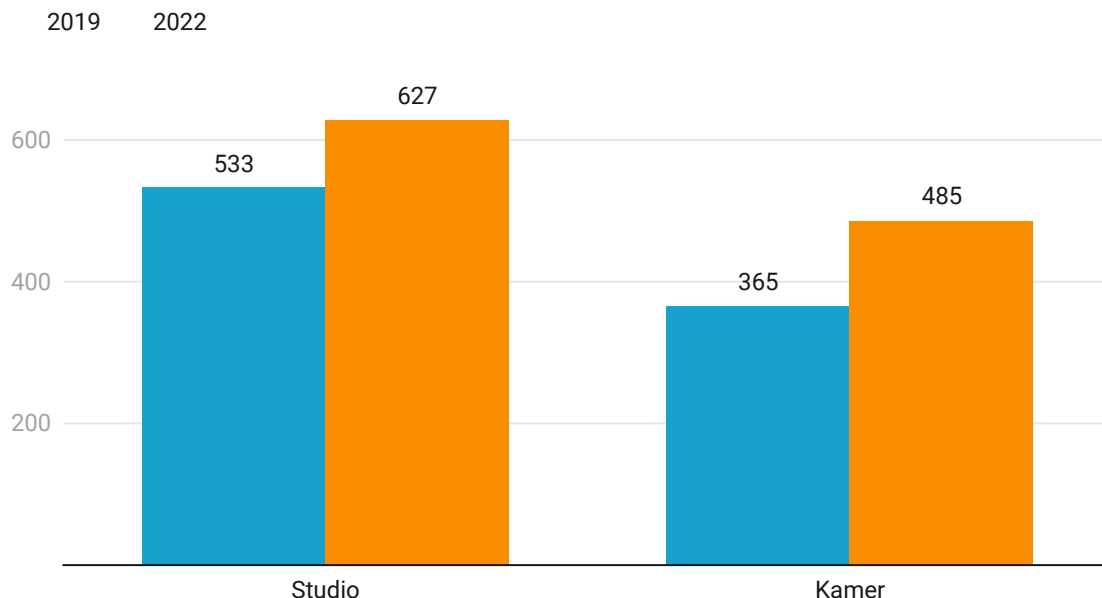
De vraag naar koten is door de toename van het aantal studenten enorm gestegen, terwijl het aanbod nauwelijks toenam. In tien jaar tijd steeg het aantal universiteitsstudenten volgens Statistiek Vlaanderen met 50 procent: van 82.087 studenten in het academiejaar 2010-11 tot 119.873 vorig jaar. Het aantal niet-universitaire hogeschoolstudenten nam toe van 127.957 naar 141.869. Dat is een totale toename van zo'n 50.000 studenten op 260.000 hogeschoolstudenten, hoofdzakelijk verdeeld over de grote studentensteden Gent, Leuven, Antwerpen, Brussel, Kortrijk en Hasselt.

Joren Sansen, onderzoeker aan de VUB en Steunpunt Wonen, schrijft de toename vooral toe aan de internationalisering en democratisering – steeds meer jongeren die hogere studies aanvatten – van het hoger onderwijs. 'De groei van de afgelopen jaren is voor 55 procent aan internationale en voor 45 procent aan binnenlandse studenten te danken. Verwacht wordt dat die laatste groep tegen 2030 nog slechts 20 procent uitmaakt van de toename.' Sansen verwijst ook naar de financiering van universiteiten en hogescholen,

die deels afhangt van het aantal studenten, waardoor het ook in hun belang is meer studenten aan te trekken. Meer internationale studenten aantrekken is ook goed voor het wetenschappelijk prestige.

Prijzen per maand in Gent

Evolutie over 4 jaar



[Gegevens ophalen](#) • [Gecreëerd met Datawrapper](#)

Jonas De Raeve, tot voor kort onderwijsexpert en nu directeur bij ondernemersorganisatie Voka Limburg, ziet nog een reden voor de toename. ‘Studenten doen nu langer over hun studies. Nog een derde van het aantal studenten behaalt zijn diploma in de voorziene studieduur.’ Studenten kunnen nu veel gemakkelijker hun studies over meerdere jaren spreiden. Velen maken daarvan gebruik. Dat betekent dat studenten langer in universiteitssteden blijven hangen.

Steden te laat wakker geschoten

‘De steden hadden vroeger moeten starten met de planning van de studentenhuisvesting’, stelt Sansen vast. Hij deed onderzoek in het buitenland en zag dat andere studentensteden sneller in actie schoten. ‘De Nederlandse studentenstad Groningen geldt als schoolvoorbeeld. Daar is al meer dan 10 jaar geleden een visie uitgetekend waar nieuwe studentenhuisvesting moet komen. De stad zocht actief naar locaties om grote hoeveelheden bijkomende studentenvestiging te bouwen.’

Op twintig jaar tijd is in Gent de studentenpopulatie met 38.000 gestegen, terwijl het aantal koten slechts met 3.800 toenam

Volgens Sansen richtten Vlaamse steden zich in de eerste plaats op het huisvesten van gewone gezinnen en werd te weinig gezocht naar nieuwe locaties voor kamers. Een stad als Kortrijk, die in trek is bij studenten dankzij een internationaal hoog aangeschreven game-opleiding, heeft sinds 2013 een moratorium op nieuwe studentenhuizen maar moet daar nu op terugkomen. In Leuven wordt het tekort aan koten op zo'n 3.000 geraamd.

Qua krapte spant Gent de kroon met een geschat tekort van 10.000 koten. Gent kent sowieso al een heel krappe huizenmarkt. Ook voor gezinnen is het moeilijk en duur om een woning in de Arteveldestad aan te schaffen. In Gent schat het stadsbestuur dat nog eens 3.700 woningen en appartementen 'oneigenlijk' gebruikt worden als kot, goed voor 10.000 studenten.

Een stadsbestuur wordt door de inwoners verkozen, niet door de tijdelijk residerende studenten. Het geeft daardoor vaak de voorkeur aan woonvoorzieningen voor gezinnen in leefbare buurten. Nieuwe studentenvoorzieningen daarentegen stoten steeds meer op protest van burens, die lawaai en andere overlast vrezen.

- 'Waarom duwen ze al die studenten niet naar de rand van de stad?' (https://www.standaard.be/cnt/dmf20220516_97103551)

Het grote geld mikt op een groot kot

De krappe kotenmarkt veroorzaakt een snelle stijging van de prijzen. Volgens vastgoedspecialist Stadim betaal je in Vlaanderen nu gemiddeld 420 euro voor een kamer. De prijzen stijgen ook snel. Volgens cijfers van de stad steeg de gemiddelde geafficheerde prijs in Gent van 365 euro in 2019 tot 485 euro nu, een stijging met 33 procent in 4 jaar tijd. Voor een studentenstudio steeg de prijs van 533 naar 627 euro.

Die hoge prijzen trekken ook nieuwe spelers aan. Het grote vastgoedgeld ziet brood in studentenkamers. Volgens Stadim bedraagt het brutorendement van een kwalitatief studentencomplex

voor de investeerder nu zo'n 4,5 tot 5,5 procent. In tegenstelling tot kantoren of winkelvastgoed is de kans op langdurige leegstand bijzonder klein.

Alleen bouwen grote gespecialiseerde 'kotmadammen' zoals Xior of Upkot doorgaans geen complexen met kleine kamers, maar grote gebouwen vol studentenstudio's, waar studenten over een eigen badkamer en keuken beschikken. Zo bedienen ze een groeiende groep studenten met vermogende ouders, die voor een luxe huisvesting voor hun kind willen betalen. Daarnaast nemen de veiligheidsnormen, zoals de brandveiligheid, toe, waardoor de kleine kotbaas er vaak de brui aan geeft omdat hij de nodige investeringen niet kan of wil opbrengen. Het resultaat is dat het aantal kleine, betaalbare koten zakt, terwijl die vervangen worden door nieuwe maar veel duurdere koten.

De universiteiten zeggen dat ze nog voldoende kamers bezitten die ze via lage sociale tarieven verhuren aan studenten met minder kapitaalkrachtige ouders. Toch dreigt op kot gaan stilaan iets voor studenten met rijke ouders. Voor de grote middenklasse, die niet van lage sociale tarieven geniet, wordt het duur om 1.000 euro per maand te betalen voor twee studerende kinderen op kot.

- Xior wordt in een klap grootste kotbaas van Europa (https://www.standaard.be/cnt/dmf20220530_97601596)

Te veel studenten op één plaats?

In de opgemerkte column 'Mijn gedacht' in De Gentenaar wierp redactiechef Bert Staes misschien een ongemakkelijke waarheid op: er zijn te veel studenten. Op twintig jaar tijd is in Gent de studentenpopulatie met 38.000 gestegen, terwijl het aantal koten slechts met 3.800 toenam. In totaal telt Gent 70.000 studenten waarvan 40.000 op kot verblijven. De draagkracht van de stad is stilaan overschreden, meent Staes. Hogescholen en universiteiten moeten daarom stoppen met groeien. En niet iedereen hoeft op kot.

De kritiek van Staes roept nog vragen op. Is het zinvol om zoveel studenten zo lang mogelijk te laten studeren op een moment dat er vanuit bedrijven veel vraag is naar 'slimme handen': mensen waarvoor een goede opleiding in het technisch secundair, aangevuld met een specialisatiejaar volstaat? Wordt de lat aan de universiteiten niet te laag gelegd om zo veel mogelijk studenten aan te trekken, wat links en rechts al eens door academici geopperd wordt. Kunnen de

hogescholen nog meer gespreid worden in Vlaanderen? Kan een hogeschool niet van Gent naar pakweg Deinze of Zottegem verhuizen? En moet iedereen post-covid, nu online lesgeven ingeburgerd is, nog op kot?

Toch valt ook wat in te brengen tegen het inperken van het aantal studenten. Deraeve: 'Ook een hogeschool heeft kritische massa nodig. Die kun je dus niet zomaar overal inplanten. Op zich is het voor de economie ook een goede zaak als meer mensen hogere studies volgen.' Steden als Leuven en Gent profiteren volop van hun universiteit en studentenpopulatie. Ze zijn een voedingsbodem voor nieuwe bedrijven en culturele instellingen en ze helpen bestaande bedrijven te verankeren.

Valt dit op te lossen?

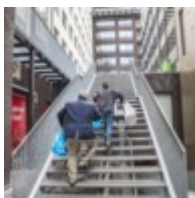
Een oplossing lijkt niet meteen voor de hand te liggen. Het aantal hogeschoolstudenten zal niet meteen zakken. Corona betekende wel de doorbraak van online lessen, maar de behoefte om op kot te gaan nam door de pandemie niet af, integendeel.

Studentensteden trachten daarom in de eerste plaats extra koten bij te bouwen, al dan niet met de hulp van grote spelers. In Leuven staan de komende jaren 600 nieuwe koten in de steigers, in Gent is sprake van 10.000 nieuwe kamers, hoewel het protest daartegen toeneemt.

Studenten en hun ouders zoeken ook alternatieven. Ze gaan in nabijgelegen steden een kot zoeken en pendelen dan met de trein. Wie meerdere studerende kinderen heeft, koopt een appartement of huis en verkoopt dat na afloop van de studies voor minstens hetzelfde bedrag opnieuw.

Verschenen op zaterdag 4 juni 2022

LEES MEER



31/05/2022 | VASTGOED

Xior wordt in een klap grootste kotbaas van Europa

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220530_97601596)

28/05/2022 | REPORTAGE VLAAMS BELANG



Hoe Tom Van Grieken studentenzieltes wint

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220527_97533021)



21/05/2022 | GENK

Genkenaar doet stage bij interieurontwerper in New York

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220520_97531455)



17/05/2022 | REPORTAGE STUDENTENKOTEN

De 'studentificatie' van Gent: 'We worden versmacht in onze wijk', klagen bewoners

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220516_97103551)



07/05/2022 | MIJN GELD KOTENSCHAARSTE

Investeer ik in een studentenkot?

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220506_97545703)



Lees de volledige
krant

(https://markup.standaard.be/extra/static/checkapp/index.html?utm_campaign=digitalekrant&utm_source=standaard&utm_medium=brooklyn-artikels)