Kotkompas

PRICING UPDATE



Update van de huurprijzen in de Belgische markt van studentenhuisvesting

ACADEMIEJAAR 2026-2027

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

DIGIT
STUDENTLIFE

01 SETTING THE SCENE

Een blik op de actuele huurprijzen van studentenkoten

HET KOTKOMPAS

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

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

KOTKOMPAS · PRICING UPDATE 2026

Eerder dit jaar publiceerden we met Diggit StudentLife & Stadim de zesde editie van het Kotkompas.

Aangezien intussen het nieuwe academiejaar 2026-2027 van start is gegaan, werpen we naar goede gewoonte graag opnieuw een blik op de actuele huurprijzen voor dit lopende academiejaar.

Met deze *Pricing Update* treden we – reeds voor de zevende maal op rij – op het gebruikelijke tijdstip naar buiten met een update van de huurprijzen. Hoewel we de lezer graag breder informeren dan enkel over het prijsaspect, kunnen we er nu eenmaal niet omheen dat prijs hét nummer-één-criterium is in de keuze van een kot, en dat dit ook vandaag volop leeft in diverse studentensteden.

BENIEUWD NAAR DE ESSENTIE DIE DE LENGTE VAN EEN X-BERICHT NIET OVERSCHRIJDT?

De gemiddelde COT-prijs bereikt in België de kaap van €600, voor studio's in Brussel gaat de prijs over de lat van €800 en voor het eerst noteren we ook een prijsdaling in een studentenstad. Benieuwd naar de welke? Lees dan rustig verder.

We hopen dat u als student, onderwijsinstelling, lokale overheid, ontwikkelaar, investeerder of amateur van het genre, nuttige informatie kan destilleren uit deze *Pricing Update*.

02 HUURPRIJZEN EN KOSTEN

Kerncijfers 2026-2027

Gemiddelden op basis van de 10 grootste studentensteden in België, per maand.

GEMIDDELDE HUURPRIJS
€ 495
kale huur per maand · +€10 (+2%)

GEMIDDELDE KOSTEN
€ 105
onkostenvergoeding per maand · stabiel

GEMIDDELDE COT-PRIJS
€ 600
huur + kosten per maand · +€10 (+1,7%)

Gemiddelde (kale) huurprijzen 2026-2027

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

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 415	€ 420	€ 385	€ 495
Kamer + Sanitair	€ 500	€ 535	€ 425	€ 600
Studio	€ 580	€ 630	€ 505	€ 655
Gemiddelde	**€ 495**	**€ 530**	**€ 435**	**€ 580**

Gemiddelde huurprijzen exclusief kosten 2026-2027

Kijken we naar de gemiddelde waardes in België en de drie regio's, zien we net zoals vorig jaar **stijgingen tot €25** ten opzichte van het academiejaar ervoor. De gemiddelde naakte huurprijs voor een studentenkamer schommelt in België rond **€495/maand** ten opzichte van €485 het jaar voordien, een stijging van ca. 2%. Deze prijsevoluties liggen geheel in lijn met vorig jaar.

Onkosten 2026-2027

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding aangerekend bij wijze van provisie of forfait (all-in prijs). Uit de resultaten van 2026 blijkt dat deze vergoeding voor de bijkomende huurlasten gemiddeld genomen over alle steden en kamertypes heen stabiel is gebleven.

De bijkomende kosten bevinden zich rond een **gemiddelde van €105/maand** (België). Brussel loopt gemiddeld nog steeds voorop in maandelijkse kosten ten opzichte van de andere regio's. Afhankelijk van stad tot stad evolueert de kost in de meeste steden van ca. €80 à €85 (vnl. in kleinere Vlaamse studentensteden) tot €100 à €105. In Brussel blijft het gemiddelde van €125 stabiel ten opzichte van vorig jaar.

In de nasleep van de energiecrisis van 2022 werd een iets forsere stijging van de kosten opgetekend in het daaropvolgende academiejaar. Of de huidige geopolitieke situatie en negatieve impact op de energieprijzen een heruitgave zal inluiden van 2022, met dus ook richting academiejaar 2027-2028 een (substantiëlere) verhoging van deze kosten, zal volgend jaar moeten blijken.

03 COT-PRIJZEN

COT-prijzen 2026-2027

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

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

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 505	€ 510	€ 480	€ 605
Kamer + Sanitair	€ 595	€ 635	€ 520	€ 720
Studio	€ 700	€ 725	€ 640	€ 805
Gemiddelde	**€ 600**	**€ 625**	**€ 545**	**€ 705**

***COT-prijs**: gemiddelde huurprijzen inclusief kosten 2026-2027*

De gemiddelde COT-prijs voor een studentenkamer bereikt in België de kaap van **€600/maand**, wat een stijging betekent van €10, of slechts 1,7%. Deze gemiddelde stijging (die in essentie uit de naakte huurprijzen volgt) ligt ruim onder de inflatie. Daarbij dient te worden opgemerkt dat naast een algemeen gemiddelde, aandachtig moet worden ingezoomd op stedelijke verschillen. In Brussel steekt de gemiddelde COT-prijs voor een studio de kaap voorbij van **€800/maand**.

Het prijspeil moet bovendien steeds met de nodige omzichtigheid worden benaderd, en mag niet zonder meer naast de prijzen van voorgaande jaren worden geplaatst.

COT-prijs 2020-2026 BELGIË · PER MAAND



Gemiddelde COT-prijs België 2020-2021 tot 2026-2027

OPVALLEND DIT JAAR

€ 805

Gemiddelde COT-prijs voor een studio in Brussel: voor het eerst boven de kaap van €800.

+1,7%

Stijging van de gemiddelde COT-prijs in België, ruim onder de inflatie.

Kortrijk

Voor het eerst een neerwaartse evolutie van de huurprijzen in een studentenstad.

04 DUIDING

Gemiddelde COT-prijs schommelt rond €600/maand

Ingevolge een gebrek aan transparantie is voorzichtigheid geboden bij deze vergelijking. Huurprijzen die worden geafficheerd op eigen websites dekken vaak slechts een fractie van het (professionele) aanbod, en in het merendeel van de gevallen slechts een type kamer in een studentenpand. Publieke verhuurwebsites beperken zich veelal tot beschikbare koten, waarbij de output van een meting altijd afhankelijk is van het beschikbare aanbod. Tenslotte zijn de bijkomende kosten niet altijd opgenomen, wat vanzelfsprekend een belangrijk verschil kan maken in de totale prijs. Andere publieke websites die wél verhuurde koten tonen, lijken dan weer niet altijd correct ge-updatet te zijn.

We blijven jaar na jaar een grote spreiding zien van prijzen binnen alle steden voor dezelfde typekoten. De redenen kunnen velerlei zijn: typische vastgoedkenmerken als locatie, kwaliteit en conditie van het goed zullen zeker aan de basis liggen. Gemiddeld genomen hinkt de COT-prijs opmerkelijk genoeg achterop op de inflatie, wat de prijsevoluties opnieuw in perspectief plaatst. Opvallend is dat we voor het eerst ook een neerwaartse evolutie zien in de huurprijzen van Kortrijk. Hoewel Kortrijk in het verleden ook mee surfte op een golf van een grote vraag en een nauwelijks voldoende aanbod, lijkt deze markt een omgekeerde fase door te maken. Het ondersteunt in elk geval de simpele economische wetmatigheid dat een bijkomend aanbod doorwerkt naar het prijsniveau. Mogelijks leidt dit tot een onttrekking uit de markt van verouderde gebouwen zodat de markt terug een gezond evenwicht bereikt, wat evenzeer noodzakelijk is om vanuit eigenaars een kwalitatief aanbod te blijven ondersteunen.

De reeds in het verleden opgeworpen lokale verschillen in zowel vraag, aanbod als huurprijsniveaus worden nogmaals benadrukt, net zoals de impact op investeringsniveaus, uitpond- en verhuuractiviteiten. Voorts zijn we benieuwd naar wat de toekomst brengt in de Top-10 studentensteden, maar kijken we ook uit naar bepaalde groeipolen die mee in de slipstream van deze Top-10 aan een opmars bezig zijn. Deze steden kunnen mogelijks een interessant alternatief worden voor de hoofdstad. De Brusselse huurprijzen zien we opwaarts evolueren, net zoals de taksen die sommige investeerders kunnen ontmoedigen om het aanbod verder uit te breiden.



Arne Hermans
Founder & CEO

arne@diggitstudentlife.eu



Midas Louis
Operations Manager

midas@diggitstudentlife.eu

Diggit StudentLife is actief in diverse facetten van studentenhuisvesting. We staan in voor de verhuur en het beheer van ruim 3.000 studentenunits (incl. projecten) in Vlaanderen en Brussel. Diggit bestaat uit een gemotiveerd team van een 20-tal gedreven Diggiteers waarin operationele ervaring vanuit diverse hoeken wordt gebundeld. Een mix die ons in staat stelt om een ervaren, betrouwbare en kwaliteitsvolle service te bieden aan studenten en hun ouders, eigenaars en investeerders, onderwijsinstellingen en overheden, en alle andere stakeholders die begaan zijn met een goede omkadering van de studenten.

Op zoek naar de verkoop of aankoop van uw studentenkamer? Dan helpen we u graag verder met **Diggimmo**. Met **Syndiggit** leveren we tevens syndicusdiensten aan de eigenaars van studentenresidenties in beheer bij Diggit. Zo vormen we met Diggit een **one-stop-shop** voor een optimaal beheer van uw studentenresidentie.



Emelie Peeters
Valuer-advisor

emelie.peeters@stadim.be



Frederik Boumans
Partner · MRE-MRICS
Valuer-advisor

frederik.boumans@stadim.be

Onafhankelijk vastgoedadvies, onderbouwd met data en gedragen door mensen.

Stadim is een onafhankelijk vastgoedadviesbureau met meer dan 30 jaar ervaring in waarderingen, strategisch advies en datagedreven inzichten. We werken voor investeerders, bedrijven, financiële instellingen en publieke organisaties in de hele Benelux, in elke fase van de vastgoedcyclus.

Wat ons onderscheidt, is de combinatie van diepgaande marktkennis, eigen analytische modellen en een multidisciplinair team van meer dan 70 professionals. We treden nooit op als makelaar of investeerder. Onze enige rol is u helpen om de juiste beslissing te nemen, onderbouwd, onafhankelijk en afgestemd op uw context.

Met **StadimData** vertalen we onze vastgoedexpertise naar innovatieve, datagedreven tools en inzichten die onze klanten helpen om sneller, efficiënter en beter onderbouwde beslissingen te nemen.

JURIDISCH

Copyright · Disclaimer

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

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

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

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

DIGGIT
STUDENTLIFE