

Kotkompas Pricing Update



DIGIT
STUDENTLIFE

stadim
VALUATION & STRATEGY IN REAL ESTATE

November 2025

Update van de huurprijzen in de Belgische markt van studentenhuysvesting | Academiejaar 2025-2026

Setting the scene

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 kennis economie, die uiteindelijk ook het socio-economisch weefsel van studentensteden en bij uitbreiding de ganse Belgische regio versterkt.

Met het Kotkompas brengen we met Stadim & Diggitt 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 2025

Eerder dit jaar publiceerden we met Diggitt StudentLife & Stadim de vijfde *anniversary edition* van het Kotkompas.

Aangezien intussen het nieuwe academiejaar 2025-2026 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 dan ook graag – reeds voor de zesde 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.

Het prijs criterium rijdt dan wel voorop in het peloton, maar krijgt ongetwijfeld stevige steun van flinke helpers. In dé West-Vlaamse studentenstad Kortrijk kijken we of de markt richting evenwicht (of er voorbij?) sprint. Terwijl in de grootste studentenstad van Vlaanderen studententaksen en een voorgenomen ontkoting voor tegenwind zorgen, worden belastingen op gemeubelde logies in de hoofdstad zomaar even verdubbeld en in 't Stad zien we een stevige pipeline, met dito kopwind van omwonenden voor bepaalde wijken. Een knip in de sponsoring van niet-EU studenten, alsook onderwijsinstellingen die inschrijvingsgelden willen verhogen, kunnen de betaalbaarheid en bijgevolg de toegang tot de start van een hogere opleiding bedreigen. Ongetwijfeld meer dan voldoende (leer)stof tot nadenken voor de volgende complete editie van het Kotkompas in 2026.

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

Huurprijzen en kosten

Gemiddelde (kale) huurprijzen 2025-2026

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	€ 400	€ 405	€ 375	€ 490
Kamer + Sanitair	€ 485	€ 525	€ 410	€ 575
Studio	€ 570	€ 605	€ 505	€ 645
Gemiddelde	€ 485	€ 515	€ 425	€ 570

Gemiddelde huurprijzen exclusief kosten 2025-2026

Kijken we naar de gemiddelde waarden in België en de drie regio's, zien we **stijgingen tot €25** ten opzichte van vorig academiejaar. De gemiddelde naakte huurprijs voor een studentenkamer schommelt in België rond **€485/maand** ten opzichte van €475 vorig jaar, een stijging van ca. 2%.

2025-2026

Gemiddelde huurprijs: € 485

Gemiddelde kosten: € 105

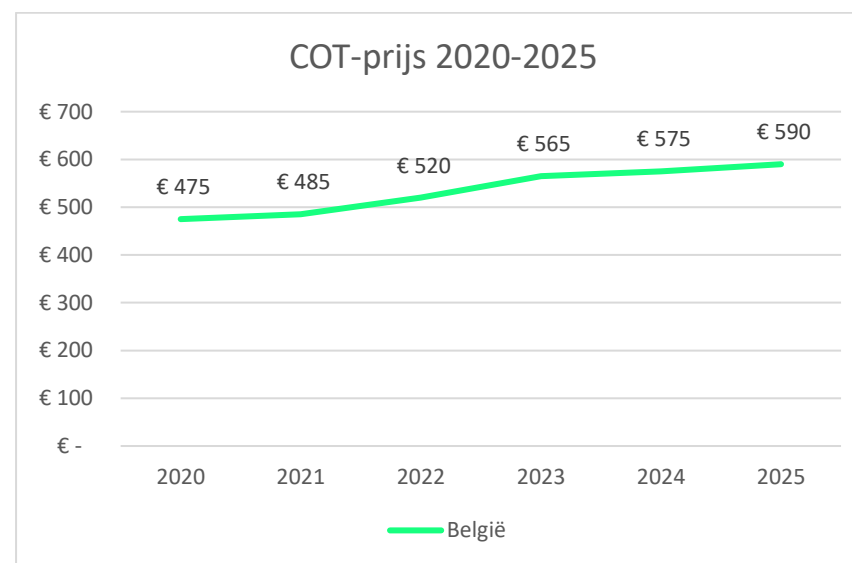
Gemiddelde COT-prijs: € 590

Onkosten 2025-2026

Naast de huurprijs wordt klassiek ook een onkostenvergoeding aangerekend bij wijze van provisie of forfait (all-in prijs). Uit de resultaten van 2025 blijkt dat deze vergoeding voor de bijkomende huurlasten dit jaar net zoals vorig jaar minder uitgesproken gestegen is. Afhankelijk van stad tot stad schommelt de kost opnieuw rond €75 (vaak in kleinere studentensteden) à €105, met een weliswaar licht gestegen gemiddelde van €125 (ten opzichte van €120) voor Brussel.

De bijkomende kosten bevinden zich rond een **gemiddelde van €105/maand** (België). Brussel loopt nog steeds voorop in maandelijkse kosten. Vlaanderen komt qua kostenniveau dichterbij Wallonië te liggen.

Dit pleit wederom voor een analyse van de totale prijzen inclusief kosten en niet louter van de kale huurprijzen.



Gemiddelde COT-prijs België 2020-2021 tot 2025-2026

COT-prijzen

COT-prijzen 2025-2026

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. Ook dan blijft de rangschikking overeind, met Brussel op kop, gevolgd door Vlaanderen respectievelijk Wallonië.

	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Kamer	€ 490	€ 490	€ 465	€ 600
Kamer + Sanitair	€ 580	€ 620	€ 500	€ 695
Studio	€ 685	€ 700	€ 640	€ 795
Gemiddelde	€ 590	€ 610	€ 535	€ 695

COT-Prijs: Gemiddelde huurprijzen inclusief kosten 2025-2026

De gemiddelde COT-prijs voor een studentenkamer schommelt in België rond €590/maand, wat een stijging betekent ten opzichte van het jaar voordien met €15, zijnde een stijging met 2,6%. Deze gemiddelde stijging ligt in lijn met de genoteerde inflatie.

Het prijspeil moet weliswaar steeds met de nodige omzichtigheid worden benaderd, en mag niet zonder meer naast de prijzen van voorgaande jaren worden geplaatst. Ingevolge een gebrek aan transparantie in de huurprijzen 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.



Gemiddelde COT-prijs schommelt rond €590/maand

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, locatie, locatie, kwaliteit en conditie van het goed zullen zeker aan de basis liggen, maar er kunnen ook verschillen worden opgetekend in gewenst huurrendement en de daaruit voortvloeiende huurprijsniveaus, o.a. wanneer we een "gesubsidieerd huuraanbod" naast private projecten leggen. Bij wijze van tekenend voorbeeld noteren we voor een kamer met eigen sanitair van 15 à 16m² in Leuven verschillen tot wel €505 (COT-prijs) per maand.

De gemiddelde COT-prijs houdt gelijke tred met inflatie, wat de prijsevoluties in een zeker perspectief plaatst. We dienen uiteraard steeds rekening te houden met lokale verschillen in zowel vraag/aanbod-evoluties als huurprijsniveaus en ook binnen eenzelfde markt kunnen verschillen significant zijn, waarvan voornoemd voorbeeld getuigt. De signalen in de markt qua verhuur, gekoppeld aan huurprijsevoluties en de in de intro genoemde factoren, doen de vraag rijzen waar de grens ligt voor verdere prijsstijgingen. Hoe de schreeuw voor bijkomend betaalbaar aanbod, die van overheidswege wordt onderschreven, kan worden verzoend met financiële en fiscale initiatieven is evenzeer voer voor verder debat.



Arne Hermans
Founder & CEO
arne@diggittstudentlife.eu



Jelle Tillieu
Co-founder & COO
jelle@diggittstudentlife.eu



Midas Louis
Operations Manager
midas@diggittstudentlife.eu



Emelie Peeters
Valuer-advisor
emelie.peeters@stadim.be



Frederik Boumans | Partner
MRE-MRICS | Valuer-advisor
frederik.boumans@stadim.be

Diggitt StudentLife is actief in diverse facetten van studentenhuysvesting. We staan in voor de verhuur en het beheer van ruim 2.000 studentenunits (incl. projecten) in Vlaanderen en Brussel. Diggitt 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 **Syndiggitt** leveren we tevens syndicusdiensten aan de eigenaars van studentenresidenties in beheer bij Diggitt.

Zo vormen we met Diggitt een **one-stop-shop** voor een optimaal beheer van uw studentenresidentie.

Wij zijn **Stadim**: de grootste onafhankelijke schatter en adviseur in de Benelux voor alle soorten vastgoed.

Als expertisecentrum zorgt Stadim ervoor dat mensen en organisaties intelligente, strategische en duurzame keuzes maken bij elk vastgoedvraagstuk.

We waarderen alle type gebouwen en terreinen, begeleiden vastgoedprojecten, voeren marktstudies uit, ontwikkelen innovatieve data-oplossingen met **StadimData** en begeleiden klanten bij het verduurzamen van hun vastgoedinvesteringen.

Via **Stadim Academy** delen en verrijken we onze kennis.



StadimData



Copyright | Disclaimer

© Diggitt StudentLife (Cereal BV BE0708.983.193) & Stadim BV (0458.797.033). Dit rapport werd opgesteld door Diggitt 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 Diggitt StudentLife en Stadim.

Dit rapport betreft een analyse van de Belgische markt naar studentenhuysvesting. 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 studentenhuysvesting. 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. Diggitt StudentLife en Stadim dragen op geen enkele wijze enige verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport of het gebruik ervan.

