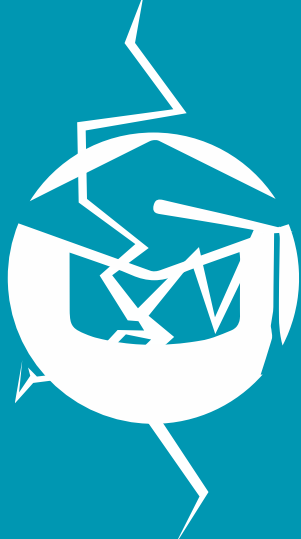




STUDENTENHUISVESTING IN BRUSSEL: TUSSEN ELLENDE EN ONZEKERHEID

BBRoW-studie, december 2025

**RBDH
BBRoW**
Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

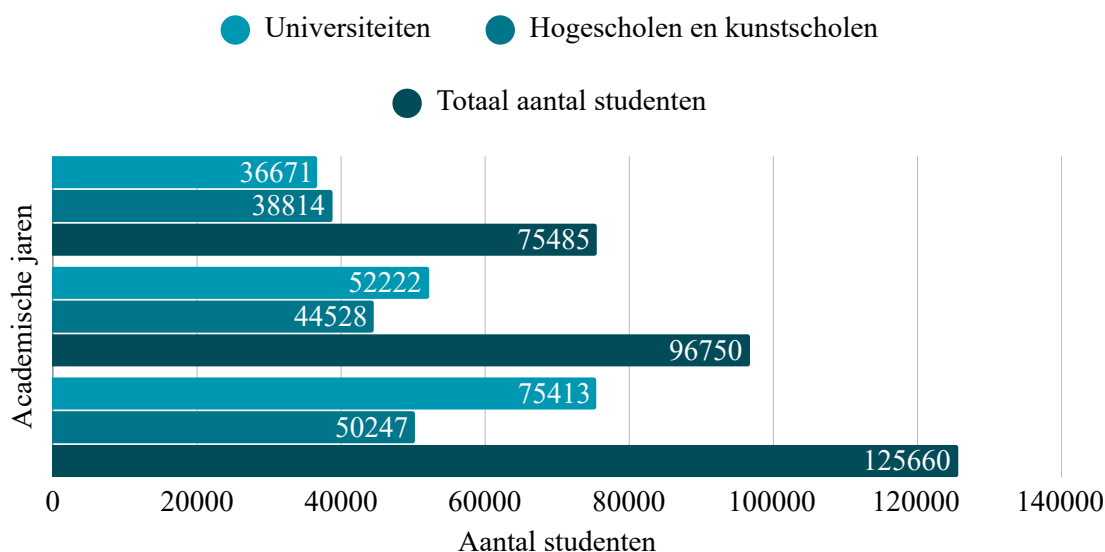
Brussel, Europees en internationaal centrum, verwelkomt een voortdurend evoluerende studentenpopulatie. De meerderheid van de studenten woont in de stad. De helft woont bij hun ouders, de andere helft buiten het ouderlijk huis. Het feit dat studenten niet bij hun ouders wonen, brengt huisvestingsbehoeften met zich mee waaraan de Gewest moeite heeft te voldoen, zowel in kwantitatief en kwalitatief opzicht als wat betreft de financiële toegankelijkheid. Goede huisvestingsomstandigheden, waaronder een redelijke prijs, zijn echter van invloed op het studieresultaat. Waar liggen de knelpunten? Welke initiatieven worden door het Gewest genomen en welke ontbreken er?

BRUSSEL, DE BELANGRIJKSTE STUDENTENSTAD VAN HET LAND

Volgens de laatste beschikbare statistieken (academiejaar 2022-2023) waren 125.660 studenten ingeschreven in 23 Brusselse instellingen voor hoger onderwijs (universiteiten, hogescholen en kunsthogescholen), waardoor Brussel de grootste studentenstad van het land is. Iets meer dan twee derde van de studenten volgt onderwijs in het Frans, het resterende derde deel in het Nederlands. Onder hen bevinden zich ongeveer 60.000 studenten die op kamers wonen.

De volgende tabel toont de sterke stijging van het aantal studenten in het Brusselse hoger onderwijs tussen het begin van de jaren 2000 en vandaag (+66%), maar deze trend is al langer aan de gang.

Evolutie van het aantal studenten



Bronnen: [Perspective.brussels](https://perspective.brussels) et [IBSA](https://ibsa.be)

Deze massale toename van de toegang tot het hoger onderwijs, die vooral bij de universiteiten opvalt, hangt samen met een relatieve democratisering van het onderwijs en een toename van de internationale mobiliteit van studenten, een trend die al enkele decennia aan de gang is.¹ In Brussel woonde ongeveer 20 % van de studenten (+/- 25.000) niet in België op het moment dat ze zich inschreven voor het hoger onderwijs (2022-2023).² Tenzij ze bij hun aankomst al connecties in het land hebben, zijn alle internationale studenten op zoek naar studentenhuisvesting.

De studentenpopulatie in Brussel zal de komende jaren waarschijnlijk blijven groeien en de behoefte aan huisvesting zal toenemen. De gemiddelde jaarlijkse groei de afgelopen 15 jaar schommelt rond de 3,5%.³ We kunnen dus schatten dat over 10 jaar 45.000 extra studenten toegang zullen krijgen tot het hoger onderwijs in Brussel en dat ongeveer de helft daarvan een woning in de stad zal moeten vinden.

STUDENTEN EN HUN HUISVESTING

Waar wonen studenten?



Studenten zijn vooral aanwezig in bepaalde Brusselse gemeenten, een ruimtelijke spreiding die rechtstreeks verband houdt met de vestiging van universiteiten en hogescholen, met Elsene op kop (31,4 % van de studenten woont daar), gevolgd door Brussel (17 %), Etterbeek (10%), Anderlecht (8,5%) en Sint-Lambrechts-Woluwe (6%) op de vijfde plaats.

Bron: Perspective, Blik op studentenleven, op.cit, p.28.

Deze uitsplitsing geldt voor studenten die volgens de enquête in "studentenhuisvesting" wonen (met uitzondering van degenen die bij hun ouders wonen en in "persoonlijke" huisvesting).

In de volgende regels bekijken we de situatie van studenten die op kamers wonen. Daaronder verstaan we alle studenten die niet meer bij hun ouders wonen (althans doordeweeks) en die als student (met het bijbehorende inkomen – of het gebrek daaraan) huisvesting moeten vinden in Brussel. Vandaag zijn dat er 60.000, over tien jaar zullen dat er meer dan 80.000 zijn.

Het aanbod aan studentenhuisvesting blijft vrij slecht gedocumenteerd. Sinds de eerste monitoring van studentenhuisvesting die onlangs is verschenen (januari 2026), is het aantal eenheden dat specifiek voor studenten bestemd is – dat wil zeggen studentenresidenties van universiteiten en door de privésector gebouwde residenties – bekend: het gaat om 11.305 kamers en studio's.⁴

¹Het Erasmusprogramma werd eind jaren 80 opgericht.

²[Volgens de steekproef van het laatste overzicht van het studentenleven 2023-2024, uitgevoerd door Perspective.brussels, februari 2025.](#) Het onderzoek is gebaseerd op bijna 3000 vragenlijsten, representatief voor 125.660 studenten (van de 137.000 ingeschreven studenten in 2024, met uitzondering van de sociale promotie, een sector waarvoor geen representativiteit kon worden bereikt).

³ Percentage berekend op basis van gegevens van het IBSA over de studentenpopulatie in het hoger onderwijs tussen de academiejaren 2005-2006 en 2021-2022 (15 jaar).

⁴ [Perspective, Monitoring van studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, nr. 1, Brussel, januari 2026.](#)

Het cijfer houdt ook rekening met de door BRIK en SVKS aangeboden woningen die voorbehouden zijn voor studenten. We komen hier later op terug.

Opgemerkt moet worden dat dit resultaat enigszins afwijkt van de resultaten van het panorama van het studentenleven (enquête), eveneens van Perspective, volgens welke er ongeveer 16.000 studenten in residenties wonen (41,2% van de studentenwoningen).

De overgrote meerderheid van de kotstudenten woont dus op de "traditionele" particuliere huurmarkt, waar studenten "concurreren" met niet-studerende huurders. Een markt die, in het meest betaalbare segment, hypergespannen is en waarop zij extra druk uitoefenen, vooral in wijken in de buurt van universiteiten/hogescholen.

Dit segment van het aanbod is omgeven door veel onduidelijkheden. De monitoring zal hier in een volgende editie op ingaan. Ter herinnering: het initiatief om de markt voor studentenhuysvesting – en de huurprijzen die daar worden gehanteerd – te onderzoeken, dateert uit de zittingsperiode 2014-2019. Tien jaar later is de informatie nog steeds bijzonder onvolledig.

Bij gebrek aan monitoring hebben we ons gebaseerd op het onderzoek dat in 2023-2024 door *Perspective* werd uitgevoerd, *het panorama van het studentenleven*, om een schatting te maken van de verdeling van de studenten over de verschillende soorten woningen op de particuliere huurmarkt: **er zouden ongeveer 25.000 studenten in individuele woningen (studio's/appartementen)⁵ wonen, 15.000 in een gedeelde woning en 3.500 bij particulieren.**

Medehuur is populair bij studenten; ze zijn over het algemeen goedkoper dan privéstudio's (gemiddeld 575 euro per persoon in een medehuur) en flexibeler dan andere vormen van huur. Medehuur wordt voornamelijk georganiseerd in grote appartementen of huizen die eerder bedoeld zijn voor gezinnen met kinderen (gemiddeld 4 studenten per wooncombinatie). Deze formule wint aan populariteit omdat ze interessant is voor verhuurders, die er meer winst uit halen dan wanneer ze aan één enkel huishouden verhuren : meer dan 400 euro per maand voor woningen met vier kamers en meer (2018).⁶

Sommige particulieren bieden **een (of meerdere) kamer(s) aan in hun eigen woning**. Het gaat hier voornamelijk om gezinnen waarvan de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten; de overtollige kamers worden dan aangeboden aan studenten. Deze formule speelt in op verschillende maatschappelijke uitdagingen: het tegengaan van onderbezetting, het bieden van een aanzienlijk extra inkomen aan huishoudens die studenten opvangen en het aanbieden van betaalbare oplossingen aan studenten. Toch moet je rekenen op 500 euro om een kamer te huren.⁷

⁵ Opgemerkt moet worden dat uit het Panorama blijkt dat 1/3 van de studenten die niet meer bij hun ouders wonen, in een "persoonlijke" woning wonen en niet in een "studentenwoning". Het is moeilijk om deze realiteit, die 20.000 studenten zou betreffen, te doorgronden. Misschien moeten we kijken naar studenten die aan het einde van hun studie zijn, de oudsten die meer zelfstandigheid hebben verworven? Studenten met onregelmatige werktijden? Die al een voet in de arbeidsmarkt hebben? Het Panorama van het studentenleven biedt op dit moment geen bevestiging hiervoor. Het zou interessant zijn om in de toekomst verder onderzoek te doen om een beter beeld te krijgen van de motivaties van studenten die kiezen voor een 'persoonlijke woning'. Wat is hun profiel? Over welke middelen beschikken ze?

We hebben deze categorie gekoppeld aan de categorieën 'individuele huur', 'huur als koppel' en 'huysvesting waarvan ik of een familielid eigenaar is', die in het panorama als studentenhuysvesting worden beschouwd, om tot een schatting van 25.000 te komen.

⁶ De concurrentie tussen gedeelde woningen en grote gezinsappartementen en de prijsinflatie worden sinds enkele jaren versterkt door de opkomst van cohousingbedrijven, die meeliften op de golf van gedeelde woningen. Zij renoveren huizen of kleine gebouwen om ze voornamelijk aan jonge werkenden aan te bieden.

Zie [Charlotte Casier, "Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises" \(Coliving of de financiering van Brusselse woningen\), Brussels Studies \[Online\], Algemene collectie, document 179, online geplaatst op 23 april 2023.](#)

Perspective, Blik op studentenleven, op.cit, p. 56

Laten we ook nog even stilstaan bij **intergenerationeel wonen**. In Brussel heeft de vzw "1 toit 2 âges" zich tot taak gesteld om duo's van ouderen en jongeren te creëren, ook hier vanuit een win-winlogica: voor de senioren een extra inkomen en gezelschap om de eenzaamheid te doorbreken en te blijven wonen in een woning die te groot is geworden; aan de kant van de studenten: een woonoplossing onder de marktprijs. Tussen 350 en 450 euro/maand, afhankelijk van de grootte en het comfort van de ruimtes (individueel en gedeeld) en 250 euro voor studenten die kiezen voor de "service"-formule. In ruil voor de huurkorting bieden de studenten enkele uren per week diensten aan om de oudere gastheer of -vrouw te ondersteunen en te begeleiden. De vzw stelt duo's samen – sinds 2009 zijn er in Brussel meer dan 400 gevormd – op basis van de profielen en interesses van jongeren en ouderen, en biedt indien nodig begeleiding of bemiddeling aan. Ze neemt ook het initiatief tot activiteiten om intergenerationeel samenleven te bevorderen.⁸ Het project Part'Ages (Forest), gedragen door de vzw "Une maison en plus", moedigt ook het samenleven aan van geïsoleerde ouderen en jongeren die op zoek zijn naar betaalbare huisvestingsoplossingen.⁹

Het tekort aan specifieke studentenwoningen heeft gevolgen voor de reguliere huurmarkt.

Laten we niet vergeten dat **minstens 25.000 studenten op deze markt wonen**. Hoewel deze markt voor een deel van hen aan de verwachtingen voldoet, is het voor anderen eerder een noodoplossing bij gebrek aan speciale studentenhuysvesting. In welke verhouding? Dat is op dit moment niet te bepalen. Het zou zeer nuttig zijn om dit verder te onderzoeken.

Een schrijnend tekort aan betaalbare studentenwoningen

De Brusselse universiteiten bieden ongeveer 4000 wooneenheden aan. Hogescholen hebben daarentegen vrijwel nooit kamers beschikbaar voor "hun" studenten.

Instellingen	Wooneenheden*
VUB	1505
ULB	1090
USL	159
UCL Alma	1315
TOTAAL	4069

Naast de residenties die eigendom zijn van de universiteiten, behoort een deel van de door de ULB beheerde woningen en alle door Saint-Louis beheerde woningen toe aan particuliere bedrijven en worden ze door de universiteiten beheerd.

Bronnen: websites van de instellingen

Deze 4000 woningen vertegenwoordigen amper 6 % van de woningen die door kotstudenten worden bewoond. Als we dit aantal extrapoleren naar alle studenten die in Brussel zijn ingeschreven, daalt het percentage tot 1 woning per 35 studenten. **De Brusselse instellingen voor hoger onderwijs kunnen dus 3 % van hun studenten huisvesten**, tegenover 7,5 % voor de UCL en de campus van Louvain-la-Neuve bijvoorbeeld.

⁸ Voor meer informatie over de vzw en haar projecten: [1Toit2Ages - Intergenerationele huisvesting](#)

⁹ Voor meer informatie over het project: [Projecten | Une Maison en Plus](#) et [het geluidsportret van de bewoners en de projectverantwoordelijke, gerealiseerd door de BBRoW.](#)

De aantrekkelijkheid van universiteitswoningen hangt samen met hun prijs – de goedkoopste kamers worden verhuurd voor 280 euro per maand aan de ULB – **en hun ligging**, meestal op of vlakbij de campus. Ze zijn zo aantrekkelijk dat de wachtlijsten steeds langer worden en het aantal teleurgestelde kandidaten toeneemt. Aan de ULB bijvoorbeeld, die jaarlijks 4000 aanvragen ontvangt voor haar 1100 woningen, moest een toewijzingsprocedure worden ontwikkeld die voorrang geeft aan studenten uit bescheiden milieus¹⁰ en aan buitenlandse studenten.¹¹

Het woningaanbod verandert nauwelijks, er is geen significante vooruitgang te zien in 10 jaar¹². Universiteiten hebben niet veel mogelijkheden meer om uit te breiden.

Beschikbare grond wordt schaarser, terreinen zijn geleidelijk bebouwd of verkocht, sommige aan particuliere projectontwikkelaars. Dit is met name het geval voor de campus van La Plaine. Om de vastgoedontwikkelingen van de ULB (nieuwe collegezalen) te financieren, heeft de universiteit in 2005 meer dan 8 hectare verkocht aan twee particuliere projectontwikkelaars (Eckelmans en Immobil). Zij hebben daar talrijke projecten ontwikkeld en ontwikkelen er nog steeds, waaronder honderden dure woningen, winkels, voorzieningen ... en luxe studentenwoningen. Het gaat om bijzonder lucratieve en zeer controversiële projecten¹³ die het aanzien van de campus veranderen en de mogelijkheden voor eigen ontwikkelingen van de ULB beperken.

De kas van de universiteiten is niet toereikend om nieuwe woningen te kopen of te bouwen en de uitdagingen op het gebied van renovatie van bestaande woningen – en verbetering van de energieprestaties in oude en slecht geïsoleerde gebouwen – drukken zwaar op hun budget. Voor de ontwikkeling en het onderhoud van hun woningparken maken de universiteiten gebruik van de "sociale enveloppe", of althans een deel daarvan. De sociale enveloppe dekt financiële steun voor studenten in precare situaties, collectieve, informatica- en culturele projecten, de werkingskosten van sociale diensten, universiteitsrestaurants... De lijst is lang¹⁴! De bedragen van de sociale enveloppen, toegekend door de Fédération Wallonie-Bruxelles, zijn gekoppeld aan het aantal ingeschreven studenten per instelling. Voor de ULB met haar 40.000 studenten bedraagt deze bijvoorbeeld 12 miljoen euro per jaar, waarvan 2 miljoen euro bestemd is voor huisvestingsinfrastructuur.¹⁵

Gezien deze beperkingen heeft de ULB ervoor gekozen om privéwoningen te huren om zo meer kamers te kunnen aanbieden. Om de betaalbaarheid ervan te garanderen, subsidieert de universiteit een deel van de huur. Een kortetermijnoplossing, die ook duur is, waarbij overheidsgeld naar de privésector wordt gesluisd en die onvermijdelijk twijfels doet rijzen over de gegrondheid van de

¹⁰ Om als student met een bescheiden inkomen te worden beschouwd, mag het belastbaar inkomen (van de ouders) iets hoger zijn dan het inkomen dat recht geeft op een studiebeurs.

¹¹ Interview met Valérie Dumoulin, afdeling Community Services van de ULB, 15 oktober 2025.

¹² Zie met name : [#7 Waar zijn de koten te vinden? Herinvesteren in studentenhuisvesting – BSI Position Papers](#) en [Brik, Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité, 2024](#)

¹³ Verschillende (studenten)collectieven hebben zich tegen deze projecten verzet: [Sauver la plaine](#) en de [Les voisins de Delta](#) bijvoorbeeld.

De overlegcommissie van Elsene heeft onlangs opnieuw een unaniem negatief advies uitgebracht over het project Universalis Park – fase 3 - van Immobil, gezien de voorgestelde dichtheid en het type woningen.

[Ixelles : avis défavorable au projet Universalis Park 3 à la Plaine - RTBF Actus](#)

¹⁴ [Conseils sociaux: Affectation et utilisation des subsides](#)

¹⁵ Interview met Valérie Dumoulin, op. cit.

grondverkoop in het begin van de jaren 2000.¹⁶

Naast hun eigen park werken de Nederlandstalige instellingen¹⁷ samen met [Brik vzw](#). Deze organisatie beheert ongeveer 20 residenties met 400 studentenkamers (Brik is eigenaar van een deel, ongeveer honderd, en beheerder van het andere deel) die zij tegen redelijke huurprijzen (vanaf 320 euro voor een kamer en 450 euro voor een studio) aanbiedt aan studenten van het Nederlandstalig hoger onderwijs.¹⁸

BRIK – Student in Brussel vzw

Opgericht in 2012

Gesubsidieerd door de Vlaamse regering en de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC)

23 werknemers in 2024

Missie :

Betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huisvesting aanbieden aan studenten in het Nederlandstalige hoger onderwijs

Activiteiten :

Beheerder van 406 studentenkamers in 21 studentenresidenties (in 2024)

- Waarvan één internationale residentie
- Waarvan enkele appartementen voor pas afgestudeerden

Kot (gedeelde ruimtes): vanaf € 320 (exclusief kosten)

Kot+ (eigen douche): vanaf € 380

Studio: vanaf € 452,5

Mede-beheerder van de website mykot (Nederlandstalig gedeelte)

- 4077 aanbiedingen
- Veel nieuwe woningen uit particuliere residenties
- Geen voorwaarden inzake huurprijs of inkomen
- Voorafgaande bezichtiging van de woningen (kwaliteitscontrole)
- Bemiddeling bij verhuur

Online advies en diverse informatiegidsen voor studenten en afgestudeerden

Beschikbaarheid van studieruimtes

Bronnen: interview van 21 oktober 2025, op.cit. [en website van de vzw](#)

¹⁶ Idem

Opmerkelijk is dat het aanbod van de ULB goedkoper is dan dat van andere Brusselse universiteiten. Op de campus van Saint Louis biedt slechts één residentie kamers aan voor 500 euro per maand. Er zijn geen toewijzingsvoorwaarden, wie het eerst komt, het eerst maalt. De residentie wordt beheerd in samenwerking met XIOR, een particuliere vastgoedonderneming die gespecialiseerd is in studentenhuishouding, gevestigd is in 8 Europese landen, beursgenoteerd is en waar de door de aandeelhouders verwachte financiële rendementen de prijzen opdrijven.

¹⁷ De VUB, de EhB, Odisee, LUCA en de KU Leuven - campus Brussel

¹⁸ Gesprek met Elien Bectas en Jurgen Ral, BRIK, 21 oktober 2025 en [BRIK, Jaarverslag 2024](#)



Nog te vermelden: : de Fédération Wallonie-Bruxelles stelt ook kamers ter beschikking van studenten van hogescholen in het Maison des étudiants in Ukkel (ongeveer 200 kamers). De huurprijzen variëren tussen 300 euro (EU-studenten die ingeschreven zijn aan scholen van de FWB) en 400 euro (voor niet-Europeanen).¹⁹

Bouw van openbare en/of sociale woningen voor studenten

Het openbare en universitaire aanbod houdt daar (bijna) op. Er is geen sociale huisvesting voor studenten. En ook geen echte perspectieven. Het sociale budget, gefinancierd door de Fédération Wallonie-Bruxelles, is onvoldoende om onderwijsinstellingen nieuwe projecten te laten ontwikkelen. **Wordt er dan vanuit het Brussels Gewest, dat bevoegd is voor huisvesting, gewerkt aan de ontwikkeling van betaalbare studentenhuisvesting?**

CityDev, de regionale operator die verantwoordelijk is voor de bouw van middenklassewoningen en ruimtes voor economische ontwikkeling, had aan deze inspanning kunnen/moeten deelnemen. Hoewel de ontwikkeling van studentenhuisvesting niet specifiek tot zijn taken behoort, omvat zijn project "CityCampus/Gryson" (2023) 293 studentenwoningen die zijn overgedragen aan een particuliere exploitant²⁰. Er had voorrang moeten worden gegeven aan andere opties, in de eerste plaats het beheer door het SVK voor Studenten. Door het project aan de privésector toe te vertrouwen, wordt het aanbod weliswaar uitgebreid, maar niet het betaalbare aanbod. Dat blijkt uit onderstaande tarieventabel.

Type	Capacité	Superficie	Infos	Loyer	Charges
COHOUSING ROOM		14 m ²	cuisine et sdb pour 8 étudiants	544 €	115 €
COMFY ROOM		18 m ²	salle de bain privée	577 €	125 €
COMFY STUDIO		25-35 m ²	sdb et kitchenette privés	734 €	146 €
COMFY+ STUDIO		35-39 m ²	sdb et kitchenette privés, 2 lits	840 €	169 €

Bron: [City Campus](#) | [Brukot](#)

Ook wachten we al jaren op de realisatie van het Usquare-project (460 studentenwoningen en 120 sociale woningen) op de site van de voormalige kazerne van Elsene, ideaal gelegen in de buurt van de ULB en de VUB. Het is nog steeds onduidelijk hoe de studentenwoningen zullen worden gefinancierd en gerealiseerd: door de universiteiten? [De stadsontwikkelingsmaatschappij](#) (SAU) van het Gewest? Een particuliere speler? "Alle scenario's zijn nog mogelijk". De vraag is echter van fundamenteel belang, want "het aandeel betaalbare woningen zal afhangen van de gekozen operationele optie", zo herinnerde de minister-president er in november jongstleden aan.²¹ Gezien de financiële situatie van het Gewest en de universiteiten is het risico dat de privésector het heft in handen neemt, zeker niet uit te sluiten.

¹⁹ [Inscriptions - La maison des étudiants - Uccle](#)

Pour être complet.es, la COCOF gère un internat de 33 chambres sur le site du CERIA

²⁰ [Citydev, Citycampus - fiche technique](#)

²¹ [R. Vervoort, Commission du développement territorial, Parlement bruxellois, 13 octobre 2025, p.33 et suivantes](#)

De **regio** pleit dan ook voor de ontwikkeling van **studentenprojecten in strategische zones**, voornamelijk in de buurt van instellingen voor hoger onderwijs, **maar garandeert niet dat deze betaalbaar zullen zijn.**²²

In Wallonië had de vorige legislatuur in het kader van het "Herstelplan voor Wallonië" onder meer voorzien in de bouw van meer dan 500 studentenwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen²³ en door de universiteiten, voor een budget van 30 miljoen euro.²⁴ Een dergelijk project staat niet op de agenda van de Brusselse beleidsmakers, terwijl de behoeften daar nog nijpender zijn dan in de naburige regio's. Het recente besluit van de regering in lopende zaken om de verkoop van sociale grond op te leggen, belooft weinig goeds.²⁵

Om de meest kwetsbaren te ondersteunen, heeft het Gewest eerder gekozen voor de socialisering van particuliere woningen. Zo heeft het in 2016 een nieuw sociaal vastgoedkantoor opgericht dat zich uitsluitend richt op studenten.

Op dit moment verhuurt **het SVK voor Studenten (SVKS) 400 woningen tegen een zeer betaalbare huurprijs** (200 euro voor een kamer, 370 euro voor een studio), die voorbehouden zijn aan studenten (of hun ouders) die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor sociale huisvesting.²⁶ De huurders van de SVKS zijn jongeren die op zichzelf wonen (98 % van de huurders voorziet zelf in hun levensonderhoud), die moeilijke gezinssituaties hebben meegemaakt (75 % woont in hun studentenkamer, hun enige verblijfplaats)²⁷, buitenlandse studenten die via hun studie een verblijfsstatus hebben verkregen, maar geen toegang hebben tot sociale bijstand (40% niet-Belgen, waarvan de helft afkomstig is uit Sub-Sahara Afrika).²⁸

Het aantal woningen zou de komende jaren moeten verdubbelen door het beheer van grote nieuwe projecten die door de particuliere sector worden ontwikkeld.²⁹ Een verwachte groei, de vraag is er. In 2024 heeft de SVKS 90 studenten een woning aangeboden voor 224 ontvankelijke aanvragen. Het verschil wordt jaar na jaar groter (134 in 2024 tegenover 51 in 2023). Het SVK constateert ook een verlenging van de huurtermijnen, wat de toewijzingen nog verder vertraagt.³⁰

²² [Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling \(GPDO\)](#) identificeerde verschillende strategische zones waar voorrang moest worden gegeven aan studentenhuishuisvesting (in Anderlecht op de CERIA- en Erasmus-sites, aan de kant van de kazernes van Elsene en Etterbeek en op de campus van de UCL in Sint-Lambrechts-Woluwe). Het PRDD is niet het instrument om de kwestie van de huurprijzen van te ontwikkelen woningen te regelen.

²³ In Wallonië verhuren sommige SLSP's sociale woningen aan studenten. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de SLSP "notre maison", die 49 sociale kots aanbiedt in Ottignies - Louvain-La-Neuve.

²⁴ [Logements publics à destination des étudiants](#).

²⁵ [BRUZZ, Gewestelijke Huisvestings-maatschappij moet meerdere gebouwen verkopen uit geldnood, 16/12/2025 ou BX1, La SLRB va devoir se séparer de deux sites et vendre des logements pour éponger sa dette auprès de la Région, 7/01/2026](#).

²⁶ Andere toegangsvoorwaarde: regelmatig ingeschreven zijn bij een instelling voor hoger onderwijs in Brussel.

²⁷ Door de domicilie kan men aanspraak maken op rechten bij het OCMW.

²⁸ 28 AISE, Jaarverslag 2024, p. 20 e.v.

²⁹ Een voorbeeld hiervan is het project "The Crown" in Elsene, langs de Kroonlaan. Een echte troef voor de AISE, die moeite heeft om voet aan de grond te krijgen in de meest gespannen gemeenten, zoals Elsene, dat erg in trek is bij studenten.

³⁰ SVKS, jaarverslag, op.cit.

Het sociaal verhuurkantoor voor studenten - SVKS

Opgericht in 2016

12,5 VTE

407 woningen: 67 kamers en 340 studio's

400 woningen in projecten met particuliere projectontwikkelaars

Huurprijzen: 200 €/maand voor een kamer en 350 €/maand voor een studio

Studentenhuurcontract van één jaar, verlengbaar

25 intergenerationele woningen.

1 studio in een woongroep voor een student die net de vluchtelingenstatus heeft gekregen, via een overeenkomst met de vzw Convivial.

1 noodwoning beschikbaar voor studenten van de EPHEC

Inkomensvoorwaarden voor huurders:

het inkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen dat vereist is om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting (het inkomen van de personen ten laste van de kandidaat-huurder of, indien de kandidaat-huurder alleen in zijn levensonderhoud voorziet, het inkomen van zijn eigen huishouden).

Profiel van de huurders:

438 huurders in 2024

55% vrouwen (waarvan 5 alleenstaande vrouwen met kinderen) en 45% mannen

76% woonachtig in de woning

39 % niet-Belgische nationaliteit

64% ontvangt een inkomen van het OCMW

Profiel van de eigenaars

Particuliere ondernemingen: 64%

Natuurlijke personen: 34%

Gemeenten en OCMW's: 2%

Bron: Interview, op.cit en SVKS, Jaarverslag 2024

Het aanbod groeit door de bouw van nieuwe privéwoningen

Sinds enkele jaren is het segment van de studentenhuisvesting erg in trek **bij particuliere projectontwikkelaars, die er een groot potentieel in zien: er is een tekort aan studentenwoningen**, het aanbod van betaalbare universiteitswoningen is beperkt en stagneert, terwijl het aantal studenten toeneemt.³¹ Het risico op leegstand is klein.

Bruxelles est la capitale étudiante de la Belgique avec plus de **137 000 étudiants**, un nombre qui ne cesse d'augmenter chaque année. Aujourd'hui, il manque déjà 10 000 chambres ; en 2030, ce chiffre passera à 55 000. De plus, une grande partie de l'offre existante ne répond plus aux attentes.

CAPITALISER SUR CE DÉFICIT

Bron: [Investeren in studentenkamers in Brussel - Meyboom](#)

Dit **vastgoedsegment** is bijzonder **rendabel**: de huurprijzen per m² liggen hoger dan bij klassieke verhuur, met name gezien de beperkte oppervlakte van studio's of studentenkamers. Specialisten spreken van rendementen tussen 4 en 5%³², wat maar weinig beleggingsproducten beloven... De vzw ARAU schat dat een project van 250 m², bijvoorbeeld, 3400 euro/maand opbrengt voor 4 appartementen met 1 slaapkamer, tegenover 7065 euro/maand als het wordt opgedeeld in 9 studentenstudio's. Dat is meer dan het dubbele, en voor een investeerder is de rekensom snel gemaakt.³³

Sommige verkopers benadrukken bovendien **"de vrije bepaling van de huurprijs"**.

Libre détermination du loyer

Les logements étudiants, **exclus du champ d'application** de la loi sur les baux, autorisent ainsi une **révision annuelle des loyers**. En outre, ces locataires bénéficient généralement d'une solvabilité accrue, leurs parents assumant généralement le paiement du loyer.

Consultez les plans



Source : [Kosy - Fortior](#)

³¹De particuliere vastgoedsector produceert rapporten en marktanalyses die de groei van de studentenpopulatie en de spanningen op de studentenhuisvestingsmarkt gedetailleerd beschrijven.

Zie bijvoorbeeld: [Diggit, Kotkompas, 2025](#)

³² [L'Echo, Logements étudiants: un marché sous pression qui séduit les investisseurs](#), L'Echo

³³ [ARAU, Le logement étudiant ne doit pas être un objet de spéculation immobilière, december 2024](#), p. 5

Er zijn genoeg argumenten om investeerders te overtuigen! "Het is spectaculair hoe snel de grote spelers investeren in de Brusselse markt en elders, wat aantoonde hoe winstgevend de sector is", legt Benjamin Wayens, geograaf en professor aan de ULB, uit in de krant L'Echo.³⁴

Brussel telt 6000 eenheden in particuliere studentenresidenties.³⁵ Toekomstige edities van de monitoring van studentenhuisvesting zullen ons zeker meer inzicht geven in de evolutie hiervan. Het Waals observatorium voor studentenhuisvesting heeft aangetoond dat de groei het grootst is in dit segment van het studentenpark.³⁶ Dat is ook het geval in Brussel. De gemeente Elsene, een favoriete gemeente van jongeren, heeft alleen al in 2025 vergunningaanvragen ontvangen voor 2000 nieuwe eenheden, en de projecten blijven niet beperkt tot Elsene. De monitoring spreekt van 4.000 geplande eenheden op gewestniveau.

Deze woningen worden op verschillende manieren ontwikkeld, op de markt gebracht en beheerd door diverse actoren: sommige vastgoedbedrijven zijn gespecialiseerd in studentenhuisvesting (XIOR, Studeo, UpKot...), andere projectontwikkelaars profiteren van de conjunctuur om naast hun traditionele projecten ook een of ander project te ontwikkelen (Bouygues, ION, Artone...), sommigen bouwen en beheren de woningen, anderen bouwen en verkopen aan particulieren of instellingen...

Het particuliere aanbod groeit snel en vult momenteel alleen op kwantitatief vlak een deel van het tekort aan. Studio's hebben de voorkeur boven kamers en zijn aantrekkelijker voor investeerders die ze, indien de omstandigheden dat vereisen, voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld jonge werkenden) kunnen gebruiken. De keerzijde van de medaille voor studenten: **de prijzen stijgen enorm**. De residenties zijn luxueus en goed uitgerust (fitnessruimte, studieruimtes, gemeenschappelijke ruimtes, conciërge en 24/7 assistentie...). Dit comfort drijft de prijzen opnieuw omhoog. De huurprijzen in deze residenties bedragen (soms zelfs veel meer dan!) meer dan 700 euro per maand.



³⁴ [L'Echo, Logements étudiants: un marché sous pression qui séduit les investisseurs](#)

³⁵ Perspective, Monitoring, op.cit

³⁶ [CEHD, Observatoire wallon des logements étudiants, Édition 2023](#)

Particuliere projectontwikkelaars moeten bijdragen aan een betaalbaar aanbod

Om het segment weer in evenwicht te brengen, moeten de overheden ervoor zorgen dat de productieve particuliere sector bijdraagt aan het betaalbare aanbod. Hoe? Er zijn stedenbouwkundige en regelgevende hefboomen die kunnen worden ingezet.

De gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften (GSV), waarvan de hervorming al tien jaar op zich laat wachten, **zouden moeten worden aangepast aan studentenhuisvesting**. Dat is vandaag niet het geval. Er is geen specifieke categorie, studentenhuisvesting moet aan de algemene voorschriften voldoen. De rechtvaardiging die bij de goedkeuring van de GSV werd gegeven, luidde als volgt:

“Het lijkt namelijk niet opportuun om een specifieke categorie te creëren op basis van een bepaalde bestemming of een bepaald gebruik van woningen, wat zou leiden tot de bouw van specifieke woningen die niet kunnen worden omgevormd tot gewone woonwoningen.”³⁷

Met een uitzondering voor universitaire instellingen :

“studentenkamers die deel uitmaken van een collectieve accommodatie die eigendom is van een publiekrechtelijke of openbaarbelangrijke rechtspersoon, zoals een universiteit, zijn uitgesloten van het toepassingsgebied (...)”.³⁸

Als particuliere projectontwikkelaars echter zouden worden aangemoedigd om kamers te bouwen in plaats van studio's, zou dat gevolgen hebben voor de prijzen. In Leuven of Gent bijvoorbeeld moet 20 % van de grote studentenhuisvestingsprojecten bestaan uit "standaard" kamers met gedeelde keukens en sanitair, die goedkoper zijn dan volledig uitgeruste studio's.³⁹ Wij sluiten ons aan bij deze optie, die met name door Brik wordt verdedigd.

In het hervormingsvoorstel van de GSV dat in 2022 ter openbare raadpleging werd voorgelegd, definieerde de Brusselse wetgever studentenhuysvesting en maakte hij een onderscheid tussen twee typologieën: collectieve huisvesting (individuele kamer van minimaal 12 m² en gemeenschappelijke keuken/sanitaire voorzieningen) en individuele huisvesting (minimaal 24 m², volledig privé) en legde een mix op, een "evenwichtige verdeling" tussen het aantal individuele en collectieve studentenwoningen in alle nieuwe studentenhuysvestingsprojecten.⁴⁰

³⁷ [Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening, titel 2](#)

³⁸ GSV, Op.cit.

³⁹ [BRIK, Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuysvesting, 2023](#)

⁴⁰ [RRU Reglementaire.pdf](#)

Andere optie: De gemeente Elsene, die bijzonder in trek is bij projectontwikkelaars van studentenwoningen, **heeft besloten om als voorwaarde** voor alle bouwvergunningen voor grote projecten te stellen dat **15% van de woningen 'betaalbaar' moet zijn**⁴¹, wat samenwerking met het SVKS stimuleert. Als hieraan niet wordt voldaan, zal de gemeente een negatief advies over het project uitbrengen. Het gaat om een richtlijn die door de nieuwe gemeentelijke meerderheid aan het begin van de zittingsperiode is vastgesteld; de lokale bestuurders beroepen zich op de urgentie om actie te ondernemen gezien de druk op de woningmarkt in de gemeente en de talrijke speculatieve projecten die door projectontwikkelaars worden voorgesteld. Er mocht niet langer worden getwijfeld, want speculatie op studentenhuisvesting is een realiteit. Dezelfde overwegingen en richtlijnen zouden moeten worden veralgemeend en op regionaal niveau moeten worden toegepast.⁴²



Ter herinnering: tijdens de vorige zittingsperiode was de meerderheid het eens geworden (ook al kon het wetsontwerp aan het einde van de zittingsperiode niet in stemming worden gebracht) om een quotum voor sociale woningen op te leggen in alle grote vastgoedprojecten. Het principe was als volgt: bij alle nieuwe particuliere woningbouwprojecten van meer dan 3500 m² moest 25 % van de oppervlakte tegen een maximumprijs worden aangeboden aan een openbare vastgoedoperator, met sociale huisvesting op de eerste plaats. Dezelfde filosofie zou moeten gelden voor studentenhuisvesting. Brussel heeft weliswaar een tekort aan koten, maar Brussel heeft vooral een tekort aan kamers die toegankelijk zijn voor studenten met een bescheiden inkomen.

Vrij bepaalde huurprijzen

Wanneer *Panorama* studenten vraagt naar de moeilijkheden die ze ondervinden bij het zoeken naar een studentenkamer, wordt de prijs in 94,4% van de gevallen genoemd als grootste obstakel!

Het segment van de studentenhuisvesting is duurder dan dat van de klassieke huurwoningen.

Als we de huurprijs per m² vergelijken, zien we een verhouding van meer dan 2,5: 9,8 €/m² voor een klassieke huurwoning tegenover 25,7 €/m² voor studentenhuisvesting⁴³ (gegevens van 2019).

En de evolutie is hier nog uitgesprokener dan in het segment van de klassieke huurwoningen. De mediane huurprijzen zijn in vijf jaar tijd met 25% gestegen!⁴⁴

⁴¹ Bovenop de stedenbouwkundige lasten, en niet in plaats van de stedenbouwkundige lasten.

⁴² [Infoxl, april 2025](#) en [Gemeenteraad - 27/03/2025](#) (2u30')

⁴³ We hebben gebruikgemaakt van de gegevens van [het](#) laatste gepubliceerde [Observatiecentrum Huurprijzen](#) (enquête 2018) voor de traditionele markt: een gemiddelde huurprijs van 739 euro, geïndexeerd voor 2019, en een gemiddelde oppervlakte van 77 m².

Voor studentenhuisvesting hebben we ons gebaseerd op de gegevens van [Blik op het studentenleven 2019 – 2020](#) voor de gemiddelde huurprijs van studentenhuisvesting (505 euro/maand) en het [rapport van de CEHD met betrekking tot de indicatieve huurprijzen voor studentenhuisvesting in Wallonië](#) voor gemiddelde oppervlakten: 19 m² (waarschijnlijk overschatte waarde, aangezien de mediaan 15 m² bedraagt).

⁴⁴ Perspective, Blik op studentenleven, op.cit.

De markt profiteert van het toenemende aantal studenten en het ontbreken van overheidsregulering om de prijzen en winsten te maximaliseren. Om deze inflatoire dynamiek te temperen, moeten de Brusselse autoriteiten maatregelen nemen met betrekking tot de huurprijzen van studentenwoningen. Wallonië heeft onlangs een huurprijstabel voor studentenwoningen gepubliceerd.⁴⁵

Dat is niet het geval in Brussel. **De Brusselse tabel is opgesteld voor klassieke individuele woningen en is niet geschikt voor bijvoorbeeld collectieve woningen en woongemeenschappen.** De paritaire commissie heeft dan ook nooit een advies kunnen uitbrengen over de juistheid van de huurprijs van een gedeelde/collectieve woning bij gebrek aan unanimiteit. Verhuurders geven grif toe dat de huurprijzen voor gedeelde woningen hoger liggen omdat ze abnormaal snel slijten of omdat ze door jongeren worden bewoond. Deze overwegingen staan ver af van de specifieke kenmerken van de woningen, die nochtans uitsluitend bepalend zouden moeten zijn voor een redelijke huurprijs.

Het opnemen van de specifieke kenmerken van collectieve woningen in de tabel zou een van de projecten van de toekomstige regering moeten zijn, temeer daar de prijsgegevens beschikbaar zullen worden gesteld door het tweede deel van de monitoring van studentenwoningen door Perspective.

Vergelijking van de huurprijzen (zonder lasten) van verschillende studentenwoningen

Eigenaar of beheerder	Kamer	Studio
SVKS (2025)	200 €	350 €
Brik (2025)	393 €	515 €
Universiteiten (2025)		
ULB	280 € - 420 € (eigen sanitair)	510€
UCL Alma	330 € - 515 €	500 € - 725 €
VUB	420 €	526 €
Saint-Louis (met XIOR)	515 € - 675 € (eigen sanitair)	765 €
Kamer bij een particulier (2023)	502 €	
Kamer in een gedeelde woning (2023)	575 €	
Privéwoning (2023)	645 €	724 €

Bronnen: Websites van universiteiten en woningbeheerders, gesprek met Floriane Philippe, AISE. 9/9/2025 onderhoud Brik ; [Perspective, Blik op het studentenleven 2022/2023](#) en [Brik, Student housing in Brussels, september-november 2023](#)

De huurprijzen van universiteitswoningen variëren tussen de goedkoopste en duurste opties (afhankelijk van de uitrusting en oppervlakte). De waarden voor woningen in privé-residenties, bij particulieren of in gedeelde woningen en bij Brik zijn gemiddelde huurprijzen.

⁴⁵ [Loyers logement étudiant en Wallonie](#)

DE PRECAIRE SITUATIE VAN STUDENTEN

Studenten ontsnappen niet aan financiële en materiële onzekerheid. Het verlaten van het ouderlijk huis is een belangrijke risicofactor voor onzekerheid, natuurlijk vanwege de huisvesting – zoals we zojuist hebben gezien (huur, lasten...) –, die de grootste uitgave is voor studenten die op kamers wonen en/of hun familie. **Alleen al voor de kamer (particuliere huurmarkt) moet men rekenen op gemiddeld 7000 € per jaar**⁴⁶. Voor sommige jongeren is het dagelijkse pendelen tussen school en het ouderlijk huis de enige financieel haalbare optie.

Onder de studenten die niet bij hun ouders wonen, **treft de financiële onzekerheid buitenlandse studenten nog harder, vooral niet-Europeaanen** die geen of beperkte toegang hebben tot studiebeurzen en het volledige collegegeld (835 euro)⁴⁷ moeten betalen, of zelfs extra inschrijvingskosten langs franstalige kant (+4175 euro/jaar)⁴⁸. De kosten van studeren en huisvesting maken de levensomstandigheden voor een deel van deze studenten bijzonder moeilijk.

Uit het onderzoek van het Observatoire de la vie étudiante van de ULB (2023-2024) blijkt dat een groot deel van de studenten die niet bij hun ouders wonen, hun huur alleen betalen (37,9% in 2023). De gemiddelde huurprijs is tussen de twee edities van het onderzoek aanzienlijk gestegen. En zelfs onder degenen die financiële steun krijgen, is het bedrag (dat ook is gestegen) niet voldoende om de volledige huurkosten te dekken⁴⁹.

Jaar van de enquête	Gemiddelde huur (€)	Gemiddelde steun (€)	Aandeel studenten die financiële steun van familie krijgen	Aandeel die geen steun krijgt
2020	504,5€	305€	58,8%	41,2%
2023	580,8€	368€	62,1%	37,9%

Bron: [Observatoire de la vie étudiante de l'ULB](#), 2023-2024, pg 14.

⁴⁶ Gemiddelde berekend op basis van bovenstaande tabel, inclusief gedeelde woningen, kamers en studio's in de privésector.

⁴⁷ 1157 €/jaar in het Nederlandstalig onderwijs (bachelors en masters) voor Belgische en Europese studenten en erkende politieke vluchtelingen, en dit voor het academiejaar 2025-2026. Voor niet-Europeaanen hangt de hoogte van het inschrijvingsgeld af van de gekozen studierichting (4000 tot 5000 €/per academiejaar).

Aan Franstalige kant zal het collegegeld voor het volgende academiejaar (2026-2027) stijgen van 835 euro naar 1194 euro per jaar.

⁴⁸ Vanaf het academisch jaar 2025-2026 betalen onderdanen van niet-Europese landen het collegegeld en een aanvullende bijdrage, waardoor het inschrijvingsgeld op 5010 euro per jaar komt! Er bestaan vrijstellingen, met name voor studenten uit landen met een extreem lage ontwikkelingsindex ([ongeveer zestig landen](#)). Alle anderen betalen de volledige prijs, waaronder veel studenten uit andere arme (maar niet arm genoeg!) landen, zoals Marokko of Algerije.

⁴⁹ [Observatoire de la vie étudiante](#)

Deze studenten, die (gedeeltelijk) op zichzelf zijn aangewezen, lopen een groter risico op financiële onzekerheid en materiële ontberingen. Door hun beperkte middelen moeten ze bepaalde uitgaven achterwege laten, bijvoorbeeld voor lesmateriaal dat toch nodig is om hun studie goed te kunnen volgen, maar ook voor uitjes, sociale activiteiten of vrijetijdsbesteding, en zelfs voor basisbehoeften zoals voedsel...

En het zijn studenten die veel werken. Een betaalde baan, soms zelfs meerdere. Volgens het overzicht van het studentenleven heeft één op de twee studenten een baan, één op de tien heeft tijdens het academische jaar meerdere bijbaantjes. Ze hebben niet allemaal dezelfde financiële behoeften (overleven, zakgeld...) en werken niet allemaal even intensief.⁵⁰ De helft werkt echter meer dan 15 uur per week (inclusief avonden en weekends).

De FEF (Fédération des étudiants francophones) onthulde dat in de Fédération Wallonie-Bruxelles 20% van de studenten minstens 5 uur per week lessen miste om te gaan werken.⁵¹ Het is het schoolsucces dat op het spel staat wanneer studenten gedwongen worden om andere dingen te doen dan lessen volgen en studeren. Franse onderzoekers hebben aangetoond dat betaald werk een negatieve invloed heeft op het schoolsucces vanaf een drempel van ongeveer 15 tot 18 uur per



week.⁵² De Fédération Wallonie-Bruxelles kent studiebeurzen toe aan studenten met een laag inkomen, en het Vlaamse gewest doet hetzelfde. Kotstudenten krijgen hogere bedragen, maar die dekken lang niet alle behoeften. Aan Franstalige kant bedraagt de gemiddelde studiebeurs voor studenten die niet bij hun ouders wonen ongeveer 1600 euro per jaar (met vrijstelling van collegegeld).⁵³ De FEF, de Ligue des familles en andere partners uit het verenigingsleven eisen dat

bij de berekening van de steun meer rekening wordt gehouden met de werkelijke studiekosten (en dus ook met de huisvestingskosten), die door dezelfde actoren worden geraamd op 12.772 euro voor studenten met een beurs die op kamers wonen (4149 euro voor studenten die thuis wonen).⁵⁴

Naast de bedragen zijn er op het vlak van de toelatingsvoorwaarden ook drempel effecten die de situatie nog onzekerder maken, nationaliteitscriteria die uitsluiting veroorzaken en een niet te

⁵⁰ De noodzaak om te werken om financiële redenen neemt geleidelijk toe met de leeftijd. Dat blijkt uit de gegevens van het Observatoire de la vie étudiante van de ULB.

⁵¹ Adam Assaoui, voorzitter van de FEF, gehoord tijdens het colloquium georganiseerd door de Ecolo-fractie op 2 december 2025 in het Brusselse Parlement, getiteld: Wie zal morgen nog in Brussel kunnen wonen?

⁵² Catherine Béduwé, Julien Berthaud, Jean-François Giret, Georges Solaux, 2019, "Les effets du travail étudiant sur la réussite des études" (De effecten van studentenwerk op het studieresultaat), in *Regards croisés sur les expériences étudiantes – L'enquête Conditions de vie 2019* (Verschillende visies op studentenervaringen – Onderzoek naar levensomstandigheden 2019), Etudes et recherches, La documentation Française, pp. 40-45. Geciteerd in het Observatoire de la vie étudiante van de ULB, editie 2023-2024, op.cit.

⁵³ Ligue des familles, [c'est le moment de remplir votre demande d'allocations d'études, 9 juli 2024](#).

In het hoger onderwijs kan het bedrag variëren van 400 tot 6000 euro.

⁵⁴ De Ligue des familles in samenwerking met de FEF, het Rassemblement wallon de lutte contre la pauvreté en het Forum – Bruxelles contre les inégalités, [Vers une réforme souhaitable des allocations d'études, oktober 2023, p. 28](#). Het zijn niet alleen de huurkosten die het verschil maken tussen studenten die op kamers wonen en studenten die dat niet doen, maar ook andere uitgaven in verband met huisvesting, voedseluitgaven, enz.

verwaarlozen percentage van niet-gebruik van rechten (studenten of hun families zijn niet op de hoogte van de steun). **Verenigingen vragen dan ook om de toegang tot studiebeurzen uit te breiden en pleiten voor automatisering ervan.** We wijzen ook op de financiële steun van de sociale diensten van scholen, die deels het gebrek aan toegang tot andere uitkeringen kunnen compenseren.

De herwaardering van de huur in de berekening van de beurs of eventueel in een specifieke regeling (zoals een huursubsidie) mag niet doen vergeten dat de structurele en goedkoopste oplossing voor de gemeenschap ook in dit segment ligt in de regulering van de huurprijzen.

Een andere indicator voor de kwetsbaarheid van studenten is het percentage studenten dat een inkomenssteun ontvangt. Ongeveer **10 % van de studenten ontvangt sociale bijstand van de OCMW's in Brussel.** Er zijn grote regionale verschillen: in Wallonië is dat 5 % en in Vlaanderen minder dan 2 %

Als we aan de analyse de begunstigden van het BIM-statuuut (verhoogde bijstand op het gebied van gezondheidszorg) toevoegen, zien we dat **meer dan een op de drie Brusselse studenten alleen woont of in een gezin met een laag inkomen.**⁵⁵ Ook hier zijn de regionale verschillen schrijnend. Nog voordat ze aan hun studie beginnen en de kosten daarvan op zich nemen, bevinden deze jongeren en gezinnen zich al in een kwetsbare financiële situatie. Studietoelagen moeten natuurlijk voorkomen dat hun situatie nog verder verslechtert, maar dan moeten de bedragen wel toereikend zijn, wat niet het geval is.

Voor degenen die afhankelijk zijn van sociale bijstand is domiciliering in hun woning een cruciale kwestie. Het is echter niet ongebruikelijk dat eigenaars zich verzetten tegen de domicilie, een praktijk die nochtans illegaal is⁵⁶, of zich verzetten tegen het feit dat de student zijn hoofdverblijfplaats in de woning vestigt, wat weliswaar is toegestaan, maar strikt moet worden gerechtvaardigd⁵⁷.

WOONOMSTANDIGHEDEN DIE TE WENSEN OVERLATEN

Net als voor de hele Brusselse huurwoningenmarkt is het kwaliteitsniveau van de studentenwoningen onvoldoende gekend. Verschillende signalen wijzen er echter op dat studenten, naast de prijs, ook worden benadeeld wat betreft de kwaliteit van de woningen die ze bewonen.

25% van de respondenten in het overzicht van het studentenleven (Perspective) **klaagt over hun huisvesting**, met vocht en thermische isolatie als belangrijkste punten van kritiek. Nog meer respondenten stellen vraagtekens bij de prijs-kwaliteitverhouding van hun woonruimte (hoge huurprijzen voor bijzonder kleine oppervlakten).

⁵⁵ [FOD sociale integratie, Armoedebestrijding, Sociale economie en Grootstedelijk beleid, Focus 34: jongeren en studenten die steun ontvangen van het OCMW, 2023, p. 20.](#) De cijfers zijn afkomstig uit een kruising van de gegevens van de SPP sociale integratie en die van de Kruispuntbank van de sociale zekerheid.

⁵⁶ De domicilie is een administratieve handeling die alleen de student en de gemeente aangaat. Als de student echter niet het recht heeft om zijn hoofdverblijfplaats in de woning te vestigen, blijkt het uiterst moeilijk om zich te domicilieren.

⁵⁷ Artikel 234 van de ordonnantie Woninghuur: *een clause die verbiedt dat het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder wordt gebruikt, wordt als niet geschreven beschouwd wanneer zij niet wordt ondersteund door een uitdrukkelijke en ernstige rechtvaardiging, met name met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het gehuurde goed, en niet vergezeld gaat van de vermelding van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst.*

De vaststellingen van het Plateforme logement étudiant (PLE)

De PLE, die tot voor kort samen met de vzw Brik de website mykot beheerde, geeft ons een veelzeggende analyse van de woningbezoeken die ze de afgelopen jaren heeft uitgevoerd om de kwaliteit van de aangeboden woningen te controleren alvorens ze op mykot te publiceren. Het mykot-project, dat al bestond sinds Nederlandstalige kant voordat de PLE erbij kwam, is juist ontstaan uit de wens om jonge studenten een kwalitatief hoogstaand aanbod te garanderen.

We hebben hier vooral de bevindingen van de PLE weergegeven, omdat deze vzw zich vooral richt op het verzamelen van aanbiedingen voor huisvesting bij particulieren, terwijl Brik zich meer en meer bezighoudt met aanbiedingen van eigenaren/beheerders van particuliere studentenhuizen. Het probleem is daar minder de kwaliteit dan de betaalbaarheid.⁵⁸

De PLE vermeldt dat **een groot deel van de woningbezoeken** die zij vooraf aflegt – meestal op initiatief van eigenaren die willen profiteren van de gratis dienstverlening van mykot en haar kennis van de studentenwereld⁵⁹ om te verhuren – **de minimale kwaliteitsnormen niet respecteert**. Het gaat niet om ongezonde of gevaarlijke woningen, althans voor het merendeel, maar in bijna 8 op de 10 gevallen is er sprake van non-conformiteit.

Vaak is de oppervlakte van de kamers die te huur worden aangeboden een probleem.⁶⁰ De PLE werkt vooral samen met eigenaren die een of meer kamers in hun eigen woning beschikbaar stellen. Met dit doel voor ogen is de PLE trouwens opgericht: om deze eigenaren, die hun persoonlijke woning niet altijd op een transparante en legale manier verbouwen, te bereiken en verantwoordelijk te maken.

Kamers die te klein zijn of niet voldoen aan de minimale plafondhoogte, onvoldoende verlichting... Woonkamers of delen van woningen die zonder stedenbouwkundige vergunning zijn omgebouwd tot studentenkamers en die niet altijd over voldoende collectieve voorzieningen beschikken voor het aantal bewoners. Soms zijn de elektrische installaties verouderd of zijn ze verbouwd, maar ontbreekt het conformiteitsattest. Bijna 8 op de 10 bezochte woningen voldoen niet aan de basisvereisten. En wanneer aanpassingen om aan de normen te voldoen mogelijk zijn of werkzaamheden nodig zijn, zijn de eigenaars niet gemakkelijk te overtuigen⁶¹. De meesten vinden het niet nodig om de tekortkomingen te verhelpen en geven er de voorkeur aan om elders te gaan kijken, op andere locaties waar geen kwaliteitseisen gelden. De vraag is zo groot dat de verhuur hoe dan ook verzekerd is.

⁵⁸ Mykot stelt geen voorwaarden qua prijs

⁵⁹ Van de respondenten die hebben deelgenomen aan het laatste overzicht van het studentenleven, is slechts 22,5% op de hoogte van het bestaan van mykot.

⁶⁰ Beide partners, PLE en BRIK, hanteren de bewoonbaarheidsnormen van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de minimumoppervlakten.

⁶¹ Volgens Brik, is het gebrek aan geharmoniseerde brandveiligheidsnormen tussen nieuwe en bestaande woningen de hiervoor een van de redenen, zelfs bij de meest gemotiveerde eigenaars.

Het Platforme Logement Etudiant – PLE

Opgericht in 2015

Erkend als Vereniging die ijvert voor de integratie via de huisvesting §AIPL)

1,5 VTE tot eind 2025, 1 VTE vanaf 2026

Missie: de toegang tot het hoger onderwijs verbeteren door de huurvoorwaarden voor studenten en verhuurders te verbeteren.

Activiteiten:

Mede-beheerder van de website MyKot (Franstalig gedeelte) tot eind 2025

- 2882 aanbiedingen gepubliceerd
- Dit vertegenwoordigt slechts 20% van de bezochte woningen (die aan de normen voldoen)
- Kamers bij particulieren
- Geen voorwaarden inzake huurprijs of inkomen
- Bezoek aan woningen om de kwaliteit te garanderen

Bewustmakingsinstrumenten voor huurders en verhuurders

[Juridische bijstand in samenwerking met QUID asbl](#)

Bronnen: interview met PLE, op.cit en [website van PLE](#)

De PLE brengt ook andere problemen aan het licht, die eerder betrekking hebben op de huurrelatie en de naleving van het huurrecht en die soms al tijdens het eerste bezoek aan de orde komen, of later, op initiatief van de studenten: geen sleutel om de kamer af te sluiten, beperkingen op het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes, verbod op bezoek...

Mykot heeft als voordeel dat het niet alleen de kwaliteit van de woningen garandeert, maar ook de student verzekert van het daadwerkelijke bestaan van het pand, **aangezien oplichting op sociale media in deze sector steeds vaker voorkomt**. Uit het panorama van het studentenleven blijkt dat 34% van de respondenten⁶² hier al het slachtoffer van is geweest. Buitenlandse studenten, die het Belgische systeem niet kennen, zijn het belangrijkste doelwit. Het komt bijvoorbeeld voor dat ze worden uitgenodigd om vanuit het buitenland een woning te reserveren, waarbij ze de eerste maand huur of een huurwaarborg moeten betalen voor een woning die uiteindelijk fictief blijkt te zijn.⁶³

Andere verontrustende observaties

Een recente studie van het IGEAT (ULB) en de vzw SOHAB (Solidarité pour l'habitat), gericht op een wijk in Elsene die grenst aan de ULB, wijst op situaties van groot ongemak in de studentenwoningen van de : half ondergrondse kamers zonder ventilatiemogelijkheid, ernstige vocht- en schimmelproblemen, kleine kamers in overvolle huizen zonder gemeenschappelijke ruimtes...⁶⁴

⁶² Perspective, Panorama, op.cit, p.58

⁶³ Gesprek op 13 oktober 2025 met Quentin Monnier, secretaris-generaal van de FEF.

⁶⁴ MAY X., Studentenhuisvesting in de wijk Petite Suisse, oktober 2025

De vzw QUID, een eerstelijns juridische hulpdienst van de ULB – gerund door rechtenstudenten – krijgt eveneens regelmatig klachten over de staat van de woningen: vocht, gebrek aan warm water, defecte verwarming (of beperkt gebruik), aanwezigheid van ongedierte...

Ook worden misbruiken rond huurovereenkomsten aan de kaak gesteld, met name wat betreft de huurwaarborg (die wordt ingehouden in plaats van op een geblokkeerde rekening te worden gestort) en de terugbetaling ervan, die te laat, gedeeltelijk of zelfs helemaal niet gebeurt.⁶⁵ De vzw werkt samen met de PLE om juridisch advies over huisvesting uit te breiden naar alle Brusselse studenten in het hoger onderwijs die daar behoefte aan hebben en een kwetsbare partij zijn in het contract.⁶⁶



"Een studentenkamer is meestal een eerste huurervaring. De student-huurder kent zijn rechten niet goed. Hij wordt geconfronteerd met eigenaars of makelaars die, zich bewust van de onervarenheid van de student, hiervan kunnen profiteren, zowel wat betreft de huurvoorwaarden als de oplossing van eventuele conflicten."⁶⁷



Bovendien bestaat er een wijdverbreid idee dat jongeren in minder kwalitatieve woningen zouden kunnen wonen, omdat het om tijdelijke woningen gaat, omdat hun verwachtingen lager zouden zijn, omdat het een noodzakelijke overgangsfase zou zijn om zich te ontwikkelen...⁶⁸ **We moeten het idee bestrijden dat onzekerheid een soort inwijdingsrite is die eigen is aan het studentenleven.**⁶⁹

Er zijn ongetwijfeld nog meer voorbeelden te noemen die het bestaan van slechte huisvesting in het studentensegment bevestigen. De DGHI kon ons geen informatie geven over het percentage klachten dat door deze groep wordt ingediend, aangezien deze gegevens niet worden bijgehouden en er bijna geen woningen meer zijn met een keurmerk. Het is zeer waarschijnlijk dat studenten nog minder geneigd zijn dan andere huurders om een beroep te doen op de regionale inspectie. Het tijdelijke en overgangskarakter van de huur moedigt dit niet aan.

Wat doet het Brusselse Gewest ?

Het kan niet gezegd worden dat deze realiteit door de politieke vertegenwoordigers wordt genegeerd, maar de pogingen om in te grijpen zijn tot nu toe weinig overtuigend geweest. In 2017 heeft de regering Vervoort II een label "kwaliteitsvolle studentenhuisvesting" ingevoerd om de naleving van minimumnormen op het vlak van veiligheid, hygiëne en uitrusting in dit segment van de huurmarkt te stimuleren.

De aanvragen voor het label moesten worden ingediend bij de DGHI, de regionale inspectiedienst

⁶⁵ Helin ALINAK en Selma KAZANCI voor de vzw Quid, colloquium van ecole van 2 december 2025 over huisvesting, op.cit.

⁶⁶ [L'aide juridique au logement étudiant \(AJLE\)](#).

⁶⁷ [Fédération des étudiants francophones, La condition étudiante dans la problématique du logement, p.2.](#)

⁶⁸ Een tendens die met name door de FEF en de PLE aan de kaak wordt gesteld.

⁶⁹ [Geciteerd in het Europees observatorium voor diversiteit](#)

voor huisvesting, die toeziet op de naleving van de normen van de Code, op basis van een eenvoudige verklaring op erewoord. Deze dienst was verantwoordelijk voor de controle achteraf van (een deel van) de woningen met het label. De website mykot moest de gecertificeerde woningen huisvesten, het aanbod van kwaliteitswoningen vergroten en het werk ondersteunen van de PLE en Brik, actoren die niet bevoegd zijn om naleving af te dwingen.

We spreken in de verleden tijd **omdat dit label, dat nooit verplicht is gesteld, een totale mislukking bleek te zijn**. In 2018 behandelde de DGHI 985 aanvragen voor het label. Een eerste succes dat rechtstreeks verband hield met de proactieve houding van de DGHI ten opzichte van de universiteiten (het label was ook gericht op de kwaliteit van studentenhuisvesting en niet alleen op particuliere huisvesting), maar dat in de daaropvolgende jaren als sneeuw voor de zon verdween; in 2022 werden slechts 22 dossiers ingediend. In de volgende activiteitenverslagen van de DGHI worden geen cijfers meer vermeld.

Naast het facultatieve karakter ervan, dat gedeeltelijk het mislukken ervan verklaart, bevatten de criteria voor toegang tot het label ook een andere vereiste, namelijk het ondertekenen van een studentenhuurcontract.⁷⁰ In 2018 werd een nieuwe regeling ingevoerd die flexibeler is voor studenten wat betreft de opzegtermijn, maar die ook nooit verplicht is gesteld en daardoor te weinig wordt gebruikt. Het onderbenutten van het studentenhuurcontract beperkt de potentiële reikwijdte van het label drastisch.

Welke pistes moeten worden gevolgd?

Vanuit ons standpunt bekeken, brengt het label twee fundamentele problemen met zich mee: enerzijds het facultatieve karakter ervan en anderzijds het feit dat het wordt toegekend op basis van een eenvoudige verklaring op erewoord. Dit volstaat niet om de kwaliteit van een woning te garanderen. Er zijn controles nodig. Het label zou bovendien contraproductief kunnen zijn als het door verhuurders wordt gebruikt om huurverhogingen te rechtvaardigen zonder dat de kwaliteit is bewezen. Het is bovendien een maatregel die het kernprobleem niet aanpakt: het zijn niet de eigenaren van woningen in zeer slechte staat die een label aanvragen.

Het label verplicht stellen en dit koppelen aan systematische voorafgaande controlebezoeken blijft de ideale oplossing, maar deze optie is niet erg realistisch. De DGHI beschikt over beperkte personele middelen.

Het is bovendien een maatregel die het kernprobleem niet aanpakt: het zijn niet de eigenaren van woningen in zeer slechte staat die een label aanvragen.

Het label verplicht stellen en dit koppelen aan systematische voorafgaande controlebezoeken blijft de ideale oplossing, maar deze optie is niet erg realistisch. De DGHI beschikt over beperkte personele middelen, hoewel deze tijdens de vorige legislatuur zijn uitgebreid.

Het lijkt ons efficiënter en minder energieverblindend als de regionale inspectie een deel van deze initiatiefbezoeken specifiek richt op studentenwoningen in wijken in de buurt van

⁷⁰ Evenals de verplichting om een EPC-certificaat voor de betreffende woning te bezitten en duidelijke, geharmoniseerde en transparante informatie te verstrekken over de huurprijs en de kosten. [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2017 tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te bekomen.](#)

onderwijsinstellingen, in samenwerking met de gemeenten, die over informatie beschikken over de lokale gebouwen en zelf strijden tegen illegale onderverdelingen (die veel voorkomen in deze sector, waar eengezinswoningen worden omgebouwd tot kamers met meerdere bewoners). Dit zijn stedenbouwkundige overtredingen die kunnen wijzen op mogelijke kwaliteitsgebreken.

In plaats van een label lijkt het ons een andere mogelijke oplossing om het aantal bezoeken op eigen initiatief te intensiveren in wijken of gebouwen waar er aanwijzingen zijn voor slechte huisvesting. De huisvestingsomstandigheden van studenten verdienen in ieder geval prioritaire aandacht.

Een huurovereenkomst voor niets?

Ook is het noodzakelijk om hen iets meer evenwicht in de huurovereenkomst te garanderen. Bij de regionalisering van de huurovereenkomst heeft de wetgever in 2018 een nieuw contractueel stelsel ontworpen, de studentenhuurovereenkomst, die juridische antwoorden moet bieden op de specifieke kenmerken van het studentenleven, wat betreft de duur van de huurovereenkomst en de voortijdige beëindiging ervan.

De vertegenwoordigers van de studenten vroegen om huurovereenkomsten van 10 maanden om de huurlasten tijdens de zomermaanden in meestal verlaten woningen te vermijden. Ook pleitten zij ervoor om tussentijdse vertrekken zonder kosten te vergemakkelijken, omdat studenten meer dan anderen behoefte hebben aan flexibiliteit in geval van een verandering van studierichting, het staken van hun studie of een vertrek naar het buitenland...

Hoewel de wetgever het advies van de studenten over huurcontracten van 10 maanden niet heeft opgevolgd (het studentenhuurcontract wordt in principe afgesloten voor 12 maanden, tenzij anders vermeld), zijn de opzeggingsvoorwaarden wel versoepeld.

De studentenhuurovereenkomst bepaalt dat de huurder de overeenkomst te allen tijde kan beëindigen, mits hij een opzegtermijn van 2 maanden in acht neemt en geen schadevergoeding verschuldigd is. Het is zelfs mogelijk dat de student de overeenkomst beëindigt nog voordat hij de woning betreft, bijvoorbeeld als hij niet slaagt voor een toelatingsexamen of een tweede examensessie, waardoor de voortzetting van zijn studie in gevaar komt.⁷¹

De regeling bestaat, **maar is niet verplicht gesteld**, waarschijnlijk als gevolg van een wankel en onproductief compromis tussen het recht op huisvesting en de verdediging van de belangen van de eigenaren. De opzegging door de huurder, die in het kader van de studentenregeling op elk moment kan plaatsvinden, kan onzekerheid creëren bij de verhuurders, aangezien er gedurende het jaar minder kandidaten voor herverhuur zijn. Het resultaat is dat de studentenhuurovereenkomst niet de eerste keuze is.⁷² Verhuurders geven de voorkeur aan de gewone huurovereenkomst.⁷³ De

⁷¹ Een bepaling die nauwelijks werkbaar is, aangezien de student de eigenaar 1 maand voor de daadwerkelijke intrek in de woning op de hoogte moet brengen. Een termijn die onverenigbaar is met het schooljaar (bijvoorbeeld de periode van de tweede examens).

⁷² Volgens Blik op het Studentenleven(p. 55) zou een derde van de respondenten een studentenhuurcontract hebben ondertekend. De opstellers van het rapport raden echter aan om deze gegevens met de nodige voorzichtigheid te interpreteren. Het is mogelijk dat de respondenten niet op de hoogte zijn van de specifieke kenmerken van een studentenhuurcontract en deze optie alleen aanvinken vanwege hun studentenstatus.

⁷³ De huurovereenkomst naar gemeen recht is van toepassing wanneer de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in de woning vestigt. Veel studenten blijven bij hun ouders wonen.

voorwaarden voor de beëindiging van de huurovereenkomst zijn daarin niet geregeld en kunnen contractueel worden vastgelegd.

Ons standpunt is dat de studentenhuurovereenkomst van toepassing moet zijn zodra deze wordt gesloten met een persoon die de hoedanigheid van student heeft. Het is niet aan de partijen (de verhuurder) om te kiezen aan welke regels zij zich willen houden. Er moet worden overgestapt op een verplichting⁷⁴.

Een ander element dat ons aan het denken zet en iets zegt over de manier waarop de wetgever studenten wil beschermen, is de huurgarantie. In 2024 zijn er verschillende mooie verbeteringen doorgevoerd in de huisvestingswetgeving, met name het verbod op het vragen van een borgstelling (het eisen van een garant) in combinatie met een huurwaarborg, om een einde te maken aan misbruik waarbij huurders steeds meer bewijzen van solvabiliteit moeten overleggen... Behalve in het geval van studentenhuurcontracten.

De wetgever oordeelde dat het lage of ontbrekende inkomen van studenten meer garanties rechtvaardigde. Het was echter de wens om discriminatie bij de toegang tot huisvesting voor mensen met de laagste inkomens te voorkomen, die ertoe heeft geleid dat borgstelling voor alle andere huurders is verboden. Niet alle studenten krijgen financiële steun van hun familie. Door cumulatie te voorkomen, worden de meest kwetsbaren onder hen beschermd.

⁷⁴ Brik vraagt een grondige evaluatie van de reglementering, in overleg met eigenaars en studenten, onder meer over de vroegtijdige opzegging, vooraleer een verplichting te overwegen.

CONCLUSIE

Iets meer dan 125.000 studenten volgen hoger onderwijs in Brussel en ongeveer de helft woont niet bij hun ouders. Er is dus een grote behoefte aan huisvesting, zowel in aantal als in kwaliteit, die helaas op dit moment niet wordt vervuld.

Studentenhuisvesting is een segment dat aan elke vorm van prijsregulering ontsnapt. De beschermende effecten van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats zijn weinig van toepassing (bij gebrek aan een domicilie) en de op Brussels niveau ontwikkelde "reguleringsmechanismen" (met name de huurprijzenindex) zijn niet aangepast aan collectieve huisvesting, studentenkamers of gedeelde woningen.

De prijs per m² van een studentenwoning is 2,5 keer hoger dan die van een andere huurwoning. De kosten van huisvesting zijn verantwoordelijk voor de onzekere situatie van studenten en de moeilijkheden van gezinnen om de studie van hun kinderen te financieren. Alleen al voor huisvesting moet gemiddeld 7000 euro per jaar worden gerekend. Voor degenen die ook nog eens huur of een hypotheek voor de gezinswoning moeten betalen, kan dit al snel onhoudbaar worden. En voor zelfstandige studenten wordt betaald werk, dat bovenop de studietijd komt, een noodzaak.

Wij vinden het essentieel dat de volgende regering deze kwestie aanpakt om de wetgeving inzake buitensporige huurprijzen te wijzigen, waarbij specifiek rekening wordt gehouden met collectieve woningen. Dit moet gebeuren in samenwerking met Perspective, om de kennis over de prijzen te verbeteren en de referentiehuurprijzen en de paritaire huurcommissie aan te passen, die al wordt ingeschakeld voor gedeelde woningen, maar zonder aangepast kader. We mogen echter niet vergeten dat drie kwart van de studenten in de privésector woont, in woningen die meestal eigendom zijn van particulieren.

Goedkope studentenwoningen zijn ondervertegenwoordigd in het woningaanbod (amper 6 %) en hun ontwikkelingspotentieel is nu vrijwel nihil: geen of geen grondreserves meer, zeer weinig middelen om te bouwen.

Voor de scholen van de Fédération Wallonie-Bruxelles is het niet de sociale enveloppe waaruit zij putten die het woningaanbod zal doen toenemen.

Het antwoord van het Brussels Gewest op de stijgende prijzen, in een context waarin er geen of bijna geen openbaar aanbod voor studenten bestaat, was de oprichting in 2016 van een sociale verhuurkantoor voor studenten. Deze beheert vandaag ongeveer 400 betaalbare kamers en studio's en de vooruitzichten voor de komende jaren wijzen op een verdubbeling van het beheerde patrimonium. Dit initiatief verdient bijzondere aandacht, omdat het een verademing is voor de meest kwetsbare studenten.

Voor het overige ontbreekt het Brussel, toch de belangrijkste studentenstad van het land, schrijnend aan een visie voor de ontwikkeling van betaalbare studentenhuisvesting in Brussel, met name in strategische ontwikkelings- of herontwikkelingsgebieden in de buurt van onderwijscentra.

Momenteel is de bouw van nieuwe studentenwoningen in handen van particuliere projectontwikkelaars, die er een bijzonder winstgevende onderneming van hebben gemaakt.

Zelfs op openbare terreinen of in projecten van openbare exploitanten geeft men er de voorkeur aan de bouw of het beheer van woningen toe te vertrouwen aan particuliere vastgoedontwikkelaars. Dat is het geval op de site van de Citycampus (vlakbij Ceria en Erasmus), ontwikkeld door Citydev, waar niet voor de SVKS-optie is gekozen, noch voor andere openbare alternatieven. De onzekerheid heerst ook over de betaalbaarheid van de studentenwoningen die zullen worden ontwikkeld in de voormalige kazerne in Elsene (Usquare), vlakbij de campussen van de VUB en de ULB.

Meer dan de helft van de woningen in studentenresidenties is privé en onbetaalbaar. Naast gemiste kansen voor publieke productie moet er ook een einde komen aan het laissez-fairebeleid van het Gewest op het vlak van particuliere ontwikkeling. In Elsene, waar particuliere projectontwikkelaars volop bouwen, heeft de gemeente besloten om bouwers een quotum van 15 % betaalbare woningen op te leggen. Waarom slaat de Gewest deze weg niet in? De woningen zouden kunnen worden toevertrouwd aan het SVKS of aan een openbare exploitant.

Er is behoefte aan meer woningen, meer goedkope woningen, maar ook aan meer kwaliteitsvolle woningen. Vertegenwoordigers van studenten en actoren op het gebied van studentenhuisvesting wijzen op tekortkomingen in de bewoonde woningen: niet-nageleefde woonbaarheidsnormen, verbouwingen van woningen/kamers tot studentenkamers zonder stedenbouwkundige goedkeuring, wat leidt tot ongemak en onzekerheid. En nee, in tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is slecht wonen geen overgangsrite voor jongeren. De regio heeft enkele jaren geleden een kwaliteitslabel ingevoerd, dat zijn beperkingen heeft laten zien. We moeten hieruit lering trekken en op zoek gaan naar potentieel realistischere en effectievere oplossingen, met name door gerichtere bezoeken van de DGHI aan te moedigen op plaatsen waar het vermoeden van slechte huisvesting het grootst is.

**Een huisvestingsbeleid ontwikkelen dat rekening houdt met jongeren,
houdt in dat je niet wilt dat de winsten van enkelen de studies en de
toekomst van duizenden anderen in gevaar brengen.**

Wij danken alle instellingen die wij voor het opstellen van deze studie hebben ontmoet voor hun waardevolle inzichten: SVKS, PLE, Brik, de afdeling gemeenschapsdiensten van de ULB, FEF, vzw 1toit 2 âges, Perspective Brussels.

Deze studie is tot stand gekomen en gepubliceerd met de steun van de Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, integratie via de huisvesting.

BBRoW-studie – december 2025, bijgewerkt in januari 2026

