

Huizen te koop

WEST-VLAANDEREN

BRUGGE

VANAF

€117.000


DE MAKELAAR: «Dit vastgoed beschikt over twee grote troeven: het is een studentenhuus in het midden van de stad én luxueus afgewerkt.»

INDELING: Studio met keuken en badkamer. Gemeenschappelijke ruimte. Fietsenberging.

WIJ ZEGGEN: Studentenfiet in een recente residentie van 80 studio's in het midden van het historische Brugge. Ideale uitvalsbasis voor de hogescholen in de buurt. Zicht op ruime binnentuin of parking aan de voorzijde. De studio beschikt over een eigen keukentje met voldoende kastruimte en een badkamer met douche, toilet en wastafel. De luxueuze afwerking is, net als de oppervlakte, een grote troef.

Nog handig: de aparte teller voor elektriciteitsverbruik. Er is een gemeenschappelijke ruimte nabij de inkomhal. In de binnentuin staat een afgeschermd fietsenberging. Er is ook mogelijkheid om een autostaanplaats te huren. In Brugge kan je tot drie jaar na je studies op een studentenkamer blijven wonen, wat de investering de moeite maakt. (BHT)



INFO
Oppervlakte: 23 tot 33 m² (bewoonbaar)
Ligging: centrum Brugge, bushalte op 10 meter, E40 op 5 km
KI: nog niet bepaald
Makelaar: www.dewaele.com en 050/44 49 99

OOST-VLAANDEREN

GENT

DE MAKELAAR: «Deze studio is recent compleet gerenoveerd en vraagt de eerste jaren zeker geen extra investering. Ouders die dit vastgoed kopen, kunnen de studio makkelijk en zonder waardeverlies opnieuw verkopen nadat hun kind is afgestudeerd.»

INDELING: Inkom, kitchenette, badkamer, leefruimte. Parkeerplaats.

WIJ ZEGGEN: Dit gebouw telt 48 studio's. Het immokantoor heeft hier al 56 verkopen afgerond, wat betekent dat ze erg in trek zijn en vlotjes weer verkocht geraken. Bij deze studio is de grote troef, naast de ligging vlak bij het UZ, de piekfijne staat. Alles is onlangs vernieuwd en bemeubeld. Er is een keukenhoekje met koelkast, afzuigkap en vuur met twee kookzones. De studio beschikt ook over een eigen badkamer met wastafel, wc en bad en douche in één. De beglazing is geluidswerend. Brandwerende toegangsdeur, afzonderlijke tellers en ingebouwd ventilatiesysteem. Parkeerplaats inbegrepen. In het gebouw staan ook nog twee andere studio's te koop. (BCW)



INFO
Oppervlakte: 17 m² (bewoonbaar)
Ligging: openbaar vervoer op wandelafstand, aan E40, Gent-centrum op 3 km
KI: 332 euro
Makelaar: www.properties-vastgoed.be en 0472/71 81 71



Investeren in studentenvastgoed zit in de lift. Logisch, want iedereen die wat centen opzij heeft staan, zoekt alternatieven voor het spaarboekje, dat amper wat opbrengt. Wie van plan is om iets te kopen, houdt het best rekening met zaken zoals de locatie, het rendement en het onderhoud.

In bijna elke studentenstad staan nieuwbouwprojecten met tientallen kamers op stapel. Die verkopen als zoete broodjes, nog voor er één steen is gelegd. «Investeren in dit type vastgoed is dan ook interessant, maar het is wel belangrijk om het als een spreiding in je belegging te zien en om er niet al je spaarcenten in te stoppen», vertelt Nils Vanhauwaert, operationeel directeur bij Upgrade Estate, dat meer dan 1.500 studentenunits in beheer heeft en een van de grootste spelers is.

Ze maken onder meer het verschil door de kamers en de gemeenschappelijke ruimtes origineel aan te kleden. Je vindt hier geen cleane, onpersoonlijke interieurs, maar trendy kamers met leuke accessoires en ontspanningsmogelijkheden. En dat in alle complexen, in Antwerpen, Brugge, Kortrijk, Bergen, Gent en Brussel.

«Die laatste stad wordt almaar populairder. In Leuven hebben we geen gebouw, omdat we vinden dat de markt er wat verzadigd is. Wie wil investeren, rekent op maximale huurinkomsten en dat is niet gegarandeerd als er een overaanbod is. Wij gaan er prat op dat we al zeventien jaar een verhuurcapaciteit van 100 procent hebben.» Daar zijn volgens Vanhauwaert goede

redenen voor. «Wie bij ons koopt — via aandelen van minstens 110.000 euro in een vennootschap of een of meerdere units als naakte eigendom — moet de verhuur aan ons overlaten.» Dat gebeurt met uniforme contracten die voor transparantie zorgen. Het rendement schommelt tussen de 2,5 en 3%. «Sommigen knappen daarop af, omdat



Sommigen knappen af op het rendement. Dat bedraagt tussen 2,5 en 3%

Nils Vanhauwaert, Upgrade Estate

ze het te laag vinden, maar we zijn liever realistisch.» Van een investering in studentenvastgoed zul je dus niet rijk worden, maar de opbrengst ligt wel hoger dan bij een

VLAAMS-BRABANT

LEUVEN


€79.500

Studentenvastgoed

Samenstelling en tekst: Björn Cocquyt

SLIM EEN KOT KOPEN

spaarboekje. En je hoeft ook niet te vrezen dat de waarde plots keldert, zoals bij aandelen het geval kan zijn.

Niet uitgeleefd

De prijzen stijgen zelfs lichtjes jaar na jaar, ook al zijn de huurders studenten. «Het is een misvatting dat zij hun kot uitgeleefd achterlaten. Gemiddeld verblijven ze er maar 140 tot 150 dagen per jaar en dus is de slijtage beperkter dan bij klassiek verhuur. Let er wel op dat bij de aanvang van het contract alles perfect in orde is en dat alles goed onderhouden wordt. Een student die een mooi kot ter beschikking krijgt, zal daar meer zorg dragen voor zijn kamer.» Upgrade Estate dicht een grote rol toe aan de studentencoaches die ze in dienst hebben. «Zij zien erop toe dat alles in goede banen wordt geleid, staan in voor het dagelijkse onderhoud, stellen plaatsbeschrijvingen op, organiseren activiteiten, zijn het aanspreekpunt voor studenten... Zo'n coach is er niet als je zelf een huis koopt met verschillende kamers. Je moet dan zelf instaan voor de administratie, schoonmaak en herstel-

lingen. Studenten genieten er wel maximale vrijheid, terwijl een coach toch ook voor sociale controle zorgt.» «Welk studentenvastgoed je ook koopt, in vergelijking met de verhuur op de gewone markt heb je het voordeel dat je de prijzen sneller kunt aanpassen, want studenten blijven meestal maar enkele jaren op kot. En er wordt heel correct betaald», aldus Vanhauwaert, die ook nog het belang van de juiste locatie benadrukt. «Het is beter om iets dicht bij een school te kopen dan in het centrum.»

Tijdig klaar?

Wie voor een eigendom in een nieuwbouw kiest, moet wel in het achterhoofd houden dat de werken vertraging kunnen oplopen. Dan dreig je naast een jaar inkomsten te grijpen, aangezien studenten niet halfweg het jaar beginnen te huren. Bij een huis met meerdere kamers moet je dan weer goed letten op eventuele verbeteringswerken die op korte termijn nodig zijn en zware kosten met zich kunnen meebrengen.

ANTWERPEN

ANTWERPEN

€ 134.900



DE MAKELAAR: «Deze studentenkamer is gelegen in een gloednieuw, modern en veilig studentencomplex pal in het centrum van Antwerpen. Ook als investering is deze aankoop erg interessant door de verhuurgarantie: het jaarlijkse rendement bedraagt 4,14%. De aankoopprijs is exclusief 21% btw.»

INDELING: Kamer met bed, bureau, koelkast, klerkast, wastafel, aparte badkamer met douche en toilet.
WIJ ZEGGEN: Deze studentenkamer op de tweede verdieping maakt deel uit van Campus Opera, een recent complex met 74 studentenflats. Ze ligt achteraan, weg van de drukte van de Frankrijklei en met zicht op groen. Het kot is gemeubileerd en heeft een eigen badkamer met douche en wc. Op de gang is er per verdieping een kitchenette met combi-oven, vaatwas en diepvriezer. Beneden zijn er nog een grote keuken die aansluit op de binnentuin en een broodjeszaak met wasserette. Gemeenschappelijke zithoek, studieruimte en fietsenberging. Verhuren kan voor 420 euro, exclusief verbruikskosten. (EDT)



INFO
Oppervlakte: 18,6 m²
Ligging: bus op 150 m, Grote Markt op 1,5 km, E19 op 3 km
KI: 400 euro
Makelaar: www.realis.be en 0800/92 000

€ 199.000

MAKELAAR: «Gelegen in het centrum van Leuven en dicht bij het station en de faculteiten. Alles ligt dus op wandelafstand. Goede investering met zekerheid over degelijke huurprijzen.»



INDELING: Inkom, woonkamer, kitchenette, slaapkamer, badkamer met toilet en douche.
WIJ ZEGGEN: Gemeubelde en instapklare studio op de tweede verdieping. Studenten hoeven dus niet meer te klussen of meubilair te laten aanrukken. De flat heeft bovendien een aparte slaapkamer en kleine badkamer met toilet en douche. Dankzij het grote raam aan de straatkant is er enorm veel lichtinval. Dat is ideaal en aangenaam om te studeren. Ook de ligging, pal in het centrum aan de Bondgenotenlaan en vlak bij het station, maar toch rustig, is een pluspunt. De diverse faculteiten liggen op wandel- of fietsafstand. (ABH)

INFO
Oppervlakte: 39 m² (bewoner)
Ligging: pal in centrum, bus op 50 m, E40 op minder dan 4 km
KI: 686 euro
Makelaar: www.covas.be en 016/40 60 20

LIMBURG

HASSELT

DE MAKELAAR: «Fantastisch investeringspand bestaande uit meerdere luxekoten. Licht tussen de grote en kleine Hasseltse ring. Verwarming op aardgas.»

INDELING: Beneden: inkomhal, twee studentenkamers, afvalkamer, wasplaats met douche, fietsenberging. Eerste verdieping: gemeenschappelijke ruimte, twee studentenkamers. Tweede verdieping: twee studentenkamers.
WIJ ZEGGEN: Deze zeer centraal gelegen gesloten bebouwing op wandel- en fietsafstand van de hogescholen en de binnenstad werd gebouwd in 1935 en is in 2012 grondig gerenoveerd. Het is een instapklare studentenverblijf met een duplex en vijf ruime woonverblijven voorzien van tv, bed, bureau, kast en zetel. Enkele kamers hebben een eigen keuken. Er zijn ook gemeenschappelijke keukens en badkamers, een ruimte voor afvalinzameling en een wasplaats met douche. Fietsenstalling in de gang, drie parkeerplaatsen achter aan het huis. Voor het huis en in de buurt is er extra parking. Naast de verhuur van studentenkamers zijn ook nog andere vormen van huisvesting toegestaan. Zeer centrale ligging. (GBO)



INFO
Oppervlakte: 450 m²
Ligging: bus op 150 m, E313 op minder dan 3 km, centrum op minder dan 1 km
KI: 1.975 euro
Makelaar: www.immo-wereld.be en 089/20 89 89



€ 650.000