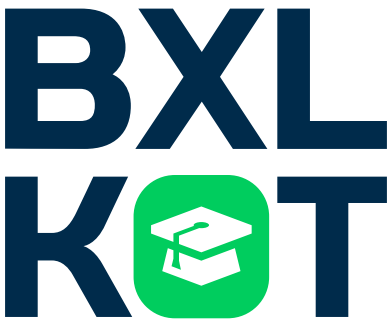
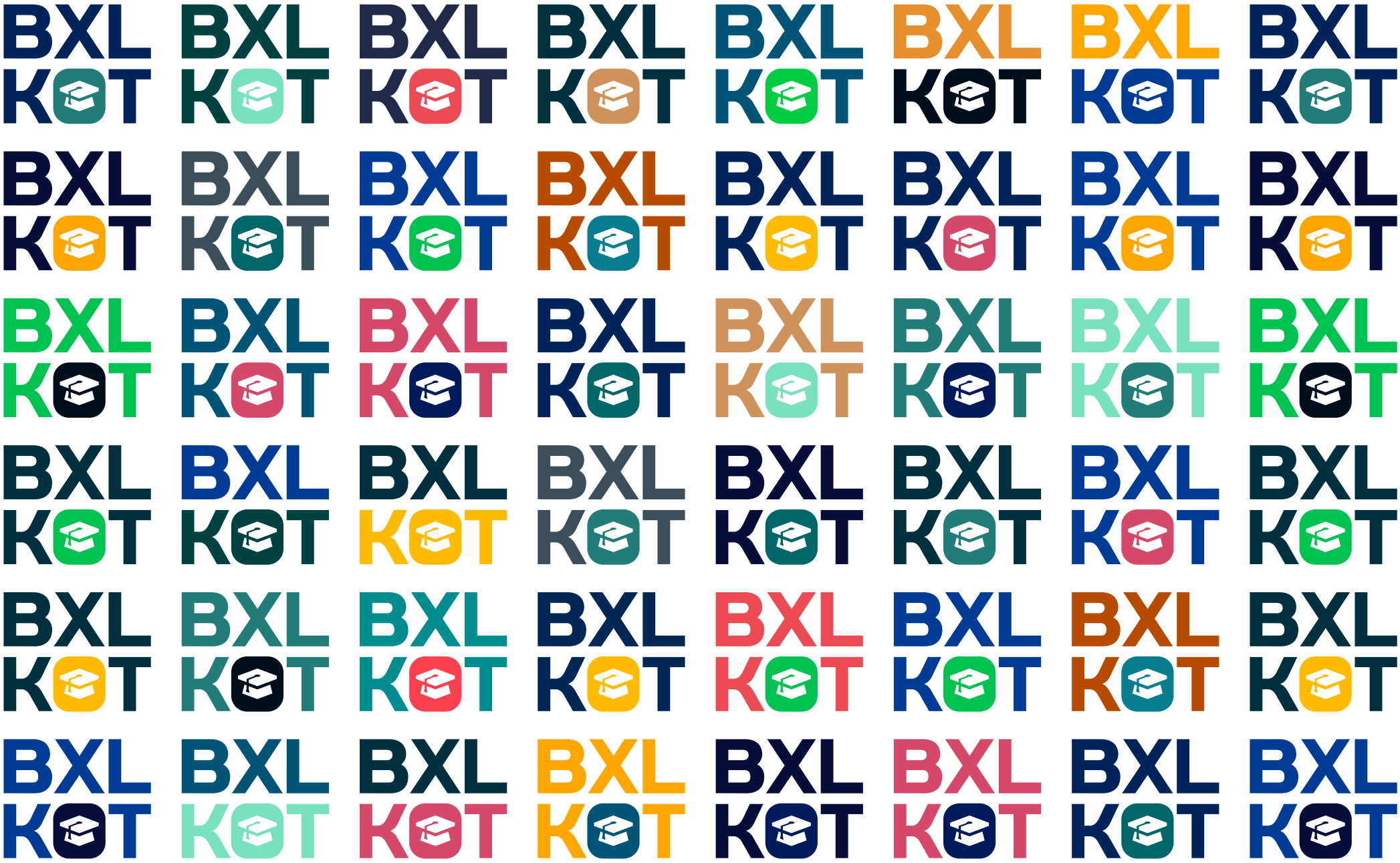

Fjord


BXL
KOT


BXL
KOT



Voorwoord

Welkom bij Fjord RED - Real Estate Development - en BXLKot.

Het is met veel trots dat Fjord RED de lancering van BXLKot aankondigt. Deze mijlpaal werd bereikt dankzij de nauwe samenwerking met onder andere de gemeente Anderlecht, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Bouwmeester, Dierendonckblancke architecten en de Brusselse watermaatschappij Vivaqua.

Voor de ontwikkeling van BXLKot werken we samen met partners die een diepgaande expertise hebben binnen hun vakgebied. Daarom kan u, voor de realisatie van BXLKot, vertrouwen op bijna 50 jaar ervaring van een gerenommeerd Belgisch vastgoedbedrijf.

Als investeerder heeft u de mogelijkheid om tijdelijk te profiteren van deze kans. Benieuwd waarom dit een doordachte keuze is? Lees er alles over in onze brochure.

Inhoudstabel

Huidige marktsituatie 8
Inflatie 9

Investeren 10
Verschillende formules 11

Studentenvastgoed 14
Huidige situatie 15
Toekomstige situatie 17
Schaars aanbod 19
Hoogste verhuurprijzen 20

BXLKot 22

Het project 23
Gemengd programma 25
Architectuur 28
Versluys 31
Future proof 32

- Energiezuinig 32
- Collectieve ruimtes 33
- Oververhitting 33
- Geothermie 34
- Verkoop van energie 35
- Hergebruik van water 36
- Geen CO2-taksen 37
- Brutalisme 38

Het beheer 40

Professionele uitbating 41
Poolsysteem 42
Klassieke verhuurproblemen vermijden 44
Gemeubelde versus niet gemeubelde verhuur 45
Vlotte doorverkoop 47

Omgeving 48

Het kanaalplan 49
De kanaalzone 50
Een unieke locatie 56

Fjord RED 58

Introductie 59
Vastgoed als dienst 60

01

Huidige marktsituatie

Beschermen tegen inflatie

Inflatie

Door inflatie daalt uw koopkracht. Dat betekent dat u met hetzelfde geldbedrag minder kan kopen dan voorheen. Nemen we als voorbeeld een jaarlijkse inflatie van slechts 3%, dan verliest u op jaarbasis de volle 3% aan koopkracht. Zo zal uw koopkracht bij een startbedrag van € 100.000 in tien jaar dalen naar amper € 73.742. Met andere woorden: er gaat maar liefst € 26.258 van uw koopkracht in rook op.

> **Bouwen is de afgelopen jaren veel duurder geworden. De prijs van sommige materialen, zoals gewelven en wapening, zijn gestegen met wel 43% op een jaar tijd.**

Tegenwoordig geven banken op een termijnrekening een rendement tot 1,89% netto. Dat lijkt een veilige, rendabele investering. Althans, op papier. Wat vaak vergeten wordt, is dat de bank zelden producten aanbiedt die de inflatie overstijgen. **Zo verliest uw kapitaal nog steeds aan waarde**.

Staat uw geld op een gewone spaarrekening, dan is het verschil nog groter. **De rente ligt daar meestal een stuk lager dan de inflatie**. Daardoor ziet u uw zuurverdiende kapitaal jaar na jaar verdampen.

02

Investeren

Studentenresidenties

Als particulier investeren in studentenverblijven

Globaal gezien zijn er **vier verschillende formules** om te investeren in studentenvastgoed, elk met hun eigen juridische voor- en nadelen. Om een transparant inzicht te bieden in deze vier opties zullen we hieronder de mogelijkheden toelichten.

1. Studentenverblijven met certificaten

Investeren in studentenkamers kan eerst en vooral door aankoop van certificaten of aandelen. Dat is steeds voor een investeringsbedrag van minstens 100.000 euro, in een specifiek project. U investeert hierbij in een vennootschap, die dit specifieke pand gaat uitbaten. **U verwerft dus een aandeel in de vennootschap** die eigenaar is van het vastgoed, zonder noodzakelijkerwijs een volledige eenheid of studentenkot te verwerven. De intrinsieke waarde is hierdoor moeilijk te waarderen. Bovendien gebeurt de waardering van uw certificaat bij doorverkoop door een schatting en niet door opbod op de vrije markt. Daartegenover staat een interessante en zorgeloze investering.

2.

Bancaire producten - Beurs

De mogelijkheden om in een beursgenoteerde kotmadam te beleggen zijn beperkt. Een aandeel kan met een bescheiden budget worden aangeschaft en gaat mogelijk gepaard met dividenduitkeringen. Hierbij belegt men niet specifiek in een bepaalde locatie, **maar investeert men in een bedrijf dat meerdere vastgoedprojecten beheert**. Deze benadering brengt echter aanzienlijke risico's met zich mee vanwege de volatiliteit van de aandelenkoersen. Zo zakte de beurskoers van de grootste beursgenoteerde speler in studentenvastgoed in de Benelux met meer dan 50% ten opzichte van de piek in 2021. Bij een investering in een bedrijf, in plaats van in een specifiek project, raden wij aan om steeds de schulden en rentelast van het bedrijf te onderzoeken. Voor een gereglementeerde vastgoedvennootschap is de schuldgraad wettelijk begrensd op 65% van de activa, en vanaf 50% is een financieel plan verplicht. Ligt de schuld relatief hoog, dan dient men zich bewust te zijn van de financiële last die deze schulden met zich meebrengen, vooral bij stijgende rentetarieven. **Dit kan leiden tot oplopende schulden en afnemende winstmarges**.

3.

Studentenvastgoed zonder externe uitbater

Een derde formule is de aankoop van een individueel studentenkot in een gebouw waar **geen externe partij instaat voor de uitbating**. U wordt eigenaar van uw kamer of studio, maar staat zelf in voor alles wat daarna komt: elk jaar een huurder zoeken, contracten en waarborgen opmaken, de plaatsbeschrijving doen, herstellingen opvolgen en bereikbaar zijn wanneer er iets misloopt.

Studentenhuisvesting kent bovendien een **hoge rotatie**. Vrijwel elke kamer wisselt jaarlijks van bewoner, en die zoektocht speelt zich af in een korte periode tussen juni en september. Vindt u niet tijdig een huurder, dan verliest u meteen een volledig academiejaar aan inkomsten.

Daar komt bij dat een gebouw met tientallen individuele eigenaars zelden één lijn trekt. Beslissingen over het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes verlopen via de algemene vergadering en vragen tijd en meerderheden. **Niemand is er commercieel bij gebaat dat het gebouw als geheel aantrekkelijk blijft**. Wie hier de rendementsberekening maakt, houdt best rekening met leegstand, met de kosten tussen twee huurders door en met de eigen tijd die in het beheer kruipt.

Enkele tips om na te gaan:

- Is er een externe uitbater, en is die gespecialiseerd in studentenhuisvesting?
- Wie is de uitbater en wat is hun bewezen ervaring?

4.

Studentenvastgoed met all-in beheer

Bij de vierde formule koopt u uw kamer of studio **in volle eigendom via notariële akte**, waardoor ze vrij verhandelbaar blijft op de vastgoedmarkt. Tegelijk wordt het volledige gebouw uitgebaat door één externe partij die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting.

Die uitbater neemt **het beheer volledig uit handen van de investeerder**: de verhuur en de selectie van studenten, de contracten en waarborgen, de inning van de huur, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het dagelijkse aanspreekpunt voor de bewoners. **U blijft eigenaar, zonder er zelf werk aan te hebben**.

Het verschil zit in de aanpak. De uitbater is rechtstreeks aan de bouwheer gekoppeld en zit al vanaf het ontwerp mee aan tafel. Het gebouw wordt dus getekend met de uitbating in het achterhoofd, zodat **de rendabiliteit structureel geoptimaliseerd wordt**. Ook schaal speelt een rol: een beheerder met meer dan 100 studentenkamers in één gebouw werkt veel kostenefficiënter dan bij kleine gebouwen met 50 kamers. Bovendien is het exploitatiecontract op lange termijn aan de aankoop gekoppeld. Voor u betekent dat **voorspelbare inkomsten en een zorgeloze investering**.

03

Studenten-vastgoed

De basics

Grote vraag naar kwalitatief studentenvastgoed

HUIDIGE SITUATIE

Brussel is met **127.000 studenten** hoger onderwijs de grootste studentenstad van België. Dat is ruim de helft meer dan Gent op de tweede plaats, bijna **evenveel als Gent en Leuven samen**, en bijna een **kwart van alle studenten in het land**. Op Europees niveau speelt Brussel daarmee in Tier 1. Het aantal studenten groeit er jaar na jaar, gedreven door vier factoren:

Onderwijs in 3 talen

Nederlands, Frans en Engels naast elkaar, uniek in België

Europese hoofdstad

Sterke aantrekkingskracht van **internationale studenten**, en **95% van hen gaat op kot**

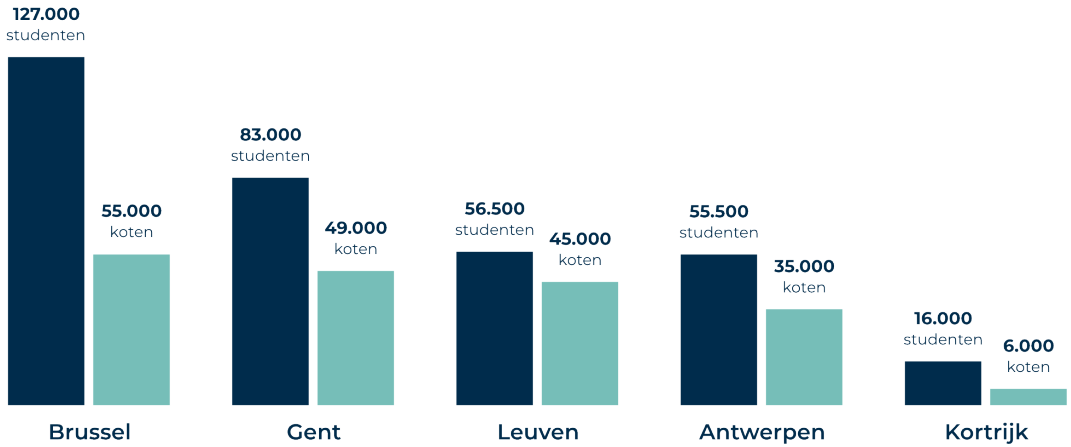
Breed en gevarieerd aanbod

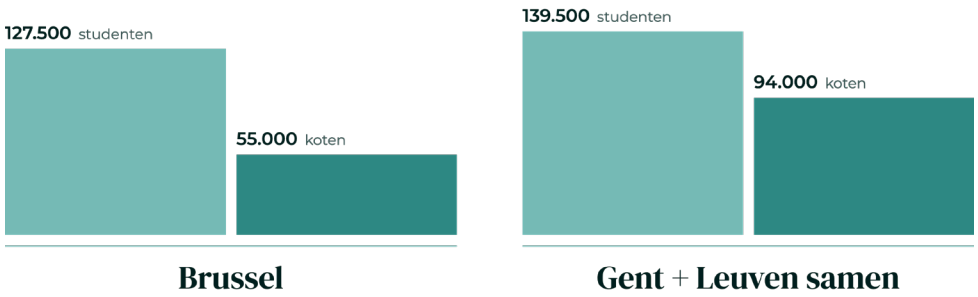
Meer onderwijssites dan eender welke andere Belgische stad

Hoog onderwijsniveau

Brussel behoort tot de **Europese Tier 1** van studentensteden

Het aanbod volgt die groei niet. Volgens perspective.brussels stijgt het aantal studenten in Brussel al jaren sneller dan het aantal nieuwe studentenkamers. Studenten wijken **daardoor uit naar de reguliere huurmarkt**, waar ze concurreren met gezinnen en werkenden.


127.000 studenten
55.000 koten
Brussel
83.000 studenten
49.000 koten
Gent
56.500 studenten
45.000 koten
Leuven
55.500 studenten
35.000 koten
Antwerpen
16.000 studenten
6.000 koten
Kortrijk


127.500 studenten
55.000 koten
Brussel
139.500 studenten
94.000 koten
Gent + Leuven samen



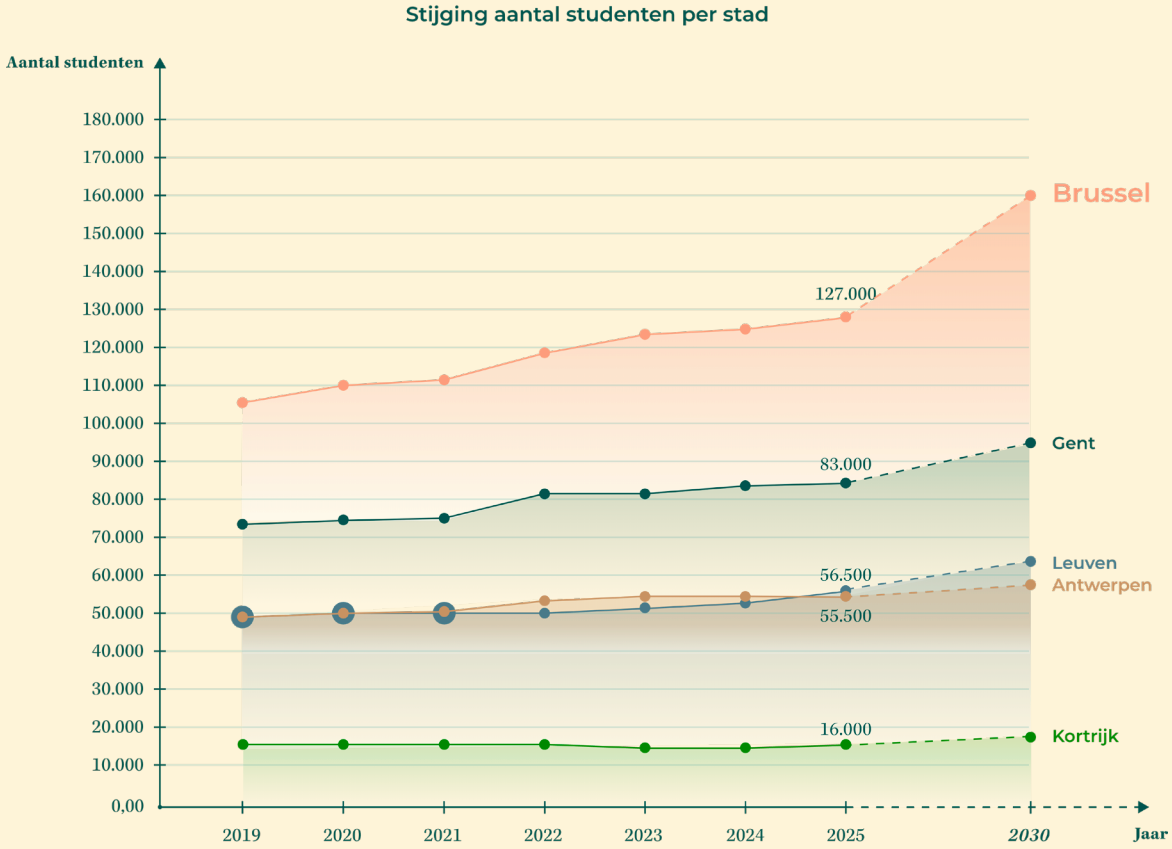


De groei van Brussel als studentenstad manifesteert zich ook in de bouw van nieuwe auditoria zoals het RITCS, rechtover BXLKot.

Emile Top - Business Developer

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Volgens het marktonderzoek Kotkompas van Diggit StudentLife en Stadim zijn er in België tegen 2030 **70.000 bijkomende studentenkamers** nodig. De krapte is het grootst in Brussel: het specifieke studentenaanbod dekt er volgens perspective.brussels **slechts 30% van de vraag**. Meer dan **25.000 studenten** belanden op de gewone huurmarkt.



Bron: Kotkompas - www.diggitstudentlife.eu


BXL
KOT

Een schaars aanbod in Brussel

Brussel kampt al jaren met een structureel tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting. Het aanbod groeit er trager dan het aantal studenten, en dat heeft weinig met toeval te maken. Drie oorzaken liggen aan de basis:

Vergunningsprocedure

Brussel geldt als een van de Europese steden met **de langste vergunningstermijnen**. Dat ligt onder meer aan het overleg met meerdere overheidsinstanties en aan een groot verschil in visie. Uit de bevraging van het Kotkompas bij een dertigtal marktspelers blijkt dat **meer dan 65% vier jaar of langer** over een vergunningstraject doet. Elk jaar vertraging is een jaar waarin het aanbod stilstaat terwijl het aantal studenten blijft groeien.

Tekort aan betaalbaar wonen in Brussel

Brussel kampt zowel met een tekort aan studentenhuisvesting als aan gewone woningen. Bij die afweging krijgen gezinswoningen en appartementen vaak voorrang. Daardoor worden er **meer vergunningen verleend voor appartementen dan voor studentenkamers en studio's**. Van de 4.391 studenteneenheden die vandaag in ontwikkeling zijn, ligt bovendien **meer dan de helft geconcentreerd rond de campussen in Elsene**. Buiten die zones blijft het aanbod dus even schaars.

Strengere normen

Hoewel er een tekort is aan hoogwaardige studentenaccommodatie, worden ook de normen op het gebied van woonkwaliteit en energie-efficiëntie steeds strenger. Dit betekent dat oudere gebouwen vaak grondig moeten worden **gerenoveerd en gemoderniseerd** om verhuurbaar te blijven. Hierdoor worden enkele panden uit de markt gedrukt, wat op sommige locaties kan leiden tot een afname van het aanbod.

Hoogste verhuurprijzen in België

De stijgende vraag en het beperkte aanbod zorgen ervoor dat Brussel de hoogste huurprijzen van het land kent. De gemiddelde COT-prijs, bedraagt er **€705 tegenover gemiddeld €600 in België**, of **€105 meer per maand**. Voor een studio is dat **€805 tegenover €700**. En de prijzen blijven stijgen: op vier jaar tijd ging de **mediane huurprijs 26% omhoog**.

(Bron: Kotkompas, update november 2026)

Naast vraag en aanbod worden de prijzen van studentenkamers ook beïnvloed door verschillende factoren, waaronder:

- Bewoonbare oppervlakte van een studentenkot
- Eigen kitchenette en sanitair
- Afstand tot de campussen
- Nieuwbouw of bestaand - ouder - gebouw
- Energieverbruik van het gebouw
- Beschikbare faciliteiten voor studenten (coach, fitness, studieruimtes, gemeenschappelijke keuken, ...)
- Conventies met universiteiten en hogescholen

i

Belang van conventies met universiteiten en hogescholen

Conventies met hogescholen en universiteiten zijn overeenkomsten die gesloten worden om de studentenkoten te mogen verhuren. Deze hebben telkens een bepaalde duur.

Bij nieuwbouwprojecten worden de bouwplannen **in samenspraak met hogescholen en universiteiten** overlopen, zodat ze conform zijn aan de toekomstige normen. Oudere gebouwen verdwijnen daardoor aan sneltempo uit de markt omdat ze vaak niet voldoen aan de vereisten van de conventies.

De **structurele schaarste** is precies wat de **prijzen in Brussel hoog houdt**. Waar het aanbod de vraag inhaalt, zoals in Kortrijk en Namen, vlakken de huurprijzen af. In Brussel gebeurt het omgekeerde. Het **aanbod dekt er amper 30% van de vraag**. Voor een **investeerder is dat het verschil tussen een markt die verzadigt en een markt die krap blijft**. De hoogste huurprijzen van het land steunen hier niet op een tijdelijke piek, **maar op een tekort dat zich niet snel laat wegwerken**.



BXLKOT

Niet zomaar een studentenkot

Het project

BXL Kot zal in totaal over **111 eenheden voor studentenverblijven** beschikken. Het project bestaat uit studentenkamers als studentenstudio's. De studio's beschikken over een individuele badkamer, kitchenette en vast bedmeubel van 1,40m. Bovendien kunnen studenten bij BXLKot profiteren van diverse extra faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes.

Ruimtes
30 Studentenkamers
81 Studentenstudio's
3 Gezamenlijke dakterrassen
(961,4 m² in totaal)
7 Gemeenschappelijke delen
(2663,3 m² in totaal)
Parkzone *(1210 m² in totaal)*

Architect
Dierendonckblancke
MK engineering


1
2
3
3
4
5
6
7
8
9



Het gebouw onderscheidt zich verder door zijn gemengd programma en ruime collectieve ruimtes. Zo zullen de kantoren van de Brusselse watermaatschappij **Vivaqua** zich in het gebouw bevinden, wat zal bijdragen aan de sociale controle. Deze kantoren bevinden zich op de begane grond en aan de achterzijde, grenzend aan de gemeenschappelijke groene zone.

Aan de voorzijde van het gebouw bevindt zich een **handelspand** met daarboven **nieuwbouwappartementen**. Deze investeringsflats bieden een frontaal zicht op de Brusselse skyline en het kanaal. De lengte van de plint wordt hoofdzakelijk gevuld met **collectieve ruimtes die aansluiten bij de groene long**. Deze ruimtes worden ingevuld met **fitness en conciërgewoning** voor de facilitator – beheerder. Andere collectieve studentenruimtes worden ingevuld door een **co-living keuken, fietsenstalling, gameruimte, filmzaal, studiezalen, leesruimte en bibliotheek**. Al deze gemeenschappelijke ruimtes palen aan de **961,4 m² groene dakterrassen** waarvan het middelste terras verbonden zal worden met de toekomstige fietsbrug.

1 Vivaqua
2 Co-living keukens
3 Gameruimte
4 Filmzaal
5 Fitnessruimte
6 Wasserette
7 Studentcoach
8 Fietsenstalling
9 Bibliotheek + leesruimte
10 Handelspand




bauhaus
1919
VICTORIA HAGAN
KLIMA
THE STORY OF ART
NIKE

Architectuur

Dierendonckblancke architecten

Dierendonckblancke architecten is **gevestigd in Gent** en werd opgericht in 2009 door **Alexander Dierendonck** en **Isabelle Blancke**. Het bureau is intussen uitgebreid met een nieuwe vennoot, **Jürgen Vandewalle**, en telt momenteel een twintigtal medewerkers. Het portfolio omvat projecten van verschillende schalen en programma's, variërend van cultuurcentra, onderwijsgebouwen en zorgprojecten tot privé- en collectieve huisvestingsprojecten. In 2019 werd het werk van Dierendonckblancke tentoongesteld in een solotentoonstelling 'PRAXIS' in het **Paleis voor Schone Kunsten BOZAR** (Brussel).



DIERENDONCKBLANCKE

Stedelijk Lyceum Expo, wedstrijd, 1e plaats
1 december 2023

Kampenhout, wedstrijd, 1e plaats
24 oktober 2023

ILVO, wedstrijd, 1e plaats (DBLV)
1 maart 2023

Lessines, wedstrijd, 1e plaats
25 februari 2022

Van Overbeke, wedstrijd, 1e plaats
25 maart 2021

Winnaars wedstrijd VRT nieuwbouw
2018

AR Future Projects Award, Collectiecentrum Antwerpen
2026





De aanpak van Dierendonckblancke architecten wordt gedefinieerd door een ‘professionele bescheidenheid’. Geen kunstmatige architectuur, maar architectuur gericht op de menselijke en fysieke ervaring van een alledaagse omgeving.

Dierendonckblancke - Selected Works 2007-2019

De bouw

Versluys

De bouw van **BXLKot** is in handen van **aannemer Versluys**. Het **Oostendse familiebedrijf werd opgericht in 1908** en bouwt intussen al meer dan een eeuw aan de Belgische en Nederlandse kust. Het leverde ruim **780 nieuwbouwprojecten** op, waaronder de Ensor Towers en de volledige ontwikkeling van de Oosteroever in Oostende, One Carlton en Ocean Drive in Knokke, en De Blanke Top in Cadzand-Bad. Versluys telt een zeventigtal vaste medewerkers en werkt dagelijks samen met zo'n 250 onderaannemers.





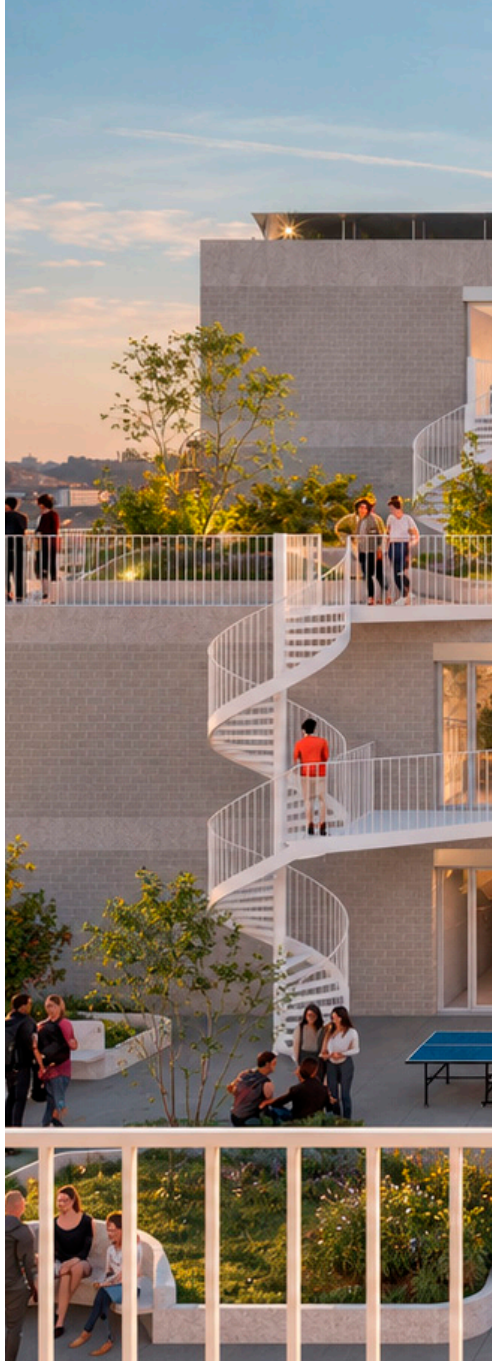


Future proof

“More is less”. Een berekend ontwerp resulteert in lagere energiekosten. In een klassiek ontwerp voor studentenverblijven is het doel van de ontwikkelaar vaak om zo kostenefficiënt mogelijk te bouwen. Dit omdat zij slechts eenmalig winst maken. De promotor verkoopt vervolgens zijn gebouw aan een vennootschap die de uitbating doet. Deze vennootschap interesseert zich vooral in een zo hoog mogelijk gebouw. Vaak wordt het gebouw binnen acht tot vijftien jaar doorverkocht, wanneer de kosten oplopen. Wat maakt nu een goed ontwerp of een toekomstbestendig ontwerp?

Energiezuinige of energieverslindende ruimtes

Een studentenverblijf gaat vaak in tegen het gezond boerenverstand. Een van de grote boosdoeners hierbij zijn **buitengangen**. Deze vormen een directe brug tussen de individuele eenheid en de buitentemperatuur. Ze zijn daarom ook zeer ongunstig en **leiden tot energieverslindende studio’s of koten**. Heel wat projecten zijn op deze manier gerealiseerd om de bouwkost te verlagen. Dit resulteert echter in hogere energiefacturen en een lager rendement in uitbating.





Collectieve ruimtes

Moderne regelgeving en standaarden vereisen ruime gemeenschappelijke ruimtes, waardoor studenten en huurders meer mogelijkheden hebben. Hedendaagse projecten omvatten faciliteiten zoals een **fitnessruimte, een leeszaal, filmzalen en gedeelde groene zones**. Deze gemeenschappelijke ruimtes zijn tegenwoordig een vereiste van universiteiten en hogescholen om een overeenkomst met onderwijsinstellingen af te sluiten.

Oververhitting

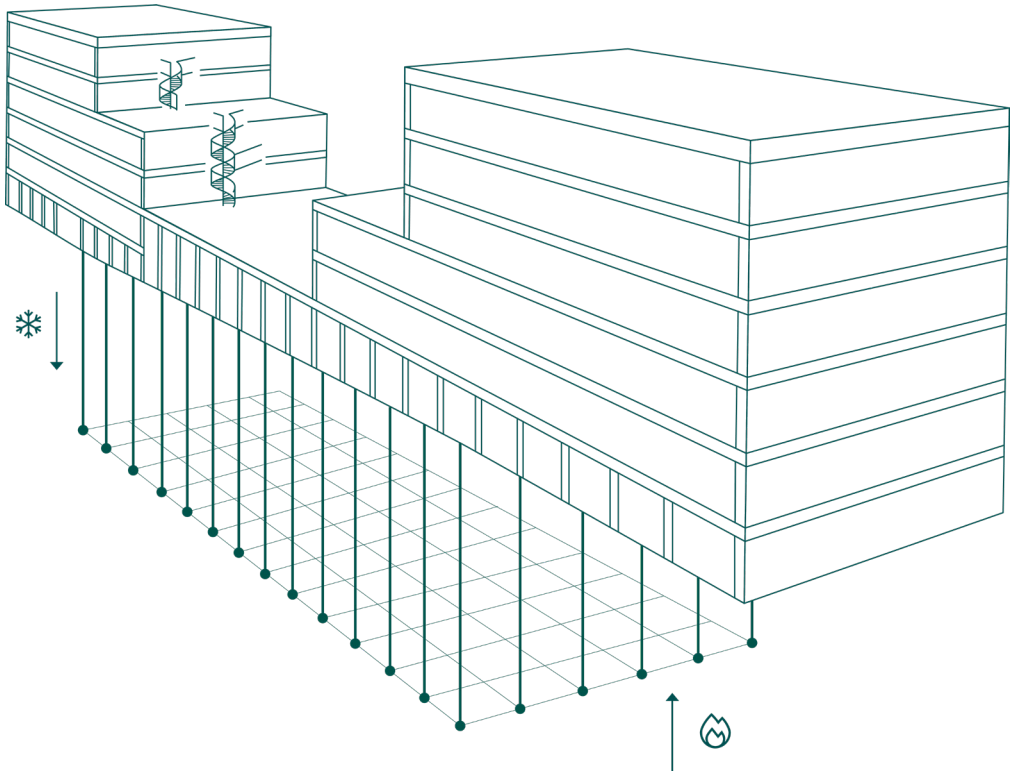
Let altijd op of er maatregelen werden getroffen om oververhitting te voorkomen. Oververhitting is in stedelijke context vanaf april een groeiend fenomeen. Gebouwen kunnen hiertegen beschermd worden met een **dubbele gevel en zonnewering**. Als deze elementen aanwezig zijn, dient men niet in energie-intensieve airco of ventilatie te investeren.

Technieken voor koeling en warmte

Klassieke gebouwen verwarmen zich vaak door middel van aardgas, dat lange tijd als een verstandige energiebron werd beschouwd. De fiscaliteit en een schaarser aanbod maken aardgas echter steeds duurder. In heel wat Europese landen is er momenteel zelfs een CO2-belasting van toepassing.

Een project milieuvriendelijk en energiezuinig verwarmen kan tegenwoordig best via **geothermie**. Dit vereist echter heel dure technieken, wat resulteert in een hoge initiële bouwkost. Zo dient men **dure boringen** te doen en ligt de kostprijs voor een bodemwaterwarmtepomp aanzienlijk hoger dan de luchtwarmtepomp. Onderzoek wijst uit dat de terugverdientijd van deze investeringen een achttal jaar is, zonder rekening te houden met inflatie. Het gebruik van deze technieken garandeert een **energieneutraal gebouw met een toekomstbestendig E-peil en EPC A**. Een doordachte investering die resulteert in lagere energiekosten op langere termijn.

GEOTHERMIE IN BXLKOT





Technieken om overtollige energie op de markt te zetten

Het ontwerp omvat momenteel **198 zonnepanelen**, waarmee we samen met Vivaqua en de appartementen een **jaarlijkse besparing** realiseren in het gebouw. Door gebruik te maken van de opkomende technologie van 'deelenergie', kunnen we **elektriciteit verkopen aan andere bouwprojecten**. Bovendien kan de opgewekte koeling via geothermie worden gebruikt door de kantoren van de Brusselse watermaatschappij Vivaqua.

Hergebruik van water

Voor het watergebruik is er een nauwe samenwerking tussen Vivaqua en BXLKot. Als uitbater zijn wij er, net als onze partners, van overtuigd dat water de komende jaren fors duurder zal worden. Op de daken, patio's en parkruimtes zijn dan ook **watercollectoren en buffers** voorzien. Zo kunnen de studenten hun toiletten doorspoelen met bufferwater en wordt ook water hergebruikt voor andere doeleinden.



Toekomstige CO2-taksen vermijden

Het energetisch concept van BXLKot zorgt voor een **CO2-proof gebouw**. Momenteel wordt verwarming met fossiele brandstoffen in Duitsland en Zwitserland reeds tot 90 euro per ton CO2 belast. Met BXLKot willen we dergelijke taksen in de toekomst graag vermijden. Om een extra steentje bij te dragen, wordt de façade in CO2-negatieve betonstenen opgetrokken. De betonstenen worden niet enkel met materialen gemaakt die veilig zijn voor mens en milieu. Ze zijn ook volledig recycleerbaar en nemen bovendien koolstofdioxide in zich op.

Brutalisme als doordacht concept

Er werd bewust gekozen voor een brutalistisch ontwerp. Het brutalisme is een stroming binnen het modernisme en onderscheid zich door eerlijkheid en integriteit van het gebouw. Alle materialen blijven zichtbaar en zijn natuurlijk. In het gebouw werken we met betonsteen, beton, of zoals Juliaan Lampens het noemde: kunstmatige natuursteen, een combinatie van natuurlijke materialen zoals zand, cement en steenslag. Het gebruik van ruwe materialen zorgt voor eerlijkheid naar de toeschouwer. Voor de investeerder betekent dit eenvoud bij onderhoud. **Geen onnuttige schilderwerken, geen kunstmatige barrières** zoals valse plafonds bij technisch onderhoud. Het gebruik van natuurlijke materialen creëert bovendien een warme omgeving die rust en concentratie stimuleert.

> **Less is more**
>
> Ludwig Mies van der Rohe




BXL
KOT
erasmus

05

Het beheer

Met een professionele facilitator

Professionele uitbating

De professionele uitbater is **verantwoordelijk voor alle operationele aspecten van het vastgoed**, waaronder het aantrekken van en het verhuren aan studenten, het onderhoud van het pand en de bijhorende administratie. Deze wordt zorgvuldig gekozen na een uitvoerig marktonderzoek.

Bovendien draagt een professionele uitbater bij aan de **tevredenheid van de huurders** en zorgt hij voor het afsluiten van de huurcontracten. Dit alles maakt een investering in studentenresidenties met een professionele uitbater een zeer aantrekkelijke optie voor investeerders die op zoek zijn naar stabiele en veilige inkomsten.

Technisch beheer

Coördineren van schoonmaak, onderhoud, herstellingen en andere diensten zoals fietsverhuur.

Administratief beheer

Organiseren van publiciteit, marketing, verhuur en rondleidingen.

Financieel beheer

Organiseren van boekhouding, afrekeningen en kostenbeheer.

Poolsysteem

Dankzij het poolsysteem geniet u van een deelname in de totaliteit van de winsten van de volledige studentenresidentie. Dit zorgt ervoor dat u niet alleen afhankelijk bent van de verhuurinkomsten van uw specfieke unit, maar ook van de inkomsten van onder andere de totale verhuurinkomsten van alle studentenkoten en -studio's, services, de verhuur van fietsen en de verkoop van energie.






BXL
KOT
Erasmus

Klassieke verhuur-problemen vermijden

Leegstand, wanbetaling, schade en onderhoud.
Bij BXLKot zijn de vier klassieke risico's van verhuren structureel opgevangen.

Onderhoud

Het gebouw is opgetrokken in **brutalistische architectuur, met robuuste materialen zoals zichtbeton** die weinig onderhoud vragen. De professionele uitbater volgt het dagelijkse onderhoud en de gemeenschappelijke delen op.

Leegstand

Brussel kent het **grootste tekort aan studentenkoten**, dus vindt een kamer hier vlot een huurder. Via het **poolsysteem** deelt u bovendien in de opbrengst van de volledige residentie, niet enkel van uw eigen unit.

Wanbetalers

Bij elke huurovereenkomst wordt een **huurwaarborg gesteld** en staan de **ouders mee garant voor huur en schade**. Een Brusselse studentenhuurovereenkomst loopt bovendien maximaal twaalf maanden.

Schade

De eenheden zijn niet-gemeubeld. Alles wat kan breken, brengt de student zelf mee en neemt hij bij vertrek weer mee. **Wat tot het gebouw zelf behoort, is gedekt door de waarborg en door de borgstelling** van de ouders.

Gemeubelde versus niet gemeubelde verhuur

De studentenkamers en studio's van BXLKot worden **niet-gemeubeld** verhuurd. De studenten brengen hun eigen meubilair mee. Dat is een **bewuste keuze, en ze werkt in twee richtingen in uw voordeel**. Meubilair slijt, gaat stuk en moet om de zoveel jaar vervangen worden. Bij een **niet-gemeubelde verhuur ligt dat risico niet bij u**. De vaste inrichting van de eenheid, zoals de kitchenette en het sanitair, hoort wel bij het gebouw en blijft dus onderdeel van uw eigendom. Belangrijker nog is het fiscale verschil.

Niet-gemeubeld

U wordt belast op het **geïndexeerde kadastraal inkomen, verhoogd met 40%**. Uw werkelijke huurinkomsten spelen geen rol. Dat bedrag wordt bij uw andere inkomsten gevoegd en belast aan het progressieve tarief, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen.

Gemeubeld

De huurprijs wordt opgesplitst in een onroerend en een roerend deel. Zonder andersluidende bepaling in het huurcontract geldt een verdeling van **60% onroerend en 40% roerend**. Op het onroerende deel geldt dezelfde regel als hierboven. Het roerende deel wordt daarbovenop belast aan **30%**, na een kostenforfait van 50%, wat neerkomt op een effectieve heffing van 15% op dat deel. U betaalt dus een tweede belasting op uw werkelijke huurinkomsten.

Berekening: KI € 200 × indexatiecoëfficiënt 2,2446 (aanslagjaar 2026) × 1,4. Bij een marginaal tarief van 50% en 7% gemeentelijke opcentiemen.

	Niet-gemeubeld	Gemeubeld
Belastbaar onroerend inkomen	**€ 628**	**€ 628**
Belasting daarop (50% + opcentiemen)	± € 336	± € 336
Extra belasting op het roerende deel	geen	± € 500
Totaal per jaar	± € 336	± € 836

Bij een niet-gemeubelde verhuur blijft de belastingdruk in dit voorbeeld rond **4% van uw jaarlijkse huurinkomsten**. Gaat het om een gemeubelde verhuur, dan loopt dat op tot ongeveer 10%.

Nog een voordeel

Ging u een lening aan om de studentenkamer te kopen of te verbouwen, dan kunt u de betaalde intresten aftrekken van uw belastbare onroerende inkomsten. Onderhouds- en herstellingskosten zijn niet aftrekbaar.


Good
Students
Brighter
Tomorrows

Vlotte doorverkoop

Wat betreft de doorverkoop van studentenkoten, werkt het proces in wezen hetzelfde als bij de doorverkoop van een appartement. Zo zijn er **verschillende opties** voor investeerders die hun eigendom willen doorverkopen.

Een van de opties is dat de **investeerder zelf zijn eigendom op de markt plaatst** of samenwerkt met een externe makelaar om de verkoop te vergemakkelijken. Dit is een goed idee voor investeerders die graag de controle behouden over het verkoopproces en zelf de marketingstrategie willen bepalen.

Daarnaast is het ook mogelijk om de **doorverkoopservice binnen Fjord RED** te benutten. In dit geval wordt de unit van de investeerder aangeboden aan klanten die op zoek zijn naar investeringen in facilitatievastgoed. Fjord RED heeft een database van meer dan 100.000 potentiële klanten, wat garant staat voor een snelle en succesvolle verkoop. Door een schaarste aan kwalitatieve investeringen die al in facilitatie zijn, zijn velen bereid om meer te betalen voor een project dat meteen na ondertekening van de notariële akte een aanvullend inkomen met zich meebrengt.

Tot slot kan de doorverkoop ook plaatsvinden via een **algemene vergadering van mede-eigenaars**. Elk jaar is er een vergadering waarbij de investeerders aanwezig zijn en de mogelijkheid krijgen om units te (ver)kopen. Op deze manier kan de doorverkoop plaatsvinden onder mede-eigenaars.



Charlotte Coopman -
Administratief medewerker doorverkoop

In mijn job staat de administratie bij doorverkoop centraal. Eigenaars werken samen met ons omdat we beschikken over een bestaande database met klanten die specifiek zo'n type pand zoeken met een beheer en bewezen rendement.

06

Omgeving

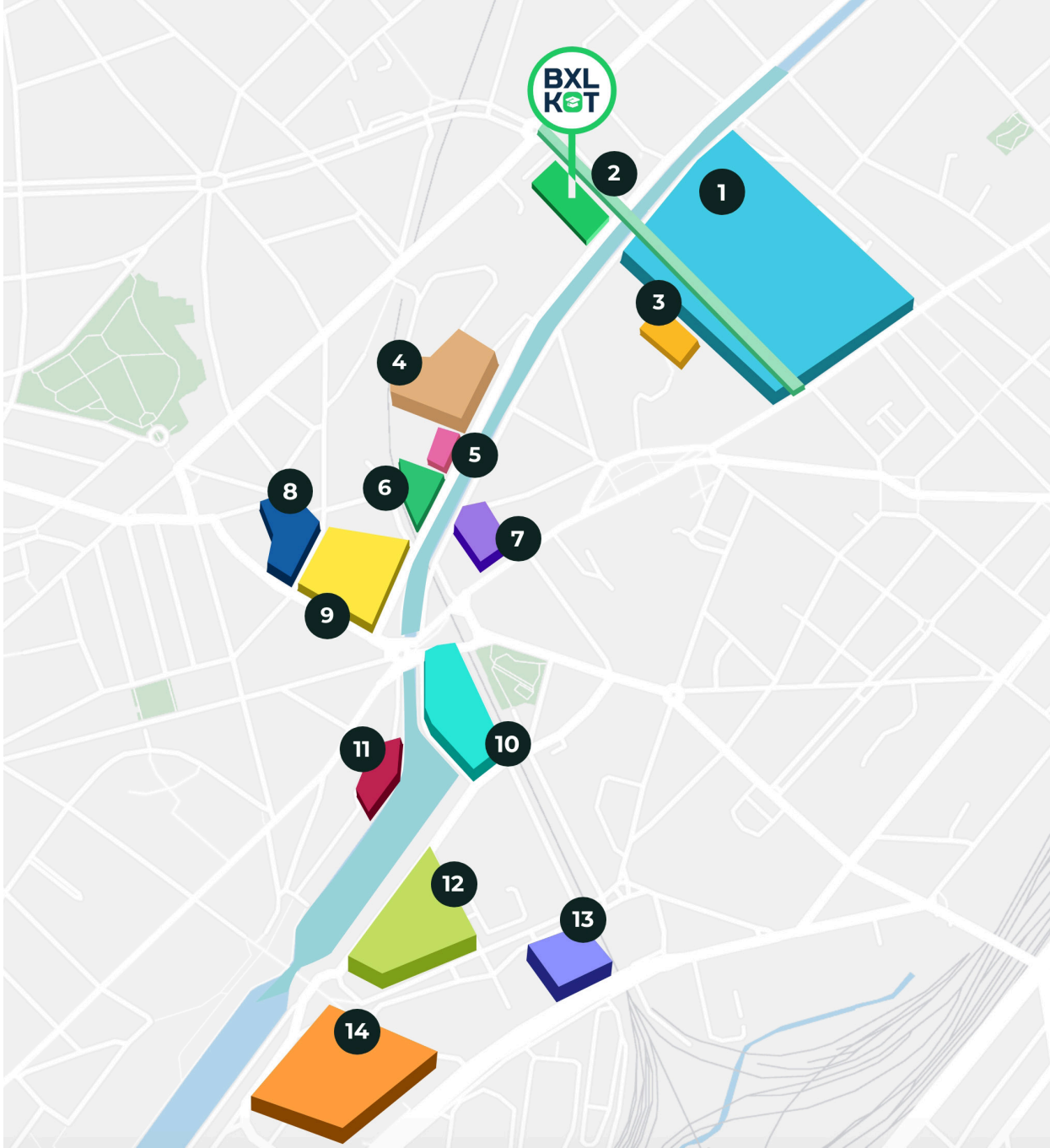
Een bloeiende buurt met een visie

Het kanaalplan

Het project BXLKot maakt deel uit van het bekende Kanaalplan in Brussel. Terwijl de Kanaalzone in het begin van de 20ste eeuw symbool stond voor welvaart, verloederde de buurt vanaf de jaren zestig. Het is de visie om deze regio **een nieuw gezicht te geven**. Om dit te realiseren werd de Brussels bouwmeester Kristiaan Borret in 2014 als coördinator benoemd. Het doel was onder andere de ontwikkeling van 200 hectare openbare ruimte en de realisatie van 25.000 woningen. Om dit te realiseren wordt elke ontwikkelaar begeleid vanaf de definitie van het project tot de uiteindelijke realisatie. Hiervoor overleggen het Gewest en de betrokken gemeenten om samen de grote principes van het programma, de stedenbouw en het landschapsontwerp te bepalen. Dit moet uiteindelijk resulteren in **een omgeving met meer groene ruimtes, kantoren, winkels, woningen** en de herwaardering van monumentale, historische interbellumsites.

> **De vernieuwing van de Kanaalzone wordt het symbool van de vernieuwing van Brussel. Het succes van Brussel in 2025 ligt langs de oevers van het kanaal.**

RUDI VERVOORT (PS)
BRUSSELS MINISTER-PRESIDENT (2014)

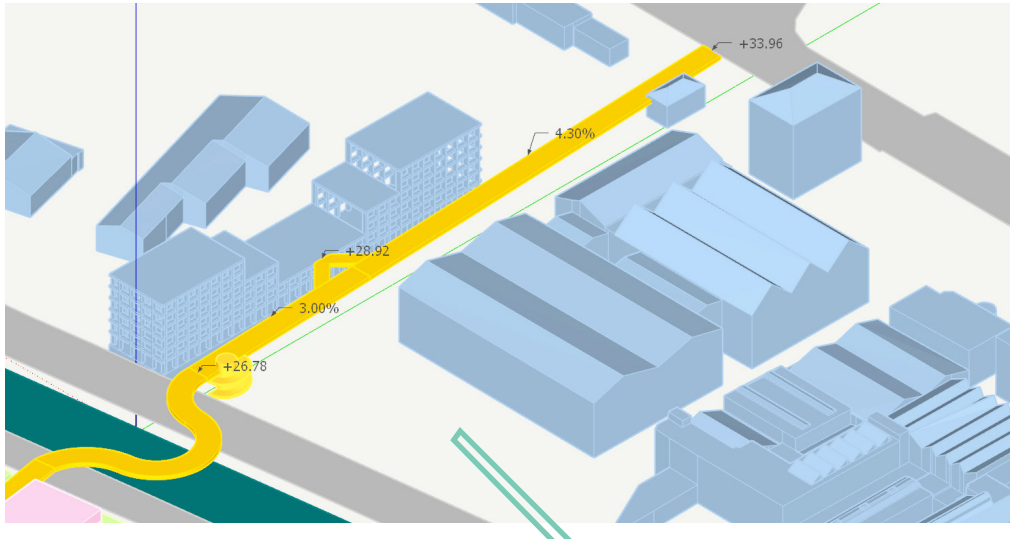


De kanaalzone

Een buurt in beweging

Dankzij een samenwerking tussen privaat en publiek kapitaal wordt de Kanaalzone in spoedtempo ontwikkeld. Hiernaast vinden we een aantal gerealiseerde en vergunde projecten.





1. ABATTOIR

De voormalige slachthuissite wordt in de komende jaren verder ontwikkeld. Momenteel realiseerde men reeds een **foodmarket**. Fase II is nu in uitvoering. Dit beslaat een kantoorontwikkeling met op bovenste verdieping het **nieuwe stedelijke binnen- en buitenzwembad**. De volgende fase gaat in 2025 van start met de bouw van woningen en bijkomende handelsruimte.

2. FIETSBRUG BIRMINGHAMSTRAAT - ABATTOIR

Op vraag van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt er ruimte vrijgehouden naast BXLKot voor de aanleg van een fietsbrug over het kanaal. Deze fietsbrug zal het toekomstige **marktplein van Abattoir mogelijks verbinden met de Birminghamstraat**. De brug zal ook een aftakking voorzien op de groenzone boven op de tweede bouwlaag van BXLKot. In dat geval zullen studenten in de nabije toekomst via de brug een **directe verbinding** naar de Erasmushogeschool en het RITCS hebben.



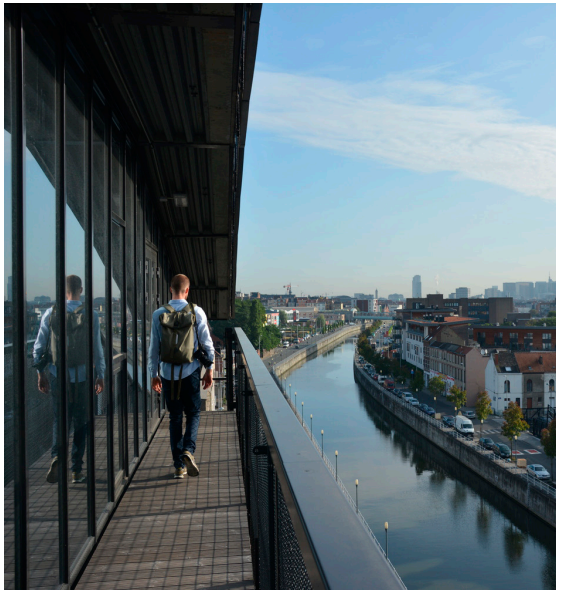
3. RITCS

De nieuwe campus bevat naast lesruimtes ook een akoestisch performante **theaterzaal en filmstudio**. Zo kunnen studenten podiumtechnieken optimaal worden opgeleid. Ook de studenten van de Erasmushogeschool kunnen er terecht voor hun colleges.



4. TRAVCO-SITE

De huidige Travco-site wordt binnenkort herontwikkeld en zal als naam 'The Quay' dragen. Het masterplan voorziet hier **247 wooneenheden met kantoren en een Colruyt supermarkt**.



5. COOP

Ooit een brouwerij, nu een **evenement- en kantoorcentrum**. Dit was het pioniersproject voor de opstart van de vernieuwingsgolf aan de Fernand Demetskaai.



6. SKATEPARK DEMETS

Een skatepark met **500m² publieke groenzone**. Een ander belangrijk element is water. Overal op de site zal de aanwezigheid van water doorschemeren. Het regenwater zal opgevangen worden vanaf het dak van de grote hal en infiltreert in de **regentuinen** die zijn aangelegd in de groene ruimte, waardoor het beeld van een stadsrivier nog meer wordt opgeroepen.



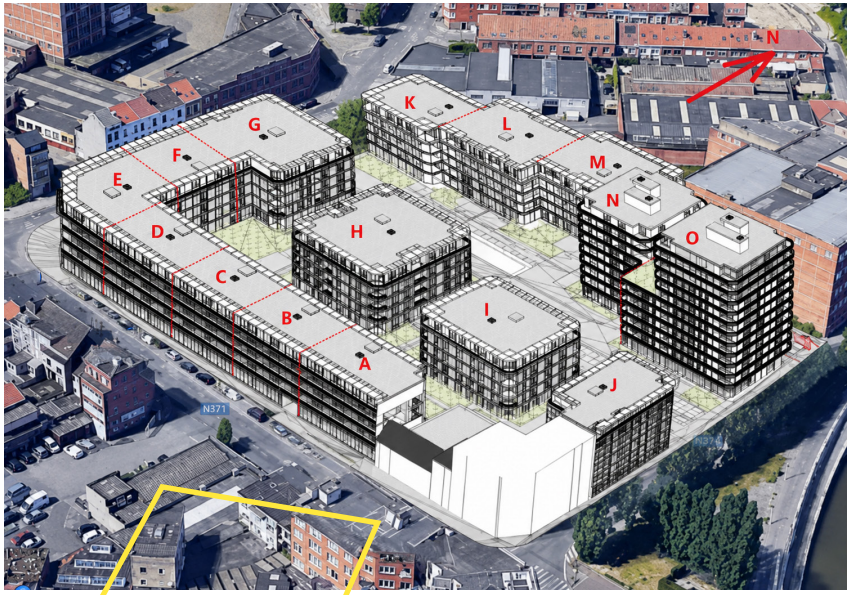
7. NIEUWE SPORTHAL EN BRANDWEERKAZERNE

De nieuwbouw heeft een bruto-oppervlakte van ongeveer 5.700m², waarvan circa **1.300m² voor de sporthal**. De sporthal zal toegankelijk zijn voor het bredere publiek. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorziet de opening eind 2025. Architectenbureau Bogdan & Van Broeck maakten het winnende ontwerp voor de kazerne.



8. BROUWERIJ ATLAS

De brouwerij kenmerkt zich door een **art deco toren van een zevental verdiepingen**. Waar vroeger iedere woonlaag een specifiek onderdeel van het brouwproces vertegenwoordigde, zullen de verdiepingen nu door huisvesting worden ingevuld. Het zal hier gaan om een mix van kantoren, appartementen en co-housing.



9. THE DOCKS

Met het project 'The Docks' zou er aan het kanaal in Anderlecht een **project met winkels en appartementen** komen. Het project moet vlak bij de Kuregembrug komen en omvat ook een hotel en ruimtes bestemd voor buurtwinkels, een crèche, een fietsatelier en horeca. Dit kan het kanaal een ander imago geven. Momenteel is er nog onduidelijkheid of The Docks gerealiseerd zal worden.



10. KEY WEST

Key West is onderdeel van het Biestebroekdok. Hier komen een gevarieerd aanbod met 524 nieuwe appartementen, 5000m² voor bedrijven en kantoren, horecazaken, een productiehal en parkeerruimte.



11. BRUSSELS BEER PROJECT

Op minder dan een halve kilometer van BXLKot werd recent de nieuwe brouwerij van Brussels Beer Project ingehuldigd. In de zomer worden in de biergarten ook tastings georganiseerd.



12. URBANITIES

Urbanities is een stadsontwikkelingsproject langs de kanaalzone van Anderlecht, in het gebied Biestebroeck. Het project voorziet honderden woningen gecombineerd met ruimtes voor bedrijven en lichte productie. Het doel is een moderne, duurzame wijk te creëren waar wonen en werken samenkomen.



13. CITYGATE 2

CityGate 2 is een stadsontwikkelingsproject in Anderlecht, gelegen in de zone “Petite Île” langs het kanaal. Het project voorziet een mix van functies zoals woningen (waaronder veel sociale woningen), scholen, winkels en ruimtes voor bedrijven. Het doel is om een voormalige industriële site om te vormen tot een duurzame en levendige stadswijk



14. CITYDOX

City Dox is een nieuwe stadswijk in ontwikkeling in Anderlecht, langs het kanaal Brussel–Charleroi. Het project combineert woningen, kantoren, winkels en groene ruimtes. Het is een herontwikkeling van een voormalige industriële zone tot een moderne en duurzame leefomgeving.





BXLKot uitzicht, 3e verdieping

Een unieke locatie

Mobilteit

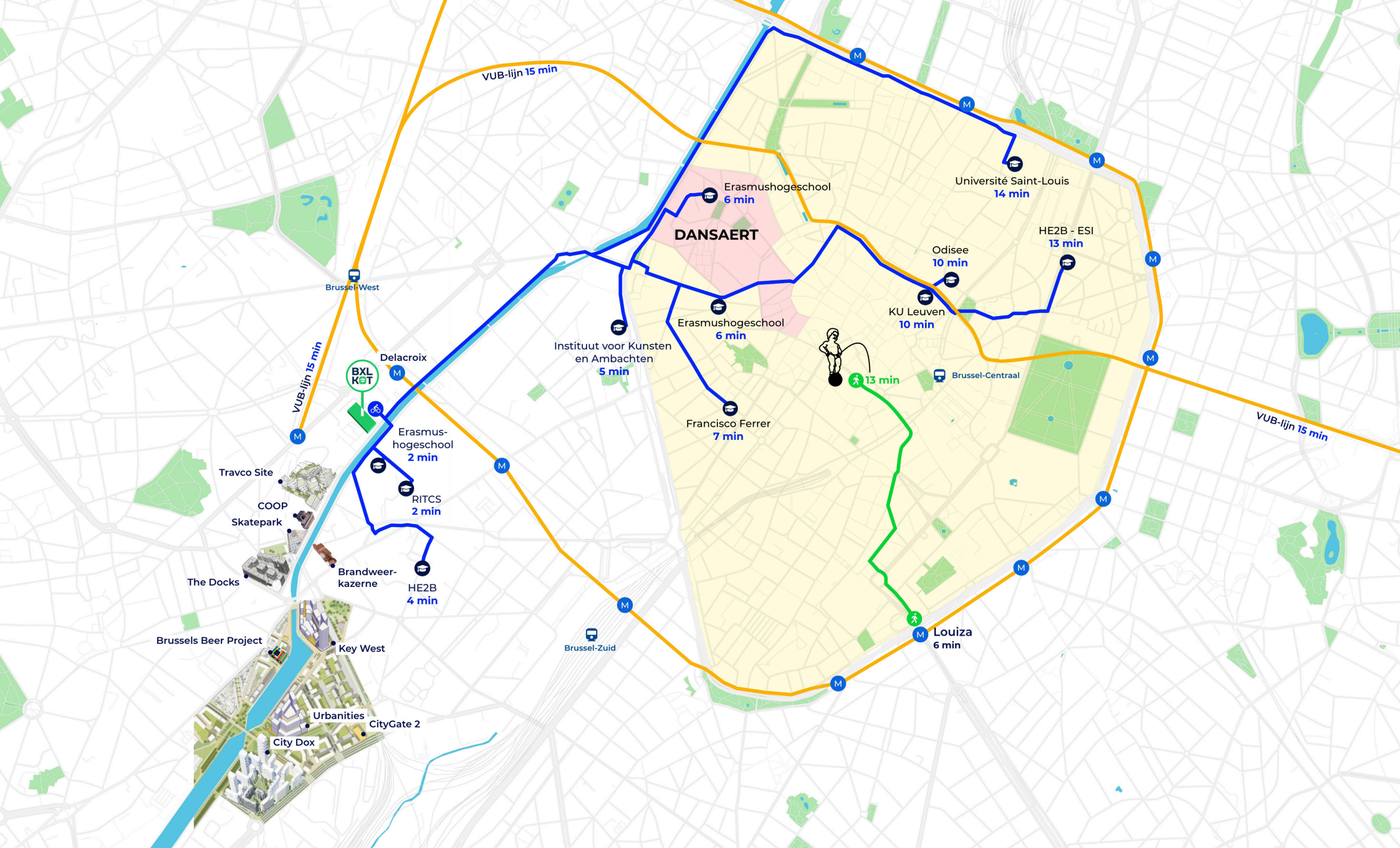
Op vlak van mobiliteit scoort BXLKot uitstekend. De **mobiscore van 9,7/10** is hier duidelijk het bewijs van. Zowel **metrohalte Jacques Brel als Delacroix** bevinden zich **op 250 meter**, wat gelijk staat aan drie minuten wandelen. In minder dan vier minuten kan u het station **Brussel-Zuid** bereiken met de metro. Het centrum van Brussel en de Dansaertwijk zijn eveneens op fietsafstand, respectievelijk op 9 en 6 minuten fietsen via een autoluwe strook langs het kanaal.

Onderwijsinstellingen

Met meer dan **10 campussen** van verschillende hogescholen en universiteiten in een straal van 4 kilometer, ligt BXLKot uitstekend gelegen. Zo is er zelfs de **Erasmushogeschool** en het **RITCS** op 100 meter afstand. Andere campussen van onder andere de VUB (Vrije Universiteit Brussel) en de ULB (l'Université Libre de Bruxelles) bevinden zich op fietsafstand of zijn gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer.

Zicht op de Brusselse skyline

Dankzij de open ligging aan het kanaal geniet BXLKot van een **vrij zicht op de Brusselse skyline**, met onder meer de Zuidertoren en het Justitiepaleis. Voor een studentenkamer in Brussel is dat zeldzaam, en het maakt BXLKot nog net iets gegeerder.


VUB-lijn 15 min
VUB-lijn 15 min
VUB-lijn 15 min
Brussel-West
Delacroix
BXL KOT
Erasmus-
hogeschool
2 min
RITCS
2 min
HE2B
4 min
Travco Site
COOP
Skatepark
Brandweer-
kazerne
The Docks
Brussels Beer Project
Key West
Urbanities
CityGate 2
City Dox
Brussel-Zuid
Instituut voor Kunsten
en Ambachten
5 min
Erasmushogeschool
6 min
Francisco Ferrer
7 min
DANSAERT
Erasmushogeschool
6 min
Université Saint-Louis
14 min
HE2B - ESI
13 min
Odisee
10 min
KU Leuven
10 min
13 min
Brussel-Centraal
Louiza
6 min

Fjord RED

Van realisatie tot uitbating

Introductie

In tegenstelling tot andere projectontwikkelaars, bekijken we bij Fjord RED elk project in de eerste plaats als uitbater. We maken studies van mogelijke omgevingen, analyseren waar er nood is aan een project en beginnen dan met een ontwerp.

Vastgoed als dienst

Diversificatie, invulling, programma, rendabiliteit, beleving, een plek waar we zelf graag komen: dat is de kern die we met Fjord RED najagen. Klassieke ontwikkeling zonder uitbating start vaak met de aankoop van een grond, om daar vervolgens een zo goedkoop mogelijk gebouw op te zetten met zoveel mogelijk monotone units. Bij verkoop levert zo'n aanpak een eenmalig winstbedrag op. Maar dat is niet hoe Fjord RED naar vastgoed kijkt.

In onze rol als uitbater engageren we ons voor de **lange termijn**. We gaan niet op zoek naar goedkoop, wel naar duurzaam. We gaan niet voor gemakkelijk, wel voor transformeerbaar. We geloven in een economie waarbij vastgoed meer en meer een dienst wordt en waarbij de markt zich meer als een huurdersmarkt profileert.

Projecten zoals die van Fjord RED creëren een aangename en betaalbare leefomgeving voor iedere leeftijd en elke situatie.


EIFFAGE
EIFFAGE
03-384.30.30

Versie november 2026

Informatie en verkoop

Fjord Real Estate Development BV

Monnikenwerve 17-19, 1e verdieping
8000 Brugge

BE 0755.460.249

Bouwheer

Brussels Development Company NV

Monnikenwerve 17-19, 1e verdieping
8000 Brugge

BE 0735.665.519

Het voorgestelde project in deze brochure is geen aanbieding, maar een eerste kennismaking met wat wij voor jou kunnen betekenen. Indien je wel een aanbieding wenst te ontvangen, willen wij jou graag een gepersonaliseerd aanbod doen. Dit kan telefonisch, via email of via een eerste kennismakingsgesprek.

Een investering in nieuwbouwvastgoed moet benaderd worden vanuit het perspectief dat dit een lange termijn investering betreft. Bij een snelle doorverkoop binnen de tien jaar kan men zelden de investerings-, aankoop- en inrichtingskosten volledig recupereren. Als men de vastgoedinvestering op lange termijn bekijkt is het een zekere investering die kapitaal beschermt en rendement biedt door het eigen gebruik, de opbrengstmogelijkheden en de eventuele fiscale voordelen.

www.fjordred.be
info@fjordred.be
+32 50 19 00 02

BXL KOT

www.fjordred.be