# Aelma

GENTBRUGGE



△ investeren

steenoven

Alle 3D visualisaties in deze brochure zijn louter illustratief.

# Investeren in Gentse studentenkamers?
# Nu toegankelijker dan ooit!

△ investeren

Met bijna 90.000 studenten is Gent de grootste studentenstad van Vlaanderen. De studentenpopulatie blijft groeien, terwijl het aanbod aan studentenkamers de vraag onvoldoende kan bijbenen. Die marktdynamiek maakt de Gentse kotenmarkt bijzonder interessant voor investeerders.

Met Aelma spelen we in op die investeringsopportuniteit. Aan de Brusselsesteenweg in Gentbrugge ontwikkelen we 72 kwalitatieve nieuwbouw studentenkamers, met toegankelijke instapprijzen en een sterk verhuurpotentieel. Dankzij de verhuurklare oplevering en het professionele beheer door Diggit Studentlife vraagt je investering bovendien weinig tijd en moeite.

Haalbaar instappen, eenvoudig verhuren en zorgeloos investeren: met Aelma wordt investeren in Gentse studentenkamers toegankelijker dan je denkt.

TROEVEN

# Waarom investeren in Aelma?

## \1 Haalbaar instappen

**Gunstig investeringsklimaat**

Groeiende studentenpopulatie, structureel kotentekort en stijgende huurprijzen

**Toegankelijke instapprijzen**

Gemiddeld 15% lager dan bij vergelijkbare projecten in de Gentse binnenstad

## \2 Eenvoudig verhuren

**Competitieve huurprijzen**

Aantrekkelijk voor een brede groep prijsbewuste studenten

**Strategische ligging**

Vlotte bereikbaarheid van nabijgelegen campussen én Gent centrum

**Kwalitatieve nieuwbouw**

Hedendaags wooncomfort en gemeenschapsgevoel

## \3 Zorgeloos investeren

**Ontzorgd voor de oplevering**

Verhuurklaar afgewerkt, gemeubeld en verhuur tijdig voorbereid

**Ontzorgd na de oplevering**

Administratieve, financiële en technische opvolging door Diggit Studentlife

**Gespreid leegstandrisico**

Huurinkomsten niet uitsluitend afhankelijk van de verhuur van je eigen kamer





PROJECTVOORSTELLING

# Maak kennis met Aelma

Aelma telt **72 studentenkamers**, verdeeld over vier verdiepingen. Met drie verschillende kamertypes biedt het project een gevarieerd aanbod voor studenten met uiteenlopende wensen en budgetten.

De zes **gemeenschappelijke leefkeukens** bevinden zich telkens in de karakteristieke afgeronde kop van het gebouw. Zo ontstaan zes kleinere leefgroepen met elk hun eigen plek om samen te koken en te eten.

Daarnaast beschikt Aelma over een **gemeenschappelijke binnentuin en twee afgesloten fietsenstallingen**, rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat en samen goed voor zo'n 86 fietsplaatsen.

## Wist je dat?

De architectuur van Aelma is geïnspireerd op het **modernisme** en verwijst naar het oorspronkelijke gebouw, dat op zijn beurt geïnspireerd was op de iconische **Villa Cavrois** in Frankrijk.

Het ontwerp is van de hand van DENC-STUDIO, een Gents architectenbureau dat bewust anders denkt en ontwerpt, met aandacht voor mens, milieu en maatschappij. Die eigentijdse interpretatie van het verleden geeft Aelma een **eigen karakter**, waarmee het zich onderscheidt van andere studentenhuisvestingsprojecten.



Villa Cavrois



72
studentenkamers

4
verdiepingen

3
kamertypes

6
leefkeukens

2
fietsenstallingen

86
fietsplaatsen



HAALBAAR INSTAPPEN

# De Gentse kotenmarkt: toegankelijker dan ooit

## Kotenmarkt onder druk

Met bijna 90.000 studenten is Gent al jaar en dag **de grootste studentenstad van Vlaanderen.** Dat zijn er ongeveer evenveel als het totale inwonersaantal van Mechelen! Bovendien groeit de studentenpopulatie jaarlijks met gemiddeld 2.000 studenten.

Bijna de helft van die studenten verblijft op kot, waardoor de vraag naar kwalitatieve studentenhuisvesting verder toeneemt. Het aanbod kan die **groeiende vraag** echter onvoldoende bijbenen.

Het **tekort** werd al in 2021 op zo'n 10.000 studentenkamers geraamd en blijft vijf jaar later even groot*. Die druk op de kotenmarkt vertaalt zich ook in **stijgende huurprijzen.** In amper vier jaar tijd steeg de gemiddelde kotprijs met bijna 36%!

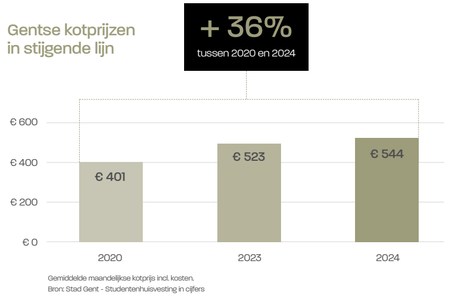
* kotkompas 2026

## Investering binnen handbereik

Deze marktdynamiek maakt de Gentse kotenmarkt ook vandaag bijzonder interessant voor investeerders. En met Aelma wordt die **investeringsopportuniteit toegankelijker dan ooit.**

Dankzij instapprijzen die gemiddeld 15% lager liggen dan bij vergelijkbare projecten in de Gentse binnenstad, wordt investeren in Gentse studentenkamers bereikbaar voor een breder publiek. **Zonder in te boeten op kwaliteit, bereikbaarheid of verhuurpotentieel.**

Gentse kotprijzen in stijgende lijn




Gemiddelde maandelijkse kotprijs incl. kosten.
Bron: Stad Gent - Studentenhuisvesting in cijfers







> Een lagere instapprijs, zonder in te boeten op kwaliteit, bereikbaarheid of verhuurpotentieel.



# Aantrekkelijk voor studenten, interessant voor investeerders

**Met competitieve huurprijzen, een vlot bereikbare ligging en kwalitatieve huisvesting speelt Aelma in op wat studenten écht belangrijk vinden. Zo spreekt het project een brede groep studenten aan en vergroot het de kans op een vlotte verhuur.**

## Competitieve huurprijzen

Betaalbaarheid is veruit de belangrijkste reden voor studenten om niet op kot te gaan. Voor wie wél op kot gaat, speelt de huurprijs dan ook een doorslaggevende rol.

Die prijsgevoeligheid biedt kansen voor studentenhuisvesting buiten het stadscentrum. Dat blijkt ook uit de recentste studentenbevraging: bijna de helft van de bevraagde studenten geeft aan bereid te zijn om aan de stadsrand te wonen als daar een lagere huurprijs tegenover staat*.

Met **competitieve huurprijzen** speelt Aelma perfect in op die behoefte aan betaalbare studentenhuisvesting en spreekt het project een brede groep potentiële huurders aan.

* kotkompas 2026

## Strategische ligging

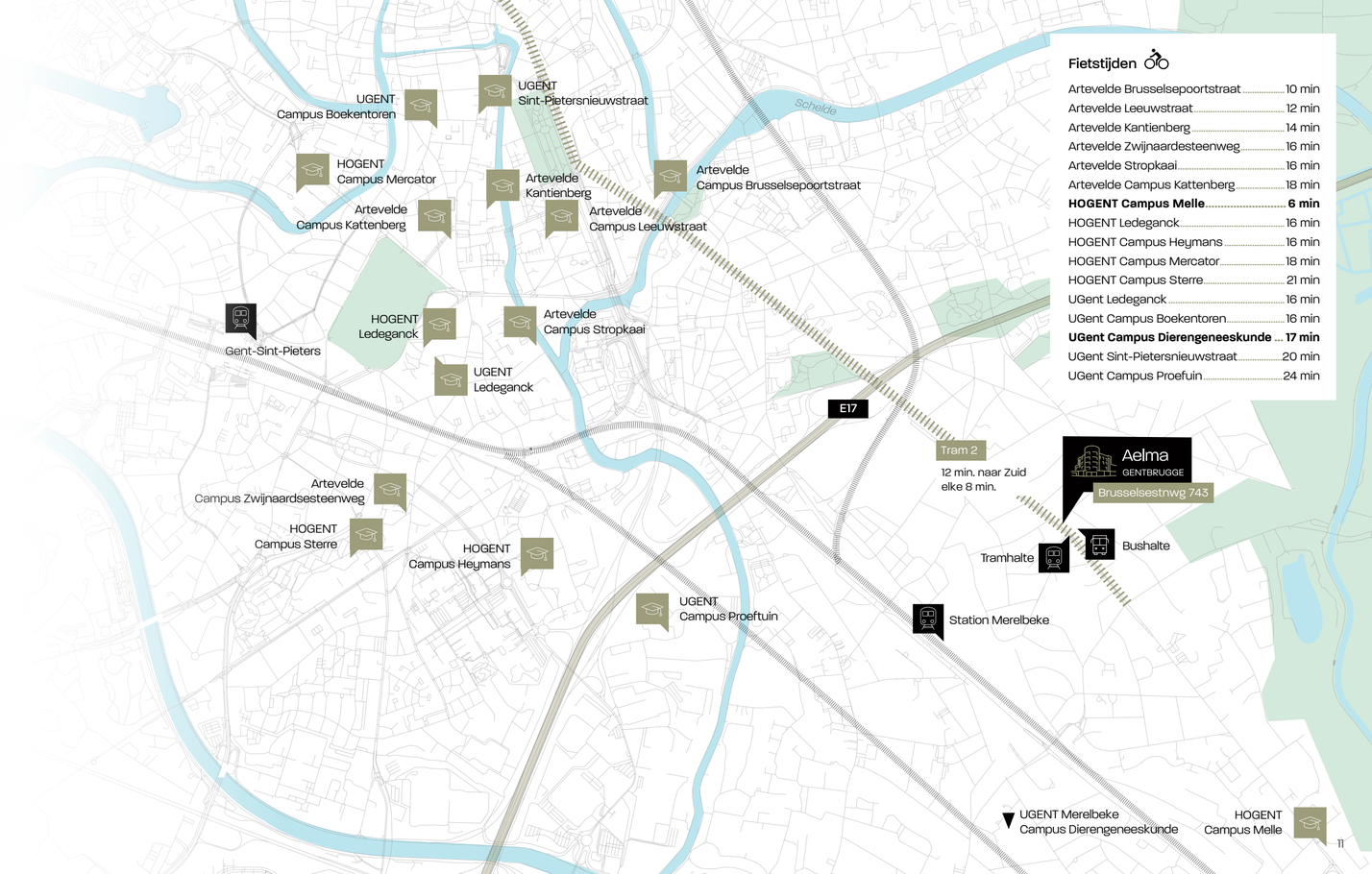
Voor de **2.500 studenten** die les volgen op de campussen van Melle en Merelbeke is Aelma de ideale uitvalsbasis. Dat maakt het project meteen interessant voor een grote groep potentiële huurders.

Maar het verhuurpotentieel reikt verder dan de nabijgelegen campussen. Met een tramhalte op minder dan 100 meter biedt Aelma vlotte verbindingen naar de Gentse binnenstad. De **mobiscore van 8,7/10** onderstreept bovendien de goede bereikbaarheid van de locatie. Zo is de ligging ook aantrekkelijk voor studenten die elders in de Arteveldestad les volgen.

Uit het Kotkompas 2026 blijkt immers dat **37% van de bevraagde studenten** het geen probleem vindt om een halfuur te pendelen tussen kot en campus.

### De Gentse campussen van morgen

Met **UGent Verbeeldt 2050** kijkt de Universiteit Gent vooruit naar de toekomstige ontwikkeling van haar campussen. Daarbij voorziet de universiteit onder meer een zuidelijke campuscluster van Zwijnaarde tot Merelbeke. Die langetermijnvisie bevestigt de strategische ligging van Aelma, ook met het oog op de toekomstige ontwikkeling van de Gentse studentenhuisvesting.




### Fietstijden

| | |
|---|---|
| Artevelde Brusselsepoortstraat | 10 min |
| Artevelde Leeuwstraat | 12 min |
| Artevelde Kantienberg | 14 min |
| Artevelde Zwijnaardesteenweg | 16 min |
| Artevelde Stropkaai | 16 min |
| Artevelde Campus Kattenberg | 18 min |
| **HOGENT Campus Melle** | **6 min** |
| HOGENT Ledeganck | 16 min |
| HOGENT Campus Heymans | 16 min |
| HOGENT Campus Mercator | 18 min |
| HOGENT Campus Sterre | 21 min |
| UGent Ledeganck | 16 min |
| UGent Campus Boekentoren | 16 min |
| **UGent Campus Dierengeneeskunde** | **17 min** |
| UGent Sint-Pietersnieuwstraat | 20 min |
| UGent Campus Proefuin | 24 min |

## Kwalitatieve huisvesting

Met Aelma kiezen studenten voor **kwalitatieve nieuwbouw studentenkamers**, waar hedendaags wooncomfort en gemeenschapsgevoel centraal staan.

Naast de individuele studentenkamers bieden de **gemeenschappelijke leefkeukens** ruimte om samen te koken, te eten en medebewoners te leren kennen. De **binnentuin** vormt een aangename plek om buiten te zitten en te ontspannen, terwijl de afgesloten fietsenstallingen zorgen voor extra praktisch comfort.

Zo combineert Aelma **het comfort van een eigen kamer met de voordelen van gemeenschappelijk wonen.**

> Een plek waar studenten elkaar ontmoeten, samenleven en zich thuis voelen.



ZORGELOOS INVESTEREN

# Volledig ontzorgd

**Zorgeloos investeren betekent dat je steeds kan rekenen op professionele ondersteuning voor én na de oplevering. Van een volledig afgewerkte, verhuurklare studentenkamer tot het dagelijkse beheer door Diggit Studentlife. Zo hoef je je over heel wat praktische zaken geen zorgen te maken en vraagt je investering weinig tijd en moeite.**

## Voor oplevering

De studentenkamers worden **volledig afgewerkt** en **gemeubeld** opgeleverd, volgens een vast afwerkingspakket. Je hoeft dus zelf geen materialen of meubels te kiezen, noch werken te organiseren. Ook de verhuur wordt tijdig voorbereid. **Diggit Studentlife** start al zes maanden vóór de oplevering met de zoektocht naar huurders en neemt de bezichtigingen en huurcontracten voor zijn rekening.

## Na de oplevering

Diggit Studentlife staat in voor het dagelijkse beheer van je studentenkamer. Van de administratieve en financiële opvolging van de verhuur tot het beantwoorden van vragen van huurders en de coördinatie van onderhoud en herstellingen. Zo blijft je studentenkamer professioneel beheerd, zonder dat je zelf het aanspreekpunt hoeft te zijn of ter plaatse moet gaan.

## Extra houvast dankzij huurpool

De huurinkomsten van alle studentenkamers in Aelma worden samengebracht in een huurpool en vervolgens verdeeld volgens een vooraf bepaalde verdeelsleutel. Zo zijn je inkomsten niet uitsluitend afhankelijk van de verhuur van je eigen kamer, maar wordt het individuele leegstandrisico gespreid over alle eigenaars. **De huurpool biedt een extra houvast voor wie zorgeloos wil investeren.**





# Kamers voor elk type investeerder




## MEDIUM
± 12 m²

· Eigen wastafel
· Gedeelde douche en toilet
· Gedeelde leefkeuken



## LARGE
± 15 m²

· Eigen wastafel
· Eigen douche en toilet
· Gedeelde leefkeuken



## EXTRA LARGE

± 21 m²

· Eigen wastafel
· Eigen douche en toilet
· Eigen kitchenette



PARTNERS

# Vertrouw op ervaring en expertise

steenoven

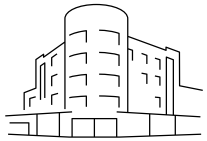
Aelma is een realisatie van Steenoven. Al 35 jaar ontwikkelen we duurzame woon- en werkplekken, maar ook hotels en interessante beleggingsproducten, zoals studentenkamers. Zo transformeren we met Kotter aan de Ottergemsesteenweg in Gent momenteel een voormalig kantoorgebouw tot een hedendaagse studentenresidentie met 126 kamers.

DIGGIT STUDENTLIFE

Voor de verhuur en het beheer van Aelma rekenen we op Diggit StudentLife. Diggit is actief in Gent, Brussel, Kortrijk, Antwerpen en Leuven en heeft een portefeuille van zo'n 3.000 studentenkamers en studio's, inclusief toekomstige beheerprojecten. Met een centrale opvolging van de verhuur, administratie en het onderhoud nemen ze eigenaars de praktische organisatie uit handen. Tegelijk dragen studentencoaches en gemeenschappelijke activiteiten bij aan een aangename woonomgeving waar studenten zich thuis kunnen voelen.



Kotter - Gent



# Aelma

GENTBRUGGE

## Klaar om te investeren?

**Interesse in een studentenkamer in Aelma?**
Plan een vrijblijvend gesprek met onze Investment Advisor en ontdek het beschikbare aanbod, de aankoopprijzen én de verwachte rendementen aan de hand van gedetailleerde simulaties.

**We staan 7/7 paraat**
verkoop@steenoven.be
+32 (0)51 26 84 00

steenoven

Westwing Park
Kwadestraat 155 bus 12.1
8800 Roeselare

+32 (0)51 25 00 36
info@steenoven.be
**steenoven.be**