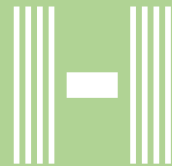


STUDENTENRESIDENTIE

ST. RaF



Hertogensite
Herleuven



<u>Meer dan studeren</u>	<u>5</u>
<u>Waarom Sint-Raf?</u>	<u>6</u>
<u>Hertogensite</u>	<u>12</u>
<u>Centrale ligging</u>	<u>16</u>
<u>Moderne kamers</u>	<u>18</u>
<u>Investeren in Sint-Raf</u>	<u>25</u>
<u>Over Resiterra</u>	<u>26</u>



ST. **Raf** meer dan een plek om te studeren

Onze studententijd vormt vaak de basis voor de rest van ons leven. Het is een periode waarin we bouwen aan onze toekomst, maar tegelijk ook volop genieten van vrijheid, vriendschap en onbezonnen plezier. Net daarom willen studenten die tijd doorbrengen in een omgeving die niet alleen comfortabel en veilig is, maar ook inspireert.

De studentenresidentie **Sint-Raf** speelt daar perfect op in. Gelegen in de nieuwe **Hertogensite**, een bruisend stadskwartier in hartje Leuven, biedt Sint-Raf moderne, kwaliteitsvolle studentenkamers die helemaal afgestemd zijn op de behoeften van de hedendaagse studenten.

De ligging is ongeëvenaard: langs de opengelegde Dijle, midden in een levendige buurt waar wonen, studeren, ontspannen, cultuur, horeca en winkels samenkomen. Met het stadspark van 2,5 hectare als groene long én de **Oude Markt op slechts twee minuten fietsen**, vormt Sint-Raf de ideale uitvalsbasis voor een onvergetelijke studententijd.

Ook voor investeerders is dit een unieke kans. De combinatie van een **toplocatie in het epicentrum van het Leuvense studentenleven, hedendaags comfort en de blijvende tekorten van studentenkamers** maken van Sint-Raf een toekomstgerichte en zorgeloze vastgoedbelegging. De inrichting van de studentenkamers gebeurt door onze vakkundige leveranciers en een rentmeester kan het dagelijkse beheer uitvoeren, waardoor u met een gerust gemoed achterover kan leunen.

Bent u binnenkort de eigenaar van een moderne studentenkamer in Sint-Raf?

Waarom investeren in Sint-Raf?



Toplocatie in hartje Leuven

De grootste troef van Sint-Raf is zonder twijfel de uitzonderlijke ligging: midden in de gloednieuwe Hertogensite, een bruisende stadswijk in het centrum van Leuven. De residentie bevindt zich op 150 m van een publieke parking en vleit zich neer op de rand van het autoluwe winkelwandelgebied van Leuven. Niet alleen op de site zijn talloze faciliteiten te vinden, ook in de aangrenzende straten kunnen studenten terecht in talloze koffiezaken, snackbars, restaurants en buurtsupermarkten.



Zorgeloos investeren

Studentenvastgoed: de perfecte mix van relatief lage instapkosten, een grote vraag en een volledig verhuisklaar eindresultaat. De hypermoderne kamers worden volledig geschilderd en ingericht opgeleverd, zodat het gebouw meteen verhuurklaar is. Gordijnen, verlichting, meubels,... studenten moeten enkel hun valies uitpakken en hun zorgeloze studententijd kan beginnen! Dankzij de samenwerking met een professionele rentmeester geniet u bovendien van een volledig ontzorgd investeringsproces – zowel tijdens de bouw als daarna.



Comfort op maat van studenten

De kamers van Sint-Raf zijn ontworpen met het oog op comfort, functionaliteit en kwaliteit. Alle kamers beschikken over privaat sanitair en grote glaspartijen. Zowel de private ruimtes als de gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met duurzame, slijtvaste materialen en voorzien van een tijdloze en moderne inrichting.



Slimme investering met toekomstpotentieel

De vraag naar kwalitatieve studentenkamers in Leuven blijft jaar na jaar stijgen, mede door de voortdurende groei van de studentenpopulatie. Tegelijk blijft het aanbod aan nieuwe, goed gelegen studentenkamers beperkt. Dat maakt van Sint-Raf een investering met een bijzonder hoog verhuurpotentieel én een aantrekkelijk, stabiel rendement.

De vastgoedmarkt voor studentenkamers in Leuven heeft de afgelopen jaren significante veranderingen doorgemaakt.

Stijgende huurprijzen

- **Gemiddelde huurprijs:** Eind vorig jaar bleek dat een studentenkamer in België gemiddeld 575 euro per maand kost. Ten opzichte van 2023 is dat 10 euro per maand meer. In vier jaar is dat een stijging van 100 euro per maand.
- Het tekort aan koten drijft de huurprijzen op, net als de inflatie en de strengere kwaliteits- en veiligheidseisen.

Vraag en aanbod

- **Toenemende vraag:** De vraag naar kwalitatieve studentenkamers in Leuven blijft groeien, mede door de voortdurende instroom van nieuwe studenten.
- **Beperkt aanbod:** Het beschikbare aanbod aan studentenkamers groeit niet in hetzelfde tempo als de vraag, wat leidt tot een krappe markt en verdere prijsstijgingen.
- **Investeringsperspectief**

Gezien de stijgende huurprijzen en de aanhoudende vraag, wordt investeren in studentenvastgoed in Leuven als aantrekkelijk beschouwd. De combinatie van een beperkt aanbod en een groeiende studentenpopulatie suggereert een potentieel voor een stabiel en aantrekkelijk rendement voor investeerders.



Leuven, thuisstad van dé grootste universiteit van België



Leuven is niet zomaar een populaire studentenstad – ze is dé studentenhoofdstad van België, en dat is geen toeval. Hier zijn de belangrijkste redenen waarom Leuven zoveel studenten aantrekt:

Thuisbasis van KU Leuven

- KU Leuven is de grootste en de oudste universiteit van België, en wordt internationaal erkend voor haar hoogstaande onderwijs en onderzoek.
- De universiteit trekt jaarlijks tienduizenden studenten, zowel nationaal als internationaal.
- Er zijn ook meerdere hogescholen gevestigd in Leuven die gelinkt zijn aan de KUL zoals UCLL en het Lemmensinstituut.

Compact en centraal gelegen

- Leuven is klein genoeg om alles met de fiets of te voet te doen, maar groot genoeg om een bruisend stadsleven te hebben.
- De stad ligt vlak bij Brussel en is vlot bereikbaar met de bus, auto en trein.

Bruisend studentenleven

- De Oude Markt, ook wel de “langste toog van Europa”, is legendarisch bij studenten.
- Het aanbod aan cafés, feestjes, kotactiviteiten, studentenverenigingen en evenementen is enorm.
- Ook cultuur is goed vertegenwoordigd, met o.a. STUK, Het Depot en M-Museum.

Leefkwaliteit en veiligheid

- Leuven scoort hoog op vlak van veiligheid, duurzaamheid en levenskwaliteit.
- Er is veel groen (zoals het stadspark en de Dijle-oever in de Hertogensite), en de stad is autoluw.
- Studenten wonen er comfortabel, met een divers aanbod aan koten, studio's en studentenresidenties.

Internationale vibe

- Leuven is een internationale studentenhub, met uitwisselingsprogramma's zoals Erasmus, veel Engelstalige opleidingen, en een multiculturele sfeer.
- KU Leuven heeft sterke academische samenwerkingen wereldwijd, wat ook buitenlandse studenten aantrekt.

- Kortom: Leuven combineert topkwaliteit in onderwijs met een levendig en gezellig studentenleven, allemaal in een veilige, toegankelijke en inspirerende omgeving. Geen wonder dat zoveel jongeren hun studententijd net hier willen doorbrengen.



4.000

studentenkamers

Zo groot is het tekort aan studentenkamers in Leuven tegen 2030. Een mooie garantie dus dat uw studentenkamer zeer vlot verhuurd zal worden.

Hét nieuwe
stadskwartier
in Leuven

ST. **R&F**

De voormalige ziekenhuissite in hartje Leuven die wordt omgevormd tot een nieuw stadskwartier! Waar deze historische plek in het verleden vooral zorg huisvestte, staat in de nieuwe invulling het 'ontzorgen' van de inwoners centraal, in de breedst denkbare zin van het woord. Hier woon je in een groene omgeving langs de Dijle, die opnieuw bovengronds stroomt, te midden van historisch erfgoed en tal van stedelijke faciliteiten. Ook een gevarieerde mix aan winkels en horecazaken, een hotel, een auditorium, kantoren, musea, ontmoetingsruimten en stadspaleizen voegen een extra dimensie toe voor wie hier een woonst koopt en bij uitbreiding voor elke Leuenaar.

De centraal gelegen site in het centrum van Leuven omvat bijna zeven hectare ruimte die wordt herontwikkeld tot een **duurzame stadswijk**. Er wordt een evenwichtige mix van woonvormen gecreëerd in combinatie met andere functies en een park.

Publiek groen met een hoge belevingswaarde zorgt voor uitstekende levenskwaliteit. De harmonieuze verweving van publieke en private ruimte en het autoluwe verkeer vormen de kers op de taart.

In Hertogensite versmelten **wonen, werken, natuur en cultuur** tot een geheel dat het verleden eert en de toekomst omarmt. En dat met een titelrol voor de Dijle en de restanten van de middeleeuwse stadsomwalling.

Hertogensite **respecteert het historische erfgoed** met een omvangrijk ziekenhuispatrimonium. Binnen de site liggen talloze waardevolle panden die deels of volledig tot het bouwkundig erfgoed behoren. Ze zijn zodanig verweven met het stadsontwerp dat ze als hoekstenen dienen voor de ontwikkeling van stedelijke ensembles.

Welkom op Hertogensite

Faciliteiten op de site



Aapark

Centraal op de Hertogensite komt een nieuw **park van 1,6 hectare** dat is ingesloten tussen de 2de en 3de Dijlearm, de Aa. Bruggen verbinden de oevers met elkaar, zodat de site volledig doorwaadbaar wordt.



Podiumkunstengebouw

Een belangrijk ankerpunt van de Hertogensite wordt het nieuwe **Podiumkunstengebouw** van de stad Leuven. Het Podiumkunstengebouw wordt de toekomstige culturele pleisterplek in het centrum van de stad. Het wordt een stedelijke ontmoetingsplek van en voor iedereen en vormt de hoeksteen voor de ontwikkeling van de benedenstad. In het gebouw wordt een zaal van 1.150 toeschouwers en een zaal van 400 toeschouwers ondergebracht.



Horeca en handel

Op de site komen verschillende horeca- en handelszaken. Inkopen doen zal mogelijk zijn in de **nieuwe supermarkt** aan de Brusselsestraat.



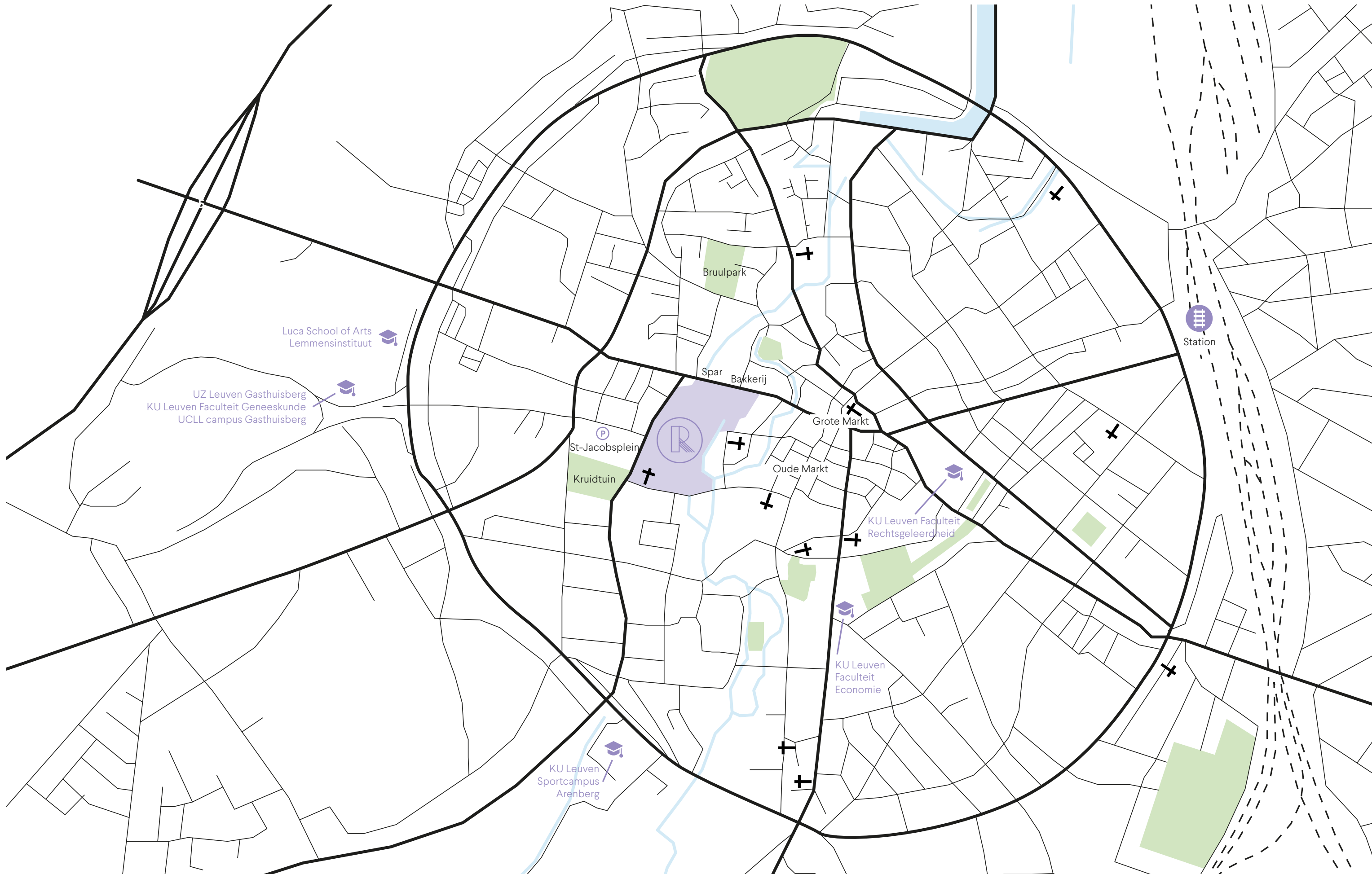
Vesaliusmuseum

In het voormalig Vesaliusinstituut en het Pathologisch Instituut wordt een **museum van de KU Leuven** ondergebracht. Het centrale thema is het lichaam. Vesalius zal zich presenteren op verschillende manieren en verschillende plekken op de Hertogensite: het Vesalius Bezoekerscentrum, Vesalius Virtueel, het Vesalius Museum en de Vesalius Ateliers. Jaarlijks worden tot 60.000 bezoekers verwacht.



Hotel

Het voormalige Sint-Pietersgasthuis op de Hertogensite in Leuven wordt omgevormd tot een hoogstaand hotel dat een uitbreiding van het huidige Martin's Klooster Hotel vormt. Gasten verblijven hier in een uniek historisch kader met zichten op de Dijle en het Aapark. In het 19e-eeuwse neoclassicistische gebouw komen er 32 kamers, een congresruimte en een restaurant, toegankelijk voor hotelgasten en voor externe bezoekers.



Centrale ligging

Vlot op weg

St.Raf ligt pal in het historische hart van Leuven, op enkele minuten wandelen van de levendige Oude en Grote markt en grenzend aan het winkelwandelgebied rondom de Brusselsestraat. Op 70m vind je het Sint-Jacobsplein, een publieke parking met bushalte die de site rechtstreeks verbindt met Gasthuisberg en het treinstation.

Met de fiets

<u>Oude Markt & Grote Markt</u>	2 min
<u>Faculteit Geneeskunde</u>	4 min
<u>Faculteit Rechtsgeleerdheid</u>	4 min
<u>Faculteit Ingenieurswetenschappen</u>	8 min
<u>Faculteit Economie</u>	5 min
<u>Station</u>	6 min





Moderne kamers met hedendaags comfort

Gelegen in het snelst groeiende en meest trendy stadskwartier van Leuven, vormt **Sint-Raf** een unieke investeringskans. Dit gloednieuwe studentenproject bestaat uit **69 hoogwaardige studentenkamers**, slim georganiseerd in **6 leefunits**, elk met een volledig uitgeruste gemeenschappelijke keuken. Functioneel, doordacht én aantrekkelijk — ideaal voor de moderne student.

Elke unit biedt maximaal comfort: **een eigen badkamer met douche, toilet en lavabo**. De kamers worden geschilderd, voorzien van gordijnen en verlichting en ingericht met een eigentijdse en slijtvaste meubelset. Een overdekte fietsenstalling op het gelijkvloers biedt extra gemak.

Een slimme investering

- Tijdloze en duurzame baksteenarchitectuur
- Gelegen in nieuwe stadswijk aan de Dijle, vlak aan een nieuw stadspark
- 69 hedendaagse, moderne kamers
- Alle kamers hebben een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet
- De kamers worden gemeubeld en geschilderd opgeleverd
- Gemeenschappelijke, volledig uitgeruste keukens per leefunit
- Overdekte fietsenstallingen
- Fossielvrije verwarming via warmtenet





Gezellige gemeenschapsruimten

De gemeenschapsruimtes in St.Raf worden een streling voor het oog. Volledig ingericht met slijtvaste en moderne meubels worden het de ideale ruimten om samen te komen en te ontspannen.



Wifi



Inkom



Fietsenparking



Afvalopslag



Chill- & eetruimte

Tijdloze architectuur die past in de historische context

Voor het ontwerp van Sint-Raf werd gekozen voor het gerenommeerde Limburgse architectenbureau **De Gregorio & Partners (DG&P)**. In Leuven hebben zij al hun stempel gedrukt op projecten zoals het gekende **Barbarahof**, het **Janseniushof** en nu ook op de ambitieuze **Hertogensite**.

Samen met **360 architecten** werkten ze mee aan het masterplan van de site waarin **openheid, ontmoeting en leefkwaliteit** centraal staan. Door bewust open ruimte te creëren rond bestaande én nieuwe gebouwen, doorbreekt het ontwerp het vroegere, gesloten karakter van de voormalige ziekenhuiscampus. De Hertogensite transformeert in een eigentijdse woonwijk waar **samenleven en ontmoeten** voorop staan. Groene parken, gezellige pleinen met horeca en de oevers van de Dijle vormen de ideale plekken voor bewoners en bezoekers om te ontspannen, pal in het historische centrum van de stad.

Historisch erfgoed krijgt de eer die het verdient. Waardevolle gebouwen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, terwijl nieuwe, hedendaagse architectuur harmonieus inspeelt op het bestaande karakter van de site. Het resultaat? Een stadsdeel dat geschiedenis ademt, maar klaar is voor de toekomst.

Mijn kot duurzaam
verwarmen? Da's
ST. **Raf**

Duurzame gebouwverwarming

Quasi alle gebouwen op de Hertogensite worden fossielvrij verwarmd via een centraal warmtenet. Hiertoe zijn 300 lussen geboord tot 150 meter diep. Deze vangen de warmte van de aarde op waardoor deze kan gebruikt worden om de gebouwen te verwarmen. Geothermie is de meest efficiënte vorm van fossielvrije verwarming. Dit komt u als investeerder op lange termijn ten goede.



Sint-Raf maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen die fysiek met elkaar verbonden zijn. Het project omvat **69 studentenkamers, 34 nieuwbouwappartementen, kantoren en 26 renovatieappartementen** in het voormalige ziekenhuisgebouw **Instituut Maisin** – een van de meest iconische panden op de Hertogensite.

De historische context van deze plek speelde een belangrijke rol in het ontwerp. Daarom werd gekozen voor een **sobere maar krachtige architectuur**, waarin rust, ritme en materiaalgebruik subtiel verwijzen naar de **typische baksteenarchitectuur van Leuven**. De warme kleuren en verfijnde gevelopbouw

zorgen voor een herkenbaar en tijdloos stadsbeeld.

De **nieuwbouw** sluit visueel én inhoudelijk aan bij het Instituut Maisin en de omliggende panden. Door zijn eigen karakter te behouden, maar toch harmonieus aan te sluiten met het naastgelegen erfgoed, **versterkt de nieuwbouw het geheel**. Zo ontstaat een coherente, stijlvolle woonomgeving waarin oud en nieuw naadloos in elkaar overvloeien. Dit project is niet alleen een architecturaal ensemble, maar ook een **voorbeeld van slimme stadsontwikkeling**: optimaal geïntegreerd in het bestaande stadsweefsel, klaar voor de toekomst.

Gevelgeleding en opbouw

Het gevelritme wordt bepaald door verticale ramen tot vloerniveau, die rust en verticaliteit in de gevel brengen.

Materialenpalet

De architecten hebben gekozen voor baksteenarchitectuur met accenten in zichtbeton voor plinten, dorpels en lateien boven gevelopeningen.



Zorgeloos beleggen in Sint-Raf

- **Future proof**
De kamers van Sint-Raf voldoen aan hoge kwaliteit- en duurzaamheidseisen waardoor ze een future proof investering zijn. De centrumlocatie, groeiend aantal studenten en hoge afwerkingsgraad maximaliseren het verhuur –en verkooppotentieel.
- **Inflatie-resistent**
Kortlopende contracten zorgen ervoor dat u marktprijsstijgingen jaarlijks kan doorrekenen aan de huurder en het rendement op uw investering kan maximaliseren.
- **Zorgeloos**
Indien gewenst kan de rentmeester u volledig ontzorgen door naast het beheer ook de verhuur op zich te nemen.
- **Toegankelijk**
Studentenkamers zijn een laagdrempelige investering in vastgoed dankzij de lage instapkosten.
- **Nieuwbouw**
Dankzij de 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer komt u niet voor onaangename verrassingen te staan. Daarnaast zorgt doorgedreven isolatie voor een laag energiefactuur.



Resiterra, een betrouwbare partner

Resiterra bestaat uit een achtkoppige ploeg met jarenlange ervaring in binnenstedelijke projectontwikkeling. Onze visie? Elke ruimte zinvol invullen om een duidelijk zichtbare meerwaarde te creëren – het summum van kwaliteitsvolle stadsinbreiding. Dit doen we op een duurzame manier: dankzij onze proactieve houding zijn wij de strengste energiewetgeving voor, en wachten nieuwe reglementen niet af. Resiterra doet méér dan woongelegenheid scheppen.

We werken projecten uit met visionaire partners. En besteden hierbij veel aandacht aan wooncomfort en sociale verwevenheid. Onze projecten zijn niet alleen esthetisch en ecologisch verantwoord. Ze trekken ook een brede sociale mix aan en garanderen levenslang wonen met vele faciliteiten binnen handbereik.

Inmiddels verdienen we alvast onze strepen in de Leuvense binnenstad dankzij de realisatie van Janseniushof en Barbarahof. Deze bloeiende buurten vormen een staalkaart van ons kunnen en kunnen jou er hopelijk van overtuigen dat wij de geschikte partner zijn om jouw investering in deze bloeiende stad mee te realiseren.

ST. **Raf**

st.raf-leuven.be
+32 16 29 30 22