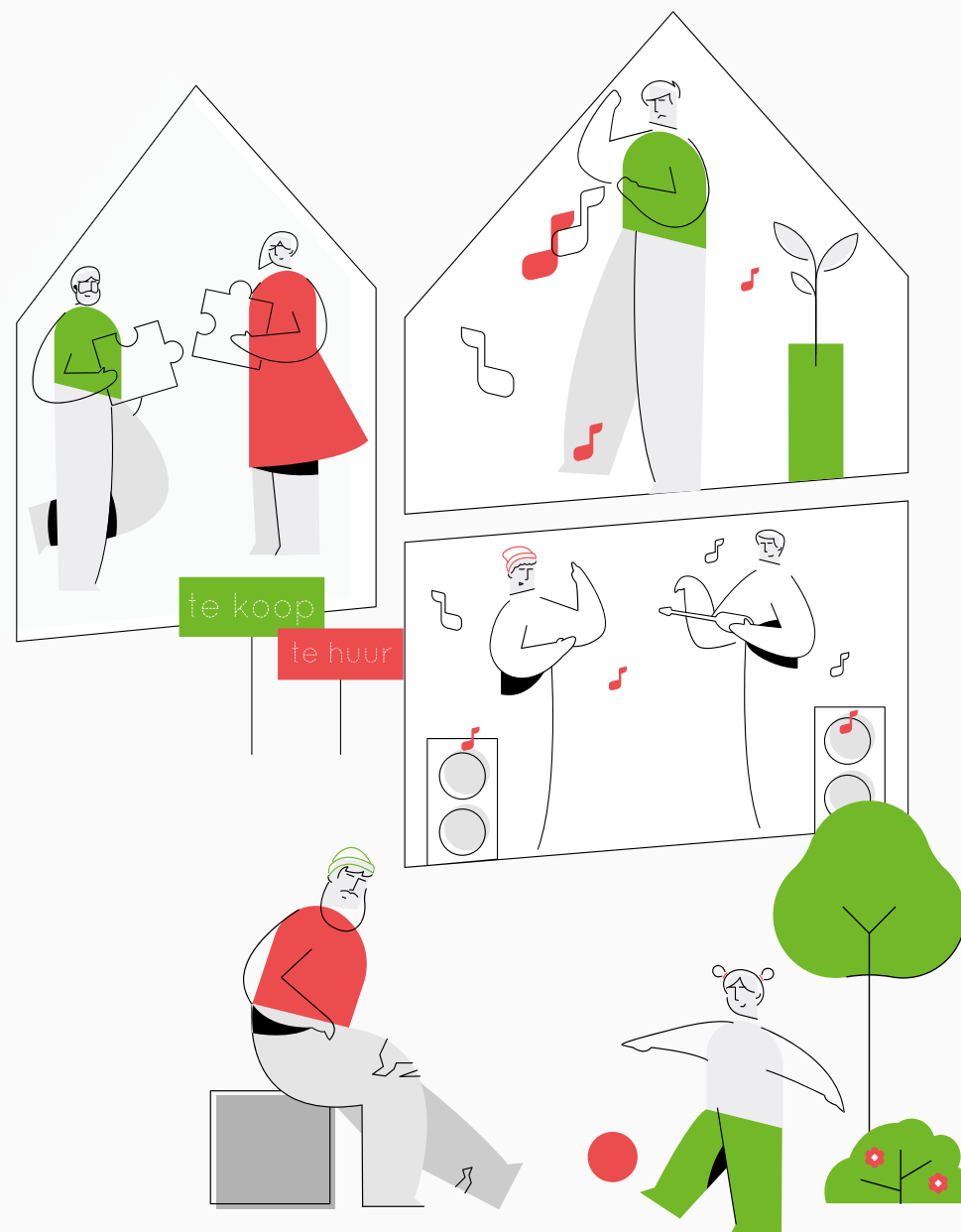


Behoefte studentenhuysvesting Venlo



Gemeente Venlo

5 februari 2025

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	5 februari 2025
TITEL	Behoefte studentenhuysvesting Venlo
OPDRACHTGEVER	Gemeente Venlo
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Vera Elferink
PROJECTNUMMER	983.116
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Conclusies en advies	4
Belangrijkste conclusies	4
Aanbevelingen voor beleid	6
1 Inleiding	8
2 Ontwikkeling aantal studenten	9
2.1 Huidig aantal studenten in Venlo	9
2.2 Verwachte ontwikkeling in de komende jaren	11
3 Aanbod studentenhuisvesting	14
3.1 Huidig aanbod studentenhuisvesting	14
3.2 Kenmerken beschikbaar aanbod	15
3.3 Planaanbod in de komende jaren	16
4 Vraagontwikkeling	17
4.1 Kwantitatieve vraag	17
4.2 Kwalitatieve vraag	18

Conclusies en advies

Belangrijkste conclusies

Er studeren ruim 4.050 studenten in Venlo

In 2024 studeren er in totaal ruim 4.050 studenten in Venlo. Fontys is met ruim 3.400 studenten de grootste onderwijsinstelling. Aan de HAS green academy studeren circa 400 studenten en bij Maastricht University circa 230 studenten. Elke onderwijsinstelling heeft zijn eigen profiel en type studenten.

- Voor Fontys geldt dat het merendeel van de studenten, naar schatting 75%, uit het buitenland komt. Ongeveer een kwart komt uit Nederland. Mede vanwege de ligging ten opzichte van de Duitse grens is het onderwijsaanbod aantrekkelijk voor Duitse studenten. Dit blijkt ook uit de cijfers, ongeveer 65% van de studenten van Fontys is Duits.
- Bij de HAS green academy studeren overwegend Nederlandse studenten. Vanwege de specialisatie trekt de HAS overigens wel studenten uit een groter gebied in Nederland.
- Maastricht University biedt met de University College Venlo opleidingen aan op het gebied van duurzaamheid en voedselvoorziening. Van de ruim 230 studenten komt naar schatting 70% uit het buitenland.

De afgelopen jaren nam het aantal studenten af

De afgelopen jaren nam het aantal studenten in de gemeente Venlo af. In 2020 studeerden er ruim 4.580 studenten in Venlo en in 2024 is dit gedaald naar 4.050 studenten. Deze afname komt door een daling van het aantal studenten bij Fontys en de HAS. De demografische ontwikkeling speelt hierin een belangrijke rol. Het aantal jongeren neemt af door een afname van het aantal geboorten. De daling van het aantal hbo-studenten is een landelijke trend en

doet zich overigens niet alleen in Venlo voor. Uit cijfers van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) blijkt dat in Nederland in de periode 2020 tot 2024 het aantal hbo-studenten is gedaald met 9%. Dit is iets lager dan de daling in Venlo (13%) in deze periode.

Maastricht University heeft de ambitie om te groeien

Op lokaal niveau kan de ontwikkeling van het aantal studenten uiteraard verschillen van het landelijke beeld. Beleidsmatige keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van (nieuwe) opleidingen en ambities spelen hier een belangrijke rol in.

- Fontys heeft momenteel geen plannen voor uitbreiding van het aantal opleidingen en studenten. Wel geeft Fontys aan dat het woningaanbod sterk bepalend is voor de instroom van het aantal buitenlandse studenten. Voor buitenlandse studenten, niet zijnde Duitse studenten, is de keuze voor een opleiding sterk afhankelijk van het beschikbare woningaanbod. Als er geen kamers beschikbaar zijn dan komen er ook geen buitenlandse studenten.
- Ook HAS green academy verwacht een stabilisatie van het aantal studenten.
- Maastricht University heeft de ambitie om te groeien. Het gaat om een groei van het huidige aantal studenten op de University College. Daarnaast heeft Maastricht University het plan om nieuwe bachelor (Sustainable Bioscience) en een master (Crop Biotechnology and Engineering) te starten in Venlo. Als gevolg van deze ambities is de verwachting dat het totaal aantal studenten toeneemt naar 950 tot 1.150 studenten in 2035.

Verwachte ontwikkeling studenten: van -410 tot +925 in 2035

De ontwikkeling van het aantal studenten bepaalt in belangrijke mate de vraag naar studentenwoningen. Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het aantal studenten zijn drie prognoses scenario's

uitgewerkt. De ontwikkeling van het aantal studenten varieert per scenario. In het scenario landelijke trend daalt het aantal studenten met -410 in de periode tot 2035. In het scenario evenwicht is er sprake van een lichte toename van het aantal studenten; van 4.050 in 2024 naar 4.270 in 2035. Het scenario ambitie laat de grootste groei zien van het aantal studenten; van 4.050 nu naar 4.975 in 2035.

Onzekerheid Wet internationalisering in balans

Een grote onzekerheid die momenteel boven de markt hangt is de impact van de invoering van de Wet internationalisering in balans. In dit wetsvoorstel worden maatregelen genomen om de internationalisering van het hoger onderwijs duurzaam in balans te brengen. Het wetsvoorstel heeft als doel om de instroom van internationale studenten te beheersen en het Engelstalig onderwijs in de bacheloropleidingen te beperken. Deze wet heeft een grote impact op de instroom van buitenlandse studenten. Voor de onderwijsinstellingen in Venlo kan deze wet grote gevolgen hebben omdat naar schatting twee derde van de studenten afkomstig is uit het buitenland. In de interviews gaven zowel Fontys als Maastricht University aan dat het voornamelijk onzeker is wat de impact is van de invoering van de wet. Voor de HAS lijkt de impact beperkt omdat er bijna geen buitenlandse studenten studeren. In dit onderzoek zijn geen aannames gedaan over de mogelijke impact van de invoering van deze wet.

Huidig aanbod bestaat uit ongeveer 710 studentenwoningen

De inschatting is dat het studentenaanbod in Venlo bestaat uit ongeveer 710 kamers en studio's. Dit aanbod bestaat naar schatting uit bijna 420 kamers en 290 studio's. Ongeveer 55% van het aanbod wordt verhuurd door commerciële verhuurders, ruim 20% door corporaties en bijna 20% door particuliere verhuurders.

Uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat de druk op de markt in Venlo in de afgelopen jaren is toegenomen. Dit komt omdat er in de afgelopen jaren aanbod is onttrokken aan de markt. De coronaperiode speelde hier een rol in. Tijdens deze periode waren er minder buitenlandse studenten in Venlo en daarom besloot een deel van de verhuurders hun woningen te verhuren aan andere doelgroepen. Daarnaast is het aanbod van Woonwenz in de afgelopen periode afgenomen.

Plannen voor toevoeging van 880 studentenwoningen

In de komende jaren staan er verschillende plannen in de programmering om studentenwoningen toe te voegen in Venlo. Het totale programma bestaat uit 880 studentenwoningen en dit bestaat uit zowel harde als zachte plannen. Op het Veilingterrein (180 eenheden), het Kazerneterrein (134 eenheden) en aan de Hagerhof (160 eenheden) zijn plannen voor substantiële toevoeging van studentenwoningen. Daarnaast liggen er plannen om op de Brightland Campus maximaal 400 tijdelijke wooneenheden te realiseren. Het gaat om een gefaseerde ontwikkeling die het aanbod van het onderwijs volgt. De eerste 100 units moeten in september 2026 zijn gerealiseerd.

Op dit moment een tekort aan circa 180 studentenwoningen

De inschatting is dat er momenteel een vraag is naar ongeveer 890 studentenwoningen. Vergelijken het huidige aanbod met de vraag naar studenteneenheden dan is er op dit moment een verondersteld tekort van circa 180 eenheden. Afhankelijk van het scenario is er in de periode tot 2035 sprake van een daling of een groei van de vraag.

- In het scenario landelijke trend daalt de vraag naar 820 eenheden in 2035. Dit betekent dat er ruimte is voor toevoeging van minimaal 110 studentenwoningen in deze periode.

- In het scenario evenwicht is er een toename van de vraag naar ongeveer 1.050 eenheden in 2035. Dit komt neer op een minimale toevoeging van 340 studentenwoningen in de periode tot 2035.
- In het scenario ambitie is de vraagontwikkeling het grootst; naar ongeveer 1.560 eenheden in 2035. De toevoeging is geraamd op minimaal 850 studentenwoningen.

Tabel 0.1: Vraagontwikkeling studentenwoningen, 2024-2035

Vraag studentenwoningen	2024	2030	2035
Scenario landelijke trend	890	840	820
Scenario evenwicht	890	1.050	1.050
Scenario ambitie	890	1.400	1.560

Bron: Vereniging hogescholen, bewerking Companen, 2024

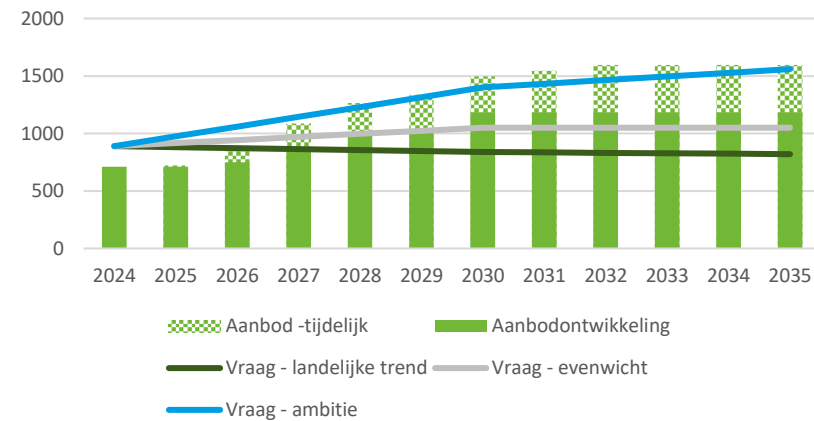
Kwalitatieve woningvraag

In de huidige situatie geeft bijna de helft van de studenten de voorkeur voor een eenkamerwoning en ruim een kwart een kamer met gedeelde voorzieningen.

Planaanbod versus vraag

Er staan ruim 880 studenteneenheden in de nieuwbouwprogrammering. In de volgende figuur is het planaanbod afgezet tegen de ontwikkeling van de vraag. Hieruit blijkt dat het planaanbod in lijn ligt met het scenario ambitie. De realisatie van de tijdelijke wooneenheden biedt ruimte om in te spelen op de vraagontwikkeling.

Figuur 0.1: Ontwikkeling aanbod en vraag o.b.v. drie scenario's, 2024-2035



Aanbevelingen voor beleid

Aanbod noodzakelijk om groei studenten mogelijk te maken

In het scenario sprake is van een groei van het aantal studenten van Maastricht University en waarbij het aantal studenten van Fontys en de HAS op eenzelfde niveau blijft is toevoeging van minimaal 850 studenten woningen nodig. Hierbij geldt dat de groeiambitie van Maastricht University mede afhankelijk is van het beschikbare woningaanbod. Zonder toename van het aanbod studentenwoningen zal het lastig worden om de ambities waar te kunnen maken. Als er onvoldoende passende woonruimte beschikbaar is, zullen studenten mogelijk een andere afweging maken.

Voeg gefaseerd studenteneenheden toe

Er zijn veel onzekerheden ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal studenten. De landelijke trend is dat het aantal hbo-studenten afneemt en het aantal wo-studenten laat een lichte stijging zien. Voor Venlo spelen de

groeiambities van Maastricht University en de ontwikkeling van het aantal buitenlandse studenten een belangrijke rol in de toekomstige vraag naar studentenwoningen. Daarnaast is het afwachten wat de impact van de Wet internationalisering in balans gaat zijn. Gelet op deze onzekerheid geven we het volgende advies om de investeringsrisico's te beperken:

- Zorg voor een goede fasering in het toevoegen van studentenwoningen en speel daarmee in op de ontwikkeling van het aantal studenten. Dit is van belang om overprogrammering te voorkomen. Toevoeging van circa 100 tot 150 eenheden per jaar lijkt realistisch. Met de realisatie van tijdelijke wooneenheden is het mogelijk om te sturen in de fasering. Versnellen als het kan, temporiseren als het nodig is.
- Om de investeringsrisico's voor marktpartijen te verkleinen strekt het tot de aanbeveling om flexibel te ontwikkelen, zowel in product als in doelgroep. Ontwikkel studentenwoningen op zodanige wijze dat deze ook inzetbaar zijn voor andere doelgroepen mocht dat nodig zijn. Dit kan ook door vastgoedproducten te realiseren die in de toekomst eenvoudig aanpasbaar zijn.

Vergroot aanbod voor reguliere studenten

Op dit moment is het aanbod studentenwoningen van corporaties in Venlo beperkt. Daarbij geldt dat dit aanbod is gereserveerd voor een kleine groep studenten. Voor de verhuur hebben de corporaties afspraken gemaakt met de onderwijsinstellingen. Deze studentenwoningen worden voor maximaal zes tot twaalf maanden verhuurd en hiervoor komen alleen eerstejaars studenten voor in aanmerking. Het gaat hierbij in principe om buitenlandse studenten of Nederlandse studenten die op ruime afstand van Venlo wonen. Als gevolg hiervan zijn deze studenten na een jaar aangewezen op een commerciële verhuurder. Hetzelfde geldt voor Nederlandse studenten die besluiten om gedurende hun studie op kamers te gaan in Venlo. Ook zij zijn aangewezen op de commerciële markt. Om de groeiambities van de gemeente Venlo waar te

maken, en om zicht te kunnen profileren ten opzichte van andere studentensteden, is voldoende passend en betaalbaar aanbod essentieel. De corporaties kunnen hier een belangrijke rol in spelen. Daarbij is het vanuit het oogpunt van de studenten wenselijk dat zij ook voor een langere periode een studentenkamer kunnen huren.

Vergroot het inzicht in de marktvraag

Omdat er afspraken zijn gemaakt over de verhuur van studentenwoningen tussen corporaties en onderwijsinstellingen ontbreekt goed zicht in de ontwikkeling van de vraag naar studentenwoningen. Er is geen centrale inschrijflijst en het is niet bekend hoeveel studenten kiezen voor een andere stad omdat er geen passend aanbod is. Dit inzicht ontbreekt bij de corporaties om zij alleen de namen door te krijgen van de onderwijsinstellingen en de onderwijsinstellingen houden geen inschrijflijst bij. Om de zichtbaarheid van het aanbod te vergroten is het mogelijk om:

- Voor Nederlandse studenten woningen aan te bieden via een inschrijfsysteem. Hierbij strekt het tot de aanbeveling dat de corporaties een gezamenlijk aanpak kiezen. Dit vergroot de transparantie voor studenten en verbetert het inzicht in de marktvraag. Mogelijk kan het helpen om het studentenaanbod onder te brengen bij een gezamenlijke beheerorganisatie.
- Voor buitenlandse studenten is het advies om een deel van de woningen met een tijdelijk contract te verhuren op dezelfde wijze als nu het geval is.

Zet in op toevoeging van studio's

Uit landelijk onderzoek blijkt dat bijna de helft van de studenten de voorkeur aan een eenkamerwoning (studio) en ruim een kwart een kamer met gedeelde voorzieningen. Om de kwalitatieve woonbehoeften van studenten in Venlo beter in beeld te brengen strekt het tot de aanbeveling om aanvullend onderzoek onder Venlose studenten uit te voeren. Dit kan in de vorm van een enquête of met behulp van focusgroepgesprekken.

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Venlo heeft de ambitie om het kennisniveau in Venlo en de regio Noord-Limburg te verhogen. Om dit te bereiken werkt de gemeente met haar partners aan randvoorwaarden om de onderwijsinstellingen succesvol te laten zijn. Dan gaat het om gezamenlijke communicatie richting voortgezet onderwijs, goede OV-verbindingen, studieplekken in bibliotheek, introductiedag voor studenten en studentenhuisvesting. Studentenhuysvesting is van belang om studente voldoende gelegenheid te bieden om aan een studie deel te nemen. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Venlo verschillende signalen ontvangen van onderwijsinstellingen dat er een tekort is aan studentenhuysvesting in de gemeente. Deze tekorten kunnen remmend werken voor ambities van onderwijsinstellingen om te groeien. Tegelijkertijd is het over-programmeren van aanbod onwenselijk.

In 2021 heeft de gemeente Venlo in het Meerjarenprogramma Venlo Studentenstad haar voornemens voor studenten in Venlo geformuleerd. De gemeente wil het Meerjarenprogramma Venlo Studentenstad vernieuwen. Om de juiste keuzes te kunnen maken is meer inzicht nodig in vraag en aanbod aan studentenhuysvesting in Venlo.

Vraagstelling

In dit onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

- Hoe groot is de vraag naar studentenhuysvesting in de gemeente Venlo en hoe ontwikkelt deze zich in de komende jaren, zowel kwantitatief als kwalitatief?
- Hoe ziet het huidige aanbod studentenhuysvesting eruit?
- Hoe ziet de verwachte ontwikkeling van het aanbod er in de komende jaren eruit?

- Welke opgave komt voort uit de ontwikkeling van vraag en aanbod?
- Hoe kan de gemeente Venlo de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting (zowel kwalitatief als kwantitatief) beter in balans krijgen en houden, rekening houdend met de ambitie om de studentenpopulatie te laten groeien?

Onderzoeksaanpak

Om de vragen in dit onderzoek te beantwoorden zijn diverse bronnen geanalyseerd:

- De huidige samenstelling en de ontwikkeling van de studentenpopulatie op basis van beschikbare informatie op onderwijswebsites en interviews met medewerkers van de onderwijsinstellingen (HAS, University College Maastricht en Fontys).
- Het aanbod aan studentenwoningen op basis van verhuurregistraties corporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg. Het particuliere aanbod is geïnventariseerd op basis van verhuursites zoals Kamernet, Funda en Pararius. Daarnaast is de WOZ-registratie en BRP-gegevens van de gemeente Venlo geanalyseerd. Er is in beeld gebracht waar meerdere personen in de leeftijd van 18 tot 28 jaar ingeschreven staan en waar het gaat om studentenbewoning.
- De groeiambities van de onderwijsinstellingen zijn geïnventariseerd via interviews met medewerkers van de onderwijsinstellingen. De vraag naar studentenhuysvesting is aan hen voorgelegd. Ook zijn medewerkers van de corporaties geïnterviewd over aanbod, vraag en uitbreidingsplannen van studentenhuysvesting in Venlo.
- Op basis van verschillende trends voor de vraag naar studentenhuysvesting is de vraagbehoefte vertaald naar twee scenario's (huidige trend en ambitie).
- De kwalitatieve vraag naar studentenhuysvesting is op basis van de Kences Studenten Monitor in beeld gebracht.

2 Ontwikkeling aantal studenten

2.1 Huidig aantal studenten in Venlo

Huidige onderwijsinstellingen in Venlo

In de gemeente Venlo studeren ruim 4.050 studenten bij een van de drie onderwijsinstellingen. Fontys is met circa 3.400 studenten, verdeeld over 12 opleidingen, de grootste onderwijsinstelling. Aan de HAS green academy studeren circa 400 studenten bij een van de drie opleidingen die zij aanbieden. Maastricht University biedt momenteel drie opleidingen aan waar circa 230 studenten studeren.

Tabel 2.1: Huidige samenstelling studentenpopulatie in Venlo, leerjaar 2024/2025

	Aantal opleidingen	Aantal studenten
Fontys	12	3.414
HAS green academy	3	406
Maastricht University	3	234
Totaal	18	4.054

Bron: Universiteit Maastricht, HAS Venlo, Fontys, 2024.

Fontys

De drie onderwijsinstellingen hebben elk een eigen profiel. Fontys is een hbo-instelling en biedt onderwijs aan die zijn ondergebracht in verschillende instituten; Internationale Business Studies, Techniek en Logistiek, Paramedisch, Bedrijfsmanagement educatie en techniek en de PABO. In absolute zin volgen de meeste studenten een opleiding aan de instituten International Business Studies en Bedrijfsmanagement. Voor Fontys geldt dat het merendeel van de studenten, naar schatting 75%, uit het buitenland komt en ongeveer een kwart uit Nederland. Fontys biedt een aantrekkelijk aanbod voor internationale

studenten. Het onderwijsaanbod is internationaal, praktijkgericht en persoonlijk. Mede vanwege de ligging ten opzichte van de Duitse grens is het onderwijs aantrekkelijk voor Duitse studenten. Naar schatting is 65% van de studenten afkomstig uit Duitsland. Het gaat hierbij veelal om Duitse studenten die in de regio net over de grens wonen.

HAS green academy

De HAS green academy is de hogeschool voor agro, food en leefomgeving. De hogeschool in Venlo biedt hbo-opleidingen aan in bedrijfskunde voor de agri- en foodbusiness, hippische bedrijfskunde en toegepaste biologie. Er studeren overwegend Nederlandse studenten aan de HAS in Venlo. Vanwege specialistische type onderwijs trekt HAS green academy studenten aan vanuit grote delen van het land.

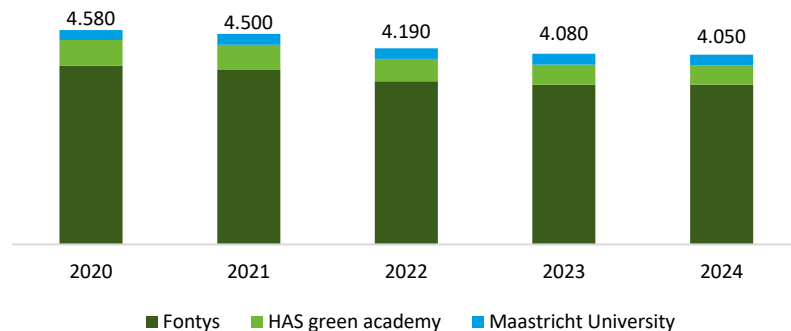
Maastricht University

Maastricht University biedt met de University College Venlo opleidingen aan op het gebied van duurzaamheid en voedselvoorziening. Daarnaast is er de mogelijkheid om de masteropleidingen Global Supply Change Management and Change en Health Food Innovatie Management te volgen. Van de ruim 230 studenten komt naar schatting 70% uit het buitenland.

Dalende trend studenten in Venlo

De afgelopen jaren nam het aantal studenten in de gemeente Venlo af. In 2020 studeerden er ruim 4.580 studenten in Venlo en in 2024 is dit gedaald naar 4.050 studenten. Deze afname komt door een daling van het aantal studenten bij Fontys en de HAS. Fontys telde in 2020 ruim 3.820 studenten en is met ruim 410 studenten gedaald naar 3.410 in 2024. Het aantal studenten bij de HAS is in deze periode gedaald van 545 naar ruim 400 studenten. Bij Maastricht University is er sprake van een lichte toename; van 214 in 2020 naar 234 in 2024.

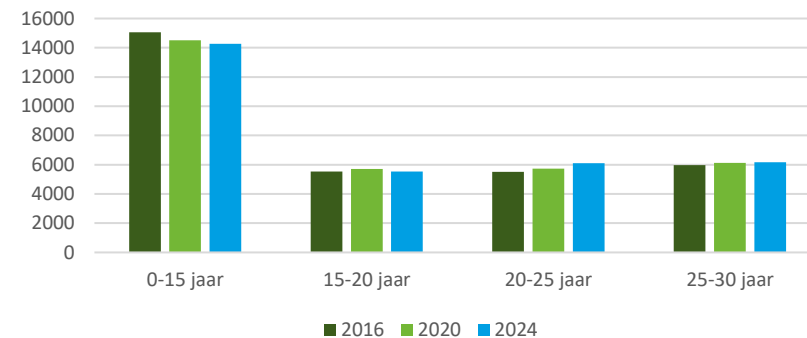
Figuur 2.1: Ontwikkeling aantal studenten in Venlo 2020-2024



Bron: Universiteit Maastricht, HAS Venlo, Fontys, vereniging hogescholen, 2024.

De daling van het aantal studenten heeft meerdere oorzaken. De demografische ontwikkeling speelt een belangrijk rol. Het aantal jongeren neemt af door een afname van het aantal geboorten. Deze afname van het aantal geboorten in Nederland zorgt ervoor dat er steeds meer minder kinderen zijn in het primair en voortgezet onderwijs en doorstromen naar het hbo en wo. Zowel op provinciaal als landelijk niveau is eenzelfde trend te zien. In Venlo is het aantal 0-15 jarigen sinds 2016 met 880 personen afgenomen.

Figuur 2.2: Ontwikkeling leeftijdsgroepen in Venlo, 2016-2024



Bron: CBS, 2024

Tegelijkertijd is er sprake van een sterke internationalisering van het onderwijs. Dit geldt in het bijzonder voor Venlo, waar een groot deel van de studenten afkomstig is uit het buitenland. Deze groep ontwikkelt zich onafhankelijk van de demografische ontwikkeling. Het verschil met Nederlandse studenten is dat er een kamer beschikbaar moet zijn op het moment van aankomst in Nederland. Buitenlandse studenten hebben doorgaans geen netwerk waarop zij terug kunnen vallen en nemen de beschikbaarheid van huisvesting mee in hun studiekeuze. Uit de interviews met de onderwijsinstellingen komt naar voren dat de corona-periode een impact heeft gehad op het beschikbare woningaanbod voor buitenlandse studenten. Tijdens Corona zijn veel buitenlandse studenten teruggekeerd naar land van herkomst en zijn er in deze periode geen nieuwe studenten vanuit het buitenland naar Venlo gekomen. Als gevolg hiervan zijn verschillende verhuurders zich gaan heroriënteren op de markt. Een deel van het studentenaanbod is van de markt gehaald en wordt verhuurd aan andere doelgroepen (denk aan arbeidsmigranten). Door het verdwijnen van dit aanbod wordt het voor buitenlandse studenten minder aantrekkelijk om te kiezen voor een opleiding.

2.2 Verwachte ontwikkeling in de komende jaren

Verwachte landelijke afname hbo-studenten

De daling van het aantal hbo-studenten is een landelijke trend en doet zich overigens niet alleen in Venlo voor. Uit cijfers van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) blijkt dat in de periode 2020 tot 2024 het aantal hbo-studenten in Nederland is gedaald met 9%. Dit is iets lager dan de daling in Venlo (13%) in deze periode. Op basis van de meest recente referentieraming van het OCW is de verwachting dat het aantal hbo-studenten de komende jaren verder afneemt en is er sprake van een stabilisatie van het aantal wo-studenten. De verwachting is dat het aantal hbo-studenten in de periode 2024 tot 2030 daalt met 8%. Het aantal wo-studenten neemt in dezelfde periode met 1% toe. De referentieraming is een beleidsneutrale raming en hierin zijn de mogelijke effecten van de invoering van de Wet internationalisering in balans niet meegenomen (zie voor toelichting blz. 13).

Figuur 2.3: Prognose aantal studenten in het hbo en wo, 2011-2035



Bron: Referentieraming OCW 2024 en DUO, 2024

Ervaringen en groeiambitie van onderwijsinstellingen

Op lokaal niveau kan de ontwikkeling van het aantal studenten uiteraard verschillen van het landelijke beeld. Beleidsmatige keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van (nieuwe) opleidingen en ambities spelen hier een belangrijke rol in. Op basis van de interviews met de onderwijsinstellingen zijn de verwachtingen en ambities in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat:

- Fontys heeft momenteel geen plannen voor uitbreiding van het aantal opleidingen en verwacht een stabilisatie in het aantal studenten. In de afgelopen jaren is het aantal studenten gedaald. Hier liggen meerdere oorzaken aan ten grondslag. Allereerst spelen de demografische ontwikkelingen een rol. Het aantal jongeren in zowel Nederland als Duitsland neemt af en dus ook de potentiële instroom van lokale studenten. Daarnaast heeft Corona een impact gehad op het beschikbare woningaanbod voor buitenlandse studenten. Tijdens Corona zijn veel buitenlandse studenten teruggekeerd naar land van herkomst en zijn er in deze periode geen nieuwe studenten vanuit het buitenland naar Venlo gekomen. Het gevolg hiervan is dat verhuurders van studentenwoningen zich zijn gaan heroriënteren op de markt. Een deel van het studentenaanbod is van de markt gehaald en wordt verhuurd aan andere doelgroepen (denk aan arbeidsmigranten). Door het verdwijnen van dit aanbod wordt het voor buitenlandse studenten minder aantrekkelijk om te kiezen voor een opleiding. Het verkrijgen van woonruimte is namelijk essentieel in de keuze voor een opleiding. Begin 2023 kon Fontys terugvallen op 150 tot 160 verhuureenheden en momenteel (eind 2024) is dit gedaald naar minder dan 100 verhuureenheden.
- Ook HAS green academy verwacht een stabilisatie van het aantal studenten. Uit cijfers van de HAS blijkt dat van de ruim 400 studenten naar schatting tussen de 20 en 40 studenten op kamers wonen. De HAS heeft de indruk dat het steeds lastiger is voor studenten om een kamer te vinden

in Venlo. Ze krijgen ook steeds meer vragen van studenten die een kamer zoeken.

- Maastricht University heeft de ambitie om te gaan groeien. Het gaat om een groei van het aantal studenten aan de University College (van 150 naar 450). Daarnaast heeft Maastricht University het voornemen om twee nieuwe opleidingen toevoegen in Venlo; een bachelor- en een masteropleiding. Als deze ambitie wordt gerealiseerd neemt het totaal aantal studenten toe met 380 tot 600 studenten. De verwachting is dat het aantal studenten toeneemt naar 935 tot 1.150 studenten in 2035. De ervaring van Maastricht University is dat Venlo best duur is voor studenten om te wonen. Prijzen zijn vergelijkbaar met Nijmegen en Maastricht en het aanbod wordt niet groter. Enkele jaren geleden waren er een paar grotere studentenhuysvesters maar zij hebben zich teruggetrokken van de markt. Daarmee is het aanbod niet groter geworden.

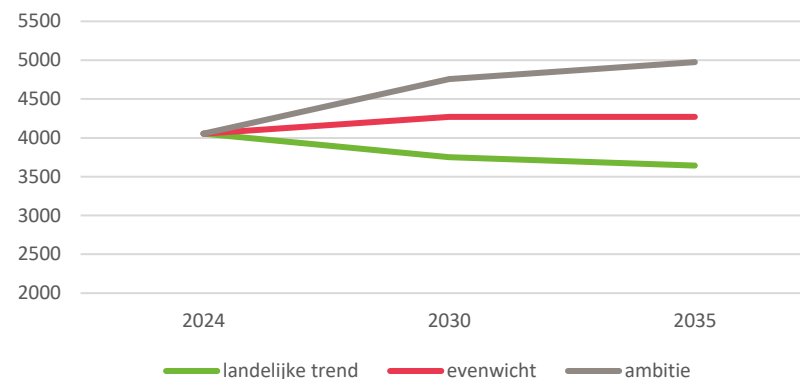
Ontwikkeling aantal studenten in drie scenario's

De ontwikkeling van het aantal studenten bepaalt in belangrijke mate de vraag naar studentenwoningen. Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het aantal studenten zijn drie prognose scenario's uitgewerkt. Een scenario met de landelijke trend als uitgangspunt, een scenario waarbij sprake is van een evenwicht in de ontwikkeling van het aantal studenten en een scenario waarbij de ambities van de onderwijsinstellingen is doorgerekend.

- **Scenario landelijke trend:** In dit scenario volgt de ontwikkeling van het aantal studenten in Venlo de landelijke trend op basis van de referentieraming van het OCW. Dit betekent dat in de periode 2024 tot 2030 het aantal hbo-studenten afneemt met 8% en het aantal wo-studenten neemt toe met 1%. In de periode 2030 tot 2035 neemt het aantal hbo-studenten af met 3% en daalt het aantal wo-studenten met 1%.

- **Scenario evenwicht:** In dit scenario gaan we uit van een stabilisatie van het aantal studenten van Fontys en HAS green academy. Het aantal studenten aan de University College stijgt wel; van 150 nu naar 450 in 2030.
- **Scenario ambitie:** in dit scenario is het uitgangspunt dat Maastricht University haar aanbod uitbreidt met een nieuwe bachelor- en masteropleiding. Hierdoor stijgt het aantal studenten van Maastricht University naar 1.150 studenten in 2035. Het aantal studenten van Fontys en Has green academy blijft stabiel.

Figuur 2.4: Prognose aantal studenten o.b.v. drie scenario's, 2024-2035



Bron: Vereniging hogescholen, bewerking Companen, 2024

De ontwikkeling van het aantal studenten varieert per scenario. In het scenario landelijke trend daalt het aantal studenten met 410 in de periode tot 2035. In het scenario evenwicht is er sprake van een lichte toename van het aantal studenten; van 4.050 in 2024 naar 4.270 in 2035. Het scenario ambitie laat de grootste groei zien van het aantal studenten; van 4.050 nu naar 4.975 in 2035.

Huisvestingsopgave studenten Eindhoven

In Eindhoven is er een grote vraag naar studentenhuisvesting. De gemeente Venlo heeft intensief contact met de gemeente Eindhoven op het gebied van onderwijs. Uit recente gesprekken blijkt dat de TU Eindhoven is op zoek naar woonlocaties voor haar studenten en daarbij ook naar mogelijkheden in de brede regio zoekt. De gemeente Venlo kan mogelijk een rol spelen in de huisvesting van studenten die op zoek zijn naar woonruimte en geen woning in Eindhoven kunnen vinden.

Onzekerheid door wetsvoorstel Internationalisering in balans

Op dit moment ligt de Wet internationalisering in balans ter voorbereiding in de Tweede Kamer. In dit wetsvoorstel worden maatregelen genomen om de internationalisering van het hoger onderwijs duurzaam in balans te brengen. Het wetsvoorstel heeft als doel om de instroom van internationale studenten te beheersen en het Engelstalig onderwijs in de bacheloropleidingen te beperken. Deze wet heeft een grote impact op de instroom van buitenlandse studenten. Als deze wet doorgaat wordt het moeilijker voor internationale studenten om in Nederland te studeren. Het wel of niet invoeren van deze wet heeft daarmee een grote uitwerking op de ontwikkeling van het aantal studenten aan de hogescholen en de universiteit de komende jaren, aangezien de groei van de onderwijsinstellingen vooral te maken heeft met de groei van het aantal internationale studenten. De invoering van deze wet heeft voornamelijk gevolgen voor Fontys en Maastricht University aangezien het merendeel van hun studenten uit het buitenland komen. In de interviews gaven zowel Fontys als Maastricht University aan dat het vooralsnog onzeker is wat de impact is van de invoering van de wet.

3 Aanbod studentenhuisvesting

3.1 Huidig aanbod studentenhuisvesting

Het huidige aanbod studentenwoningen is in eigendom van corporaties, enkele commerciële verhuurders en een groot aantal particuliere verhuurders. Omdat er geen centrale registratie is van studentenwoningen zijn verschillende analyses uitgevoerd om de omvang en samenstelling van het aantal studentenwoningen in Venlo inzichtelijk te maken. Allereerst is het studentenaanbod bij de corporaties opgevraagd. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd van het aanbod op verschillende verhuurwebsites (waaronder Pararius, Funda, etc.). Aanvullend is een analyse uitgevoerd van de WOZ- en BRP-registratie van de gemeente Venlo. Hierbij is gekeken in welke woningen drie of meer personen wonen in de leeftijd van 18 tot 28 jaar en dit is vergeleken met het aanbod op de verhuurwebsites. Tot slot is het beeld aangevuld met de ervaringen uit de gesprekken met de onderwijsinstellingen, de gemeente en de corporaties. Op basis van deze analyse is het huidige aanbod van de corporaties en de grote commerciële verhuurders goed in beeld. Het aanbod van de particuliere verhuurders geeft een goede indicatie van de omvang.

Huidige aanbod bestaat uit ruim 700 eenheden

De inschatting is dat het studentenaanbod in Venlo bestaat uit ongeveer 710 kamers en studio's. Dit aanbod bestaat naar schatting uit bijna 420 kamers en 290 studio's. Ongeveer 55% van het aanbod wordt verhuurd door commerciële verhuurders, ruim 20% door corporaties en bijna 20% door particuliere verhuurders.

Figuur 3.1: Omvang aanbod studentenhuisvesting Venlo naar type verhuurder

Verhuurder	Kamer	Studio	Aantal
Corporaties	151	0	151
Onderwijsinstelling	0	28	28
Commerciële verhuurders	128	262	375
Particuliere verhuurders	140*		140
Totaal	Minimaal 279	Minimaal 290	709

* er is geen onderscheid te maken naar kamers en studio's

Bron: Antares, Woonwenz, WOZ-registratie Venlo, diverse verhuursites

Aanbod van corporaties

In de gemeente Venlo verhuren Antares en Woonwenz specifiek aanbod voor studenten. Beide corporaties verhuren momenteel 151 studentenkamers. Antares is de grootste aanbieder met 139 studentenkamers. Het gaat om 18 eenheden in de Grote Kerkstraat, 73 eenheden in de Doctor Cuyperstraat en 48 eenheden in de Pastoor op Heijstraat. Voor de verhuur heeft Antares met Fontys (97 eenheden) en VieCuri (42 eenheden) een overeenkomst voor de verhuur. Zowel Fontys als VieCuri melden studenten bij Antares aan. De studenten van Fontys krijgen vervolgens een individuele huurovereenkomst. Dit geldt overigens niet voor VieCuri. De studenten van Fontys blijven maximaal 1 schooljaar. Na dat schooljaar moeten zij op zoek naar een andere woonruimte.

Woonwenz verhuurt momenteel 12 studentenkamers aan de Koninginnensingel. Dit waren er in het verleden 82, maar vanwege leefbaarheidsproblemen en de energetische staat van de woningen heeft Fontys dit teruggebracht naar 12 kamers. Het aanbod op de Koninginnesingel wordt langzaam afgebouwd naar 0 studentenkamers. Voorheen had Woonwenz afspraken met Fontys over de verhuur van deze kamers.

Aanbod onderwijsinstellingen

Op de campus van de University College zijn 28 gemeubileerde studio's waar eerstejaarsstudenten voor de periode van 1 jaar een studio kunnen huren.

Aanbod commerciële verhuurders

Er zijn drie grotere commerciële verhuurders actief in Venlo; Burgstate, Xior en Hoex. Zij verhuren momenteel ongeveer 375 kamers en studio's die geschikt zijn voor studenten. Enkele grote complexen zijn:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| • Citycampus Burgstate | 110 kamers en studio's |
| • Prinsessensingel | 36 studio's |
| • Green Fields (Fransiscanenstraat) | 65 kamers en studio's |
| • The Bank (Spoorstraat) | 110 studio's |
| • The Safe (Peperstraat) | 56 studio's |

Aanbod particuliere verhuurders

Op basis van de data-analyse is de inschatting dat er circa 140 kamers en studio's worden verhuurd door particuliere verhuurders. De praktijk leert dat dit particuliere aanbod fluctueert in omvang en kwaliteit. Daarnaast is dit aanbod niet specifiek gelabeld voor studenten, ook andere groepen kunnen hierop reageren.

Aanbod in Duitsland

Een deel van de studenten heeft woonruimte net over de grens in Duitsland in plaatsen als Kaldenkirchen, Viersen of Mönchengladbach. Naast Duitse studenten is dit aanbod aantrekkelijk voor buitenlandse studenten uit andere delen van de EU. De omvang van het aanbod net over de grens is niet bekend, maar de uit de gesprekken komt de indruk naar voren dat de meeste Duitse studenten in Duitsland wonen. Zij kiezen voor een woonruimte in Duitsland omdat het doorgaans betaalbaarder is dan in Nederland. Dit kan tot wel € 200

per maand schelen. Daarnaast worden zowel Nederlandse studenten als overige buitenlandse studenten steeds vaker geattendeerd op de mogelijkheid om in Duitsland een studentenkamer te huren.

Hospitaverhuur

Studenten vinden niet alleen woningen via de corporaties of particuliere verhuur. Onderwijsinstellingen geven aan dat hospitaverhuur, waarbij een student bij een ander iemand inwoont steeds vaker voorkomt. In juli 2024 heeft de gemeente Venlo een campagne gestart om hospitaverhuur te stimuleren, via Hospi Housing. Bij hospitaverhuur wordt een deel van de woning verhuurd waarin de verhuurder zelf woont. In de gemeente Venlo is het verhuren van een of twee kamers aan een of twee personen toegestaan. Er zijn geen cijfers beschikbaar over de omvang van hospitaverhuur in Venlo. Mogelijk gaat het om enkele tientallen kamers.

3.2 Kenmerken beschikbaar aanbod

Aanbod corporaties

De studentenkamers van de corporaties hebben voornamelijk een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 454, prijspeil 2024) of eerste aftoppingsgrens (tussen € 454 en € 650, prijspeil 2024). Van de studentenkamers van Antares heeft 40% een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens en 60% heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. De kamers zijn gemiddeld 13 m² groot. De kamers van Woonwenz zijn allen geprijsd tot € 454.

Aanbod commerciële verhuurders

Het aanbod van commerciële verhuurders varieert in prijs en type. Op de City Campus worden kamers en studio's verhuurd voor een huurprijs van € 355 tot € 450 per maand. Daarbovenop komen servicekosten van € 175 per maand. In

het complex Greenfields kost de huur van een kamer tussen de € 435 en € 500 per maand en een studio € 750 per maand. De huurprijzen bij The Bank en The Safe variëren van € 475 tot € 670 per maand. Dit exclusief servicekosten van € 137 per maand.

Tabel 3.1: Kenmerken aanbod commerciële verhuurders

Complex	Type	Opp.	Huurprijs p.m.	Servicekosten
City campus	Kamer	22-26m2	€355 tot €375	€175
City campus	Studio	22-26m2	€415 tot €450	€175
Greenfields	Kamer	10-12m2	€435 tot €500	
Greenfields	Studio	45m2	€750	
The Bank	Studio	20-40m2	€530 tot €670	€137
The safe	Studio	20-40m2	€475 tot €670	€137

Bron: Brixhousing, xior.be, brightlands.com

Huidig aanbod verhuursites

Er staan momenteel op Funda, Pararius, Kamernet en huurportaal in totaal 21 studentenruimten in gemeente Venlo te huur (peildatum 18-11-2024). Het gaat om 15 kamers en 6 studio's. De gemiddelde huurprijs van de aangeboden woningen op verhuursites is voor een kamer is € 450 en voor een studio € 610. De aangeboden kamers hebben een gemiddeld oppervlak van 19 m², voor een studio is dit 42m².

Tabel 3.2: Particulier aanbod studentenkamers en studio's in gemeente Venlo

	Aantal eenheden te huur	Gemiddelde huurprijs	Gemiddelde oppervlakte
Kamer	15	€ 450	19m2
Studio	6	€ 610	42m2
Totaal	21	€ 500	26m2

Bron: Funda, Pararius, Kamernet, Huurportaal, 18-11-2024.

3.3 Planaanbod in de komende jaren

In de komende jaren staan er verschillende plannen in de programmering om studenteneenheden toe te voegen in Venlo. Het totale programma bestaat uit 880 studenteneenheden en dit bestaat uit zowel harde als zachte plannen.

Tabel 3.3: Huidig planaanbod studenteneenheden

Project / locatie	Aantal	Status
Veilingterrein	180	Omgevingsplanprocedure gestart
Kazerneterrein	134	Bestemming onherroepelijk
- Bravo	40	Bestemming onherroepelijk
- Charlie	34	Bestemming onherroepelijk
- Foxtrot & Mike	40	Bestemming onherroepelijk
- Overige	20	Bestemming onherroepelijk
Hagerhofweg	160	Principebesluit december 2024
Brightland Campus	400	In voorbereiding
Daelweg	12	Oplevering 2025
Fontys Campus	Onbekend	Idee-fase

Bron: Gemeente Venlo, december 2024

In 2025 worden er 12 studenteneenheden opgeleverd aan de Daelweg. Daarnaast zijn er plannen voor ontwikkeling van studenteneenheden op het Veilingterrein (180 eenheden) en het Kazerneterrein (134 eenheden). Op het Kazerneterrein zijn de corporaties Antares, Woonwenz en Wonen Limburg voornemens om in totaal 114 studenteneenheden te realiseren. Ook zijn er plannen om aan de Hagerhofweg 160 eenheden te realiseren. Hierover wordt in december een principebesluit genomen. Op de Brightland Campus liggen er plannen om maximaal 400 tijdelijke wooneenheden toe te voegen. Het gaat om een gefaseerde ontwikkeling die het aanbod van het onderwijs volgt. De eerste 100 units moeten in september 2026 zijn gerealiseerd.

4 Vraagontwikkeling

4.1 Kwantitatieve vraag

Om de vraag naar studentenwoningen te bepalen is gekeken naar het type student per onderwijsinstituut (Nederlandse student, Duitse student of student uit een ander land) en is een inschatting gemaakt op basis van referentiegetallen uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. Voor de studenten van de HAS green academy zijn de inzichten vanuit de opleiding gehanteerd. De verwachte ontwikkeling van het aantal studenten is hiervoor als basis gebruikt.

- Voor studenten van Fontys is het uitgangspunt is dat van alle Nederlandse studenten 40% een vraag heeft naar een studentenwoning¹. Alle buitenlandse studenten (met uitzondering van Duitse studenten) hebben een woonvraag. Bij Duitse studenten is het uitgangspunt dat zij niet op zoek zijn naar een woning in Venlo.
- Uit het interview met HAS green academy kwam naar voren dat tussen de 20 en 50 studenten op kamers woont. Op basis hiervan is als uitgangspunt genomen dat 10% van de studenten van de HAS een woonvraag heeft.
- Voor Maastricht University is als uitgangspunt dat 73% van de studenten een woonvraag heeft².

Tabel 4.1: Verwachte ontwikkeling studenten en vraag studentenwoningen 2024-2035

Verwachte ontwikkeling studenten	2024	2030	2035
Scenario landelijke trend	4.050	3.750	3.640
Scenario evenwicht	4.050	4.270	4.270
Scenario ambitie	4.050	4.760	4.980

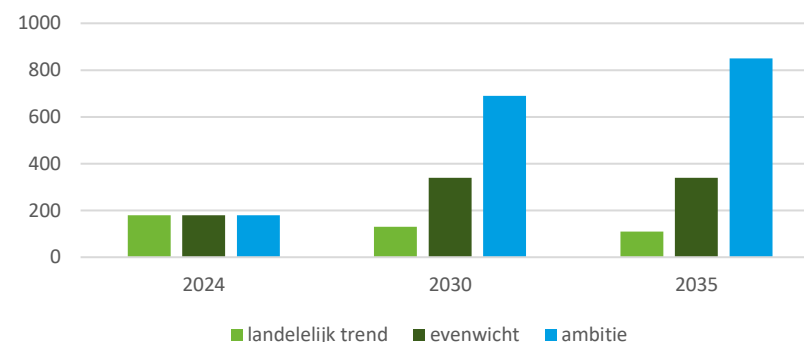
¹ Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024, Kences

Vraag studentenwoningen	2024	2030	2035
Scenario landelijke trend	890	840	820
Scenario evenwicht	890	1.050	1.050
Scenario ambitie	890	1.400	1.560

Bron: Vereniging hogescholen, bewerking Companen, 2024

De inschatting is dat er momenteel een vraag is naar ongeveer 890 studenteneenheden. In het scenario landelijke trend daalt de vraag naar 820 eenheden in 2035. In het scenario evenwicht is er een toename van de vraag naar ongeveer 1.050 eenheden in 2035. In het scenario ambitie is de vraagontwikkeling het grootst; naar ongeveer 1.560 eenheden in 2035. Vergelijken we het huidige aanbod met de vraag naar studenteneenheden dan is er op dit moment een verondersteld tekort van circa 180 eenheden.

Figuur 4.1: Gewenste toevoeging 2024-2035



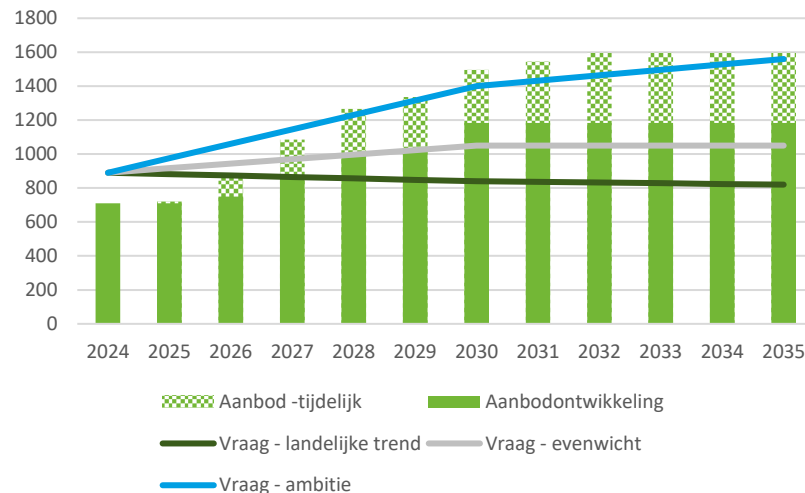
Bron: Vereniging hogescholen, bewerking Companen, 2024

² Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024, Kences

Ontwikkeling vraag en aanbod

Eerder constateerden we dat er voor ruim 880 studenteneenheden in de programmering staat. In de onderstaande figuur is het planaanbod afgezet tegen de ontwikkeling van de vraag. Hieruit blijkt dat het planaanbod in lijn ligt met het scenario ambitie. De realisatie van de tijdelijke wooneenheden biedt ruimte om in te spelen op de vraagontwikkeling.

Figuur 4.2: Ontwikkeling aanbod en vraag o.b.v. drie scenario's, 2024-2035

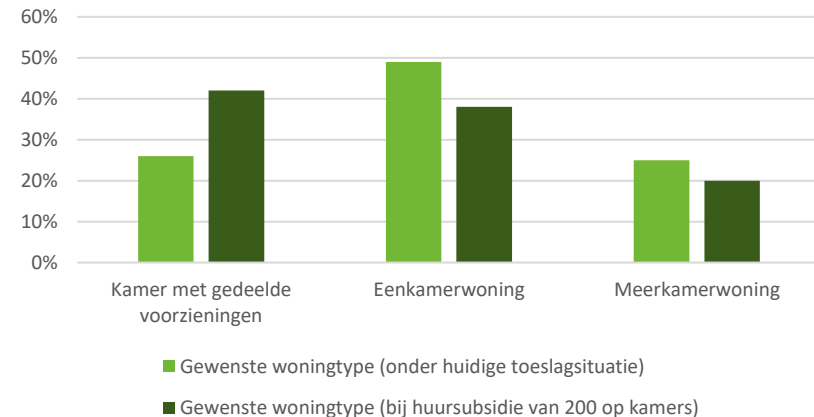


4.2 Kwalitatieve vraag

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024 geeft een beeld van de woonbehoeften van studenten in Nederland. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de gewenste woonsituatie onder de huidige toeslagsituatie en de

gewenste woonsituatie wanneer studenten € 200 huurtoeslag zouden ontvangen op een kamer met gedeelde voorzieningen.

Figuur 4.3: Gewenste woningtype studenten in Nederland



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024, Kences

In de huidige situatie geeft bijna de helft van de studenten de voorkeur aan een eenkamerwoning en ruim een kwart een kamer met gedeelde voorzieningen. Wanneer op alle kamers met gedeelde voorzieningen een huursubsidie van € 200 zou zitten (en de huidige woonlasten na aftrek van huurtoeslag bij één- en meerkamerwoningen gelijk blijven), dan neemt de wens naar een kamer met gedeelde voorzieningen toe naar ruim 40%. Om de kwalitatieve woonbehoeften van studenten in Venlo beter in beeld te brengen strekt het tot de aanbeveling om aanvullend onderzoek onder Venlose studenten uit te voeren. Dit kan in de vorm van een enquête of met behulp van focusgroepgesprekken.

Woonlasten spelen belangrijkste rol in de keuze

Bij het zoeken naar woonruimte maken ho-studenten afwegingen tussen verschillende woonruimtekenmerken. De woonlasten zijn het belangrijkste kenmerk bij het kiezen van woonruimte. Rekening houdend met de woonlasten voor woonruimten die studenten kunnen dragen is de voorkeur van studenten een éénkamerwoning (zelfstandig met eigen sanitair en keuken). Studenten hebben gemiddeld € 180 extra over voor éénkamerwoning dan een kamer met gedeelde voorzieningen (onzelfstandig met gedeelde voorzieningen). Vooral eenkamerwoningen van minstens 20 m² zijn populair. Voor een éénkamerwoning van 28 m² is men bereid om € 750 te betalen. Voor een kamer met gedeelde voorzieningen van 24 m² ligt dit op circa € 570.