



Aanvullende Laddertoets short-stay eenheden District E Eindhoven

Stec Groep aan Amvest

Martijn van den Bosch & Maartje Lucassen
1 november 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	District E biedt ruimte voor maximaal 200 short-stay eenheden.....	5
3	Short-stay eenheden voorzien in behoefte	6
3.1	Behoefte aan 970 extra logiesplekken in verzorgingsgebied periode 2019 tot 2029	6
3.2	Short-stay in District E voorziet ook in kwalitatieve behoefte in de marktregio	7
3.3	Toevoeging short-stay eenheden District E zorgt niet voor onaanvaardbare effecten in marktregio.....	9
3.4	Behoefte hotel in relatie tot short-stay eenheden in District E.....	10
	Bijlage	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 en 2019 voerden we al eens een Laddertoets uit voor de stedelijke functies die in het concept bestemmingsplan van District E worden mogelijk gemaakt. Destijds waren de functies wonen, hotel, kantoren, detailhandel en overige horeca opgenomen in het concept bestemmingsplan opgenomen. In de eerdere Laddertoets uit februari 2019 zijn die functies al aan de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) getoetst.

In de meest recente conceptversie van het (voorontwerp) bestemmingsplan (september 2018) is naast de hiervoor genoemde functies, ook de planologische mogelijkheid voor maximaal 200 extra short-stay eenheden aan het plan voor District E toegevoegd. Deze short-stay eenheden zijn nog niet eerder als zelfstandige stedelijke functie getoetst aan de Ladder, omdat deze planologische mogelijkheid later aan het concept (voorontwerp) bestemmingplan is toegevoegd.

In aanvulling op de eerder uitgevoerde Laddertoets voor District E, voeren we daarom middels deze rapportage een aanvullende Laddertoets uit voor de maximaal 200 short-stay eenheden in het plan. De overige functies wonen, hotel, horeca, kantoren en detailhandel zijn in de Laddertoets van februari 2019 al getoetst en laten we in deze aanvullende rapportage buiten beschouwing. Wel maken we waar mogelijk, en voor zover van toepassing, gebruik van de eerder vastgestelde Ladderuitgangspunten voor District E zoals beschreven in de Laddertoets van februari 2019.

HOTEL EN SHORT-STAY SPELEN BEIDEN IN OP KWANTITATIEVE BEHOEFTE LOGIESPLEKKEN

In kwantitatieve zin spelen de hotelfunctie en de short-stay eenheden in District E beiden in op de kwantitatieve behoefte aan logiesplekken. Daarom besteden we in de laatste paragraaf van deze rapportage ook beknopt aandacht aan de vraag/aanbodverhoudingen wanneer zowel de maximaal 196 hotelkamers als de maximaal 200 short-stay eenheden in District E worden meegenomen in het bepalen van de kwantitatieve behoefte aan logiesplekken in Eindhoven en omgeving, in lijn met de Ladder.

Hoewel de short-stay eenheden en de hotelkamers in District E in kwantitatieve zin beide te kwalificeren zijn als logiesvoorzieningen, zijn er in kwalitatieve zin wel degelijk verschillen. Zo beschikken de short-stay eenheden bijvoorbeeld over eigen zelfstandige (keuken)faciliteiten, iets wat de hotelkamers niet hebben. De short-stay eenheden bedienen daarmee met name de (zakelijke) markt voor zelfstandige tijdelijke/flexibele woonruimte.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. Daarvoor toetsen we de voorgenomen ontwikkeling aan de (nieuwe) Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Bro.

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project District E op een rijtje. We gaan hierbij kort in op de Laddersystematiek en uitgangspunten voor District E.
- In hoofdstuk 3 bepalen we vervolgens de behoefte aan het plan (kwantitatief en kwalitatief) en confronteren we deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor short-stay eenheden.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

In de Laddertoets uit februari 2019 zijn we al uitgebreid ingegaan op of (1) er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. In onderstaande tabel vatten we de uitgangspunten voor het plan nog eens kort samen. Een uitgebreide analyse van Ladderuitgangspunten vindt u in de ‘Laddertoets District E Eindhoven, februari 2019’.

Tabel 1: Ladderuitgangspunten (short-stay eenheden) District E Eindhoven

Ladderuitgangspunten	Conclusie
Nieuwe stedelijke ontwikkeling	• Het bestemmingsplan van District E zal circa 74.000 m² bvo aan stedelijke functies mogelijk maken verspreid over drie torens. We taxeren daarom dat er sprake is van een <u>nieuwe</u> stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of voorziet in een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om die reden sprake is van een NSO. • Omdat er sprake is van een NSO is het plan Ladderplichtig: een beschrijving van de behoefte is nodig.
Bestaand stedelijk gebied	• Zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven, als het nog vigerende bestemmingsplan (dat al stedelijke functies mogelijk maakt), maken dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. • Dit is in lijn met de Laddersystematiek: een extra afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig.
Ruimtelijk verzorgingsgebied	• Om de behoefte aan short-stay eenheden te kunnen bepalen is het van belang het verzorgingsgebied van de functie af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied voor een logiesfunctie is veelal ingewikkeld: gasten komen niet uit een bepaalde straal rondom de locatie maar juist veelal van verder. • De short-stay eenheden in District E richten zich vooral op de zakelijke markt ((inter)nationale kenniswerkers en expats). De herkomst van gasten zal daarom niet alleen Nederland beslaan, maar ook grote delen van Europa en verder. • We kunnen het gebied waarbinnen het toevoegen van short-stay eenheden een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad beter inkaderen. Uit onderzoek van Decisio (2017) concluderen we dat circa 15% van alle internationale werknemers in Noord-Brabant werkt in Eindhoven en Veldhoven. Daarnaast constateren we dat circa 25% van alle internationale werknemers in de provincie, woont in Eindhoven en Veldhoven. Beide gemeenten zijn dus belangrijk als het gaat om de huisvesting van internationale werknemers. Met name voor <u>kenniswerkers</u> zijn Eindhoven en Veldhoven een ‘hotspot’. • Bovendien verwachten we dat voor internationale <u>kenniswerkers</u> de woonfunctie van Eindhoven en Veldhoven groter zal zijn dan voor de totale groep internationale werknemers. • We stellen de marktregio (het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn) daarom op de gemeenten: Eindhoven en Veldhoven. Mochten effecten zich op de bestaande short-stay markt voordoen, dan zullen deze zich naar verwachting voornamelijk in dit gebied voordoen.

Bron: Stec Groep 'Laddertoets District E Eindhoven', februari 2019. Bewerking Stec Groep 2019.

2.2 District E biedt ruimte voor maximaal 200 short-stay eenheden

Het laatste programma voor District E voorziet in 200 extra short-stay eenheden. In het bestemmingsplan wordt onder short-stay het volgende bedoeld: *'structureel aanbieden van een (on)zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan personen voor een aangesloten periode van tenminste één dag en maximaal 6 maanden'*. Het gaat hierbij dus om het verhuren van woonruimte voor een langere periode dan gangbaar voor een hotel. Permanent (zelfstandig) wonen is niet toegestaan in de short-stay eenheden in District E.

DEFINITIE HOTEL EN SHORT STAY IN PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN DISTRICT E

- Hotelkamer: Een slaapplaats voor logiesverstrekking met serviceverlening voor overwegend 1- of 2-persoonskamers. Boeking vindt plaats per nacht.
- Short stay: Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van minimaal één dag en maximaal 6 maanden.

Short-stay eenheden zijn dus, net als hotels, een vorm van logies. Daarom toetsen we de kwantitatieve behoefte aan de maximaal 200 short-stay eenheden aan de logiesbehoefte in de gemeenten Eindhoven en Veldhoven. In de bestaande Laddertoets uit februari 2019 is de behoefte aan het beoogde hotel ook getoetst aan de logiesbehoefte. Kwalitatief bedienen de short-stay eenheden echter wel in een andere markt dan het beoogde (topsegment) hotel in District E. Daarom voeren we in deze aanvullende Laddertoets de kwantitatieve behoeftetoets nogmaals uit voor de 200 short-stay eenheden voor komende tienjaars periode (2019-2029) en beoordelen we daarnaast de kwalitatieve behoefte aan short-stay eenheden voor de zakelijke markt. Hierna leest u onze bevindingen.



3 Short-stay eenheden voorzien in behoefte

3.1 Behoeftte aan 970 extra logiesplekken in verzorgingsgebied periode 2019 tot 2029

Om de behoefte aan logiesvoorzieningen in het verzorgingsgebied te bepalen voor de komende tien jaar (2019-2029) zetten we de vraag naar logiesvoorzieningen af tegen het huidige aanbod en harde planaanbod in de regio. Hieruit blijkt dat er de komende tien jaar nog behoefte is aan zo'n 970 extra logiesplekken (kamers) in Eindhoven en Veldhoven. De beoogde 200 short-stay eenheden in District E voorzien daarmee in een kwantitatieve behoefte de komende tien jaar. Hierna lichten we dit toe.

In totaal vraag naar zo'n 4.060 logiesplekken (kamers) in de marktregio in 2029

Voor het bepalen van de (kwantitatieve) vraag naar logiesplekken maken we gebruik van de bezettingsgraden van hotels voor de regio Eindhoven. Op basis daarvan zien we dat de vraag naar logiesplekken tot 2029 groeit naar zo'n 4.060 kamers, zie ook tabel 2. We gaan daarbij uit van het huidige aantal kamers in de regio, het gemiddelde economische groeipercentage de komende tien jaar, en de bezettingsgraad zoals bepaald door Horwath (2019) in het jaarlijkse rapport Hosta. In deze rapportage wordt de bezettingsgraad voor Eindhoven bepaald op 75,3%. Om als markt goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad van 65% als belangrijk investeringscriterium.

Tabel 2: Indicatieve vraagraming aantal logiesvoorzieningen in verzorgingsgebied

Indicator	Verzorgingsgebied	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	2.940	HorecaDNA, peildatum 1 juli 2019
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	75,3%	Horwath, HOSTA 2019
Minimale bezettingsgraad	65%	Horwath, HOSTA 2019
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,78%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar ¹
Huidige vraag in aantal overnachtingen	807.770	Aantal kamers * bezettingsgraad * 365
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	963.635	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	4.060	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidige capaciteit in kamers	2.940	HorecaDNA, peildatum 1 juli 2019
Huidige plancapaciteit	155	Input gemeenten verzorgingsgebied
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2028	970	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

Bron: Stec Groep, oktober 2019.

¹ We rekenen in de vraagraming met het huidige economische groeicijfer. Gezien de huidige hoogconjunctuur is het denkbaar dat dit groeicijfer de komende jaren wat afneemt. Tegelijkertijd constateren we ook dat de toeristische markt de afgelopen jaren sterker groeit dan de totale Nederlandse economie. We vinden het daarom realistisch om dit groeicijfer door te trekken naar de komende jaren als gemiddelde.

Huidig logiescapaciteit in regio bedraagt ca. 2.940 kamers: daarnaast harde plannen voor 155 kamers

Om de behoefte aan logiesplekken te berekenen verminderen we de totale vraag met het bestaande aanbod en het aanbod dat vastligt in harde plannen. Momenteel beschikt het verzorgingsgebied over zo'n 2.940 kamers. Het overgrote deel van deze kamers bevindt zich in de gemeente Eindhoven (circa 2.425). Veldhoven heeft zo'n 515 hotelkamers in de bestaande voorraad. Daarnaast beschikt het verzorgingsgebied over drie locaties waar een hotelontwikkeling/uitbreiding mogelijk is (harde plannen). In totaal gaat het om 155 kamers (zie bijlage).

Behoefte aan 970 extra logiesplekken in verzorgingsgebied tot 2029 excl. vervangingsvraag

Bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan logiesfuncties in het verzorgingsgebied te maken. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers, de bezettingsgraad in de regio Eindhoven en de beschikbare harde plancapaciteit (zie bijlage) is er tenminste nog behoefte aan circa 970 (excl. vervangingsvraag) logiesplekken (kamers) in de periode 2019-2029.

Inclusief vervangingsvraag zou de behoefte uitkomen op maximaal zo'n 1.310 kamers in het verzorgingsgebied de komende tien jaar. Hiermee voorziet de voorgenomen ontwikkeling van 200 short-stay eenheden in een kwantitatieve behoefte tot 2029. Ook wanneer de (harde) plannen van het momenteel in aanbouw zijnde Van der Valk Hotel in Best (maximaal 200 kamers) worden meegeteld, is er kwantitatief voldoende resterende behoefte voor toevoeging van 200 logiesplekken (kamers), zelfs wanneer de vervangingsvraag buiten beschouwing wordt gelaten.

3.2 Short-stay in District E voorziet ook in kwalitatieve behoefte in de marktregio

Nu is gebleken dat het plan voor de 200 short-stay eenheden in District E voorziet in een behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied zal worden ontwikkeld, voldoet het plan in de basis aan de Ladder². Omdat het in het bestemmingsplan voor District-E duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de short-stay functie en hotelfunctie, en dit ook planologisch wordt geborgd in de planregels, gaan we hierna nader in op de kwalitatieve behoefte waar de beoogde short-stay eenheden op inspelen. Hieruit blijkt dat het plan voor short-stay eenheden met name de zakelijke markt voor logiesvoorzieningen bedient. Daarnaast is gebleken dat het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte in de marktregio de komende tien jaar, doordat hoofdzakelijk wordt ingespeeld op de toenemende behoefte aan logiesplekken vanuit de groeiende groep internationale kenniswerkers en internationale studenten. Hierna lichten we dit toe.

Short-stay eenheden boren vooral de zakelijke markt voor flexibele/tijdelijke huisvesting aan

Short-stay eenheden geven gasten, die voor een langere periode in de regio verblijven, de mogelijkheid om tijdelijk in de nabijheid te wonen. Door het kortstondige en flexibele karakter van deze eenheden wordt short-stay voornamelijk gebruikt door de zakelijke markt. Deze tijdelijke flexibele verblijfsplekken worden veelal ingevuld door internationale kenniswerkers (waaronder expats) en internationale studenten die een tijdelijke woonruimte zoeken: denk bijvoorbeeld aan internationals die eerst tijdelijke woonruimte zoeken, voordat ze overstappen naar de reguliere woningvoorraad. Daarnaast kunnen de short-stay eenheden ook worden gebruikt voor kortere zakelijke verblijven, en eventueel ook overige tijdelijke woningzoekers. De vraag naar short-stay eenheden zal daarom voornamelijk voortkomen vanuit deze doelgroepen.

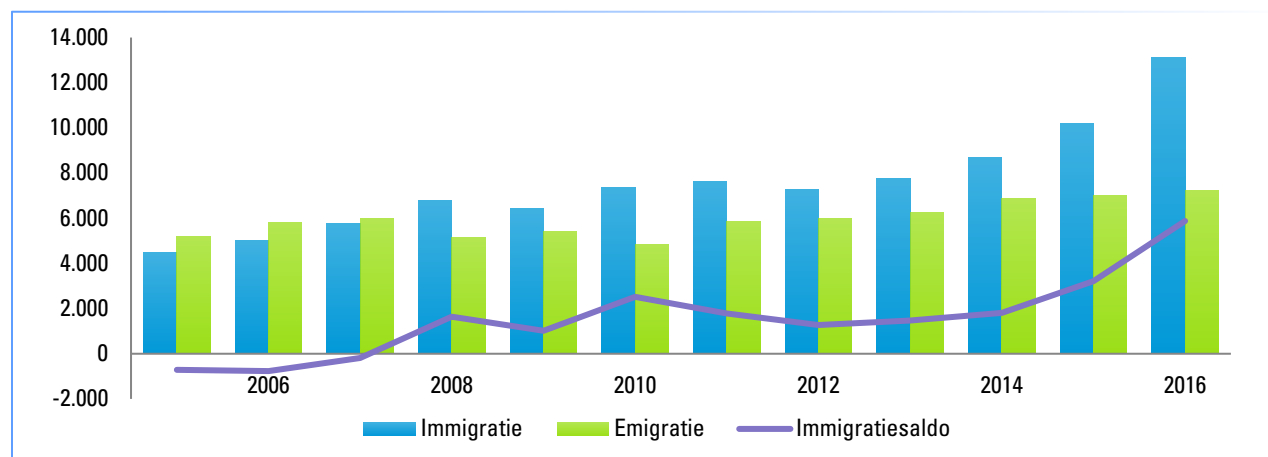
Totale groep internationale kenniswerkers groeide sterk in de regio afgelopen jaren

Brainport Eindhoven is sterk in trek bij internationale kenniswerkers (internationals). De Brainport regio telde in 2017 in totaal bijna 49.000 inwoners met een buitenlandse nationaliteit, waaronder arbeidsmigranten en kenniswerkers. In de periode 2007 tot 2017 groeide in de Brainport regio het aantal inwoners met een buitenlandse nationaliteit met 72,6%. Gemiddeld was deze groei 42,6% in Nederland. Ook uit cijfers van het CBS blijkt dat het migratiesaldo al jaren sterk toeneemt (zie figuur 1). Op basis van het rapport van Decisio (2017) voor Zuid-Nederland, weten we dat de groep internationale kenniswerkers in Eindhoven en Veldhoven in 2009 zo'n 2.800 bedroeg en tot en met 2015 groeide naar zo'n 5.500. Voor

² Zie uitspraak: ECLI:NL:RVS:2016:125 – 20 januari 2016.

Eindhoven en Veldhoven samen was dit bijna een verdubbeling van het aantal kenniswerkers in 6 jaar tijd. Vooral vanaf 2013 is het aantal kenniswerkers sterk gegroeid. Het overgrote deel van de groep kenniswerkers is afkomstig uit (west-)Europese landen zoals Duitsland, België of het Verenigd Koninkrijk. Zowel de groep arbeidsmigranten als internationale kenniswerkers groeide daarmee fors de afgelopen jaren.

Figuur 1: Migratiesaldo Brainport Eindhoven periode 2006-2016



Bron: CBS, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019.

Aantal buitenlandse arbeidsmigranten groeit naar verwachting door komende periode

In 2017 was Brainport de snelst groeiende regio met 4,9% economische groei³. In 2017 kwamen er ruim 11.300 banen bij, dit was de grootste groei in tien jaar tijd. De kennisintensieve topsector (HTSM) had een belangrijk aandeel in deze groei. In 2017 groeide het aantal vacatures in de Tech- en IT in Brainport Eindhoven tot een totaal van ruim 13.000 vacatures, een groei van bijna 35% t.o.v. 2016⁴.

Daarnaast kent Nederland een flink tekort aan technologisch talent en personeel. Naar verwachting is er in 2022 een tekort van circa 110.000 mensen op alle technologische onderwijsniveaus. Omdat er binnen de regio en ook nationaal een tekort is aan talent, wordt het belang om internationaal talent aan de regio te binden alleen maar groter. Bovendien zien we de totale potentiële beroepsbevolking (van 15 t/m 65 jaar) zowel landelijk als in de regio op lange termijn afnemen, door toenemende vergrijzing en ontgroening.

Door de groei van het aantal banen en het tekort aan technisch personeel blijven internationale studenten met universitaire studies relatief vaak in Nederland wonen. Maar liefst 52% van de internationale afgestudeerden aan de technische universiteit Eindhoven woont en werkt na 5 jaar nog in Nederland⁵. De verwachting is daarom dat de totale groep buitenlandse kenniswerkers op de (middel)lange termijn blijft groeien. Een deel van deze groep zal nu en in de toekomst behoefte hebben aan tijdelijke vormen van huisvesting, waaronder short-stay eenheden. De verwachting is dat de kwalitatieve behoefte aan deze flexibele vorm van huisvesting dus ook de komende tien jaar zal aanhouden en groeien.

Groot deel kenniswerkershuishoudens is alleenstaand en heeft voorkeur voor centrum-stedelijk wonen

Uit cijfers blijkt dat een groot aandeel van de groep kenniswerkers alleenstaand is. Alleenstaanden en stellen zonder kinderen willen doorgaans in een centrum-stedelijk woonmilieu wonen, met werklocaties, onderwijs en voorzieningen zoals horeca dicht bij de woning. De voorkeur van kenniswerkers voor een centrum-stedelijk woonmilieu zien we terug in de ruimtelijke spreiding binnen Eindhoven. Hoge aantallen kenniswerkers zijn met name te vinden in en rondom het centrum van Eindhoven. Daarnaast kent ook

³ Brainport monitor 2018: pagina 2.

⁴ Brainport monitor 2018: pagina 29.

⁵ Nuffic 2018: pagina 13.

Veldhoven (met name in de omgeving van Meerhoven) relatief grote concentraties van internationale kenniswerkers. De nabijheid van stedelijke voorzieningen (zoals winkels, horeca en onderwijs) en de werkplek zijn belangrijke redenen voor kenniswerkers om in of nabij (het centrum van) Eindhoven te willen wonen. De ligging en locatie van District E spelen in op deze voorkeuren van de doelgroepen die behoefte hebben aan tijdelijke en flexibele vormen van huisvesting in de regio.

Conclusie: ook kwalitatief voldoende behoefte voor toevoeging short-stay eenheden

De markt voor huisvesting van internationale kenniswerkers en expats is een groeiende markt en concentreert zich in de Brainport regio met name in en direct rondom Eindhoven. Een groot deel van de kenniswerkers bestaat uit alleenstaande en stellen zonder kinderen. Zij geven de voorkeur aan een centrum-stedelijk woonmilieu waarbij werk en voorzieningen dichtbij zijn. Op basis van bureauexpertise en eigen onderzoek weten we bovendien dat er een behoorlijk tekort is aan (short-stay) huisvesting voor internationale studenten en alleenstaanden in Eindhoven en omgeving. Naast de groeiende groep met een (zakelijke) tijdelijke huisvestingsbehoefte, waaronder kenniswerkers, expats en internationale studenten, zien we in Eindhoven en omgeving ook een groeiende groep internationale 'overbruggers'. Deze doelgroep is op zoek naar een eigen woning in Eindhoven en omgeving, maar door de druk op de woningmarkt in de regio is het vinden van een woning lastig, en duurt dit langer. Daardoor is een steeds grotere groep in eerste instantie op zoek naar tijdelijke en flexibele huisvesting, tot zij een eigen woning vinden.

3.3 Toevoeging short-stay eenheden District E zorgt niet voor onaanvaardbare effecten in marktregio

Het beoogde short-stay aanbod in District E speelt daarom direct in op de toenemende kwalitatieve behoefte aan tijdelijke/flexibele short-stay voorzieningen vanuit de markt. We taxeren dan ook dat de beoogde 200 short-stay eenheden in District E zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in een behoefte in de marktregio de komende tien jaar. We verwachten daarom dat er na toevoeging van de short-stay eenheden geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan op de bestaande markt voor logiesplekken en de short-stay markt in de marktregio (ook niet in het nabijgelegen Student Hotel).

THE STUDENT HOTEL EN HOLLAND2STAY BIEDEN VERGELIJKBAAR CONCEPT AAN

The Student Hotel en Holland2Stay bieden een gelijksoortig concept aan als de short-stay eenheden in District E. The Student Hotel biedt 400 kamers aan, Holland2Stay biedt verspreid over de stad in verschillende woontorens (voormalige TD-gebouw, Onyx en Philips Bedrijfsschool) 730 (tijdelijke en gemeubileerde) appartementen aan. Deze concepten zijn kwalitatief en qua omvang vergelijkbaar. Daarmee bestaat er in Eindhoven al enig kwalitatief concurrerend aanbod. Daarnaast worden er op enkele kleinschalige locaties zoals het 'Empire Living Center' en 'De Stadspoort' ook short-stay appartementen aangeboden.



3.4 Behoefte hotel in relatie tot short-stay eenheden in District E

Hoewel de short-stay eenheden en de hotelkamers in het plan van District E in kwantitatieve zin beide te kwalificeren zijn als logiesvoorzieningen, zijn er in kwalitatieve zin wel degelijk verschillen. Zo hebben de short-stay eenheden bijvoorbeeld eigen keukenfaciliteiten, iets wat de hotelkamers niet hebben. De short-stay eenheden bedienen daarmee met name de (zakelijke) markt voor zelfstandige tijdelijke/flexibele woonruimte. Bovendien zorgt het hoogwaardige en hoogstedelijke multifunctionele concept van District E ervoor dat het hotel zich richt op zowel het toeristische als zakelijke topsegment voor hotelverblijf (overnachtingen). Daarmee onderscheidt het hotel zich kwalitatief van de bestaande Eindhovense hotelmarkt en van de short-stay eenheden in het plan.

In kwantitatieve spelen het hotel en de short-stay eenheden in District E dus in op eenzelfde kwantitatieve behoefte aan logiesvoorzieningen. Daarom gaan we hierna nog kort in op de vraag/aanbodverhoudingen wanneer zowel de 196 hotelkamers als de 200 short-stay eenheden in District E worden meegenomen in het bepalen van de kwantitatieve behoefte aan logiesplekken.

Voor de hotelfunctie met maximaal 196 kamers bepaalden we eerder al in onze Laddertoets uit februari 2019, dat de marktregio de gemeente Eindhoven betreft. Voor de short-stay eenheden beslaat de marktregio een groter gebied: Eindhoven en Veldhoven. Om te bezien of het hotel ook naast de 200 short-stay eenheden in een behoefte voorziet, hebben we voor de volledigheid ook naar de kwantitatieve behoefte enkel in de gemeente Eindhoven gekeken voor de komende tienjaars periode: 2019-2029. Hieruit blijkt dat:

- De totale vraag de komende tien jaar in Eindhoven ca. 3.345 bedraagt.
- Het totale bestaande aanbod ca. 2.425 kamers omvat;
- Er daarnaast harde plancapaciteit is voor circa 155 kamers;
- De behoefte aan extra logiesplekken (kamers) excl. vervangingsvraag circa 770 bedraagt tot 2029 in alleen de gemeente Eindhoven.

Op basis daarvan concluderen we dat zowel de 196 hotelkamers, als de 200 short-stay eenheden in het plan (gezamenlijk) passen binnen de kwantitatieve behoefte aan logiesplekken de komende tien jaar.

Bijlage

Tabel 3: Overzicht harde plancapaciteit hotels regio Eindhoven

	Gemeente	Aantal kamers
Uitbreiding Van der Valk Eindhoven	Eindhoven	100 kamers
Uitbreiding Boetiek Hotel Glow	Eindhoven	35 kamers
Hotel Wilhelminaplein	Eindhoven	20 kamers
Van der Valk Best	Best (secundair gebied)	200 kamers
Totaal		155 tot 355 kamers

Bron: Gemeente Eindhoven, oktober 2019.