

Short Stay en logiesfunctie VDMA-terrein



EINDHOVEN



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Short Stay en logiesfunctie VDMA-terrein

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving planvoornemen	9
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Verkeer en parkeren	20
4.3 Geluid	21
4.4 Natuur	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Groen	23
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	27

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Toelichting

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het Van der Meulen-Ansems-terrein (VDMA) in het centrumgebied van Eindhoven vindt een herontwikkeling plaats. Op deze locatie is initiatiefnemer voornemens om de bestaande voorzieningen op een deels in onbruik geraakt industrieterrein in het centrum van Eindhoven grotendeels te amoveren en een nieuwe levendige plek in de stad met wonen, werken en vrijetijdbesteding te realiseren. Hiervoor is op 8 maart 2022 het bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' vastgesteld.

Door veranderende markomstandigheden is initiatiefnemer voornemens om af te wijken van het bestemmingsplan. Beoogd wordt om ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte zoals die in het oorspronkelijk plan (en programma) waren beoogd te vervangen voor 110 short stay eenheden. Om invulling te geven aan de te verwachten frictieleegstand geldt voor 25 eenheden dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten.

Omdat short stay eenheden niet zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, vraagt initiatiefnemer een omgevingsvergunning aan in afwijking van het bestemmingsplan. Deze vergunningaanvraag ziet dan alléén op de activiteit 'afwijkend gebruik' en dus niet op bouwen. De grondslag hiervoor is artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (activiteit gebruik), juncto art. 2.12 lid 1 sub a, onder 3de (afwijking bestemmingsplan).

Dit besluit moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in de motivering van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document bevat de ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid van de beoogde wijziging wordt getoetst.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de gemeente en wordt in grote lijnen begrensd door de Vestdijk, de Raiffeisenstraat en aan de oostzijde grenst het aan het pad (brandgang), gelegen aan de achtertuinen van de woningen aan de Tramstraat.



Luchtfoto ligging projectgebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "III Binnenstad (VDMA-terrein)", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 maart 2022.

Het bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' maakt naast verschillende (hoogbouw)gebouwen ook het volgende programma mogelijk:

- a. wonen, waaronder tevens woon-werkeenheden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. werken, waaronder in ieder geval begrepen:
 1. kantoren;
 2. dienstverlening;
 3. (werk)ateliers;
 4. bedrijven genoemd in de "Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging" (Bijlage 1), behorende tot de categorie A en B, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
 5. future labs;
- c. publieksgerichte functies, waaronder in ieder geval begrepen:
 1. detailhandel;
 2. horecabedrijven genoemd in de 'Lijst van horeca-activiteiten' (Bijlage 2), behorende tot de categorie 1 t/m 3;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. cultuur en ontspanning;
 5. exposities;
 6. evenementenruimten, met uitzondering van muziekevenementen;
 7. recreatieve voorzieningen;

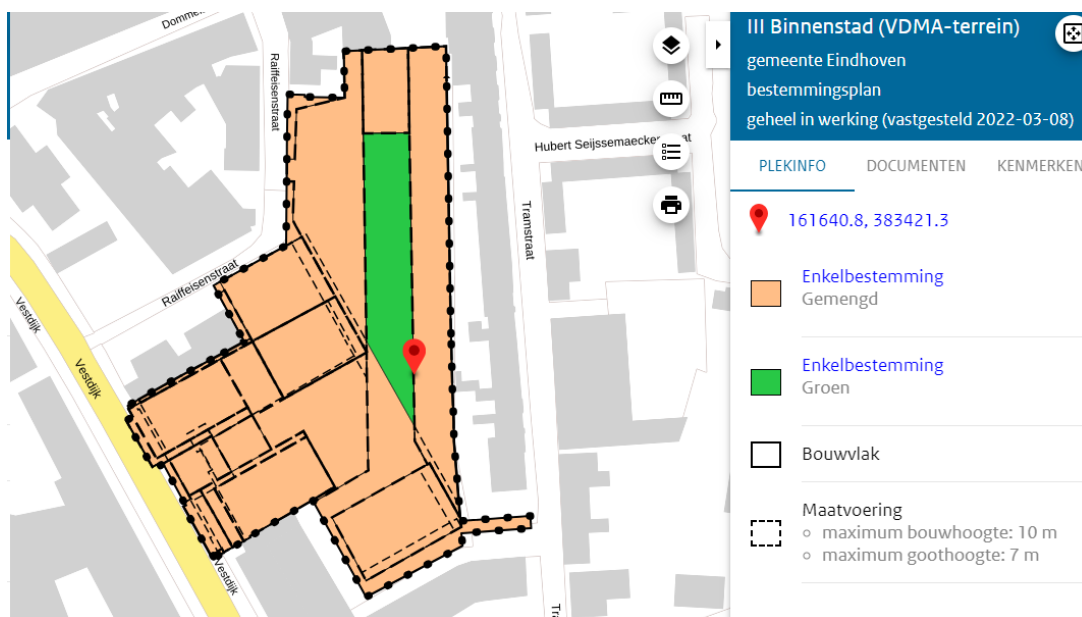
.....

met dien verstande dat:

p. het maximum bruto vloeroppervlak van:

1. de gezamenlijke functies onder sub b. en c. niet meer mag bedragen dan 33.900 m²;
2. kantoren niet meer mag bedragen dan 16.500 m²;
3. detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel zoals bedoeld onder sub d en e, per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 200 m² en het totale maximum bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 400 m²;
4. horecabedrijven zoals genoemd in sub c. onder 2 niet meer mag bedragen dan 500 m²;

q. het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 750;



III Binnenstad (VDMA-terrein)

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat short stay niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf/short stay niet onder een woonbestemming vallen. Zowel huurder als verhuurder hebben immers geen woonintentie maar de intentie tot kortdurend verblijf. Het gebruik als tijdelijk verblijf is dan ook niet passend in een woonbestemming.

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige onderbouwing voorziet daarin.

Omdat de beoogde afwijking zeer gering is (het betreft een inpassende gebruikswijziging binnen het bestaande beoogde volume), gaat deze ruimtelijke onderbouwing alleen in op de relevante aspecten.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een planbeschrijving. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Noord-Brabant en gemeente Eindhoven opgenomen. In hoofdstuk 4 volgen de planologisch relevante aspecten. In Hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Hoofdstuk 2 Beschrijving planvoornemen

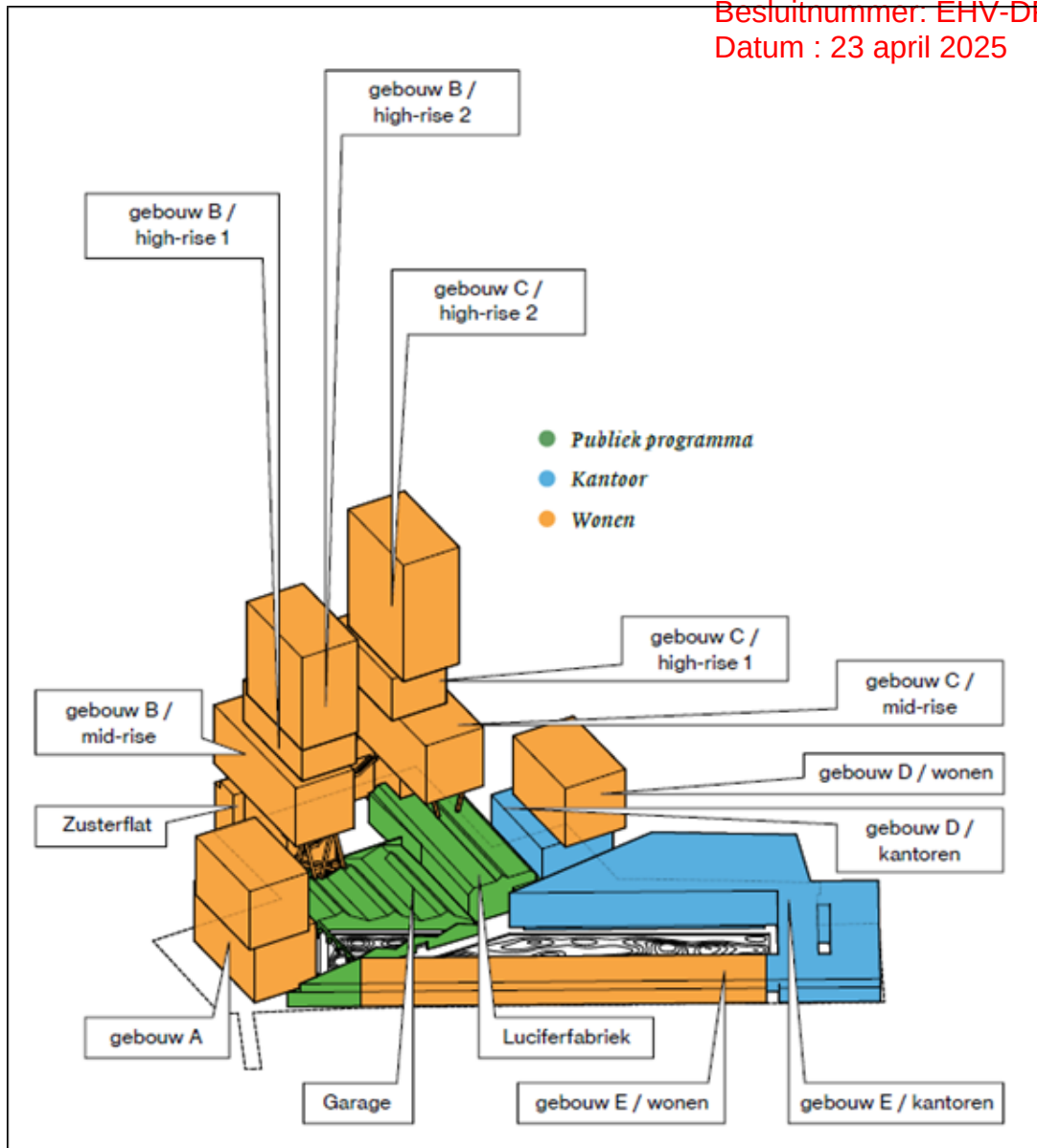
Short stay voorzieningen worden geclassificeerd als logiesfunctie. Short stay voorzieningen zijn dus geen woonfunctie.

Om de definitie van short stay in het perspectief te zetten van andere vormen van logies en wonen is een overzicht opgenomen van de verschillende logies- en woonfuncties die de gemeente Eindhoven kent. Hieruit is ook een typering op te nemen over wat short stay niet is:

- Short stay af te bakenen als “tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden”;
- Er is geen sprake van kale huur en aanvullende services, short stay kent een all-in product en prijs (meubilering hoort hier bijvoorbeeld bij);
- Een ander onderscheid is dat bij de logiesfunctie voor short stay er ook diverse services aanwezig zijn waar mensen gebruik van kunnen maken (bijvoorbeeld een ontmoeting- en/of recreatieruimte), alsmede een beheerder (die zorgt dat gezamenlijke ruimten worden onderhouden en weet wie er verblijft). Er is in principe geen sturing mogelijk op de toewijzing aan specifieke doelgroepen, uitgezonderd studenten. In de praktijk zal het ene short stay concept wellicht meer aansluiten op een specifieke doelgroep dan op het andere concept.

Door veranderende markomstandigheden is initiatiefnemer voornemens om bij realisatie van het planvoornemen ca. 10.000 m² bvo aan kantoorruimte zoals die in het oorspronkelijk plan (en programma) waren beoogd te vervangen voor 110 short stay eenheden, waarbij maximaal 25 eenheden mogen worden ingezet als logiesfunctie met een minimale verblijfstermijn van 3 tot en met 13 nachten.

De beoogde short stay (en logies) eenheden zijn voorzien in gebouw E. Het zijn zogenoemde serviced apartments, hoogwaardige appartementen, die volledig ingericht zijn en voorzien van inventaris. Hierdoor kunnen de bewoners direct gebruik maken van de voorziening zonder extra kosten.



Situatieschets gebouwnummers VDMA (De beoogde short stay eenheden komen in 'gebouw E / kantoren')

De appartementen hebben verschillende groottes van ca. 30 m² t/m ca. 155 m². De gemiddelde grootte van de appartementen is ca. 65 m². Het zijn daarbij grotendeels 2- en 3-kamer eenheden met woonkamer, slaapkamer(s), eigen badkamer en dergelijke. Ze worden zo ontworpen dat ze in de toekomst als woningen ingezet kunnen worden. In het complex is een gym en zijn enkele vergaderruimtes voorzien waar gasten gebruik van kunnen maken. Het gebouw is verder voorzien van een gezamenlijke fietsenstalling, een containerruimte, een linnenkamer en een beheerdersruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het beoogde afwijkend gebruik van short stay in plaats van wonen zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is het volgende aangegeven:

"De toelichting bij een ruimtelijk plan 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."

Met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

Voor een woningbouwlocatie volgt uit jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder is voorts alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Door veranderende marktomstandigheden is initiatiefnemer voornemens om bij realisatie van het planvoornemen ca. 10.000 m² bvo aan kantoorruimte zoals die in het oorspronkelijk plan (en programma) waren beoogd te vervangen voor 110 short stay eenheden, waarbij maximaal 25 eenheden tegelijkertijd mogen worden ingezet als logiesfunctie met een minimale verblijfsduur van 3 tot en met 13 nachten. Dit betekent dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een beschrijving van de behoefte is in het kader van het Bro benodigd.

Beschrijving van de behoefte

De druk op de woningmarkt in de gemeente Eindhoven is de afgelopen jaren toegenomen. Het aanbod aan woningen is beperkt, terwijl de groep woningzoekenden aanzienlijk groter is dan een aantal jaar geleden. Daar komt bij dat de woningbehoefte steeds diverser is geworden. Nog steeds zoekt het overgrote deel van de woningzoekenden een permanente, zelfstandige woning. Tegelijkertijd is daar in de afgelopen jaren een (groeiende) groep bijgekomen die voor een korte periode verblijfsruimte zoekt, soms als tussenoplossing naar een meer permanente woonoplossing, soms puur als tijdelijk onderkomen omdat men maar voor korte tijd in Eindhoven (of omgeving) verblijft. Short stay voorzieningen geven voor een deel invulling aan

deze behoefte.

In 2021 is onderzoek uitgevoerd door Decisio en Companen naar de vraag en het aanbod op de short stay markt (zie hieronder 'kwantitatieve beoordeling'). Uit die studie blijkt dat er de komende jaren een aanvullende regionale behoefte van enkele honderden tot duizenden verblijfplekken short stay is voor verschillende doelgroepen. Het betreft primair internationals die op zoek zijn naar tijdelijke verblijfsruimte, uit te splitsen naar kenniswerkers, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten / promovendi. Maar we zien ook dat short stay voorzieningen zich richten op andere doelgroepen: huidige inwoners van de gemeente/regio die behoefte hebben aan een tijdelijk onderkomen, zoals mensen in scheiding, of mensen die opeens te maken hebben gekregen met een verlies van baan of inkomen (en daardoor de woonlasten van de woning niet meer kunnen betalen). Het onderzoek laat vooral zien dat er de afgelopen jaren een toenemende instroom is geweest van internationals naar onze regio. Het aantrekken en goed laten 'landen' van deze doelgroep is belangrijk voor de (economische) ontwikkeling van de Brainportregio. De instroom van internationals is een gegeven, los van de druk op de woningmarkt; het belang voor het lokale bedrijfsleven is op dit punt groot.

De groep internationals staat gesteld voor een aantal uitdagingen op de woningmarkt wanneer zij van plan zijn te verhuizen naar de regio. Ze kennen de stad nog niet goed en daarmee is hun kennis van de woningmarkt ook (nog) beperkt, ze hebben geen inschrijftijd bij bijvoorbeeld woningcorporaties of voor woningen in de vrije sector, hebben vaak geen meubels en in sommige gevallen ook beperkte financiële middelen. Voornaamste uitdaging is echter dat ze direct verblijfsruimte nodig hebben bij vestiging in de regio. Ze hebben immers vaak geen familie of vrienden waar ze terecht kunnen. Short stay verblijfsruimte biedt een oplossing voor deze uitdagingen. Gegeven de – verwachte – groei van de doelgroep en vraag naar tijdelijke verblijfsruimte, is dit beleidskader voor short stay opgesteld. Enerzijds om initiatieven beter te kunnen begeleiden en beoordelen, anderzijds om aan de hand van een duidelijke definitie van short stay te kunnen handhaven indien er ongewenste initiatieven zouden kunnen ontstaan.

Kwantitatieve beoordeling

Nieuwe initiatieven voor short stay moeten passen binnen de geïnventariseerde behoefte aan deze vorm van tijdelijke huisvesting voor de komende jaren (2023-2030). Dit is van belang zodat de woningmarkt niet overvoerd wordt met short stay initiatieven. In het onderzoek naar short stay (zie Bijlage 1) is de behoefte aan short stay voorzieningen in kaart gebracht daar waar het internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten en studenten betreft. Dit betreft zowel de behoefte van kort verblijvende internationals als de behoefte van 'zachte landers' die vanuit short stay doorstromen naar meer permanente vormen van huisvesting. Voor deze drie doelgroepen gaat het om een totale huidige vraag (gemeten met data over het jaar 2019) van 3.140 verblijfplekken.

Om de verwachte toekomstige omvang van de vraag in te schatten is de huidige omvang (anno 2019, pre-corona) van de vraag gespiegeld aan de eerder gemaakte prognoses, van de groep kenniswerkers en arbeidsmigranten. Als de huidige vraag naar short stay voorzieningen evenredig meegroeit met het aantal kenniswerkers en arbeidsmigranten, ontstaat tot 2030 voor de populatie kenniswerkers een vraag binnen een bandbreedte van 960 en 1.260 verblijfplekken. Voor de populatie arbeidsmigranten komt deze uit tussen de 2.590 en 3.380 verblijfplekken. Voor de ontwikkeling van de vraag door internationale studenten is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal internationale studenten in Eindhoven in de afgelopen jaren in combinatie met bestaande prognoses (Onder andere de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences (2021)) over groei in studentenaantallen. De vraag vanuit exchange studenten, PhD'ers en 'zachte landers' komt tot 2030 naar verwachting uit op 1.620 verblijfplekken. Voor alle internationale doelgroepen komt de omvang van de vraag uit binnen een bandbreedte van 4.390 tot 5.240 verblijfplekken.

Daar komt bij dat bovengenoemde doelgroepen niet de enige doelgroepen zijn voor short stay initiatieven. Andere mogelijke doelgroepen zijn bijvoorbeeld spoedzoekers; mensen die om wat voor reden dan ook acuut op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte (bijvoorbeeld doordat ze

hun baan zijn verloren of omdat men in scheiding ligt met de partner/echtgenoot). Daarom is het reëel om bovenop de behoefte van internationals een additionele vraag te stellen van 20%. Daarmee komt de totale omvang van de vraag uit binnen een bandbreedte van 4.830 tot 5.760 verblijfplekken.

Daar staat tegenover dat het huidige aanbod aan short stay voorzieningen op dit moment beperkt lijkt (voor arbeidsmigranten ongeveer 100 verblijfplekken, voor internationale kenniswerkers ongeveer 265 verblijfplekken). De indruk bestaat echter dat er naast de officiële short stay voorzieningen nog veel bestaande panden zijn (o.a. in het centrum) waar eigenaren zelf tijdelijke verblijfsruimte in hebben gecreëerd voor welke doelgroep dan ook, zonder dat men dit gemeld heeft bij de gemeente.

Daarmee kan voor dit plan met een toevoeging van 110 short stay eenheden, waarbij voor 25 eenheden geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten, ruimschoots in een (kwantitatieve) behoefte voorzien.

Behoeftel logies (vanaf 3 nachten tot en met 13 nachten)

Er worden 110 short stay appartementen mogelijk gemaakt. Voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten. De toevoeging van logies voor periodes van (minimaal) 3 tot en met 13 nachten naast de short stay-appartementen voor 14 dagen tot en met 6 maanden is noodzakelijk, met name op het gebied van marktflexibiliteit, ruimteoptimalisatie en het verminderen van frictieleegstand.

Hieronder worden de belangrijkste punten onderbouwd:

Marktflexibiliteit: Het aanbieden van logies voor korte verblijven naast de short stay-opties zorgt voor een grotere flexibiliteit in het inspelen op veranderende marktomstandigheden. Terwijl de kern ligt bij short stay-appartementen (14 dagen tot en met 6 maanden), speelt het aanbod van korter verblijf (3-13 nachten) in op de behoeften van bezoekers die een kortere verblijfstermijn nodig hebben. Dit zorgt ervoor dat het complex dynamisch kan reageren op fluctuaties in de vraag, wat leidt tot een stabielere en meer voorspelbare inkomstenstroom.

Optimalisatie van ruimtegebruik: Door maximaal 25 eenheden in te zetten voor kort verblijf, kan het complex de beschikbare ruimte efficiënter benutten. In periodes waarin de vraag naar Short Stay-units lager is of niet aansluitend worden ingevuld, kunnen deze eenheden snel worden gevuld met kort verblijvende gasten. Dit voorkomt dat appartementen ongebruikt blijven en zorgt voor een hogere bezettingsgraad. Dit is economisch voordelig en draagt bij aan de algemene leefbaarheid en dynamiek binnen het complex.

Vermindering van frictieleegstand: De mogelijkheid om units voor korte termijn te verhuren helpt bij het minimaliseren van frictieleegstand die kan ontstaan tussen langere huurperiodes. Dit draagt bij aan een continue inkomstenstroom en voorkomt de negatieve gevolgen van langdurige leegstand, zoals verslechtering van de faciliteiten en verlies van potentiële huurinkomsten.

Door het bieden van logies vanaf 3 dagen tot en met 13 nachten naast de short stay-appartementen, kan dit complex inspelen op diverse marktvraag en gebruik maken van de specifieke voordelen van de locatie. Dit verhoogt niet alleen de aantrekkelijkheid en flexibiliteit van het complex, maar zorgt ook voor een efficiënter ruimtegebruik en vermindert frictieleegstand, zonder dat dit model direct toepasbaar is op andere locaties met andere omstandigheden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidskader short stay initiatieven

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Eindhoven 'Beleidskader short stay initiatieven' vastgesteld. Dit is gedaan om short stay af te bakenen voor een bepaalde periode en te classificeren als logiesfunctie. Tevens wordt voor (internationale) studenten en promovendi een uitgebreidere maximale verblijfstermijn van 12 maanden mogelijk gemaakt op locaties waar regulier (permanent) wonen ook mogelijk is. Daarnaast worden er toetsingscriteria gehanteerd om tot een goede beoordeling van short stay initiatieven te komen, verwerkt in een afwegingskader voor initiatieven. Ten slotte is vastgelegd dat gerealiseerde en goedgekeurde short stay initiatieven gemonitord dienen te blijven.

De basis van het beleidskader bestaat uit een set van objectieve criteria waarop nieuwe initiatieven worden getoetst; het afwegingskader. Per criterium kan een initiatief één of meerdere punten scoren. Door een plan op alle criteria te toetsen komt de gemeente tot een eerste bevinding of zij positief staan tegenover het beoogde initiatief. Deze bevindingen neemt de gemeente mee in haar verdere afwegingen om tot een definitieve keuze te komen inzake elk bouwinitiatief.

Om tot een goede beoordeling van short stay initiatieven te komen worden kwantitatieve en kwalitatieve criteria gehanteerd waarop nieuwe initiatieven worden getoetst. Deze criteria zijn als volgt onderverdeeld:

1. De basis: typen gebieden voor short stay

Voordat nieuwe initiatieven worden getoetst aan de kwantitatieve, locatie- en woonkwaliteitscriteria wordt de basis voor short stay in Eindhoven gedefinieerd. Dat zijn een tweetal typen locaties in de stad waar vanuit het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik ruimte wordt geboden aan short stay ontwikkelingen:

1. Campus- en kantoorlocaties;
2. Mogelijke locaties waar een nadere bestuurlijke afweging nodig is:
 - a. Bedrijvenlocaties;
 - b. Zones rondom bijvoorbeeld het spoor of langs de snelweg;
 - c. Reguliere woongebieden, daar waar het past in een juiste mix met regulier wonen uitgezonderd de wijken waar kamerverhuur/splitsing niet mogelijk is;

Voorliggend planvoornemen valt binnen 'Reguliere woongebieden, daar waar het past in een juiste mix met regulier wonen'. In gebieden waar regulier wonen mogelijk is, heeft wonen de voorkeur. Doordat bewoners zich bij reguliere woningen kunnen inschrijven, hebben ze toegang tot alle voorzieningen (zoals zorg en onderwijs), ze kunnen zo lang blijven wonen als ze willen en bovendien is hun positie als huurder ook beter beschermd dan bij short stay.

Gelet op de grote behoefte aan short stay woningen en de behoefte aan een 'flexibele schil' waar bewoners snel een woning kunnen vinden, is het echter belangrijk dat er ook voldoende aanbod is van short stay. Ook kan het aanbieden van short stay woningen een mogelijkheid zijn om de woningbouwproductie in moeilijke tijden op gang te houden. Gelet daarop is het mogelijk om in uitzonderlijke gevallen ook short stay woningen te ontwikkelen op locaties waar regulier wonen mogelijk is. In deze categorie van gebieden moet dan altijd een zorgvuldige afweging plaatsvinden waarbij wordt onderbouwd waarom short stay past op deze locatie, dat er geen te grote druk op de omgeving ontstaat en dat de ontwikkeling voorziet in een reële behoefte.

Onderhavig planvoornemen betreft een initiatief dat onderdeel is van een grotere planontwikkeling (herontwikkeling VDMA-terrein) die in de huidige moeilijke tijd ontwikkeld zal worden. Het betreft een planontwikkeling met een functiemix, waarbij short stay eenheden een goede aanvulling zijn op het volledige programma.

De short stay eenheden zijn onder andere bedoeld voor kenniswerkers. 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. Omdat autobeschikbaarheid en bezoek dat per auto komt bij short stay woningen substantieel lager is dan bij zelfstandige woningen, zijn de gebruikers daarnaast meer aangewezen op het openbaar vervoer. Door de strategische ligging nabij een openbaar vervoer knooppunt (bus- en treinstation) is het VDMA-terrein voor de short stay bewoners een aantrekkelijke locatie. Daarmee zijn de short stay voorzieningen passend op deze locatie als onderdeel van de herontwikkeling van het VDMA-terrein.

2. Kwantitatieve criteria

Nieuwe initiatieven voor short stay moeten passen binnen de geïnventariseerde behoefte aan deze vorm van tijdelijke huisvesting voor de komende jaren (2023-2030). Hier is in paragraaf 3.2.1 nader op ingegaan.

3. Locatie criteria

Bij voorkeur dient short stay voor het grootste deel gerealiseerd te worden op plekken waar de bestemming 'wonen' niet mogelijk is, met uitzonderingen naar gelang het type gebied (zie punt 1.). In situaties waarbij de bestemming 'wonen' mogelijkkerwijs wel in de directe omgeving van short stay komt te zitten is het belangrijk dat er geen verstoring van de openbare orde in gebouw of omgeving plaats zal vinden.

Short stay voorzieningen kennen vaak een grote diversiteit aan bewoners en een hoge mutatiegraad. De bezetting verandert voortdurend als gevolg van het korte verblijf. Dit brengt enerzijds levendigheid in de omgeving, maar kan ook leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk en frictie door verschillende leefstijlen in een straat of buurt. Door vooraf goede afwegingen te maken kan dit beter worden beheerst.

Om de druk op de leefbaarheid beheersbaar te houden, worden grote concentraties van short stay voorzieningen op plekken waar regulier wonen mogelijk is voorkomen. Bij een eventueel nieuw initiatief voor short stay moet minimaal 30 meter afstand zijn tussen het nieuwe initiatief en andere short stay voorzieningen. Dit criterium geldt ook voor de minimale afstand tussen een short stay voorziening en een gesplitst of verkamerd pand. Deze voorwaarde geldt niet op plekken waar de woonfunctie niet mogelijk is, maar logies wel.

Voorliggend initiatief zal door de type short stay eenheden (hogere kwaliteit) en de kwalitatieve inpassing in het totale stedenbouwkundig plan van het VDMA-terrein voorkomen dat er sprake zal zijn van verstoring van de openbare orde in de omgeving.

4. Verblijfskwaliteitscriteria

De gewenste kwaliteit van short stay voorzieningen verschilt in enige mate per doelgroep. Internationale kenniswerkers zoeken doorgaans verblijfsruimte met meer oppervlak en hogere kwaliteit van uitrusting dan bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Belangrijk is om bij het toetsen van nieuwe initiatieven rekening te houden met de variatie aan gewenste kwaliteitsniveaus, zodat er voor de verschillende potentiële doelgroepen een passend aanbod aan short stay voorzieningen ontstaat.

Hiervoor worden als eerste enkele minimale kwaliteitseisen gesteld. Voldoet een short stay initiatief hier niet aan, dan verleent de gemeente geen medewerking aan het plan. Daarnaast zijn er enkele kwaliteitscriteria die in meer of mindere mate gewenst zijn, omdat een of meer doelgroepen voor short stay behoefte hebben aan dit kwaliteitsniveau. Afhankelijk van de mate waarin het plan tegemoetkomt aan deze kwaliteitswensen is de gemeente meer of minder

geneigd om medewerking aan een initiatief te verlenen.

Alle initiatieven op het vlak van short stay, met minstens 50 zelfstandige of onzelfstandige eenheden worden getoetst aan de criteria in het afwegingskader. De volgende scores kunnen behaald worden: bovengemiddelde score (++) goede score (+) of neutrale score (0). Het inzicht in deze scores is een belangrijke indicatie hoe de gemeente het initiatief beoordeelt. In onderstaand overzicht zijn de criteria getoetst.

Criterium	Toets	Score (punten)
<u>1. Basisprincipe</u>		
Er worden geen short stay verblijfplekken gerealiseerd in of op locaties waar momenteel een woonfunctie of -woonbestemming voor geldt	nee, dit is nodig om het project doorgang te laten vinden / haalbaarheid	nvt
<u>2. Kwantitatief criterium</u>		
2a. Het beoogde aantal zelfstandige eenheden / onzelfstandige eenheden past binnen de verwachte behoefte aan short stay in Eindhoven (2022-2030).	ja, zie paragraaf 3.2.1.	nvt
2b. Het initiatief kent een zekere schaalgrootte, uitgedrukt in het aantal verblijfseenheden	ja, meer dan 100 eenheden	2
<u>3. Locatie criteria</u>		
3a. De beoogde locatie van het initiatief leidt niet tot grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in de directe omgeving.	Overige locaties (geen negatieve gevolgen)	0
3b. Initiatief draagt bij aan duurzaam (her)gebruik van vastgoed	Grotendeels nieuw bouw, deels leegstaand vastgoed	0
<u>4. Woonkwaliteitscriteria</u>		
4a. Het initiatief voldoet aan de minimale kwaliteitscriteria voor logiesgebouwen uit het Bouwbesluit.	ja	nvt
4b. De mate van zelfstandigheid van de woonvorm sluit aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen:	ja, zelfstandige eenheid (eigen keuken en badkamer)	1
4c. Het woonoppervlak sluit aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen.	ja, gemiddeld ca. 65 m2	2
4d. Het wooncomplex beschikt uit een of meerdere services ten behoeve van ontspanning, recreatie of comfort	Aanwezigheid een of meerdere services (gym en vergaderruimtes)	1
4e. Het wooncomplex beschikt over beheerder die beschikbaar is voor klachten / vragen / dagelijks onderhoud	Beheerder regelmatig fysiek aanwezig	2
4f. De beoogde huurprijs van de wooneenheid sluit aan bij de behoefte en de financiële mogelijkheden van de doelgroep en staat in verhouding tot de geboden woonkwaliteit (mate van zelfstandigheid, locatie, woonoppervlak).	Boven middenhuurprijsgrens	0
Totaal		8

Het plan sluit op veel criteria goed aan bij de gemeentelijke ambities.

Beoordeling planvoornemen

Het beoogde planvoornemen voor het vervangen van kantoorruimte voor 110 short stay appartementen, waarbij voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten is door gemeente Eindhoven positief beoordeeld en getoetst.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen is volledig gemotiveerd in bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)'. In dit hoofdstuk wordt slechts ingegaan op de relevante aspecten voor het vervangen van ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte naar 110 short stay appartementen. Voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Wettelijk kader

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader zijn met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;

Stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (categorie D.11).

Binnen het projectgebied wordt ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte vervangen voor 110 short

stay appartementen, waarbij voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten. Hierbij is geen sprake van een bebouwingstoename. Het plangebied ligt in randstedelijk gebied en de beoogde short stay eenheden passen goed op deze locatie.

Tevens is aangetoond dat het gebruik vergeleken met het al toegestane gebruik, geen grotere verkeersaantrekkende werking heeft (zie paragraaf 4.2). Van belang is in dit geval ook nog dat het project in een hoogstedelijk gebied ligt met een gemengd karakter en waar op grond van het bestemmingsplan al wonen en gemengde functies toegestaan zijn. Kortom: het gebruik van het plangebied in planologisch opzicht (en qua ruimtebeslag) verschilt niet veel van het op grond van het bestemmingsplan toegestane gebruik.

Om die reden kan gesteld worden dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er hoeft in dit kader dan ook geen vormvrije m.e.r. te worden opgesteld.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeersgeneratie

In het kader van het inmiddels onherroepelijk verklaarde bestemmingsplan "III Binnenstad (VDMA)" heeft Antea een mobiliteitstoets uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling. Voor die mobiliteitstoets, welke als bijlage aan het bestemmingsplan, is toegevoegd is uitgegaan van een worst-case programma. In de mobiliteitstoets staat daarover het volgende:

Dit rapport gaat uit van een "worst-case scenario". Het bestemmingsplan maakt maximaal 85.000 m² bvo programma mogelijk en in de berekening die ten grondslag ligt aan het mobiliteitsplan is rekening gehouden met de functies uit het bestemmingsplan met de hoogste parkeernorm en de meest verkeersaantrekkende bewegingen.

De mobiliteitstoets is dus uitgegaan van een worst-case programma waarbij voor de woningen rekening is gehouden met een verkeersgeneratie met een maximale verkeersaantrekkende werking.

In de mobiliteitstoets is de verkeersgeneratie van het plan berekend aan de hand van het aantal te realiseren van parkeerplaatsen. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor "appartementen koop duur" en "appartementen huur duur". Het beoogde aantal te realiseren parkeerplaatsen voor het VDMA-terrein voor door voorliggend planvoornemen niet gewijzigd.

Short stay eenheden zijn woningen bedoeld voor kortdurende bewoning. Bewoners van short stay eenheden zijn vaak expats of kenniswerkers die voor korte tijd werkzaam en woonachtig zijn in bepaalde stad. De bewoners van deze short stay woningen hebben een lager autogebruik dan bewoners van reguliere woningen. Dit lagere autogebruik wordt bevestigd in onderzoek naar het mobiliteitsgedrag van expats dat door de gemeente Amsterdam is uitgevoerd.

Het CROW heeft een kencijfer voor woningen voor kortdurende bewoning "kamerverhuur, niet-zelfstandig". Uitgaande van een volledige bezetting van de short stay appartementen (worstcase) is het kencijfer van deze functie met 1,2 verkeersbewegingen per eenheid ($1,2 \times 110 = 132$) vele malen lager dan de verkeersgeneratie voor ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte ($3,8 \times 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 3,8 \times 100 = 3.800$).

De verkeersgeneratie na wijziging van het programma van ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte naar 110 short stay eenheden, waarbij voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten, zal dan ook logischerwijs lager liggen dan waar rekening mee is gehouden in het bestemmingsplan.

4.2.2 Autoparkeren

De wijziging heeft ook een verlagend effect op de autoparkeerbehoefte. Om dit effect inzichtelijk te maken is gekeken naar de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Eindhoven. Daarin is te zien dat de parkeernorm voor kantoorruimte hoger ligt dan de parkeernorm voor een zelfstandige woning met campuscontract (norm voor short stay).

Uitgaande van een volledige bezetting van de short stay appartementen (worstcase) is de autoparkeerbehoefte met $(0,2 \times 110)$ 22 parkeerplaatsen lager dan de autoparkeerbehoefte voor de eerder beoogde kantoorruimte $(10.000 / 100 \text{ m}^2 \times 0,9 = 90 \text{ parkeerplaatsen})$.

Wonen	eenheid	parkeernorm	aandeel bezoekers	opmerkingen
Zelfstandige woonruimte met campuscontract	per woning	0,2	0,1	

Werken	eenheid	parkeernorm	aandeel bezoekers	opmerkingen
Kantoor (zonder baliefunctie), bijvoorbeeld administratief en zakelijk	per 100 m ² bvo	0,9	5%	

Figuur Uitsnede Nota Parkeernormen 2019 gemeente Eindhoven

4.2.3 Fietsparkeren

De wijziging heeft ook een verlagend effect op de fietsparkeerbehoefte. Om dit effect inzichtelijk te maken is gekeken naar de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Eindhoven. Daarin is te zien dat de fietsparkeernorm voor kantoorruimte hoger ligt dan de fietsparkeernorm voor een zelfstandige woning met campuscontract (norm voor short stay).

Wonen	eenheid	parkeernorm	aandeel bezoekers	opmerkingen
Zelfstandige woonruimte met campuscontract	per woning	0,3	0,1	

Werken	eenheid	parkeernorm	aandeel bezoekers	opmerkingen
Kantoor (zonder baliefunctie), bijvoorbeeld administratief en zakelijk	per 100 m ² bvo	1,4	5%	

Figuur Uitsnede Nota Parkeernormen 2019 gemeente Eindhoven - Fietsparkeernormen

4.3 Geluid**4.3.1 Wettelijk kader**

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Het voorliggende planvoornemen voorziet in het vervangen van kantoorruimte naar short stay eenheden. Deze zijn beide niet geluidsgevoelig in de zin van de Wgh. De normen van de Wet geluidhinder zijn daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Hoewel de (normen van de) Wet geluidhinder niet van toepassing is op de gewijzigde functie waarop voorliggend planvoornemen ziet, verdient het aspect geluid toch enige toelichting met name voor beantwoording van de vraag of de geluidbelasting zodanig is dat ter plaatse van de nieuwe niet geluidsgevoelige functie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor deze ontwikkeling (het totale plan) is een akoestisch onderzoek naar het weg- en railverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage van de toelichting van bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' gevoegd.

Van alle onderzochten bronnen blijkt dat alleen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatst vindt vanwege het wegverkeerslawaaai op de Vestdijk en vanwege railverkeerslawaaai op de bovenste verdiepingen van enkele hoogbouwdelen. De beoogde short stay eenheden zijn niet in deze gebouwen voorzien. Om die reden kan gesteld worden dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe wet en de bijbehorende Bnb en Rnb uiteindelijk opgaan in de nieuwe Omgevingswet. Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Op meer dan 600 meter afstand, grenzend aan de Dommel, liggen gronden zijnde een onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Gelet op de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep (herontwikkeling in het stedelijk gebied) is er geen negatief effect te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB. Verdere vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

Het plangebied ligt op circa 1,25 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & Plateaux'. Vanwege de ligging en de aard van de voorgenomen ingreep, kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen redelijkerwijs op voorhand worden uitgesloten. Wat betreft stikstofdepositie is een onderzoek uitgevoerd om de depositie van dit plan te berekenen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage van de toelichting van bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' gevoegd.

Realisatiefase

Voor de realisatiefase worden geen aanpassingen gedaan aan de bouwvolumes. Er mag worden aangenomen dat de NO_x depositie gelijk blijft in deze fase. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten zal een geactualiseerde stikstofberekening voor de bouwfase worden toegevoegd.

Gebruiksfas

Voor de gebruiksfase is, gezien dat de short stay eenheden aardgasvrij zijn, alleen de verkeersgeneratie van belang. De verkeersgeneratie van deze wijziging zal afnemen. Het mag daarom worden aangenomen dat de NO_x depositie door de wijziging van het type verblijf lager zal zijn (zie ook paragraaf 4.2.1) dan de berekende NO_x depositie en dat negatieve effecten ten behoeve van de gebruiksfase zijn uitgesloten.

Gelet op het vorenstaande kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Gezien de afstand tot gebieden die onderdeel zijn van Natuur Netwerk Brabant kunnen negatieve interne- of externe effecten worden uitgesloten. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in het plangebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

Bekeken dient te worden of het realiseren van short stay eenheden binnen het plangebied nadelige consequenties heeft op functies buiten het plangebied (externe werking) en/of bedrijvigheid van buiten het plangebied van invloed is op de short stay eenheden binnen het plangebied (interne werking).

Short stay valt planologisch onder de functie 'horeca' (is een logiesfunctie), echter is deze functie niet specifiek opgenomen VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor 'Hotels en pensions met keuken' zijn wel richtafstanden opgenomen, namelijk 10 meter in rustige woongebieden. Van een dergelijke functie (hotel/pension) is in dit geval geen sprake, daarnaast is het projectgebied gelegen in een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstanden van 10 meter verlaagd mogen worden naar 0 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde short stay eenheden geen negatieve invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen op het VDMA-terrein en op de woningen in de omgeving.

4.6 Groen

Begin 2017 is een actualisatie van het Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Hier wordt uitgebereid op ingegaan in bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)'.

Het Groenbeleidsplan 2017 omschrijft het beleid voor de combinatie van verdichten en vergroenen. Dit betekent dat voor iedere woning die wordt voorzien, er wordt gestreefd naar ten minste 8 m² groen. Voor gemengde functies (niet-woonfuncties) geldt: tenminste 10% toegevoegd groen t.o.v. het Bruto Vloer Oppervlak (BVO).

Voor het totale planvoornemen geldt, op basis van het Groenbeleidsplan, een compensatienorm van 7.160 m² groen. Beoogd is om op het VDMA-terrein circa 3.500 m² betekenisvol groen (stadsbos) op het maaiveld te realiseren. Daarnaast worden er ruim 5.000 m² aan groene daken gerealiseerd en circa 3.800 m² aan groene gevels.

Binnen het projectgebied wordt ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte vervangen voor 110 short stay eenheden, waarbij maximaal 25 eenheden mogen worden ingezet als logiesfunctie met een minimale verblijfstermijn van 3 tot en met 13 nachten. Hierbij is geen sprake van een bebouwingstoename en daarmee een grotere groenopgave. Voor de kantoorruimte gold een opgave van 1.000 m² (10% van 10.000 m²). Deze ruimte wordt nu ingevuld met short stay eenheden. De groenplannen en -ambities blijven daardoor onveranderd voor het VDMA-terrein.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Er is in casu sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daardoor is op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wro een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.3.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Binnen het projectgebied wordt ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte vervangen door 110 short stay appartementen, waarbij voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten. Hierbij is geen sprake van een bebouwings- en verhardingstoename en daarmee is er ook geen waterbelang. Om die reden heeft geen overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden.

Het vooroverleg met Provincie is afgerond. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Samenspraak

In Hoofdstuk 9 van bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' is ingegaan op het aspect 'In- en samenspraak' en heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Voorliggend planvoornemen betreft een ondergeschikte wijziging van het gebruik dat geen noemenswaardige ruimtelijke effecten tot gevolg heeft.

Binnen het projectgebied wordt ca. 10.000 m² bvo kantoorruimte vervangen door 110 short stay appartementen, waarbij voor 25 appartementen geldt dat deze ook ingezet mogen worden voor een logiesfunctie voor minimaal 3 nachten en maximaal 13 nachten, binnen het beoogde bouwvolume zoals destijds in het bestemmingsplan is opgenomen. Gelet op deze redenen heeft er geen uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft wel (een afvaardiging van) omwonenden en stakeholders geïnformeerd over de toevoeging van short stay appartementen in plaats van ruimte voor kantoren.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

**Short Stay en
logiesfunctie
VDMA-terrein**



EINDHOVEN



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Short Stay en logiesfunctie VDMA-terrein

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting	3
Bijlage 1 Quick-scan vraag en aanbod	5

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Bijlagen toelichting

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Bijlage 1 Quick-scan vraag en aanbod

DECISIO

COMPANEN

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025



Gemeente Eindhoven

Quick-scan vraag en aanbod shortstay

Definitieve rapportage, 8 oktober 2021

TITEL

Quick-scan vraag en aanbod shortstay

DATUM

8 oktober 2021

STATUS RAPPORT

Definitief

OPDRACHTGEVER

Gemeente Eindhoven

PROJECTTEAM DECISIO

Daan van Gent

Sebastiaan Tieleman

Suzanne Steegman

PROJECTTEAM COMPANEN

Jeroen Lijzenga

Laurens van Dongen

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212

1011 ND Amsterdam

T 020 – 67 00 562

E info@decisio.nl

I www.decisio.nl

Bron afbeelding voorblad: Holland2Stay (2021)

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	2
1. Inleiding	10
Achtergrond en aanleiding	10
Vraagstelling	10
Leeswijzer	12
2. Definitie van shortstay	13
2.1 Hoe zit het in andere gemeenten?	13
2.2 Welke definitie hanteren andere partijen in Eindhoven?	15
2.3 Onze definitie van shortstay voor dit onderzoek	16
3. Shortstay gericht op internationale kenniswerkers	17
3.1 Aantal en instroom van kenniswerkers	17
3.2 Woonlocaties en pendelstromen	19
3.3 Potentiële vraag naar shortstay	21
3.3.1 Kwantitatieve vraag	21
3.3.2 Kwalitatief	24
3.4 Huidig aanbod	26
3.5 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod	27
3.5.1 Prognoses van de vraag	27
3.5.2 Welke ontwikkelingen zitten in de pijplijn?	29
4. Shortstay gericht op internationale arbeidsmigranten	30
4.1 Aantal en instroom van arbeidsmigranten	30
4.2 Woonlocaties en pendelstromen	32
4.3 Potentiële vraag naar shortstay	34
4.3.1 Kwantitatieve vraag	34
4.3.2 Kwalitatief	36
4.4 Huidig aanbod	37
4.5 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod	38
4.5.1 Prognoses van de vraag	38

4.5.2	Welke ontwikkelingen zitten in de pijplijn?	39
5.	Shortstay gericht op internationale studenten	40
5.1	Aantal en kenmerken internationale studenten	40
5.2	Potentiële vraag naar short stay	40
5.2.1	Kwantitatieve vraag	40
5.2.2	Kwalitatieve vraag	41
5.3	Huidig aanbod	41
5.4	Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod	42
5.4.1	Prognose van de vraag	42
5.4.2	Welke ontwikkelingen zitten in de pijplijn?	42
6.	Synthese: kaders en richtlijnen voor shortstaybeleid	44
6.1	Conclusies	44
6.2	Afwegingskader	45
6.2.1	Internationale kenniswerkers en expats	47
6.2.2	Arbeidsmigranten	49
	Bijlage I Onderzoeksverantwoording	51
	Onderzoek naar behoefte / vraag	51
	Onderzoek naar het aanbod van shortstay in de regio	53
	Bijlage II Gespreksonderwerpen inventarisatie aanbod woonruimte shortstay Eindhoven	55
	Bijlage III Tabellen data-analyse internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten	58
	Kenmerken van internationale kenniswerkers	58
	Kenmerken van arbeidsmigranten	60

Managementsamenvatting

Introductie

De gemeente Eindhoven heeft aan Decisio en Companen gevraagd een onderzoek uit te voeren naar een eerste inzicht in de definitie van, de vraag naar en het aanbod van shortstay in de regio Eindhoven. Dit helpt de gemeente bij het in beeld brengen van kaders en randvoorwaarden bij (concrete) initiatieven voor het ontwikkelen van shortstay faciliteiten, ook op locaties die niet bestemd zijn voor wonen. Het gaat om een quickscan onderzoek, wat betekent dat veel informatie is opgehaald maar een aantal witte vlekken overblijft, bijvoorbeeld als het gaat om een volledig kloppende match tussen vraag en aanbod van shortstay voorzieningen.

In voorliggende managementsamenvatting gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van het quickscan onderzoek op basis van de onderzoeksvragen die ons zijn meegegeven.

Onderzoeksvragen

1. Wat is de **definitie** van shortstay? Sluit de gemeentelijke definitie aan bij de behoefte in de markt? Met daarbij de volgende subvragen:
 - a. Welke verschillende typen van shortstay zijn er?
 - b. Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om shortstay te kunnen aanmerken als hotelfunctie dan wel woonfunctie?
 - c. Wat zijn relevante trends en ontwikkelingen op de shortstay markt?
2. Wat is de kwalitatieve en kwantitatieve **behoefte** aan shortstay in de stedelijke en regionale woningmarkt? In hoeverre verschilt deze behoefte per doelgroep (internationale seizoensmigranten, kenniswerkers, studenten of andere groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte)? En welke eisen worden aan shortstay gesteld door de verschillende doelgroepen (kijkend naar o.a. woonomgeving en prijs)?
3. Wat is het huidige **aanbod** aan shortstay accommodaties in de regio Eindhoven? Om wat voor type accommodaties gaat het en voor welke doelgroepen worden deze aangeboden? Welk aanbod zit nu in de pijplijn in de regio?
4. Hoe **ontwikkelen** de vraag en het aanbod zich naar verwachting tot 2030?
5. In hoeverre **matchen** de vraag en het aanbod? Nu, maar ook richting 2030?
6. In hoeverre speelt **COVID-19** nu en op termijn een rol als het gaat om de vraag naar shortstay in de toekomst?
7. Welke **kaders en randvoorwaarden** ten behoeve van shortstay beleid zijn randvoorwaardelijk om 1) de leefbaarheid en veiligheid in de stad en binding met de buurt te behouden en 2) te zorgen dat er een goede balans bestaat tussen shortstay en het aanbod van hotels in de stad en regio? We kijken bij beantwoording van deze

vraag en het invullen van kaders en randvoorwaarden in ieder geval de aspecten verblijfsduur, typen huishoudens, toeristenbelasting en handhaving.

8. Wanneer de bovenstaande onderzoeksvragen beantwoord zijn kan specifiek gekeken worden naar de volgende vragen:
- a. Moet er bij shortstay initiatieven op werklocaties gedacht worden aan een specifieke doelgroep, en welke is dat dan?
 - b. Moet er bij shortstay op werklocaties een relatie liggen met de bedrijvigheid in het gebied?
 - c. Wat is het effect van de doorstroom vanuit shortstay naar de reguliere woningmarkt? Hoe kan dit effect worden geminimaliseerd, gezien de huidige druk op de woningmarkt?

Definitie van short stay

Bij het vaststellen van een definitie voor short stay is het van belang een minimale termijn te hanteren waarmee deze wijze van huisvesten zich onderscheidt van een verblijf in een hotel. Aan de andere kant is een maximale termijn die praktisch aansluit bij de regels die bijvoorbeeld de Belastingdienst stelt van belang, maar die ook vanuit leefbaarheid en woonkwaliteit aansluiten bij de behoeften van de doelgroep. Daarnaast is het goed om specifieke doelgroepen te benoemen. De voorgestelde definitie bakent short stay af als tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden, met de mogelijkheid van verlenging met nogmaals 6 maanden als wordt voldaan aan de voorwaarden die de Belastingdienst daaraan stelt¹. De voorgestelde doelgroepen voor short stay zijn buitenlandse werknemers (kenniswerkers), arbeidsmigranten en buitenlandse studenten/promovendi.

Voor buitenlandse studenten sluit de reguliere definitie van short stay vaak niet aan bij de behoefte. Vaak blijft men voor enkele jaren in Eindhoven om te studeren. Als het om één studiejaar gaat, is een contract voor maximaal 6 maanden te kort. Dan past 10 maanden beter. Maar een beperkt deel van de studenten verblijft korter en is gebaat bij een short stay huurcontract voor maximaal 6 maanden. Het gaat hier ongeveer om 10 procent op het totaal aantal internationale studenten.

Definitie shortstay: short stay is tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden, met de mogelijkheid van verlenging tot nogmaals 6 maanden (indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de Belastingdienst).

¹ Deze voorwaarden hangen samen met de mate waarin de betrokkene het middelpunt van zijn maatschappelijk leven (juridische, economische en sociale binding) in Nederland heeft. Daarbij kijkt de Belastingdienst onder andere naar de verblijfplaats, sociale banden, beroeps- en/of bedrijfsmatige bindingen, bestedingspatronen en inschrijving in de BRP.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan shortstay

De vraag naar shortstay is er vanuit diverse groepen. Algemeen zijn er twee belangrijke kenmerken: 1) personen die acuut op zoek zijn naar een woning en graag gebruik maken van de flexibele faciliteiten die worden aangeboden binnen de shortstay voorzieningen en 2) personen die tijdelijk ergens moeten zijn (vaak vanwege werk of studie), maar wel voor een zodanige periode dat een hotel niet comfortabel of passend meer is. Internationale werknemers of studenten die in Nederland arriveren of die tijdelijk in Nederland werken vormen de meest voorname doelgroep voor shortstay, maar ook Nederlanders die met spoed een woning zoeken of die tijdelijk in de regio werken en van wat verder weg komen zijn doelgroep. Op basis van data van de Belastingdienst, verkregen via CBS microdata, zijn de gegevens over internationale werknemers en studenten in vrij veel detail bekend voor de periode 2011-2019. De exacte omvang van de vraag vanuit Nederlanders is niet bekend, maar verwacht wordt dat de vraag vanuit deze groep een stuk kleiner is dan vanuit internationals.

Binnen de groep internationale werknemers maken wij onderscheid tussen kenniswerkers en arbeidsmigranten. De reden is enerzijds vraag gestuurd: deze doelgroepen hebben elk hun eigen voorkeuren en wensen ten aanzien van de kwaliteit van shortstay (wat voor een deel wordt bepaald door het budget dat zij hebben voor huisvesting). Anderzijds is de reden aanbod gedreven: diverse aanbieders van shortstay profileren zich met name op één van beide doelgroepen.

Kenniswerkers

De potentiële vraag vanuit internationale kenniswerkers naar short stay is als volgt:

- In de periode 2013-2019 woonden er gemiddeld 72 kort verblijvende (korter dan 6 maanden) internationale kenniswerkers per maand in de regio Eindhoven. In deze periode is de omvang van deze groep gestaag gegroeid, met een piek op 110 in september 2018.
- In de periode 2011-2019 stroomden jaarlijks gemiddeld 2.300 internationale kenniswerkers Nederland in. De laatste jaren is ook dit aantal gestaag gestegen naar 3.635 in 2019. Voor de hele periode gaat het gemiddeld om 300 instromende kenniswerkers per maand, stel dat zij gemiddeld 2 maanden in short stay verblijven voor een 'zachte landing', dan komt dat neer op een vraag van 600 shortstay voorzieningen per maand.

Arbeidsmigranten

De potentiële vraag vanuit internationale arbeidsmigranten naar short stay is als volgt:

- In de periode 2013-2019 woonden er gemiddeld 300 kort verblijvende (korter dan 6 maanden) arbeidsmigranten per maand in de regio Eindhoven. In deze

periode is de omvang van deze groep gestaag gegroeid, met een piek op 600 in mei 2019.

- In de periode 2011-2019 stroomden jaarlijks gemiddeld 6.300 arbeidsmigranten in Nederland in. De laatste jaren is dit aantal gestegen tot 9.410 in 2019. Indien zij twee maanden in short stay verblijven, gaat het om circa 1.400 'vragers' per maand. Het is echter de vraag in hoeverre de tijdelijke opvang van arbeidsmigranten even relevant is als voor kenniswerkers, omdat zij gemiddeld vaker niet permanent verblijven.

Studenten

De potentiële vraag vanuit internationale studenten naar short stay is relatief klein. Het gaat volgens de TU Eindhoven om ongeveer 200 exchange studenten per jaar die voor een periode van 6 of 12 maanden tijdelijke huisvesting nodig hebben in (de regio) Eindhoven. De bredere doelgroep die behoefte heeft aan huisvesting is groter. Zo zijn er veel internationale studenten die hun hele bachelor of master (veelal 2 tot 3 jaar) in de regio volgen, zij hebben bij aankomst in de regio direct behoefte aan huisvesting omdat zij (anders dan de meeste Nederlandse studenten) niet kunnen forenzen of bij hun ouders kunnen blijven wonen. In dat geval biedt shortstay een tijdelijke, eerste uitkomst. In 2019 woonden in het SGE 3.760 internationale studenten. Sinds 2010 is deze groep jaarlijks met gemiddeld 11 procent gegroeid.

Behoeften aangaande woonomgeving en prijs

Door internationale kenniswerkers en studenten wordt het centrum van Eindhoven gezien als de meest aantrekkelijke locatie voor short stay: er zijn veel voorzieningen en activiteiten op korte afstand beschikbaar. Daarnaast vinden zij het belangrijk om voldoende ontmoetingsgelegenheden te hebben binnen de community en om eenzaamheid tegen te gaan. Clustering van accommodaties wordt daarom gezien als een meerwaarde. Bij de groep arbeidsmigranten staan eigen voorzieningen meer centraal: een eigen kamer met goede wifi. Dit komt naar verwachting omdat zij momenteel juist vaak met meerdere arbeidsmigranten op een kamer liggen. Bovendien is betaalbaarheid bij arbeidsmigranten en studenten een belangrijke factor.

Aanbod aan shortstay accommodaties

Huidig aanbod voor kenniswerkers

Het huidige short stay aanbod voor kenniswerkers bestaat uit 265 eenheden in Eindhoven. Het grootste deel daarvan is eigendom van Corporate Housing. De meeste aanbieders doen direct zaken met bedrijven, waardoor het aanbod niet altijd toegankelijk is voor individuele kenniswerkers. Doorgaans worden overnachtingen betaald door (grote) bedrijven. Het aanbod dat op dit moment als

shortstay wordt aangeboden heeft een aantal gedeelde kenmerken: alles is gemeubileerd, oppervlakten van 40 m2 tot 80 m2, en een prijs van ongeveer € 700 tot € 1.000 per maand.

Er zijn daarnaast ongeveer 2.300 accommodaties die duidelijk wel gericht zijn op het huisvesten van kenniswerkers, maar worden aangeboden met een contract voor 2 jaar, of zelfs voor onbepaalde tijd. Deze worden soms gebruikt voor short stay.

Huidig aanbod voor arbeidsmigranten

Het aanbod voor arbeidsmigranten is minder goed in beeld te brengen dan het aanbod voor kenniswerkers. Dat komt voornamelijk omdat veel reguliere of recreatieve woonruimte rechtstreeks wordt verhuurd aan werkgevers, waardoor er weinig centraal vastligt. Indicatief zijn er een aantal accommodaties bekend: 70 kamers met in totaal 140 bedden in het Labour Hotel Best, een shortstaycomplex in Hapert met 120 tweepersoonsstudio's en een hotel aan de Leenderweg in Eindhoven met daarin 100 arbeidsmigranten.

Huidig aanbod voor studenten

De groep van circa 200 exchange studenten woont vooral in onzelfstandige, gemeubileerde kamers met gedeelde faciliteiten. Circa 90 tot 95 procent van de accommodaties bevindt zich in het centrum van Eindhoven. De kamers hebben een vaste verhuurtermijn van 6 maanden of een jaar.

Aanbod in de pijplijn

Op korte termijn bestaan een aantal (concrete en minder concrete) plannen voor uitbreiding van het aanbod:

- Een kleine uitbreiding van het aantal *serviced apartments* (circa 40 eenheden).
- Een mogelijke toename van 1.000 tot 1.500 short stay eenheden in Eindhoven door Holland2Stay. Door hun slechte ervaring met short stay verhuur uit het verleden, met onder andere een jaarlijkse frictieleegstand van circa 25 procent, hebben zij niet de ambitie in dit segment blijvend grootschalig te gaan verhuren. Short stay woningen zijn moeilijker voor aaneengesloten perioden te verhuren en daardoor minder rendabel dan de verhuur van reguliere woningen. Zie ook onderstaand kader.
- Er zijn diverse lopende onderzoeken voor het toevoegen van short stay eenheden op het Flight Forum en de High Tech Campus.
- Specifiek voor arbeidsmigranten zijn er plannen om het NH-hotel in Geldrop om te bouwen.

Short stay plekken verdwijnen snel weer

Een punt van zorg is dat veel toegevoegde short stay plekken snel weer verdwijnen en worden omgezet naar reguliere huurwoningen. Het blijkt voor huisvesters aantrekkelijk om gebruik te maken van fiscale voordelen die worden geboden bij het transformeren van bestaande kantoren naar short stay woonruimte en deze plekken vervolgens zo snel mogelijk aan te bieden voor regulier verhuur. De verwachting is dat ook in de toekomst transformatiepanden voor één (boek)jaar als shortstay verhuurd zullen worden als gevolg van het te behalen fiscale voordeel.

Match vraag en aanbod

Op basis van het cijfermateriaal en een aantal gesprekken concluderen wij dat op dit moment voor alle onderscheiden doelgroepen sprake is van een aanvullende behoefte aan short stay huisvesting in de regio Eindhoven.

In aantallen speelt dit het sterkst bij de groep arbeidsmigranten. Zo geeft een groot uitzendbureau in de regio aan dat het om circa 10 tot 15 duizend short stay plekken gaat op de korte termijn. Voor deze groep speelt tevens dat de huidige huisvesting vaak niet voldoet aan de kwalitatieve eisen die op basis van het rapport van de commissie Roemer aan de huisvesting van arbeidsmigranten zouden moeten worden gesteld. Vaak is er geen sprake van voldoende privacy en van voldoende ruimte in kwalitatief goede huisvesting. Ook zijn arbeidsmigranten vaak te ver weg gehuisvest van de plekken waar zij werken. Dit brengt onnodig woon-werkverkeer met zich mee. Dit legt een extra druk op het vinden van passende huisvesting voor deze groep.

Ook voor expats en kenniswerkers is een aanvullende behoefte aan passende huisvesting. Vanuit grote bedrijven worden afspraken gemaakt met huisvesters. Hierdoor zijn vraag en aanbod redelijk in balans. Voor de middelgrote en kleinere bedrijven wordt op dit moment een aanvullende behoefte van ongeveer 175 tot 225 short stay woningen gezien. Door de diversiteit binnen de groep expats en kenniswerkers, is de breedte aan gewenste huisvestingsvormen en de gewenste kwaliteit groter dan bij arbeidsmigranten. Dat loopt uiteen van een gemeubileerde studio tot een appartement of eengezinswoning met meerdere slaapkamers, waarin ook ruimte is om het gezin van de kenniswerker of expat te huisvesten.

Ten aanzien van buitenlandse studenten is de verwachting dat hun aantal de komende jaren zal blijven stijgen. Ook voor deze groep is meer huisvesting nodig, hoewel het aantal short stay woningen volgens de strikte definitie beperkt is. Het is te overwegen voor studenten een ruimere periode voor short stay aan te houden (zie 'definitie').

Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod

Uit de cijfermatige prognose komt een verwachte potentiële omvang naar voren van in totaal **56.630 tot 73.990 internationale werknemers in 2030** in de COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant. Op de 43.835 internationale werknemers in 2019 betekent dit een toename binnen een bandbreedte van circa 13 tot 30 duizend internationale werknemers. Uitzenders, werkgevers en onderwijsinstellingen geven eveneens aan dat zij verwachten dat het aantal internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten en studenten in de komende jaren blijft groeien, onder andere als gevolg van een toegenomen vraag naar (technisch en praktisch geschoolde) werknemers en verdere internationalisering van het onderwijs.

Een verdere toename van het aantal internationale werknemers en studenten betekent ook dat de vraag naar short stay zal toenemen. Daarmee is er potentieel ruimte in de markt om short stay voorzieningen aan het aanbod toe te voegen.

Covid-19: nu en toekomst

Als gevolg van covid-19 is er vooral sprake van een sterke fluctuatie in de vraag naar short stay accommodaties. Tijdens de lockdowns stond een aantal locaties (tijdelijk) leeg of zijn deze aan andere doelgroepen verhuurd. Specifiek voor studenten geldt dat er voor het inschrijvingsjaar 2021/2022 sprake is van een piek in het aantal buitenlandse studenten. Het is lastig om te achterhalen of dit een inhaaleffect is als gevolg van covid-19. Dat lijkt deels mee te spelen. Daarnaast is het simpelweg een trend, in combinatie van beleid van de universiteit dat zorgt dat het aantal internationale studenten op jaarbasis groeit.

Kaders en randvoorwaarden ten aanzien van beleid

In hoofdstuk 7 zijn afwegingskaders uitgewerkt voor het beoordelen van initiatieven voor het ontwikkelen van short stay huisvesting voor kenniswerkers/expats en voor arbeidsmigranten. De afwegingskaders zijn er op gericht om de beste plannen het hoogst te laten scoren en plannen die niet aan de basiscriteria voldoen te laten afvallen, maar zijn niet zo stringent dat mogelijk kansrijke plannen onnodig afvallen. De afwegingskaders geven ontwikkelaars een helder inzicht in de randvoorwaarden en de wensen van de gemeente ten aanzien van short stay initiatieven en geven de gemeente een overzichtelijke tool om initiatieven te beoordelen. In de afwegingskaders wordt getoetst op de kwantitatieve behoefte aan de voorgestelde huisvesting, de ruimtelijke wenselijkheid van de ontwikkeling en de kwaliteit van de voorgestelde ontwikkeling.

Betekenis short stay voor de reguliere woningmarkt

Het faciliteren van short stay heeft in principe effect op de beschikbaarheid van woningen in de reguliere voorraad. Voor veel buitenlandse kenniswerkers die naar Nederland komen functioneert short stay als een tijdelijke eerste plek om



vervolgens door te stromen naar een woonruimte voor een langere periode. Dit is dan een woning in de reguliere woningvoorraad, vaak in de particuliere huursector. Het is de vraag of het ontmoedigen van het aanbod aan short stay per saldo veel effect heeft op de beschikbaarheid van reguliere huurwoningen. Als er geen short stay mogelijkheden zijn zullen buitenlandse kenniswerkers vaak direct hun weg naar de particuliere huursector vinden en alsnog een reguliere woning bewonen die dan niet beschikbaar is voor andere woningzoekenden. Het is waarschijnlijk dat bedrijven die buitenlandse kenniswerkers in dienst nemen hen hierbij zullen willen faciliteren. Bij arbeidsmigranten speelt dat zij bij het ontbreken van specifieke short stay woonruimte vaak worden gehuisvest in verkamerde particuliere huurwoningen. Deze woningen worden daarmee onttrokken aan de reguliere woningvoorraad. Het toevoegen van specifieke short stay woonruimte betekent dat er minder behoefte is aan het verkameren van reguliere woningen.

1. Inleiding

Achtergrond en aanleiding

De druk op de woningmarkt in de regio Eindhoven is groot, niet voor niets is er plancapaciteit voor 32.800 woningen² tot 2030. De behoefte aan woonruimte is groot, zowel permanent als tijdelijk. Door de grote marktdruk komt de betaalbaarheid van het wonen in het geding. Terwijl dit een randvoorwaarde is voor het economische succes van de Brainportregio. De gemeente Eindhoven bekijkt daarom alle mogelijkheden om woonruimte toe te voegen aan de stad en doet dat samen met gemeenten in de regio³.

Daarbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar tijdelijke huisvesting in de vorm van shortstay, ook op locaties die in de basis niet bestemd zijn voor wonen. Zo worden momenteel enkele concrete initiatieven voor het ontwikkelen van shortstay faciliteiten op dergelijke locaties onderzocht. De initiatiefnemers vragen de gemeente of zij verder kunnen gaan met deze ontwikkelingen en welke kaders en randvoorwaarden de gemeente daarbij stelt. Dat vraagt een gedegen beeld van wat onder shortstay moet worden verstaan, welke functie het vervult in de huisvesting van verschillende doelgroepen en welke eisen deze doelgroepen stellen. Daarbij ontbreekt op dit moment een goed inzicht in het aanbod aan shortstay dat al in de gemeente en de regio aanwezig is.

Vraagstelling

Tegen deze achtergrond heeft de gemeente Eindhoven aan Decisio en Companen gevraagd een onderzoek uit te voeren naar 1) een passende definitie van shortstay, 2) de behoefte aan shortstay op de regionale woningmarkt en 3) het huidige aanbod van shortstay in de regio. Bij analyse van vraag en aanbod is ook een doorkijk gemaakt naar toekomstige (potentiële) ontwikkelingen.

Uit eerdere onderzoeken is door de gemeente Eindhoven reeds geconstateerd dat de vraag naar tijdelijke huisvesting of shortstay voornamelijk voortkomt uit internationale werknemers. In voorliggend onderzoek ligt bij het in beeld brengen van de potentiële vraag naar shortstay dan ook focus op verschillende typen internationale werknemers (kenniswerkers en arbeidsmigranten) en internationale studenten.

² Bron: ministerie van BZK (<https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/regionale-cijfers>)

³ Voor de regioafbakening sluiten we aan bij het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze omvat de volgende gemeenten: Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Son en Breugel, Waalre, Oirschot, Best, Nuenen en Veldhoven.

Bij uitvoering van het onderzoek hebben de volgende onderzoeksvragen centraal gestaan:

1. Wat is de **definitie** van shortstay? Sluit de gemeentelijke definitie aan bij de behoefte in de markt? Met daarbij de volgende subvragen:
 - a. Welke verschillende typen van shortstay zijn er?
 - b. Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om shortstay te kunnen aanmerken als hotelfunctie dan wel woonfunctie?
 - c. Wat zijn relevante trends en ontwikkelingen op de shortstay markt?
2. Wat is de kwalitatieve en kwantitatieve **behoefte** aan shortstay in de stedelijke en regionale woningmarkt? In hoeverre verschilt deze behoefte per doelgroep (internationale seizoensmigranten, kenniswerkers, studenten of andere groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte)? En welke eisen worden aan shortstay gesteld door de verschillende doelgroepen (kijkend naar o.a. woonomgeving en prijs)?
3. Wat is het huidige **aanbod** aan shortstay accommodaties in de regio Eindhoven? Om wat voor type accommodaties gaat het en voor welke doelgroepen worden deze aangeboden? Welk aanbod zit nu in de pijplijn in de regio?
4. Hoe **ontwikkelen** de vraag en het aanbod zich naar verwachting tot 2030?
5. In hoeverre **matchen** de vraag en het aanbod? Nu, maar ook richting 2030?
6. In hoeverre speelt **COVID-19** nu en op termijn een rol als het gaat om de vraag naar shortstay in de toekomst?
7. Welke **kaders en randvoorwaarden** ten behoeve van shortstay beleid zijn randvoorwaardelijk om 1) de leefbaarheid en veiligheid in de stad en binding met de buurt te behouden en 2) te zorgen dat er een goede balans bestaat tussen shortstay en het aanbod van hotels in de stad en regio? We kijken bij beantwoording van deze vraag en het invullen van kaders en randvoorwaarden in ieder geval de aspecten verblijfsduur, typen huishoudens, toeristenbelasting en handhaving.
8. Wanneer de bovenstaande onderzoeksvragen beantwoord zijn kan specifiek gekeken worden naar de volgende vragen:
 - a. Moet er bij shortstay initiatieven op werklocaties gedacht worden aan een specifieke doelgroep, en welke is dat dan?
 - b. Moet er bij shortstay op werklocaties een relatie liggen met de bedrijvigheid in het gebied?
 - c. Wat is het effect van de doorstroom vanuit shortstay naar de reguliere woningmarkt? Hoe kan dit effect worden geminimaliseerd, gezien de huidige druk op de woningmarkt?

Het resultaat van het onderzoek biedt input om een afwegingskader op te stellen waarmee de gemeente initiatieven op het gebied van shortstay zo objectief mogelijk kan beoordelen in het licht van haar eigen doelstellingen.

Quickscan onderzoek

Voorliggend onderzoek is uitgevoerd in de periode tussen 1 augustus – 6 oktober 2021. In iets meer dan twee maanden tijd is gesproken met circa 20 betrokkenen rondom het thema shortstay in de regio Eindhoven. Daarnaast is gebruik gemaakt van data-analyse en deskresearch (in hoofdstuk 2 gaan we nader in op de onderzoeksmethoden). Deze tijd is te kort gebleken om een volledig kloppende match te maken tussen de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van shortstay in de regio Eindhoven. Op onderdelen blijven wij zitten met enkele vragen / witte vlekken. Zo zijn er diverse doelgroepen die gebruik (willen) maken van shortstay-voorzieningen (die elk ook hun eigen kwalitatieve vraag hebben) en is het onduidelijk of we het aanbod volledig in beeld hebben (bijvoorbeeld van verschillende particuliere aanbieders in de regio die niet verenigd zijn). Om een scherper en beter onderbouwd beeld te geven van een eventueel tekort aan shortstay-voorzieningen of dat deze wel toereikend zijn, zou mogelijk in zijn te vullen als meer stakeholders betrokken zouden worden bij het onderzoek. Om die reden is voorliggende analyse te zien als een quickscan van de huidige en toekomstige situatie op het gebied van shortstay.

Leeswijzer

In het vervolg van dit rapport gaan we eerst (hoofdstuk 2) kort in op de aanpak van het onderzoek, we lichten toe welke methodieken zijn ingezet om tot de onderzoeksresultaten te komen. Vervolgens bespreken we in hoofdstuk 3 verschillende te hanteren definities van shortstay. Vervolgens bespreken we aan de hand van drie verschillende doelgroepen de behoefte aan shortstay en matchen daar ook een analyse / overzicht van het aanbod aan, per doelgroep gaan we ook in op toekomstige ontwikkelingen en de match tussen vraag en aanbod. Het gaat om de volgende doelgroepen:

- Hoofdstuk 4: Internationale kenniswerkers
- Hoofdstuk 5: Internationale arbeidsmigranten
- Hoofdstuk 6: Internationale studenten

Vanuit de onderzoeksresultaten is in hoofdstuk 7 een synthese gemaakt in de richting van kaders en randvoorwaarden die bij het opstellen van beleid voor shortstay relevant zijn. In dit hoofdstuk is ook ingegaan op een aantal concrete voorliggende initiatieven.

2. Definitie van shortstay

2.1 Hoe zit het in andere gemeenten?

Naast Eindhoven hebben ook andere steden steeds vaker te maken met internationale bezoekers/werknemers die voor hun werk of opleiding tijdelijk ergens verblijven. Het is zaak om deze groeiende behoefte aan tijdelijke woonruimten als gemeente te faciliteren, zonder dat dit de druk op de woningmarkt opvoert. Door het tijdelijk verblijf onder een specifieke logiesbestemming te schikken, kunnen gemeenten shortstay beleid voeren. Om dit beleid vervolgens te kunnen toepassen is het belangrijk om een scherpe definitie te hanteren die enerzijds een duidelijk onderscheid maakt met hotels, en anderzijds het onderscheid met een woonbestemming. De onderstaande tabel toont de definitie van shortstay zoals deze door andere grote steden wordt toegepast.

Tabel 1 Overzicht definities shortstay G4-steden

Gemeente	Doelgroep	Definitie	Toeristenbelasting	Overige informatie
Amsterdam	Buitenlandse werknemers	1. tijdelijke wonen in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden 2. geschikt voor 1 huishouden of maximaal 4 personen die deel uitmaken van meerdere huishoudens	Voor overnachtingen in een shortstay - appartement moet toeristenbelasting worden betaald.	In bestaande bouw alleen toegestaan met tijdelijke woningonttrekking. Sinds 2014 geen nieuwe vergunningen voor shortstay in bestaande bouw. Alleen nog realisatie mogelijk in nieuwbouw en transformatieprojecten, als het bestemmingsplan shortstay uitdrukkelijk toestaat. Registratienummer is verplicht.
Den Haag	Zakelijke bezoekers, expats, studenten (niet limitatief)	tijdelijk wonen in bedrijfsmatig verhuurd pand voor een periode niet langer dan 4 maanden	Voor overnachtingen in een shortstay - appartement moet toeristenbelasting worden betaald	Shortstay is alleen toegestaan in panden met bestemming en gebruiksfunctie logies. Woningonttrekking is niet toegestaan zonder onttrekkingsvergunning. Deze vergunning wordt doorgaans niet afgegeven. Daarnaast

vaak omgevings-vergunning
nodig in verband met
bouwkundige eisen die
worden gesteld aan een pand
met de bestemming logies.

Rotterdam	Niet gespecificeerd	Huren van een vrije sector huurwoning voor minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden.	Onduidelijk of toeristenbelasting moet worden betaald	
Utrecht	Expats en internationale studenten (niet limitatief)	tijdelijk wonen in een bedrijfsmatig verhuurd pand voor een periode van minimaal twee weken en tot een half jaar met mogelijkheid tot verlengen tot maximaal een jaar	Geen informatie over betalen toeristenbelasting	Registratienummer, omgevingsvergunning en horecavergunning (exploitatievergunning) zijn nodig. Bibob-verklaring moet worden ingevuld.

Bron: Gemeente Amsterdam: [Webpagina shortstay in Amsterdam](#)
Gemeente Den Haag: [Webpagina verhuur voor tijdelijk verblijf](#)
Gemeente Rotterdam: Secundaire bron, websites van aanbieders. Onder andere van [Just Stay](#).
Gemeente Utrecht: [Webpagina Woning \(onder\)verhuren; sectie Een woning het hele jaar door verhuren voor tijdelijk verblijf \(short stay\)](#)

Om in de afbakening van shortstay onderscheid te kunnen maken met hotels wordt vaak een minimum verblijf van 7 nachten gehanteerd. Een veel gebruikt maximum termijn van 6 maanden hangt samen met de definitie van de Belastingdienst voor het btw-tarief voor logies. Een korter maximumtermijn van 4 maanden komt ook voor, bijvoorbeeld in Den Haag. Die termijn hangt samen met de inschrijfplicht in de Basisregistratie Personen (BRP) voor iedereen die langer dan vier maanden in Nederland verblijft. Soms (zoals in Utrecht) is ook de mogelijkheid van verlenging tot 1 jaar in de definitie van shortstay opgenomen. Als sprake is van een verblijf dat langer duurt dan zes maanden, rust op de verhuurder de bewijslast om aan te tonen dat er toch sprake is van een verblijf voor een korte periode, door aan te

tonen dat de huurder het ‘middelpunt van zijn maatschappelijk leven’⁴ niet overbrengt en dus niet van plan is er permanent te gaan wonen.

2.2 Welke definitie hanteren andere partijen in Eindhoven?

Hoewel met name de shortstay-huisvesters in hun definitie van shortstay sterk gebonden zijn aan de wettelijke eisen van bijvoorbeeld de Belastingdienst, is er bij de gesproken partijen niet één vaststaande definitie. Wel zijn er een aantal vaak gedeelde kenmerken:

- **Flexwonen** (bij corporaties): kent tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar.
- **Studentenhuisvesting**: alleen voor uitwisselingstudenten is termijn van maximaal 6 maanden geschikt. Het zou praktischer zijn om de definitie te koppelen aan een collegejaar (10 maanden).
- **Expats en kenniswerkers**: veel expats vestigen zich uiteindelijk permanent in Eindhoven. Shortstay wordt vooral gebruikt voor een zachte landing in de stad. In dat geval schikt een termijn van < 6 maanden. Huisvesting vindt echter ook veel plaats in zogeheten “extended hotels”.
- **“Extended Hotels”**: door bedrijven die medewerkers slechts kort (< 3 maanden) huisvesten wordt veel gebruik gemaakt van deze serviced apartments zonder huurcontracten. Betaling wordt geregeld per nacht (+betaling toeristenbelasting). Er is geldt hierbij geen maximum termijn. Deze categorie lijkt sterk op short stay, maar wijkt af van die definitie doordat geen maximum termijn wordt gehanteerd en de overeenkomsten van gebruik dichter aansluiten bij de hotelbranche (zoals het betalen per nacht en de services die geboden worden).
- **Arbeidsmigranten**: huisvesting van arbeidsmigranten kent vaak een duur van <6 maanden tot max 1 jaar.
- **Ontwikkende partijen of beleggers**: gaan in hun definities van shortstay volledig mee in de mogelijkheden die er binnen de definities van de Belastingdienst zijn (definities voor btw teruggave, of voor btw belaste verhuur): voor buitenlands werknemers geldt termijn t/m 5 maanden, voor Nederlandse werknemers t/m 3 maanden, bij uitzondering (geen verplaatsing middelpunt maatschappelijk leven) mogelijkheden van verlenging tot maximaal 1 jaar.

⁴ Het onderzoek ter beoordeling of iemand het middelpunt van zijn maatschappelijk leven in Nederland heeft, spitst zich toe op feitelijke omstandigheden. Er zit geen vast patroon in de onderzoeken van de Belastingdienst naar een vaste woonplaats of een middelpunt van maatschappelijk leven. Het is ook niet duidelijk welke zaken het zwaarst wegen, vaak is het een combinatie van factoren. Uit jurisprudentie blijkt dat belastingdienst o.a. kijkt naar: verblijfplaats van het gezin, verblijfplaats belastingplichtige, aanwezigheid sociale banden, aanwezigheid van beroeps- en/of bedrijfsmatige bindingen, aanwezigheid financiële belangen, bestedingspatroon (wat volgt uit uw pingedrag / bestedingen in Nederland), intenties (voor zover die uit de feiten blijkt), inschrijving in BRP, etc.

2.3 Onze definitie van shortstay voor dit onderzoek

Doelgroepen

We maken onderscheid naar een drietal doelgroepen:

- Internationale kenniswerkers
- Arbeidsmigranten
- Buitenlandse studenten/promovendi

Periode

We richten ons in principe op huisvesting voor minimaal 14 nachten (voldoende onderscheid met hotels) en maximaal 6 maanden (veel gehanteerd door andere grote steden), met mogelijkheid van verlengen tot maximaal een jaar. Door de mogelijkheid van verlenging aan de definitie toe te voegen sluiten we aan bij de definitie van de Belastingdienst (zie ook de voetnoot op pagina 14), terwijl deze bovengrens ook bij studenten praktisch is omdat een studiejaar langer duurt dan 6 maanden.

Aard van de huisvesting

We gebruiken geen afgebakende definitie van de woonruimte. Uit de aanbodinventarisatie bleek dat zowel de kwaliteit van het huidige aanbod als de kwalitatieve vraag tussen de drie doelgroepen enorm verschilt. Er zit bijvoorbeeld veel verschil tussen woonruimten voor arbeidsmigranten en woonruimten voor expats. Ook andere grote steden gebruiken in hun definitie van shortstay geen specifieke afbakening van de woonruimte. In het afwegingskader (zie hoofdstuk 7) nemen we per doelgroep wel een aantal belangrijke randvoorwaarden voor de kwaliteit van de woonruimte op. Hierdoor kunnen nieuwe initiatieven worden getoetst op kwaliteitseisen die bij de vraag van de doelgroepen aansluit (bijvoorbeeld op basis van de rapportage van de commissie Roemer).

3. Shortstay gericht op internationale kenniswerkers

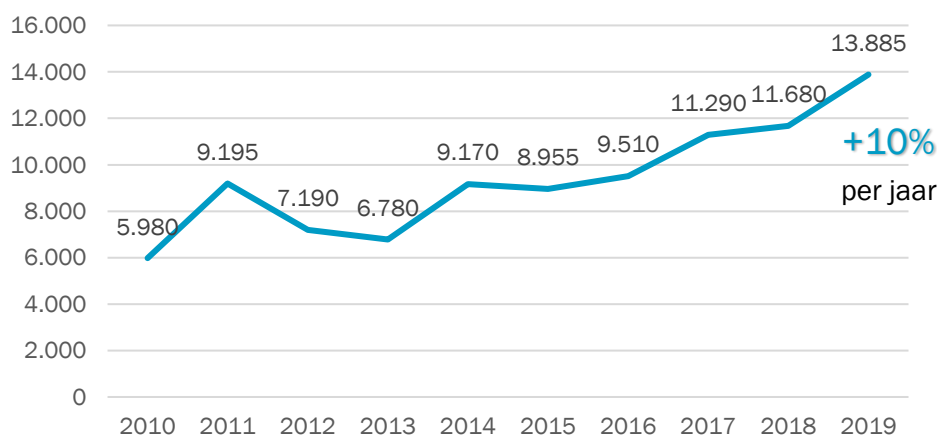
3.1 Aantal en instroom van kenniswerkers

Circa 14 duizend internationale kenniswerkers werkzaam in het SGE, aantal meer dan verdubbeld sinds 2010

In het SGE werkten in 2019 in totaal 13.885 internationale kenniswerkers. In 2010 ging het nog om 5.980 kenniswerkers; sindsdien is het aantal jaarlijks toegenomen met gemiddeld 10 procent. Dat is vergelijkbaar, maar iets lager dan de landelijke groei in diezelfde periode (12 procent per jaar).

De meeste kenniswerkers werken in Eindhoven en Veldhoven. In Eindhoven gaat het om 8.070 kenniswerkers (58 procent op het totaal), in Veldhoven om 3.400 kenniswerkers (24 procent op het totaal). Met name in Veldhoven was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal kenniswerkers hoog met 23 procent per jaar. In veel gemeenten is het aantal meer dan verdubbeld tussen 2010 en 2019.

Figuur 3.1 Ontwikkeling aantal werkzame kenniswerkers in het SGE, 2010-2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

In- en uitstroom indicatie dat kenniswerkers voor langere tijd werkzaam zijn

Tabel 2 geeft de in- en uitstroom weer van kenniswerkers in het SGE. De instroomcijfers betreffen nieuwe kenniswerkers. Dat wil zeggen, kenniswerkers die nog niet eerder in het SGE werkzaam zijn geweest. In 2019 stroomden 3.625 nieuwe kenniswerkers in de regio in, terwijl er in dat jaar 2.165 vertrokken. Per saldo neemt het aantal kenniswerkers in dat jaar toe. In tegenstelling tot de groep

arbeidsmigranten is er geen duidelijke toename in de verhouding tussen in- en uitstroom en het saldo. Dit is een indicatie dat kenniswerkers vaker voor langere tijd werkzaam zijn in het SGE.

Tabel 2 In- en uitstroom werkzame kenniswerkers in het SGE, 2011-2019

Jaar	Instroom (nieuw)	Uitstroom (vertrek)	Saldo
2011	4.005	1.150	+ 2.855
2012	1.295	3.520	- 2.225
2013	1.205	1.295	- 90
2014	3.280	1.305	+ 1.975
2015	1.540	1.840	- 300
2016	1.890	1.735	+ 155
2017	2.865	1.430	+ 1.435
2018	3.185	3.505	- 320
2019	3.635	2.165	+ 1.470

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Belangrijkste kenmerken internationale kenniswerkers in het SGE

In de bijlage is meer informatie te vinden over de groep werkzame kenniswerkers in het SGE. In dit kader geven we een opsomming van de belangrijkste kenmerken:

- **Herkomst:** de meeste kenniswerkers zijn afkomstig uit België (11 procent op het totaal), India en Polen (beide 9 procent). Dit zijn groepen die sinds 2010 sterk in omvang zijn toegenomen. In 2010 waren de meeste kenniswerkers afkomstig uit Duitsland en het Verenigd Koninkrijk; hoewel deze nog steeds een belangrijk onderdeel zijn van de top-10 herkomstlanden, zijn deze in omvang nauwelijks toegenomen.
- **Sectoren:** in zowel 2010 als 2019 is de metaalelektro de belangrijkste werksector voor kenniswerkers. Deze sector is sinds 2010 in aandeel toegenomen, van 27 procent in 2010 naar 44 procent in 2019. Verder is het aantal kenniswerkers dat werkt via een uitzendbureau en in de zakelijke dienstverlening toegenomen. Het aantal kenniswerkers dat werkt in het onderwijs en de gezondheidszorg is juist afgenomen.
- **Leeftijd, inkomen en geslacht:** circa de helft van de kenniswerkers is jonger dan 35 jaar en gemiddeld verdient een kenniswerker € 58.655 op jaarbasis. Iets meer dan de helft (63 procent) is man.

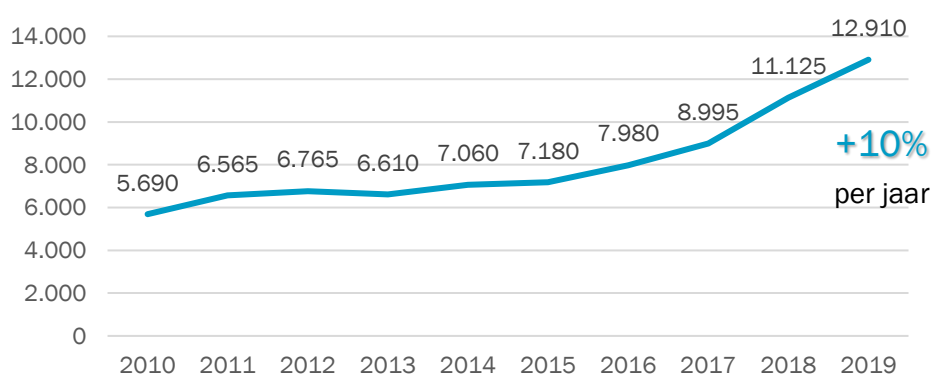
3.2 Woonlocaties en pendelstromen

Vanaf 2015 versnelling groei aantal woonachtige kenniswerkers in het SGE

Er woonden in 2019 bijna 13 duizend internationale kenniswerkers in het SGE.

Tussen 2010 en 2019 groeide het aantal jaarlijks met gemiddeld 10 procent, hoewel deze groei tussen 2015 en 2019 een stuk hoger was (16 procent per jaar) dan in de periode ervoor (6 procent per jaar). Deze versnelling zien we in alle gemeenten binnen het SGE.

Figuur 3.2 Aantal woonachtige kenniswerkers in het SGE, 2010-2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Bijna 4 op de 5 kenniswerkers woont in Eindhoven

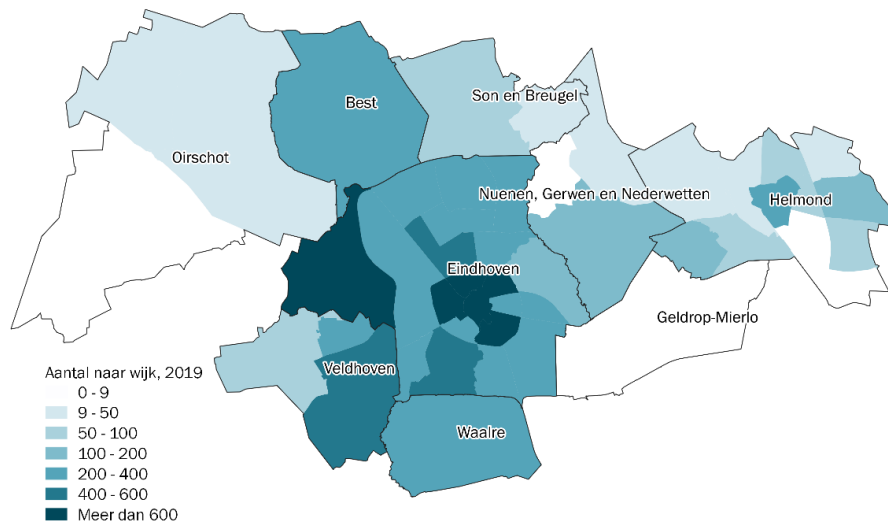
Verreweg de meeste kenniswerkers wonen in de gemeente Eindhoven. In totaal gaat het om 9.945 kenniswerkers. Binnen Eindhoven zijn de wijken in en rond het centrum en Meerhoven belangrijke woonwijken voor kenniswerkers. Naast Eindhoven zijn Veldhoven (930 kenniswerkers) en Helmond (850 kenniswerkers) belangrijke woongemeenten voor kenniswerkers. Binnen Veldhoven zien we vooral een concentratie in Wijk 00. Net als bij het aantal en ontwikkeling naar werklocatie, neemt het aantal kenniswerkers in Veldhoven sterker dan gemiddeld toe (jaarlijks +12 procent).

Tabel 3 Top-5 Belangrijkste wijken woonachtige kenniswerkers, 2019

Gemeente	Wijk	Aantal	Gemeente
Eindhoven	Centrum	1.695	Eindhoven
Eindhoven	Meerhoven	875	Eindhoven
Eindhoven	Oud-Woensel	855	Eindhoven
Eindhoven	Oud-Stratum	845	Eindhoven
Eindhoven	Oud-Strijp	845	Eindhoven

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Figuur 3.3 Aantal kenniswerkers naar wijk, 2019

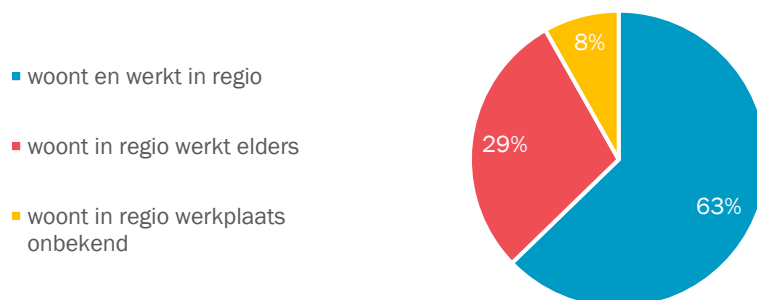


Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Pendelrelaties: meeste kenniswerkers wonen en werken in de regio

Uit een analyse van de woonwerkrelaties van internationale kenniswerkers in het SGE, blijkt dat ruim 60 procent van de kenniswerkers die in de regio woont, ook in de regio werkt⁵. Binnen de regio geldt dat Eindhoven zowel een belangrijke woon- en werkgemeente is; verder pendelen (logischerwijs) relatief veel kenniswerkers op en neer naar Veldhoven.

Figuur 3.4 Waar wonen kenniswerkers die werken in het SGE, 2019



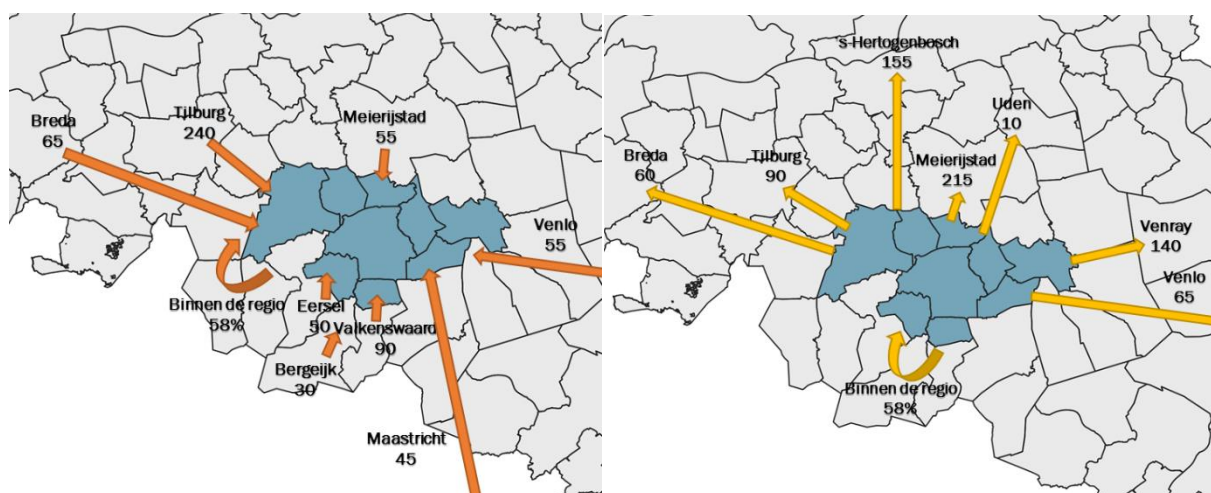
Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

⁵ In de analyse is handmatig gecorrigeerd voor uitzendbureaus. Indien het uitzendbureau zich buiten de regio bevindt (bijvoorbeeld Amsterdam) wil dit niet zeggen dat deze kenniswerkers ook daadwerkelijk buiten de regio werkzaam zijn, terwijl dit wel zo wordt geregistreerd.

Als het gaat om uitgaande pendel van kenniswerkers die in het SGE wonen maar elders werken, zien we vooral relaties met gemeenten als Meierijstad, Uden 's-Hertogenbosch en Venray.

Andersom, als het gaat om inkomende pendel van kenniswerkers die in het SGE werken maar elders wonen, dan zien we vooral een sterke relatie met de gemeente Tilburg. Daarnaast zijn er ook veel arbeidsmigranten die vanuit omliggende gemeenten als Valkenswaard, Meierijstad en Eersel naar het SGE pendelen.

Figuur 3.5 Inkomende en uitgaande pendelstromen van kenniswerkers in het SGE, 2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

3.3 Potentiële vraag naar shortstay

3.3.1 Kwantitatieve vraag

De potentiële vraag naar shortstay is ontstaan vanuit twee groepen:

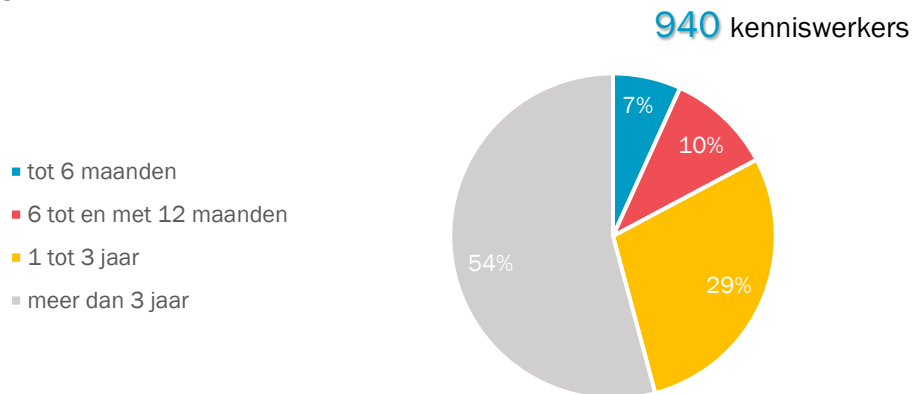
1. Kort verblijvende kenniswerkers maximaal 6 tot 12 maanden.
2. Nieuw instromende internationale kenniswerkers die voor een zachte landing in de regio gebruik maken van shortstay, uit gesprekken blijkt dat zij dit vaak maximaal 2 maanden doen en daarna doorstromen naar reguliere huisvesting.

Kort verblijvende internationale kenniswerkers

Uit de data-analyse blijkt dat vanuit de grootste groep internationale kenniswerkers langer dan 6 maanden in de regio werkt (93 procent); iets meer dan de helft blijft langer dan drie jaar (Figuur 3.6). De vraag naar shortstay zit dus vooral in de groep

kenniswerkers die tot 6 maanden in de regio werkt. In 2019 werkten in elk geval 940 kenniswerkers korter dan 6 maanden in het SGE.

Figuur 3.6 Verblijfsduur kenniswerkers werkzaam in het SGE

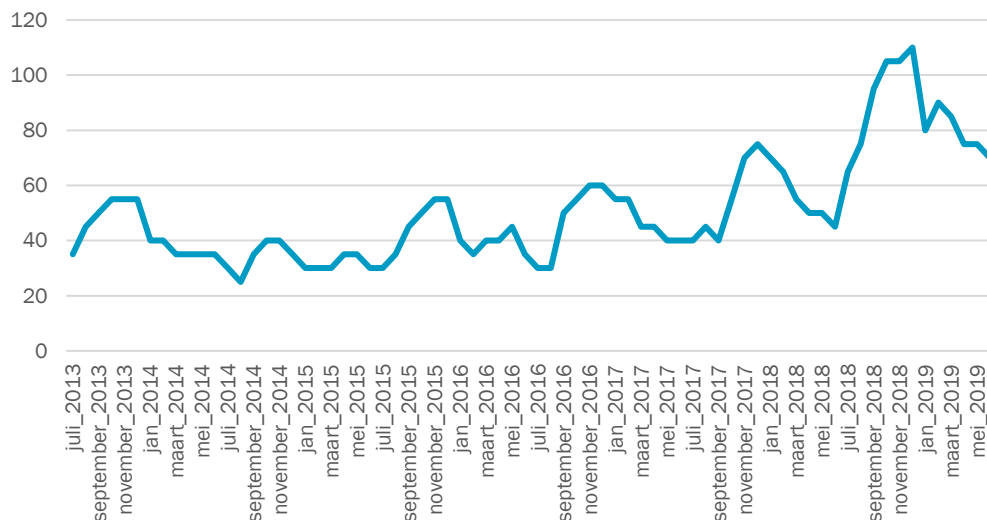


Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Naast deze data is bekend dat er in elk geval 350 tot 400 **buitenlandse militairen** tijdelijk in regio werken en wonen. Dit blijkt uit een gesprek met de militaire vliegbasis Eindhoven. Hun korte tijdelijke verblijf is echter gedefinieerd als een verblijf van 1 tot 3 jaar en daarmee in principe niet doelgroep voor shortstay.

We hebben voor de groep kort verblijvende kenniswerkers ook een analyse gemaakt van de verdeling door het jaar heen. In figuur 7 is het aantal werkzame internationale kenniswerkers per maand weergegeven dat maximaal 6 maanden in de regio woont en werkt. Uit deze gegevens leiden wij af dat er per maand gemiddeld 72 kort verblijvende internationale kenniswerkers wonen in de regio (gemiddelde is gebaseerd op de periode 2013 – 2019). De laatste jaren neemt het aantal kort verblijvende internationale kenniswerkers toe, met een piek op 110 in december 2018.

Figuur 3.7 Aantal kort verblijvende (maximaal 6 maanden) werkzame internationale kenniswerkers per maand in de SGE



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Instromende internationale kenniswerkers

Als we de verblijfsduur en het gemiddelde aantal instromers per jaar (volgt uit tabel 2, het gaat gemiddeld om 2.300 instromende kenniswerkers per jaar in de periode 2011-2019) naast elkaar leggen, dan betekent dit een nieuwe instroom van ongeveer 300 kenniswerkers per maand. Indien zij gemiddeld twee maanden verblijven, zorgt dit per maand voor ongeveer 600 'vragers' naar shortstay accommodaties.

Uit de gesprekken met aanbieders en bedrijven blijkt dat de omvang van de vraag vanuit deze instromende groep internationale kenniswerkers sterk fluctueert door het jaar heen en deze afhankelijk is van bijvoorbeeld startende groepen werknemers, vakantieperiodes maar ook door de tijdelijke situatie rondom covid-19.

Verschillende groepen zijn niet kwantitatief in beeld

Van belang is verder dat verschillende groepen niet kwantitatief in beeld zijn. Het gaat onder meer om:

- Internationale kenniswerkers die op project- of opdrachtbasis of voor een training voor een korte periode in Nederland verblijven. Deze internationale kenniswerkers dragen geen belasting af in Nederland en worden om die reden niet in onze data meegenomen.

- Bovenstaande geldt ook voor Nederlanders die op een wat grotere afstand van het SGE wonen en wel tijdelijk een project in de regio doen en daar om praktische redenen ook tijdelijk dicht bij in de buurt willen wonen.
- Nederlandse spoedzoekers. Mensen die op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld vanwege een scheiding.

3.3.2 Kwalitatief

Tijdens de gesprekken is ruim aandacht besteed aan de kwalitatieve vraag van kenniswerkers met betrekking tot hun woon- en leefomgeving. De volgende kenmerken zijn voor kenniswerkers van belang bij shortstay huisvesting:

- **Ruimte:** standaard > 40 m². Maar er is ook duidelijke behoefte aan grotere woonruimte. De groep kenniswerkers/expats bestaat niet alleen (meer) uit één afgestuurde alleenstaanden en stellen. Steeds vaker bestaat deze groep ook uit wat oudere huishoudens en gezinnen. Zeker voor de groep gezinnen is behoefte aan gezinswoningen of ruime appartementen (ca. 80m²).
- **Zekerheid:** de meest kenniswerkers zoeken bij voorkeur woonruimte voor een langere termijn. Ook wanneer zij in een shortstay accommodatie terecht komen zouden zij hier vaak het liefst willen blijven wonen.
- **Omgeving:** veiligheid (zowel verkeersveiligheid als externe- en sociale veiligheid) aantrekkelijkheid (mooie en aansprekende locaties).
- **Betaalbaarheid:** niet alle expats kunnen een huur van >1.000 per maand betalen.
- **Netheid:** goede en nette afwerking van het appartement en het interieur. Zeker bij gebruik van serviced appartementen zijn kenniswerkers soms kritisch.
- **Bereikbaarheid werk:** afhankelijk van de groep (en hun inkomen) met auto of per openbaar vervoer.
- **Community:** nabijheid van 'gelijkgestemden' is van groot belang om eenzaamheid tegen te gaan en zich snel thuis te voelen.
- **Goede voorzieningen + services:** er moet genoeg te doen zijn in de omgeving van huisvestingslocaties. Buitenlandse werknemers kennen de stad en de omgeving zeker in het begin nog onvoldoende, waardoor voorzieningen en ontmoetingsplekken nabij erg belangrijk zijn.

Op dit moment lijken de locaties rond het centrum van Eindhoven veruit de meest aantrekkelijke locaties voor kenniswerkers. Er zien hier veel voorzieningen en voldoende ontmoetingsplekken nabij. Buitenlandse kenniswerkers komen nu nog amper in omliggende gemeenten terecht mede door een gebrek aan kennis over de omgeving van Eindhoven. Ze weten op voorhand bijvoorbeeld vaak niet hoe ver het reizen is naar de werklocatie of naar voorzieningen. Het centrum is dan een 'veilige' keuze. Tegelijkertijd komt er vanuit partijen zoals ASML steeds meer aandacht voor

verschillende woonwensen. Voor gezinnen kan bijvoorbeeld een grotere woonruimte in een wat rustigere (buiten)wijk juist prettig zijn. In de woonwensen van internationals zijn wel verschillen te zien tussen groepen met een andere herkomst. Een kenniswerker uit Singapore is bijvoorbeeld meer gewend en stelt hogere eisen dan een kenniswerker uit Bulgarije.

Door partijen wordt de huisvesting van kenniswerkers op bedrijventerreinen als een mogelijkheid gezien, mits er genoeg voorzieningen en sociale gelegenheden zijn en zij niet terecht komen in een omgeving waar niets te beleven is. Denk bijvoorbeeld aan horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Een gespecialiseerde ontwikkelaar van short stay woonruimte voor arbeidsmigranten speelt hier op in met het aanbieden van een totaalconcept waarbij naast wonen een aanbod aan ontspanning (sport en entertainment) wordt geboden. Daarbij worden bewoners uitgebreid geïnformeerd over voorzieningen in de omgeving van de short stay locatie.

Effecten short stay op de reguliere woningvoorraad

Het faciliteren van short stay heeft in principe effect op de beschikbaarheid van woningen in de reguliere voorraad. Voor veel buitenlandse kenniswerkers die naar Nederland komen functioneert de short stay als een tijdelijke eerste plek om vervolgens door te stromen naar een woonruimte voor een langere periode. Dit is dan een woning in de reguliere woningvoorraad, vaak in de particuliere huursector. Het is de vraag of het ontmoedigen van het aanbod aan short stay per saldo veel effect heeft op de beschikbaarheid van reguliere huurwoningen. Als er geen short stay mogelijkheden zijn zullen buitenlandse kenniswerkers vaak direct hun weg naar de particuliere huursector vinden en alsnog een reguliere woning bewonen die dan niet beschikbaar is voor andere woningzoekenden. Het is waarschijnlijk dat bedrijven die buitenlandse kenniswerkers in dienst nemen hen hierbij zullen willen faciliteren.

3.4 Huidig aanbod

Onderstaande tabel toont, voor zover wij via openbaar beschikbare informatie, het huidige aanbod aan tijdelijke woonruimten voor kenniswerkers in de regio Eindhoven onderverdeeld naar de maximum huurperiode.

	Short stay (< 6 maanden)	Mid stay (1-2 jaar)	Onbepaalde tijd
Holland2stay	25	Ca. 200	Ca. 2.250
Corporate Housing (extended hotels / serviced apartments)*	175		
Student Hotel**		400	
Rental Apartments	65		
Totaal	265	600	2.250

* Zowel corporate huisvesters als Student Hotel zien zichzelf als hotel. Er wordt niet gewerkt met shortstay-contracten, maar betaling geregeld per nacht.

** Ook toegankelijk voor kenniswerkers.

Het huidige shortstay aanbod (<6 maanden) bestaat in Eindhoven uit 265 eenheden. Het grootste deel daarvan is eigendom van Corporate Housing. Deze partijen doen enkel zaken met bedrijven, waardoor dit aanbod niet toegankelijk is voor individuele kenniswerkers. Doorgaans worden overnachtingen betaald door (grote) bedrijven. Gebruikers bestaan enerzijds uit groepen kenniswerkers die er slechts een aantal maanden verblijven. Anderzijds wordt dit type aanbod door (grote) bedrijven gebruikt om voor een eerste landing in Eindhoven voor personeel dat zich permanent in Nederland komt vestigen. Het aanbod dat op dit moment als shortstay wordt aangeboden heeft een aantal gedeelde kenmerken: alles is gemeubileerd, oppervlakten van 40 m2 tot 80 m2, en (bij een prijs per maand) ongeveer € 700 tot € 1.000 per maand.

Er zijn daarnaast ongeveer 2.300 accommodaties die duidelijk wel gericht zijn op het huisvesten van kenniswerkers, maar worden aangeboden met een contract voor 2 jaar, of zelfs voor onbepaalde tijd. Uit de gesprekken met huisvesters blijkt dat de contracten met een onbepaalde contractduur soms ook worden gecombineerd met een soort 'afkoop clause', waardoor het voor de huurder mogelijk is om voor een relatief klein bedrag het minimum huurtermijn af te kopen. Hierdoor zijn deze accommodaties in de praktijk mogelijk wel te gebruiken als shortstay woning.

Uit de gesprekken blijkt dat het grote aantal accommodaties voor kenniswerkers met een contract voor max 2 jaar /onbepaalde tijd eerder wel werd ingezet als shortstay. Door een fiscale regeling is het voor partijen aantrekkelijk om shortstay accommodaties te ontwikkelen en deze voor slechts een korte periode als shortstay te verhuren. In de praktijk lopen verhuurders tegen een aantal nadelen aan die het verhuren van shortstay op langere termijn onaantrekkelijk maken, zoals: relatief veel leegstand, servicekosten, veel administratieve lasten en hoge mutatiekosten.

Fiscale regeling bij transformatie kantoorpand tot shortstay voorziening

Wanneer er kantoren worden verbouwd tot shortstay accommodaties (verhuurperiode < 6 maanden) mag de BTW van 21 procent die wordt geheven over de verbouwingskosten worden afgetrokken van de belasting op de inkomsten uit verhuur. Dit is een groot voordeel voor ontwikkelende partijen. Bij de invoering van deze regeling was de verwachting dat er een minimum termijn van verhuur als shortstay appartement van tien jaar aan gekoppeld zou worden, maar dit is tot op heden niet gebeurd. Al in 2017 werd door het kabinet geopperd dat er misbruik gemaakt kon worden van de regeling. In de praktijk blijkt namelijk dat om in aanmerking te komen voor de btw-afrek enkel het gebruik van het getransformeerde pand in het boekjaar van ingebruikname van belang is. Hierdoor zouden bedrijven zouden wel tijdelijk starten met shortstay verhuur, maar daarna overstappen naar langdurige verhuur. Op basis van de gesprekken schatten wij in dat in Eindhoven in de afgelopen jaren ruim 2.000 woningen uit het shortstay segment zijn onttrokken.

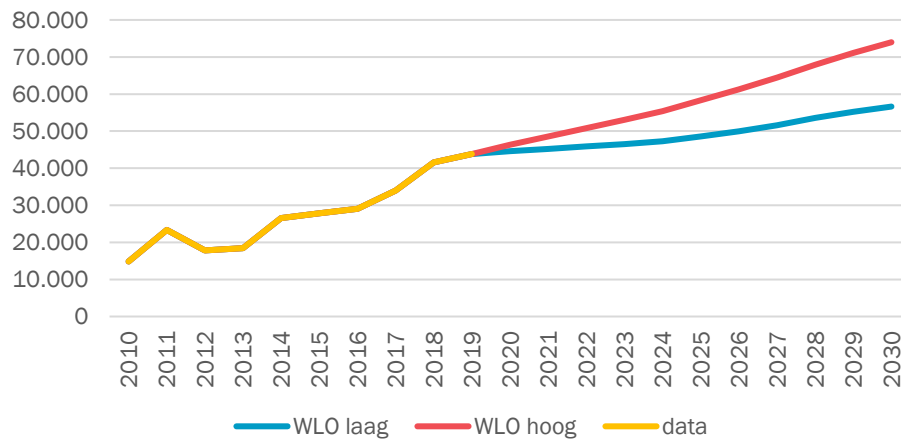
3.5 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod

3.5.1 Prognoses van de vraag

Voor de prognose (zie ook bijlage I voor de onderzoeksverantwoording) van het aantal internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten in de COROP Zuidoost-Brabant is uitgegaan van twee economische scenario's:

- **Scenario Laag:** dit scenario is gebaseerd op de verwachte regionale baanontwikkeling zoals in WLO Laag.
- **Scenario Hoog:** dit scenario is gebaseerd op de verwachte regionale baanontwikkeling zoals in WLO.

Figuur 3.8 Prognose internationale werknemers regio Zuidoost-Brabant



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Tabel 4 Prognose internationale werknemers regio Zuidoost-Brabant

	2019	Gemiddelde jaarlijkse groei	2030	Verskil absoluut
WLO - Laag	43.835	2,4%	56.630	+ 12.795
WLO - Hoog	43.835	4,9%	73.990	+ 30.155

Bron: Decisio (2021)

Groei aantal internationale werknemers zet door

Uit de prognose komt een verwachte potentiële omvang naar voren van 56.630 tot 73.990 internationale werknemers in 2030. Op dit moment is 40 procent van de internationale werknemers in het SGE kenniswerker. Indien deze verhouding in de toekomst ongewijzigd blijft, betekent dit naar schatting een totaal tussen de 22.650 en 29.595 internationale kenniswerkers in de COROP-regio Zuidoost-Brabant.

Uitzenders, werkgevers en onderwijsinstellingen geven eveneens aan dat zij verwachten dat het aantal internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten en studenten in de komende jaren blijft groeien, onder andere als gevolg van een toegenomen vraag naar (technisch en praktisch geschoolde) werknemers en verdere internationalisering van het onderwijs. Eindhoven wordt gezien als een magneet voor internationale werknemers. Ook door de overname van de High Tech Campus verwacht men grotere en snellere groeiambities, met een verwachte groei van het aantal expats van circa 5.000 naar 8.500. De Vliegbasis Eindhoven

verwacht een groei van 350 tot 400 naar 500 tot 600 buitenlandse militairen in een termijn van enkele jaren.

De markt voor 'serviced apartments' is klein en specifiek. De huidige maximale behoefte vanuit de expats of kenniswerkers ligt volgens short stay aanbieders op 75 appartementen (tot maximaal 250 eenheden; dat is 75 bovenop het huidige aanbod van 17 appartementen). Er wordt een lichte groei verwacht door groei bedrijven op High Tech Campus. De High Tech campus ziet een vraag naar 100 tot 150 short stay woningen als gevolg van een directe vraag van middelgrote en kleinere bedrijven op de campus.

3.5.2 Welke ontwikkelingen zitten in de pijplijn?

Door de Corporate Housing huisvesters is er een kleine uitbreiding van het aantal serviced apartments gepland (ongeveer 40 eenheden). Men wil echter niet te veel toevoegen om leegstand te voorkomen. Men omschrijft de markt voor serviced appartementen als is klein en specifiek.

Holland2stay verwacht in Eindhoven te kunnen groeien met ca. 1.000 tot 1.500 woningen, maar hebben door slechte ervaringen met shortstay verhuur uit het verleden niet de ambitie in dit segment grootschalig te gaan verhuren. De verwachting is wel dat ook in de toekomst transformatiepanden voor één (boek)jaar als shortstay verhuurd zullen worden als gevolg van het te behalen fiscale voordeel.

Daarnaast lopen er diverse onderzoeken om op de twee ontwikkellocaties shortstay eenheden toe te voegen:

- Flight Forum: hier vindt een verkenning plaats van verschillende mogelijkheden die voorliggen. Uit een gesprek met betrokkenen rondom deze ontwikkeling blijkt dat zij expats op dit moment als voornaamste doelgroep zien, maar dit ligt nog niet definitief vast en is nog in nader onderzoek.
- High Tech Campus: ambitie om 50 tot 200 shortstay eenheden voor expats te gaan ontwikkelen (directe wens van MKB-bedrijven op de campus).

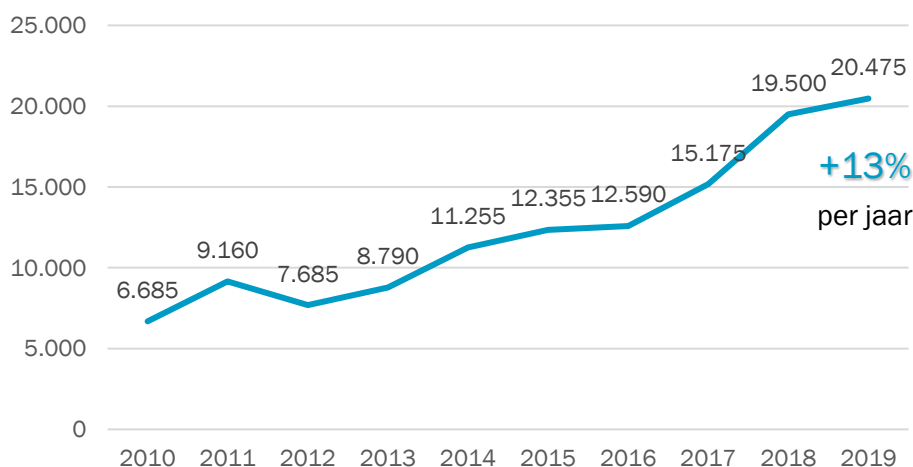
4. Shortstay gericht op internationale arbeidsmigranten

4.1 Aantal en instroom van arbeidsmigranten

Ruim 20 duizend werkzame arbeidsmigranten in SGE, aantal groeit 13% per jaar

In het SGE werkten in 2019 in totaal 20.475 arbeidsmigranten. In 2010 ging het nog om 6.685 arbeidsmigranten; sindsdien is het aantal jaarlijks toegenomen met gemiddeld 13 procent. De gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal arbeidsmigranten ligt iets lager dan de landelijke groei in dezelfde periode (15 procent). Vooral in de gemeenten Eindhoven, Son en Breugel en Oirschot was er sprake van sterke groei. Dat zijn ook de gemeenten met de meeste arbeidsmigranten: er werken circa 12.150 arbeidsmigranten (60 procent) in Eindhoven, in Helmond en Son en Breugel werken nog eens 3.375 respectievelijk 1.735 arbeidsmigranten.

Figuur 4.1 Aantal werkzame arbeidsmigranten in het SGE, 2010-2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Toename saldo in- en uitstroom betekent meer tijdelijke arbeidsmigranten

In Tabel 5 staat de in- en uitstroom van arbeidsmigranten in het SGE. De instroomcijfers betreffen nieuwe arbeidsmigranten. Dat wil zeggen, arbeidsmigranten die nog niet eerder in het SGE werkzaam zijn geweest. In 2019 stroomden er 9.415 nieuwe arbeidsmigranten in, terwijl er 7.695 vertrokken. Per saldo neemt het aantal arbeidsmigranten in dit jaar toe. Wat opvalt is dat de verhouding tussen in- en uitstroom het saldo toeneemt. Dit duidt op een toename van het aantal arbeidsmigranten wat tijdelijk in het SGE verblijft.

Tabel 5 In- en uitstroom arbeidsmigranten in het SGE, 2011-2019

Jaar	Instroom (nieuw)	Uitstroom	Saldo
2011	5.350	2.495	2.855
2012	3.065	4.325	-1.260
2013	3.410	2.630	780
2014	5.865	2.975	2.890
2015	5.300	4.120	1.180
2016	5.255	4.625	630
2017	7.320	4.380	2.940
2018	10.620	5.595	5.025
2019	9.415	7.695	1.720

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Belangrijkste kenmerken internationale arbeidsmigranten in het SGE

In de bijlage is meer informatie te vinden over de groep werkzame kenniswerkers in het SGE. In dit kader geven we een opsomming van de belangrijkste kenmerken:

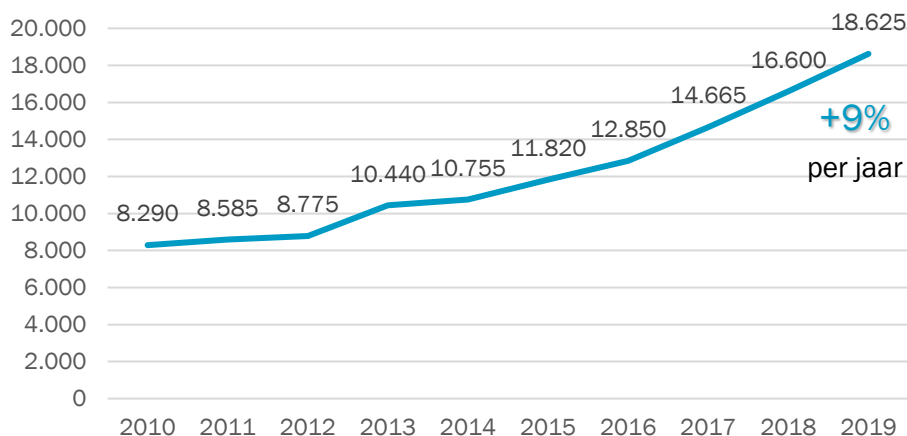
- **Herkomst:** het aandeel arbeidsmigranten afkomstig uit Polen is in de afgelopen jaren toegenomen tot 34% van de gehele populatie arbeidsmigranten. Bovendien zien we dat Roemenen, Bulgaren en Litouwers deel uitmaken van de top-10 nationaliteiten, terwijl deze in 2010 daar nog in ontbraken. De toename van het aantal arbeidsmigranten kan dus met name worden verklaard door een groei van deze groepen.
- **Bedrijfssector:** de meeste arbeidsmigranten zijn actief in de transport en logistiek (10 procent), metaalelektro en zakelijke dienstverlening (beide 9 procent) en horeca (8 procent). Een derde van de arbeidsmigranten is werkzaam via een uitzendbureau. Het aandeel arbeidsmigranten dat werkzaam is via een uitzendbureau, is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De uitzendbureaus waar in het kader van dit onderzoek mee is gesproken hadden met name werknemers in de logistiek en in bouw/techniek.
- **Leeftijd, inkomen en geslacht:** ruim de helft van de arbeidsmigranten is jonger dan 35 jaar en gemiddeld verdient een kenniswerker € 26.375 op jaarbasis. Iets meer dan de helft (60 procent) is man.

4.2 Woonlocaties en pendelstromen

Aantal geregistreerd woonachtige arbeidsmigranten groeit jaarlijks 9%

Er woonden in 2019 ruim 18 duizend BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in het SGE⁶. Tussen 2010 en 2019 is dit aantal ruim verdubbeld. Jaarlijks groeit het aantal met gemiddeld 9 procent. Verreweg de meeste arbeidsmigranten wonen in Eindhoven: het gaat om 11.735 arbeidsmigranten. Ook Helmond, Veldhoven en Best zijn belangrijke woongemeenten voor arbeidsmigranten.

Figuur 4.2 Aantal woonachtige arbeidsmigranten in het SGE, 2010-2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Centra van Eindhoven, Helmond en Best wijken met relatief veel woonachtige arbeidsmigranten

In Tabel 6 en Figuur 4.3 staan de belangrijkste wijken binnen het SGE waar de meeste geregistreerd woonachtige arbeidsmigranten wonen. De meeste van deze wijken vallen binnen de gemeente Eindhoven. De binnenstad van Helmond en Wijk 0 in Best zijn eveneens wijken met een relatief hoog aantal woonachtige arbeidsmigranten.

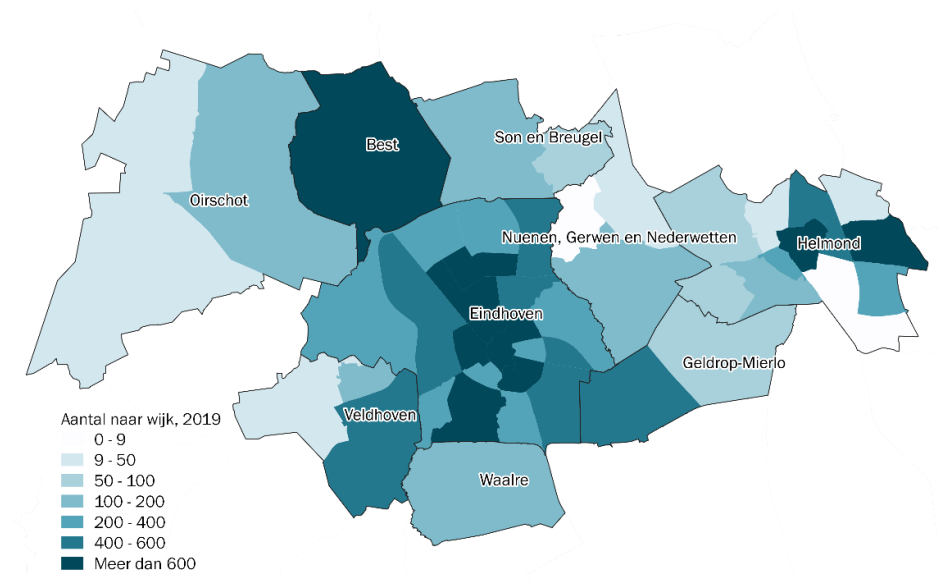
⁶ Dit aantal is naar verwachting een onderschatting van het daadwerkelijke aantal arbeidsmigranten dat in het SGE woont. Het woonadres van arbeidsmigranten is vaak onbekend als gevolg van meerdere redenen. Bijvoorbeeld doordat de arbeidsmigrant als gevolg van seizoensarbeid korter dan vier maanden in Nederland of niet bekend is met het proces van inschrijving.

Tabel 6 Top 10 wijken met het hoogste aantal arbeidsmigranten binnen het SGE, 2019

Gemeente	Wijk	Aantal	Gemeente
Eindhoven	Centrum	1.370	Eindhoven
Eindhoven	Oud-Woensel	1.240	Eindhoven
Helmond	Wijk 10 Binnenstad	1.125	Helmond
Eindhoven	Erp	1.080	Eindhoven
Eindhoven	Oud-Gestel	1.015	Eindhoven

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Figuur 4.3 Aantal arbeidsmigranten naar wijk, 2019

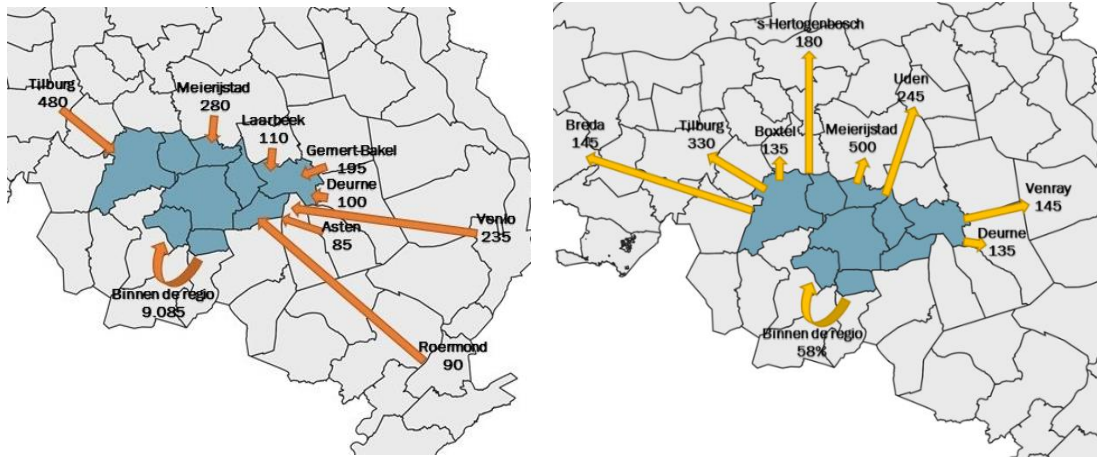


Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Pendelrelaties: helft arbeidsmigranten woont en werkt in de regio

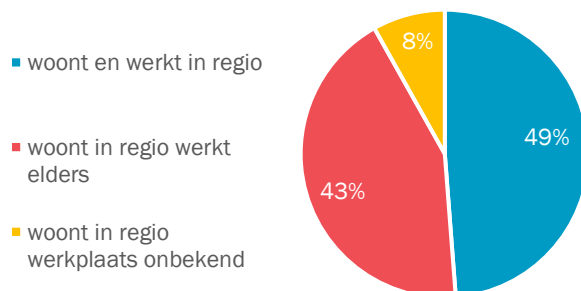
Uit een analyse van de woonwerkrelaties van arbeidsmigranten in het SGE, blijkt dat de helft van de arbeidsmigranten die in de regio woont, ook in de regio werkt. Binnen de regio geldt dat Eindhoven (net als bij kenniswerkers) zowel een belangrijke woon- als werkgemeente is. Daarnaast pendelen veel arbeidsmigranten naar Son en Breugel en Helmond. Buiten de regio zien we vooral belangrijke inkomende en uitgaande pendelrelaties met Tilburg en Meierijstad.

Figuur 4.4 Inkomende en uitgaande pendelstromen van arbeidsmigranten in SGE



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Figuur 4.5 Waar werken arbeidsmigranten die wonen in het SGE, 2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

4.3 Potentiële vraag naar shortstay

4.3.1 Kwantitatieve vraag

Uit de gesprekken met bedrijven en uitzenders blijkt dat er een groeiende vraag is naar shortstay voorzieningen voor arbeidsmigranten. Uit de data-analyse komt eenzelfde beeld. De vraag naar shortstay komt voort uit twee bewegingen:

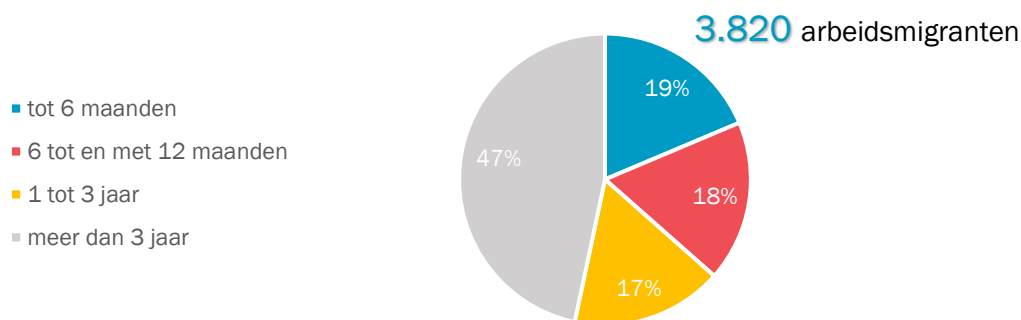
1. Korte tijdelijke verblijvers (korter dan 6 maanden).
2. Arbeidsmigranten die nieuw in Nederland zijn en de eerste periode van hun verblijf woonruimte nodig hebben om van daaruit verder te kunnen zoeken naar meer permanente huisvesting.

Kort tijdelijk verblijvende internationale arbeidsmigranten

37 procent van alle arbeidsmigranten die in de regio wonen, zijn hier korter dan een jaar. Daarvan blijft ongeveer de helft evenredig korter of langer dan een half jaar. In absolute zin gaat het om een doelgroep van 3.820 arbeidsmigranten die korter dan een half jaar blijft. In Figuur 4.6 is dit overzicht schematisch weergegeven.

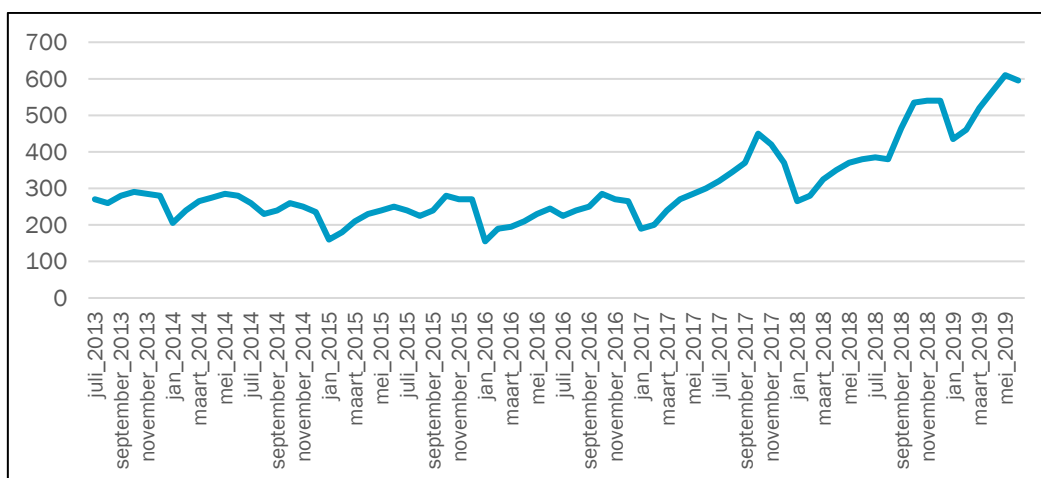
Wanneer we de internationale arbeidsmigranten die korter dan 6 maanden in de regio werken over het jaar heen in de tijd uitzetten dan blijkt dat er gemiddeld 300 korte tijdelijke verblijvers per maand in de regio aanwezig zijn. de laatste jaren neemt het aantal korte tijdelijke verblijvers toe, met een piek op 600 arbeidsmigranten in maart 2019. In de grafiek in Figuur 4.7 is deze analyse opgenomen.

Figuur 4.6 verblijfsduur arbeidsmigranten in het SGE, 2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Figuur 4.7 Aantal kort tijdelijk verblijvende (minder dan 6 maanden) internationale arbeidsmigranten per maand



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

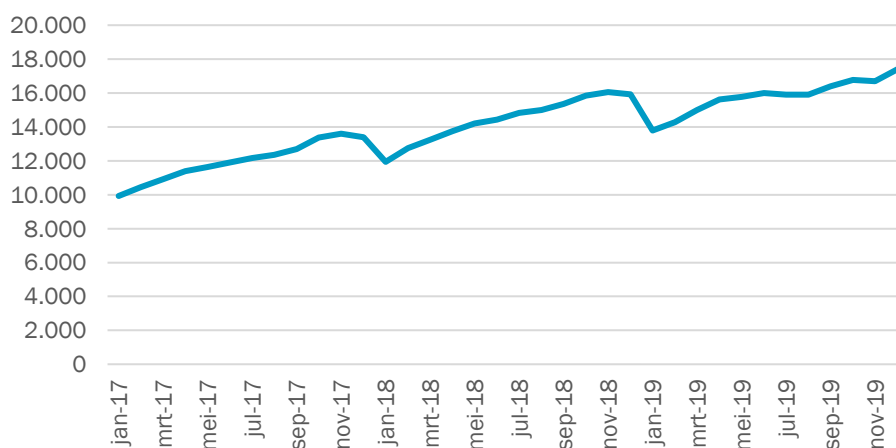
Instromende arbeidsmigranten

De tweede doelgroep voor short stay zijn de ‘zachte landers’. In Tabel 5 is het aantal instromende internationale arbeidsmigranten per jaar opgenomen. Gemiddeld gaat het in de periode 2011-2019 om 6.300 internationale arbeidsmigranten. Dat zijn er 780 per maand, stel dat zij ook 2 maanden verblijven in een short stay voorziening voor een zachte landing, dan komt het neer op ongeveer 1.400 vragers per maand. Echter, we weten dat een groot deel van de internationale arbeidsmigranten direct huisvesting vindt / krijgt vanuit de werkgever. Dus het is aannemelijk dat de vraag naar shortstay vanuit de instromende internationale arbeidsmigranten lager is dan onder kenniswerkers. Hoeveel exact is niet bekend.

Seizoensdynamiek instromers beperkt

De analyse van maandelijkse data wijst uit dat er geen sprake is van een sterk seizoenpatroon voor het SGE als geheel. Er is jaarlijks een redelijke constante instroom van arbeidsmigranten die vaak tot en met het einde van het jaar in dienst zijn van bijvoorbeeld een uitzendbureau. We zien geen extra toename in bijvoorbeeld de zomermaanden. De scherpe daling te zien in Figuur 4.8 aan het begin van het nieuwe jaar is dus waarschijnlijk name administratief te verklaren.

Figuur 4.8 aantal arbeidsmigranten in het SGE op basis van maandelijkse data, 2017-2019



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

4.3.2 Kwalitatief

Op basis van gesprekken is ook de kwalitatieve vraag naar shortstay huisvesting van arbeidsmigranten geïnterviewd. Volgens de gesproken partijen zoeken Shortstay-arbeidsmigranten naar:

- Een **betaalbare** kamer of studio
- Het liefst een woonruimte voor **zichzelf** (eventueel gedeeld met partner), met een eigen voordeur
- Op **fietsafstand** van het werk
- Zelfstandige voorzieningen
- Een gemeenschappelijke ruimte is niet nodig.
- Ontspanning en sportfaciliteiten zijn wel belangrijk om ongewenst gedrag te voorkomen
- **Goede wifi** is erg belangrijk
- Een verkamerde woning is voor korte periode eventueel een optie. Hoe langer het verblijfsperspectief hoe meer wensen/eisen men vaak heeft.
- Grote shortstaylocaties zijn ook een optie (dan vaak max 6 maanden op basis van logies).

Motie Roemer: eigen slaapkamer voor arbeidsmigranten

Het afgelopen jaar debatteerde de Tweede Kamer over het adviesrapport van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten van Emile Roemer. In dit debat heeft De Tweede Kamer een motie aangenomen die de regering vraagt om voor arbeidsmigranten een kwaliteitseis van één persoon per slaapkamer en minimaal 15 vierkante meter leefoppervlakte per persoon te hanteren.

4.4 Huidig aanbod

Op basis van de gesprekken en een inventarisatie van de beschikbare informatie op internet is het lastig om het gehele aanbod voor arbeidsmigranten in beeld te brengen. Veel reguliere of recreatieve woonruimte worden rechtstreeks verhuurd aan werkgevers, waardoor er weinig centraal vastligt.

Het aanbod dat in beeld is (indicatief):

- Een uitzendbureau heeft aangegeven gemiddeld 500 á 600 bedden nodig te hebben.
- Labour Hotel Best: 70 kamers met in totaal 140 bedden.
- Shortstaycomplex in Hapert met 120 tweepersoons-studio's (dus 240 bedden).
- Hotel Leenderweg Eindhoven: 100 arbeidsmigranten
- Deel van de arbeidsmigranten die zich permanent in Nederland vestigen komen terecht in het flexwonen van de corporaties. Volgens de prestatieafspraken met de corporaties moeten er in 2022 1.000 flexwoningen in Eindhoven zijn. De flexwoningen zijn echter niet specifiek bestemd voor arbeidsmigranten. Corporaties huisvesten hier een mix van doelgroepen: vooral studenten, spoedzoekers en arbeidsmigranten.

Er lijkt door de werkgevers (die de woonruimte regelen) niet altijd rekening te worden gehouden met de privacy-wens van de arbeidsmigranten zelf (= mismatch met kwaliteit motie Roemer). Als aan normen volgens motie Roemer voldaan zou worden, zouden er beduidend meer woonruimten nodig zijn.

Daarnaast blijkt uit de gesprekken dat het aanbod voor arbeidsmigranten zich meer lijkt te richten op 'mid-stay': 6 maanden tot 1 jaar, en slechts in mindere mate op het segment < 6 maanden.

Er lijkt wel een trend te zijn om shortstayhotels of -complexen te creëren die specifiek zijn toegelegd op arbeidsmigranten. Ook werkgevers investeren hieraan mee.

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het voor particuliere verhuurders mogelijk om woningen voor een bepaalde periode te verhuren. Bij zelfstandige woonruimte gaat het om contracten met een looptijd van maximaal twee jaar, bij onzelfstandige wooneenheden vijf jaar. Deze tijdelijke huurcontracten worden niet of nauwelijks ingezet bij de huisvesting van arbeidsmigranten omdat ze de werkgever te weinig flexibiliteit geven en sluiten in de ogen van werkgevers onvoldoende aan bij de dynamiek in de bedrijvigheid waar arbeidsmigranten worden ingezet. Het is voor een verhuurder bijvoorbeeld niet mogelijk een huurcontract tussentijds op te zeggen en het is niet mogelijk een tijdelijk contract na het aflopen van de contractperiode voor opnieuw een bepaalde periode te verlengen. In de praktijk wordt vaak gewerkt met een logies-constructie waarbij de huisvesting voor de arbeidsmigrant wordt geregeld gedurende de periode dat een arbeidsmigrant werkt voor een bedrijf of uitzendbureau.

4.5 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod

4.5.1 Prognoses van de vraag

In paragraaf 4.5 is een kwantitatieve prognose opgenomen van de verwachte ontwikkeling van het aantal internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten tot 2030. Daaruit komt een verwachte potentiële omvang naar voren van 56.630 tot 73.990 internationale werknemers in 2030. Op dit moment is 60 procent van de internationale werknemers in het SGE arbeidsmigrant. Indien deze verhouding in de toekomst ongewijzigd blijft, betekent dit naar schatting een totaal tussen de 33.980 en 44.395 internationale arbeidsmigranten in de COROP-regio Zuidoost-Brabant.

Vanuit de gesprekken wordt eveneens een groei van het aantal arbeidsmigranten verwacht als het gevolg van een toegenomen vraag naar praktisch geschoolde arbeid in combinatie met een afnemende beroepsbevolking. Uitzendbureaus geven aan dat er naar verwachting 10 tot 15 duizend plekken nodig zijn op de korte

termijn om aan de vraag naar huisvesting te voldoen. Daarvan zit de meeste
groeipotentie in Eindhoven, Helmond en Best.

4.5.2 Welke ontwikkelingen zitten in de pijplijn?

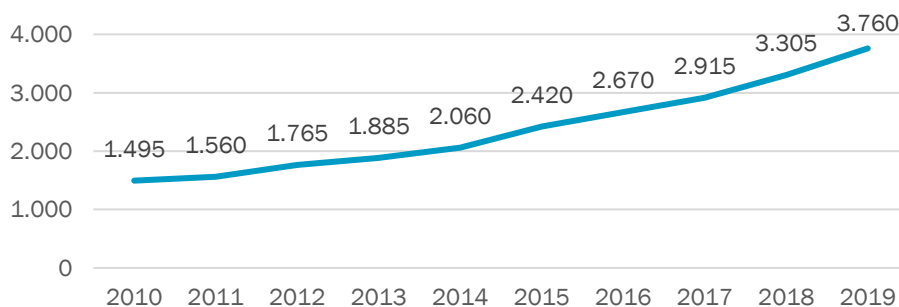
Bij de gesproken partijen in het kader van dit onderzoek zijn geen plannen bekend
voor nieuwe of bestaande locaties (transformaties) voor de huisvesting van
arbeidsmigranten. Er zijn plannen om het NH-hotel in Geldrop te transformeren tot
een woonplek voor arbeidsmigranten. Dit is tot op heden echter nog niet van de
grond gekomen vanwege de weerstand van omwonenden.

5. Shortstay gericht op internationale studenten

5.1 Aantal en kenmerken internationale studenten

Er woonden in 2019 in het SGE 3.760 internationale studenten. Sinds 2010 is deze groep jaarlijks met gemiddeld 11 procent gegroeid. Aan de TU Eindhoven studeerden vorig jaar 2.100 internationale studenten, de Fontys Hogeschool telt er dit jaar circa 1.300 en de Design Academy nog eens 750. De meeste studenten doen een bachelor- of masteropleiding en verblijven hun gehele studieperiode (veelal 2 tot 4 jaar). De groep studenten die kort verblijven (een half jaar of een jaar) is relatief klein: de TU Eindhoven kent circa 200 exchange studenten per jaar. Ook studentenhuysvester Vestide geeft aan slechts 300 studenten voor een korte periode te huisvesten.

Figuur 9 Ontwikkeling aantal internationale studenten dat in het SGE woont



Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

5.2 Potentiële vraag naar short stay

5.2.1 Kwantitatieve vraag

De vraag naar shortstay voor internationale studenten komt voort uit twee bewegingen: internationale studenten die kort tijdelijk verblijven (een of twee semesters) of internationale studenten die zich hier vestigen en de eerste paar weken of maanden nodig hebben om zich verder te oriënteren op hun verblijf in Nederland. Zij kunnen (anders dan de meeste Nederlandse studenten) niet forenzen of bij hun ouders blijven wonen. Voor deze groep geldt echter dat een vorm van permanente huisvesting voorkeur geniet boven een short stay accommodatie. Veel van deze studenten krijgen een tweejarig huurcontract via Vestide, en hebben daarna voldoende inschrijftijd opgebouwd om een andere

woonruimte te vinden. Vooral in dit jaar blijkt het erg lastig om daarna zelf woonruimte te vinden, wat stress oplevert bij studenten. Short stay is een eerste uitkomst, maar wel *second best* ten opzichte van permanente huisvesting. Een exacte en volledige inschatting van de kwantitatieve vraag naar short stay is niet goed te maken op basis van dit onderzoek.

5.2.2 Kwalitatieve vraag

Uit de gesprekken met onderwijsinstellingen en studentenhuysvesters blijkt dat de kwalitatieve vraag van shortstay studenten eigenlijk niet veel afwijkt van die van reguliere internationale studenten. Internationale studenten zoeken vooral naar:

- Betaalbare woonruimte: een deel van de internationale studenten (vooral van buiten de EU, voor hen is het collegegeld duurder waardoor dit duidelijk andere groep studenten aantrekt) heeft een relatief groot prijsbereik, maar de meerderheid van de shortstay studenten zoekt net als reguliere student een woning van max € 500 tot € 600 euro per maand.
- Woonruimte zonder defecten: alles moet heel zijn en werken.
- Veel ruimte: geldt vooral voor studenten Design Academy in verband met het type werk, zoeken naar plek om een soort atelier op te kunnen bouwen.
- Liefst een eigen badkamer.
- Centrum is de meest aantrekkelijke locatie: veel voorzieningen en activiteiten. Buitenlandse studenten komen amper in omliggende gemeenten terecht.
- Nabijheid van 'gelijkgestemden' is van groot belang. Het is belangrijk om voldoende ontmoetingsgelegenheden nabij te hebben voor het opbouwen van community, en om eenzaamheid tegen gaan.

5.3 Huidig aanbod

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het studentenaanbod naar maximum huurperiode.

	< 6 maanden	tot 2 jaar	Campus-contract
Vestide	550	2.500	
Holland2stay	25		60
Flexwonen		1.000	
Student Hotel	400		
Camelot / Xior / Magis / Friendly housing*		525	

*Inschatting van short stay aanbod op basis van nagestuurde informatie over getransformeerde kantoorpanden.

Het shortstay aanbod bestaat uit zo'n 575 accommodaties, waarvan Vestide het grootste deel bezit. Het overige aanbod verhuurt Vestide voornamelijk met een campuscontract. Daarnaast bezit Holland2stay nog 25 shortstay studio's voor studenten, en daarnaast 60 studio's met campuscontracten. Hoewel flexwonen geen specifiek studentenproduct is, komen in de flexwoningen van corporaties ook (gedeeltelijk) studenten terecht. Dit valt echter niet binnen de definitie van shortstay. Student Hotel heeft tenslotte 400 kamers die als shortstay gehuurd kunnen worden, maar ook voor langere perioden te huur zijn.

Een groot gedeelte van de studenten regelt huisvesting niet via een van deze partijen, maar via informele netwerken (via-via, Facebook, antikraak etc.). Ook woont een deel van de shortstay studenten bij particuliere verhuurders. Een aantal van de gesproken partijen zien in dit particuliere segment in de afgelopen jaren een ontwikkeling ontstaan: particulieren die hun studentenwoning verbouwen en vervolgens als appartement aan expats verhuren. Het beeld bestaat dat hierdoor veel betaalbare studentenwoningen en kamers permanent uit de voorraad verdwijnen.

5.4 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod

5.4.1 Prognose van de vraag

Volgens de Monitor Studentenhuisvesting⁷ is er in Eindhoven een forse groei van het aantal studenten in Eindhoven te verwachten. Conform de trend van de afgelopen jaren zal het aantal Nederlandse studenten op kamers richting de toekomst iets gaan afnemen. Daar tegenover staat een forse groei van het aantal buitenlandse studenten die in Eindhoven een woning nodig zullen hebben. Zo verwacht de TU Eindhoven binnen 5 tot 8 jaar te groeien met zo'n 3.000 studenten (waarvan groot deel internationaal). De TU/E streeft ernaar om te groeien naar 25 procent internationale studenten op het totaal. De Design Academy verwacht in de komende jaren een maximale groei van 150 studenten te faciliteren. Daarnaast is er op dit moment tekort aan ongeveer 1.500 studentenwoningen.

5.4.2 Welke ontwikkelingen zitten in de pijplijn?

Er zijn plannen van Vestide en de TU Eindhoven om 750 wooneenheden toe te voegen. Het gaat om de ontwikkeling van twee woontorens op de Campus. Het idee is echter om hier vooral campus-contracten in te gaan zetten, en geen shortstay eenheden.

⁷ ABF, 2020. <https://www.abfresearch.nl/publicaties/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2020>

Belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van nieuwe studentenwoning is de bereikbaarheid van de campus voor internationale studenten, aangezien internationale studenten geen ov-kaart krijgen.

Ontwikkelaar Xior gaat 250 studentenwoningen realiseren in een voormalig kantoorpand aan de op de hoek Boschdijk-Zernikestraat. De verwachte oplevering is in de loop van 2022, maar het is onbekend of hier shortstay in komt.

6. Synthese: kaders en richtlijnen voor shortstaybeleid

6.1 Conclusies

Definitie van short stay

Bij het vaststellen van een definitie voor short stay is het van belang een minimale termijn te hanteren waarmee deze wijze van huisvesten zich onderscheidt van een verblijf in een hotel. Aan de andere kant is een maximale termijn die praktisch aansluit bij de regels die de Belastingdienst stelt van belang. De voorgestelde definitie bakent short stay af als tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden, met de mogelijkheid van verlenging met nogmaals 6 maanden als wordt voldaan aan de voorwaarden die de Belastingdienst daar aan stelt.

In sommige gemeenten wordt binnen de definitie van short stay gekozen voor het specifiek benoemen van doelgroepen. Dat is vanuit de potentiële vraag naar dit soort voorzieningen begrijpelijk (het zijn met name internationale werknemers die gebruik zullen maken van de voorzieningen), maar de vraag of je daar als gemeente op wilt en kunt sturen / handhaven.

Wel relevant is dat de reguliere definitie van short stay vaak niet aansluit bij de behoefte van buitenlandse studenten. Vaak blijven zij voor enkele jaren in Eindhoven om te studeren. Als het om één studiejaar gaat, is een contract voor maximaal 6 maanden te kort. Dan past 10 maanden beter. Maar een beperkt deel van de studenten verblijft korter en is gebaat bij een short stay huur contract voor maximaal 6 maanden.

In andere grote steden is het gebruikelijk dat bewoners van een short stay woning toeristenbelasting betalen.

Vraag en aanbod

Er is op basis van de verwachte vraagontwikkeling en het ervaren huidige tekort voor alle onderscheiden doelgroepen sprake van een aanvullende behoefte aan short stay huisvesting in Eindhoven en de andere gemeenten in het SGE.

In aantallen speelt dit het sterkst bij de groep arbeidsmigranten. Voor deze groep speelt tevens dat de huidige huisvesting vaak niet voldoet aan de kwalitatieve eisen die op basis van het rapport van de commissie Roemer aan de huisvesting van arbeidsmigranten zouden moeten worden gesteld. Vaak is geen sprake van voldoende privacy en van voldoende ruimte in kwalitatief goede huisvesting. Ook

zijn arbeidsmigranten vaak te ver weg gehuisvest van de plekken waar zij werken. Dit brengt onnodig woon-werkverkeer met zich mee. Dit legt een extra druk op het vinden van passende huisvesting voor deze groep.

Ook voor expats en kenniswerkers is een aanvullende behoefte aan passende huisvesting. Door de diversiteit binnen deze groep, is de breedte aan gewenste huisvestingsvormen en de gewenste kwaliteit groter dan bij arbeidsmigranten. Bedrijven en instellingen ervaren een aanvullende behoefte aan goede huisvesting voor expats en arbeidsmigranten.

Ten aanzien van buitenlandse studenten is de verwachting dat hun aantal de komende jaren fors zal gaan stijgen. Ook voor deze groep is meer huisvesting nodig, hoewel het aantal short stay woningen volgens de strikte definitie beperkt is. Het is te overwegen voor studenten een ruimere periode voor short stay aan te houden (zie 'definitie').

Short stay plekken verdwijnen snel weer

Een punt van zorg is dat veel toegevoegde short stay plekken snel weer verdwijnen en worden omgezet naar reguliere huurwoningen. Het lijkt voor huisvesters erg aantrekkelijk om gebruik te maken van de fiscale voordelen die worden geboden bij het transformeren van bestaande kantoren naar short stay woonruimte om deze plekken vervolgens zo snel mogelijk regulier te verhuren.

6.2 Afwegingskader

Op basis van voorliggend onderzoek en de conclusies die wij hieruit trekken hebben wij een opzet gemaakt voor een afwegingskader waaraan toekomstige plannen op een objectieve manier beoordeeld kunnen worden. Dit afwegingskader dient als eerste opzet en aanzet en kan door de gemeente Eindhoven en gemeenten in de regio als inspiratie worden gezien om na afronding van het onderzoek verder uit te werken en in eventueel in beleid te incorporeren. We lichten het afwegingskader in deze paragraaf toe.

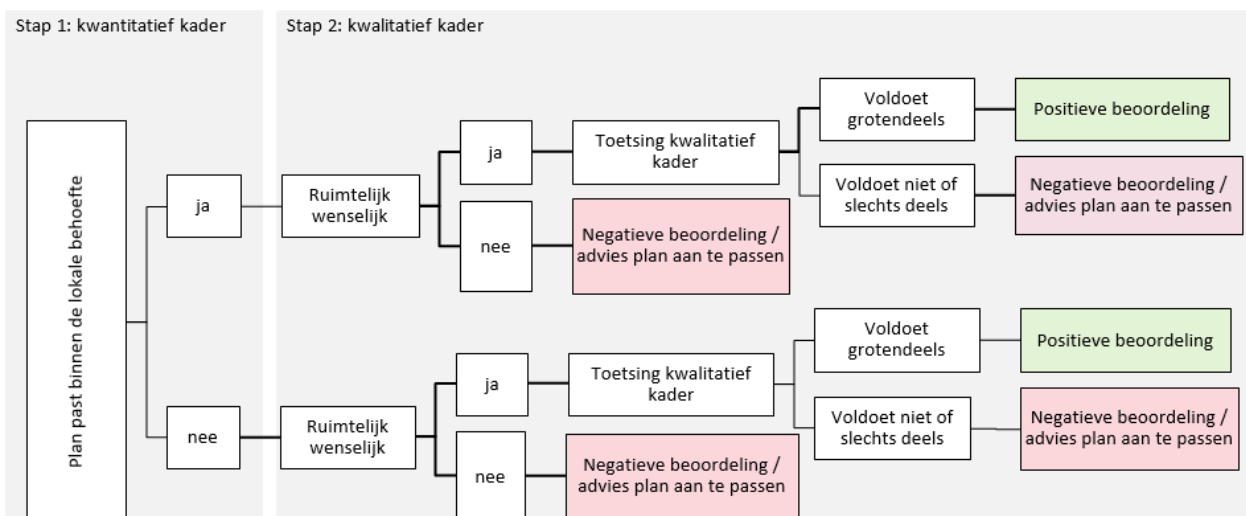
Een afwegingskader geeft een aantal heldere wensen en eisen op grond waarvan een plan objectief kan worden beoordeeld. Het is een proces-instrument dat ertoe dient de kwaliteit en wenselijkheid van nieuwe initiatieven te toetsen. De afwegingscriteria richten zich op de mate waarin plannen bijdragen aan het bedienen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het is daarbij zaak om de beste plannen het hoogst te laten scoren, maar niet zo stringent te zijn dat kansrijke plannen onnodig afvallen. We werken daarom een scoringsmethodiek uit die alleen op bepaalde essentiële punten tot een 'knock out' leidt, maar die vooral

recht doet aan de positieve aspecten van een plan. Op deze manier kan de gemeente meewerken aan de plannen die het best scoren op een combinatie van kwaliteiten.

We onderscheiden in het afwegingskader een drietal stappen:

1. het kwantitatieve kader gaat over de aanwezigheid van voldoende extra vraag in de markt.
2. het ruimtelijke kader betreft de inpasbaarheid van een plan in de ruimtelijke visie van de gemeente op een (deel)gebied.
3. het kwalitatieve kader gaat over afwegingen van verschillende kwalitatieve aspecten van het plan.

Door in het afwegingskader ook de ruimtelijke afweging een plek te geven is het mogelijk om prioriteit te geven aan bijvoorbeeld inbreidingsplannen, transformatie van bestaand vastgoed of locaties die de ruimtelijke structuur van de gemeente versterken. De prioriteitstelling kan in het afwegingskader nog nader worden uitgewerkt door gebieden aan te wijzen waar transformatie (zeer) gewenst is. In onderstaand schema is dit weergegeven.



Op basis van het afwegingskader kan een initiatief maximaal een x-aantal punten krijgen.

- Initiatieven die meer dan de helft van de punten scoren voldoen in zeer grote mate. Deze plannen krijgen een positieve beoordeling vanuit het afwegingskader.
- Plannen met iets minder punten krijgen het advies het plan kwalitatief passender te maken. Voorziet de partij hier niet in dan volgt een negatieve beoordeling.

We werken het afwegingskader nader inhoudelijk uit voor de groep internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten.

6.2.1 Internationale kenniswerkers en expats

De eisen ten aanzien van ruimtelijke wenselijkheid waarderen transformatie van bestaand vastgoed hoger dan nieuwbouw en waarderen ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied hoger dan ontwikkelingen in uitleggegebieden. De eisen in het onderdeel kwalitatieve toetsen waarderen plannen die invulling geven aan de adviezen van de commissie Roemer hoger dan plannen die dat niet doen (arbeidsmigranten). Ook worden plannen die voor langere tijd als short stay worden geëxploiteerd hoger gewaardeerd dan plannen waarbij dat niet het geval is. Te slotte worden plannen waar aandacht is besteed aan mogelijke flexibiliteit in doelgroepen, plannen waar aandacht is besteed aan voorzieningen en services en plannen waar aandacht is besteed aan het welzijn en ontspanningsmogelijkheden van bewoners hoger gewaardeerd dan plannen waarbij dat niet het geval is.

Kwantitatieve afweging	Beoordeling
1. Past het plan binnen de geprognosticeerde behoefte van de gemeente: Kenniswerkers ...tot in de periode tot 2030	Ja → kwalitatief kader Nee → behoefte dient door initiatiefnemer te worden aangetoond
Ruimtelijk kader	Score / beoordeling
2. Betreft het nieuwbouw of transformatie?	Transformatie → stap 3A. Nieuwbouw → stap 3B.
3. A : Ligging in deelgebied	Locatie waar transformatie zeer gewenst is → +2
	Locatie waar transformatie gewenst kan zijn → +1
	Ongewenste locatie (of: negatieve beoordeling) → -1

3. B: Inbreiding of uitbreiding (conform definitie van 'bestaand stedelijk gebied', uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking)	Binnen BSG → +1 Buiten BSG (> 50 eenheden) → +0 Buiten BSG (< 50 eenheden) → -1 (of: negatieve beoordeling)
4. Locatie op een bedrijventerrein (mits wordt voldaan aan externe veiligheidscontouren bestemmingsplan, zo niet: onherroepelijk afwijzen)	Clustering > 50 eenheden → +1 Relatie met bedrijvigheid → +1 Geen relatie met bedrijvigheid → -1
Kwalitatief kader	Score / beoordeling
<i>Eisen aan woonruimte</i>	
5. Oppervlakte: vraag vanuit kenniswerkers minimaal 40 m2. Groeiende groep expat-gezinnen die ruimere woonruimte van minimaal 80 m2 zoekt.	< 40 m2 → -1 80 m2+ → +1
6. Prijs: niet in alle gevallen betaalt werkgever het shortstay verblijf. Niet alle kenniswerkers kunnen een prijs van €1.000+ per maand betalen .	Minimaal 50% €752 - €1.000 → +1
7. Minimaal 10 jaar shortstay verhuur? Zo, niet: door de initiatiefnemer aantoonbaar minimaal 10 jaar te verhuren als middenhuurwoning (<€1.000 per maand)	Ja → +2 Nee, middenhuur → +1 Nee → +0
8. Voorziet het plan in flexibiliteit? Mogelijkheden ombouw tot bedrijfsruimte? Modulair bouwen / circulair bouwen / flexibiliteit in gebruik of doelgroep (magic mix)?	Ja → +1
<i>Eisen aan voorzieningen</i>	
9. Voldoende voorzieningen en services betrokken bij plan?	Minimum: wasvoorzieningen, WIFI, beschikking over eigen keuken met koelkast, goede thuiswerkplek, eigen badkamer → +1 Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte → +1 Indien wenselijk: Schoonmaak service, sportvoorzieningen, (gratis) fietsverhuur → +1

Het voorstel is om in het afwegingskader voor kenniswerkers in eerste instantie plannen te honoreren die minimaal 6 punten halen. Dat is de helft van het maximale aantal punten dat mogelijk is bij transformatie. Dit betekent wel dat een plan voor transformatie hoger kan scoren dan een plan voor nieuwbouw. De scoremethodiek moet in de praktijk worden getoetst om gevoel te krijgen of het juiste gewicht wordt toegekend aan de verschillende wensen en eisen. Om te beginnen met de twee initiatieven die voorliggen, Flight Forum en High Tech Campus.

6.2.2 Arbeidsmigranten

In onderstaand schema is het afwegingskader voor shortstay huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen.

Kwantitatieve afweging	Beoordeling
1. Past het plan binnen de geprognoseerde behoefte van de gemeente: Arbeidsmigranten ...tot in de periode tot 2030	Ja → kwalitatief kader Nee → behoefte dient door initiatiefnemer te worden aangetoond
Ruimtelijk kader	Score / beoordeling
2. Betreft het nieuwbouw of transformatie?	Transformatie → stap 3A. Nieuwbouw → stap 3B.
3. A: Ligging in deelgebied	Locatie waar transformatie zeer gewenst is → +2
	Locatie waar transformatie gewenst kan zijn → +1
	Ongewenste locaties (of: negatieve beoordeling) → -1
3. B: Inbreiding of uitbreiding (conform definitie van 'bestaand stedelijk gebied', uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking)	Binnen BSG → +1 Buiten BSG (> 300 eenheden) → +0 Buiten BSG (< 300 eenheden) → -1 (of: negatieve beoordeling)
4. Locatie op een bedrijventerrein (mits wordt voldaan aan externe veiligheidscontouren bestemmingsplan, zo niet: onherroepelijk afwijzen)	Omvang > 150 eenheden → +1 Relatie met bedrijvigheid → +1 Geen relatie met bedrijvigheid → -1
Kwalitatief kader	Score / beoordeling
<i>Eisen aan woonruimte</i>	
5. Woonruimte voldoet aan eisen volgens Motie Roemer? En aan lokaal vigerende afspraken ⁸ (minimaal 30 m2 per persoon én 1 slaapkamer (evt. per stel))	Ja → +1 Nee → -1
6. Prijs: minimaal 50% van het plan maximaal €150 per week.	Ja → +1 Nee → -1
7. Huurcontract losgekoppeld van arbeidscontract	Ja → +1
8. Minimaal 10 jaar shortstay verhuur? Zo, niet: door de initiatiefnemer aantoonbaar minimaal 10 jaar te verhuren als studentenwoning of woning voor statushouders.	Ja → +2 Nee, wel studenten of statushouders → +1 Nee → +0

⁸ In het Afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven wordt uitgegaan van de eisen van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (bij agrarische bedrijven). De commissie Roemer heeft in haar advies een aantal verdere verbeterstappen opgenomen.

9. Voorziet het plan in flexibiliteit? Mogelijkheden ombouw tot bedrijfsruimte? Modulair bouwen / circulair bouwen / flexibiliteit in gebruik of doelgroep (magic mix)?	Ja → +1
10. Begeleiding / complexbeheerder / welfare-officer aanwezig (i.r.l.t. overlast buurt en bieden ontspanningsmogelijkheden)	Ja → +1
<i>Eisen aan voorzieningen</i>	
11. Voldoende voorzieningen en services betrokken bij plan?	Minimum: wasvoorzieningen, WIFI, beschikking over (gedeelde) keuken, beschikking over koelkast → +1
	Eigen badkamer → +1

Het gehanteerde uitgangspunt is om plannen te honoreren die minimaal 8 punten halen. Dat is de helft van het maximale aantal punten dat mogelijk is bij transformatie. Dit betekent wel dat een plan voor transformatie hoger kan scoren dan een plan voor nieuwbouw.

Bijlage I Onderzoeksverantwoording

In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende typen onderzoek die zijn ingezet om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Achtereenvolgens gaan we in op onderzoek naar behoefte / vraag en naar het aanbod.

In meer algemene zin is gebruik gemaakt van deskresearch om een beeld te vormen over de definitie van shortstay en welke randvoorwaarden en beleidskaders andere gemeenten in Nederland hanteren.

Onderzoek naar behoefte / vraag

Om een goed beeld te krijgen van de vraag naar shortstay, hebben we data-analyse uitgevoerd naar de omvang en kenmerken van de internationale werknemers die in het SGE wonen en werken. Dat is gedaan op basis van de database Internationale werknemers van Decisio (zie onderstaand kader). In deze database ontbreken enkele groepen die mogelijk wel gebruik maken van shortstay voorzieningen, zoals:

1. Internationals die tijdelijk op projectbasis in de regio werken, maar waarvan het (moeder)bedrijf buiten Nederland gevestigd is;
2. Geprivilegieerden die vanwege privacywetgeving niet in de cijfers zijn opgenomen.

Aanvullend voerden we een aantal gesprekken om de omvang en kenmerken van deze doelgroepen in beeld te brengen. Daarnaast gebruikten we de gesprekken om te kijken naar kwalitatieve wensen met betrekking tot de huisvesting, zoals de locatie en prijs.

Wij hanteren de volgende definitie voor een internationale werknemer: een internationale werknemer is economisch-actief en is in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie, waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.

Cijfers internationale werknemers op basis van CBS Microdata

Het CBS geeft geaccrediteerde organisaties toegang tot de databestanden op basis waarvan het CBS haar statistieken opstelt (de zogenaamde 'CBS Microdata'). Decisio heeft toegang tot CBS Microdata en gebruikt dit om de 'Monitor internationale werknemers' op te stellen op basis van diverse uitgangspunten, waaronder:

- De werknemer werkt(e) in Nederland, bij een in Nederland gevestigde organisatie

- De werknemer heeft de buitenlandse nationaliteit (oftewel: geen Nederlandse nationaliteit)
- De werknemer verdient een inkomen uit 'actieve arbeid'. Oftewel, internationale werknemers zijn niet in de monitor opgenomen wanneer zij bijvoorbeeld een uitkering ontvangen, of werkloos zijn

Voor de monitor koppelt Decisio arbeidscontract-informatie van internationale werknemers in Nederland aan uiteenlopende persoonsgegevens. Op gemeenteniveau en (deels) op postcodeniveau geeft de monitor vervolgens onder meer inzicht in het aantal internationale werknemers dat in een regio woont en/of werkt, in welke sector zij werkzaam zijn, hoe lang zij in Nederland economisch actief zijn en wat hun land van herkomst is. In verband met privacywetgeving zijn we verplicht aantallen af te ronden op vijftallen.

Onderscheid arbeidsmigranten en kenniswerkers

In onze monitor en ook voor dit onderzoek maken wij onderscheid tussen twee doelgroepen: de internationale arbeidsmigrant en internationale kenniswerker. Reden is dat deze twee doelgroepen naar verwachting andere behoeften hebben op bijvoorbeeld het gebied van onderwijs en huisvesting. Door in de voorliggende rapportage het onderscheid tussen deze doelgroepen te hanteren, kunnen we gericht inzicht geven in de match tussen vraag en aanbod op het gebied van shortstay. De definities zijn als volgt:

- Een arbeidsmigrant is een internationale werknemer die *minder* verdient dan de gestelde minimale looneis voor kenniswerkers⁹.
- Een kenniswerker is een internationale werknemer die *meer* verdient dan de gestelde minimale looneis.

Prognose ontwikkeling doelgroepen

Door het combineren van bestaande prognoses over het aantal banen en het aantal Nederlanders zonder migratie achtergrond kunnen we een inschatting maken van de vraag naar internationale werknemers tot 2030. We doen dit op COROP-niveau; het SGE valt onder de COROP-regio² Zuidoost-Brabant.

Achtergrond prognose

De prognose wordt gemaakt op basis van twee bestaande prognoses. Een prognose voor de ontwikkeling van het aantal banen en een prognose voor de ontwikkeling van het aantal beschikbare werknemers (zonder eerste generatie migratieachtergrond).

⁹ De minimale looneis voor kenniswerkers is ontleend aan de bruto loonbedragen in de kennismigrantenregeling. In 2019 ligt de grens op € 29.930 voor personen jonger dan 30 jaar en € 40.820 voor personen ouder dan 30 jaar.

Voor de baanontwikkeling baseren we ons op de regionale COROP¹⁰-prognoses, zoals in WLO¹¹ Hoog en Laag (bron: PBL & CPB, 2016). In het WLO laag scenario is uitgegaan van relatief ongunstige economische ontwikkeling en gemiddelde landelijke BBP groei van 1%. In het WLO hoog scenario is juist uitgegaan van relatief gunstige economische ontwikkelingen en een gemiddelde landelijke BBP groep van 2%. Voor de COROP-regio Zuidoost-Brabant is de verwachte banengroei tussen 2012 en 2030 binnen WLO-laag 8% en de verwachte banengroei in dezelfde periode binnen WLO-hoog 16%.

Voor de ontwikkeling van het aantal beschikbare werknemers zonder eerste generatie migratieachtergrond maken we gebruik van de regionale prognose bevolkingsopbouw (bron: PBL & CBS, 2019). Van deze prognose maken we gebruik van de jaarlijkse verwachte groeicijfers van het aantal personen zonder eerste generatie migratie achtergrond tussen de 15-70. Voor de COROP- regio Zuidoost-Brabant is de verwachte krimp van het aantal personen in deze leeftijd zonder eerste generatie migratie achtergrond 5%.

Het verwachte aantal internationale werknemers tot en met 2030 berekenen door te kijken naar het verschil tussen het aantal banen dat volgens de verwachtingen van de WLO-hoog en -laag scenario's beschikbaar is in de regio en het aantal Nederlanders zonder migratie achtergrond dat beschikbaar is om deze arbeidsplaatsen te vullen. De prognose geeft dus in feite de totale vraag naar internationale werknemers weer binnen de WLO-hoog en -laag scenario's.

Voor de prognose van het aantal internationale werknemers tot 2030 in Zuidoost-Brabant is uitgegaan van de volgende economische scenario's:

- **Scenario Laag:** dit scenario is gebaseerd op de verwachte regionale baanontwikkeling zoals in WLO Laag.
- **Scenario Hoog:** dit scenario is gebaseerd op de verwachte regionale baanontwikkeling zoals in WLO.

Onderzoek naar het aanbod van shortstay in de regio

Om een beeld te krijgen van het huidige aanbod aan shortstay in de regio en om initiatieven / plannen voor toekomstige ontwikkeling te inventariseren, zijn gesprekken gevoerd met verschillende partijen:

¹⁰ COROP is een door het CBS gehanteerde regionale indeling van Nederland. Er zijn in totaal 40 COROP gebieden.

¹¹ Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) is een onderzoek opgesteld door het PBL en CBS. Het onderzoek betreft prognoses voor verschillende sociaaleconomische domeinen.

1. Aanbieders van shortstay voorzieningen (Holland2stay, Corporate Housing Solutions, Corporate Housing Factory, Vestide)
2. Belangrijke werkgevers die gebruik maken van tijdelijke arbeidskrachten (ASML, TU Eindhoven, Uitzendbureaus, Militaire Vliegbasis)
3. Verschillende potentiële aanbieders / initiatiefnemers (het kantorencluster Flight Forum en de High Tech Campus Eindhoven)

	Naam organisatie
1	High Tech Campus
2	Flight Forum
3	Expat Center
4	Militaire Vliegbasis Eindhoven
5	ASML
6	Scherpenhuizen
7	TU Eindhoven Real Estate
8	Design Academy
9	Holland2Stay
10	Corporate Housing Factory
11	Eurojob
12	Trudo
13	Mijn Thuis
14	Woon inc
15	Woonbedrijf
16	Gemeente Eindhoven

In bijlage II is een overzicht van de gespreksonderwerpen terug te vinden.

Aanvullend op de verkregen informatie uit de gesprekken is via deskresearch nagegaan wat op internet wordt aangeboden aan shortstay accommodaties. Hierbij is ook specifiek naar de kwaliteit en de kenmerken van het aanbod gekeken

Bijlage II Gespreksonderwerpen inventarisatie aanbod woonruimte shortstay Eindhoven

Algemeen

- Welke definitie van shortstay hanteert men zelf?
- Welke ontwikkelingen ziet men op de shortstay markt?

Behoefte aan shortstay

Bedrijven/uitzendbureaus

- Werkt men met buitenlandse werknemers?
 - Hoeveel buitenlandse werknemers heeft men in dienst (in Eindhoven, in de regio en elders)?
 - In welke sectoren/bedrijfsonderdelen zet men buitenlandse werknemers in?
 - Wat is de verdeling over deze sectoren/bedrijfsonderdelen?
- Welk deel van de buitenlandse werknemers die men in dienst heeft, heeft behoefte aan shortstay huisvesting in Eindhoven en in de regio?
 - Aan hoeveel woonplekken in shortstay heeft men structureel behoefte?
 - Zijn er seizoenverschillen?
 - Hoe groot zijn die verschillen?
- Welke deel van de buitenlandse werknemers vestigt zich uiteindelijk permanent in Nederland?

Onderwijsinstellingen

- Hoeveel buitenlandse studenten zijn er? Hoeveel buitenlandse promovendi?
- Gebruikt men shortstay voor de huisvesting van buitenlandse studenten?
 - Hoeveel buitenlandse studenten en promovendi wonen in shortstay?
- Maakt men afspraken met huisvesters over de huisvesting via shortstay?
 - Met welke partijen?
 - Over hoeveel plekken per jaar?
- Welke deel van de buitenlandse studenten/promovendi vestigt zich uiteindelijk permanent in Nederland?

Aanbod en gebruik shortstay

Bedrijven/uitzendbureaus

- Hoe wordt de shortstay huisvesting geregeld (in Eindhoven en in de regio)?
 - Welk deel van deze werknemers huisvest men zelf?
 - Hoe komt men aan woningen (zelf ontwikkelen, prefab, aankopen, anders)?
 - Welk deel wordt door andere partijen gehuisvest?
 - Welke partijen?

- Welke afspraken worden gemaakt?
 - Op welke manier wordt de shortstay geregeld? Reguliere campussen?
Huisvesting in bestaande woningvoorraad (verkamering)?
Vakantieparken? Campings? Anders?
 - Wat zijn de prijsniveaus?
- Wat is de omloopsnelheid? Hoe lang woont men gemiddeld?
- Welke kwaliteitsnormen worden gehanteerd?
- Wat zijn de belangrijke randvoorwaarden ten aanzien van:
 - Beschikbare voorzieningen
 - Bereikbaarheid/afstand tot werk
 - Groepen die wel en niet samen kunnen wonen
 - Geschikte en minder geschikte locaties (wonen op een
bedrijventerrein?)
 - Verblijfsduur
- Wat vinden buitenlandse werknemers zelf belangrijk in relatie tot shortstay
huisvesting (woning, faciliteiten, verblijfsduur, etc.)?

Onderwijsinstellingen

- Heeft men zelf huisvestingsaanbod in shortstay?
 - Hoeveel?
 - Waar?

Huisvesters

- Welke aanbod aan shortstay biedt men in Eindhoven en in de regio? Welke
aantallen op welke locaties? In welke vorm (campussen, reguliere
woningvoorraad, recreatieparken, campings, anders)?
 - Hoe komt men aan woningen (zelf ontwikkelen, prefab, aankopen,
anders)?
 - Hoe maakt men de keuze voor locaties (marktomstandigheden,
geldend beleid, anders)?
- Welke partijen bedient men met het aanbod?
- Hoe ziet de verdeling van gebruikers van het aanbod eruit?
 - Aandeel internationals dat voor kortere tijd in Nederland woont
 - Aandeel internationals dat shortstay als opstap naar reguliere woning
gebruikt
 - Aandeel Nederlanders dat om verschillende redenen gebruik maakt
van shortstay
- Wat zijn de prijsniveaus?
- Aan hoeveel woonplekken in shortstay is er structureel behoefte? Zijn er
seizoenverschillen? Hoe groot zijn die verschillen?
- Wat is de omloopsnelheid? Hoe lang woont men gemiddeld?
- Welke kwaliteitsnormen worden gehanteerd?
- Wat zijn de belangrijke randvoorwaarden ten aanzien van:

- Beschikbare voorzieningen
 - Bereikbaarheid/afstand tot werk
 - Groepen die wel en niet samen kunnen wonen
 - Geschikte en minder geschikte locaties (wonen op een bedrijventerrein?)
 - Verblijfsduur
- Wat vinden buitenlandse werknemers zelf belangrijk in relatie tot shortstay huisvesting (woning, faciliteiten, etc.)?

Algemeen

- Welk aanbod aan shortstay kent men in Eindhoven en in de regio (behalve het eigen aanbod)? Onderscheid naar locaties, aantallen, doelgroepen en geboden kwaliteit

Ontwikkeling van de behoefte

- Hoe ziet men de ontwikkeling van de behoefte aan shortstay huisvesting in Eindhoven en in de regio de komende jaren?
 - Neem het toe, neemt het af, blijft het gelijk?
 - Hoe groot is de eventuele verwachte toe- of afname?
 - Wat zijn de achtergronden bij deze verwachte ontwikkelingen?
- In hoeverre speelt COVID-19 nu en op termijn (naar verwachting) een rol als het gaat om de vraag naar shortstay in de toekomst?

Plannen

- Heeft men zelf plannen voor het toevoegen van shortstay faciliteiten in Eindhoven en in de regio?
 - Op welke locatie?
 - Welke aantallen?
 - Welke fasering?
- Kent men plannen van andere partijen voor het toevoegen van shortstay faciliteiten in Eindhoven en in de regio?
 - Op welke locatie?
 - Welke aantallen?
 - Welke fasering?

Tot slot

- Welke aandachtspunten wil men meegeven voor het onderzoek?

Bijlage III Tabellen data-analyse internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten

Kenmerken van internationale kenniswerkers

Herkomstlanden: de grootste groepen kenniswerkers zijn afkomstig uit België, India en Polen

Als we kijken naar de top 10 herkomstlanden van kenniswerkers en een vergelijking maken tussen 2010 en 2019 zoals in Tabel 7 zien we een aantal duidelijke trends.

Tussen 2010 en 2019 zijn de aantallen van de twee grootste groepen kenniswerkers, de Duitsers en Britten slechts in beperkte mate toegenomen.

Daarentegen is het aantal Belgische Indische en Poolse kenniswerkers wel sterk toegenomen. Daarnaast zien we ook een sterkere toename van het Italiaanse en Spaanse kenniswerkers.

Tabel 7 Top 10 herkomstlanden kenniswerkers in het SGE

2010			2019		
Nationaliteit	Aantal	Percentage	Nationaliteit	Aantal	Percentage
Duitsland	700	12%	Belgisch	1.490	11%
Brits burger	605	10%	Indiaas	1.245	9%
Belgisch	395	7%	Pools	1.205	9%
Indiaas	340	6%	Duitsland	995	7%
Chinees	310	5%	Turks	750	5%
Frans	305	5%	Chinees	690	5%
Italiaans	295	5%	Brits burger	685	5%
Pools	270	5%	Italiaans	655	5%
Turks	260	4%	Spaans	525	4%
Spaans	220	4%	Frans	465	3%

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Werksectoren: meeste kenniswerkers werken in de metaalelektro industrie

In Tabel 8 zien we de top 10 grootste sectoren voor kenniswerkers in het SGE. In zowel 2010 als in 2019 zien we dat de grootste sector voor kenniswerkers de metaalelektro industrie is. Wel zien we dat het aandeel kenniswerkers dat in de metaalelektro industrie werkt sterk is toegenomen. Van 27% in 2010 naar wel 44% in 2019. Verder zien we dat het aantal kenniswerkers dat werkt via een uitzendbureau en dat werkt in de zakelijke dienstverlening is toegenomen. Het

aantal kenniswerkers dat werkt in het onderwijs en de gezondheidszorg is juist wat afgenomen.

Tabel 8 Top 10 werksectoren kenniswerkers in het SGE

2010			2019		
Sector	Aantal	Perc.	Sector	Aantal	Perc.
Metaalelektro	1.620	27%	Metaalelektro	6.105	44%
Zakelijke dienstverlening	1.050	18%	Zakelijke dienstverlening	2.150	15%
Onderwijs	1.030	17%	Uitzendbureaus	1.225	9%
Groothandel	665	11%	Onderwijs	960	7%
Gezondheidszorg	275	5%	ICT en communicatie	755	5%
Uitzendbureaus	275	5%	Groothandel	685	5%
ICT en communicatie	260	4%	Transport en logistiek	480	3%
Bouw	135	2%	Gezondheidszorg	400	3%
Transport en logistiek	80	1%	Cultuur en recreatie	160	1%
Detailhandel	75	1%	voedingsmiddelen	155	1%

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Overige kenmerken in het SGE werkzame kenniswerkers

Inkomen: Het gemiddeld inkomen van kenniswerkers bedroeg in 2019 € 58.652,52. In Geldrop-Mierlo lag het gemiddeld inkomen van deze groep het laagst, in Best het hoogst.

Leeftijd: In vergelijking met arbeidsmigranten zien we dat kenniswerkers gemiddeld ouder zijn. In 2019 was 49% van de kenniswerkers jonger dan 35 jaar. Net als bij de arbeidsmigranten is dit percentage vergelijkbaar met wat het was in 2010. De grootste groep kenniswerkers vallen in de leeftijdsklasse 25-35 jaar.

Man/vrouw verhouding: Bij kenniswerkers zien we dat in zowel 2010 (63%) als in 2019 (68%) een ruime meerderheid man is.

Kenmerken van arbeidsmigranten

Herkomstlanden: toename van arbeidsmigranten in het SGE vooral toe te schrijven aan komst Polen Roemenen en Bulgaren

In Tabel 9 zien we de top 10 herkomstlanden van de arbeidsmigranten die werkzaam zijn in het SGE voor zowel 2010 als 2019. Het is interessant om te zien welke ontwikkelen er de afgelopen 10 jaar hebben plaatsgevonden als het gaat om de herkomst landen van arbeidsmigranten. Alhoewel Polen in 2010 al het meest voorkomende herkomstland was voor arbeidsmigranten zien we dat het aandeel Polen op het totaal aantal arbeidsmigranten in 2019 sterk is toegenomen. In 2010 bedroeg het percentage Polen op het totaal aantal 15%, niet heel veel groter dan de groep Turkse arbeidsmigranten (12%). In 2019 zien we dat het percentage Polen is gestegen naar 34%. Roemenen en Bulgarije komen in 2010 nog niet in de top 10 voor. In 2019 zijn dit echter de op twee en drie na grootste groepen arbeidsmigranten. Dit is overigens consistent met het beeld dat we ook op nationaal schaalniveau zien.

Tabel 9 Top 10 herkomstlanden arbeidsmigranten in het SGE

2010			2019		
Nationaliteit	Aantal	Percentage	Nationaliteit	Aantal	Percentage
Pools	970	15%	Pools	6.925	34%
Turks	790	12%	Roemeens	1.360	7%
Duitsland	440	7%	Bulgaars	1.130	6%
Marokkaans	325	5%	Duitsland	790	4%
Chinees	290	4%	Turks	780	4%
Portugees	275	4%	Chinees	615	3%
Ghanees	240	4%	Italiaans	580	3%
Brits burger	220	3%	Hongaars	555	3%
Spaans	185	3%	Portugees	530	3%
Belgisch	150	2%	Syrisch	510	2%

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Werksectoren: sterke toename van het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is via een uitzendbureau in het SGE

In Tabel 10 zien de top 10 sectoren waar arbeidsmigranten in het SGE werkzaam zijn. Als we 2010 en 2019 met elkaar vergelijken valt op dat het aantal arbeidsmigranten dat werkt in de transport en logistiek sector zeer sterk is gegroeid. In 2010 verschaftte deze sector aan 145 arbeidsmigranten werk, in 2019 was dit aantal 2.045. De sterkste absolute stijging zien we echter bij het aantal

arbeidsmigranten dat werkt bij uitzendbureaus. Van 1.060 in 2010 tot 6.650 in 2019.

Tabel 10 Top 10 werksectoren arbeidsmigranten in het SGE

2010			2019		
Sector	Aantal	Perc.	Sector	Aantal	Perc.
Zakelijke dienstverlening	1.705	26%	Uitzendbureaus	6.650	32%
Uitzendbureaus	1.060	16%	Transport en logistiek	2.045	10%
Horeca	745	11%	Metaalelektro	1.765	9%
Groothandel	520	8%	Zakelijke dienstverlening	1.755	9%
Metaalelektro	475	7%	Horeca	1.670	8%
Detailhandel	405	6%	Groothandel	1.440	7%
Gezondheidszorg	380	6%	Onderwijs	1.075	5%
Onderwijs	235	4%	Detailhandel	765	4%
Industrie: overig	155	2%	voedingsmiddelen	630	3%
Transport en logistiek	145	2%	Gezondheidszorg	560	3%

Bron: Decisio (2021), op basis van CBS Microdata

Overige kenmerken in het SGE werkzame arbeidsmigranten

Inkomen: Het gemiddeld inkomen van de groep arbeidsmigranten bedroeg in 2019

€26.375. In Veldhoven lag dit nog wat hoger terwijl dit in Nuenen juist lager lag.

Leeftijd: In 2019 was 59% van de arbeidsmigranten jonger dan 35. De percentage is sinds

2010 nauwelijks veranderd. De grootste groep arbeidsmigranten vallen in de

leeftijdsklasse van 25-35 jaar.

Man/vrouw verhouding: De man/vrouw verhouding onder arbeidsmigranten was in 2010

nog relatief gelijk (51% man). In 2019 zien we echter dat nu een meerderheid van de

arbeidsmigranten (60%) man is.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025