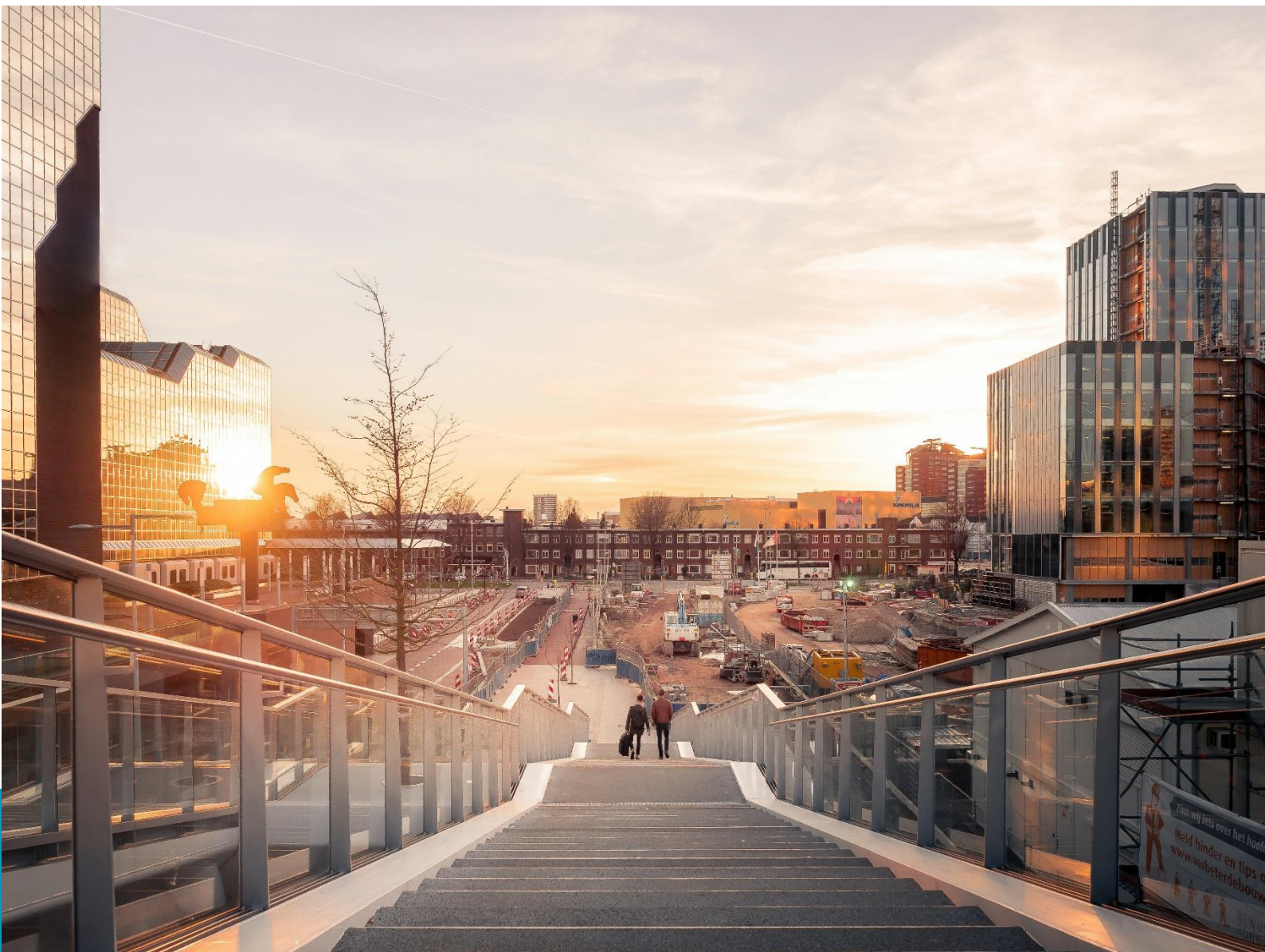


DECISIO



KWANTITATIEF ONDERZOEK SHORT STAY GEMEENTE UTRECHT

EINDRAPPORTAGE
17 APRIL 2024

DECISIO

TITEL

Kwantitatief Onderzoek Short Stay Gemeente Utrecht

DATUM

17 april 2024

STATUS RAPPORT

Definitief eindrapport

OPDRACHTGEVER

Gemeente Utrecht

PROJECTTEAM DECISIO

Daan van Gent

Thijs Visscher

Suzanne Steegman

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212

1011 ND Amsterdam

T 020 – 67 00 562

E info@decisio.nl

I www.decisio.nl

FOTO OMSLAG

Unplash.com

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	I
Managementsamenvatting	III
1. Inleiding	1
2. Vraaganalyse short stay	5
2.1 Internationale kenniswerkers	6
2.2 Internationale studenten	23
2.3 Prognoses	30
2.4 Kwalitatieve verdieping van de vraag	33
2.5 Conclusies	37
3. Aanbodanalyse short stay	39
3.1 Typen aanbod (tijdelijk) verblijf	39
3.2 Permanentere huisvesting: huur- en koopwoning	40
3.3 Short stay-accommodaties	41
3.4 Hotels en aparthotels	43
3.5 Airbnb	43
3.6 Huisvesting voor internationale studenten	44
3.7 Conclusies huidig aanbod (tijdelijk) verblijf internationals	45
4. Conclusies vraag en aanbod short stay	46
Bijlage 1. Bronnenlijst	49

Begrippenlijst

In het voorliggende onderzoek hanteren we de volgende begrippen:

- **Short stay accommodatie:** is een verblijfsruimte op een logiesbestemming (en dus geen woonbestemming) gericht op kortdurend verblijf. De minimale huurperiode is twee weken, de maximale huurperiode is na verlenging 12 maanden. Shortstay kan interessant zijn voor zowel Nederlandse als internationale gebruikers. Dit onderzoek richt zich op de vraag vanuit internationale kenniswerkers en internationale studenten.
- **Internationale werknemer:** Het gaat om mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit, die een inkomen voortkomend uit economische activiteit in Nederland verdienen (deze groep is dus in Nederland belastingplichtig, onderliggende gegevens zijn afkomstig van de Belastingdienst). De groep internationale werknemers bevat zowel arbeidsmigranten als kenniswerkers.
- **Internationale kenniswerkers:** internationale werknemers met een inkomen dat tenminste gelijk ligt aan de inkomenseis voor de kennismigrantenregeling in Nederland. De inkomenseisen staan vermeld in onderstaande tabel.

Leeftijd	2010	2018	2019	2020	2021	2022
< 30 jaar	€ 25.761	€ 29.293	€ 29.929	€ 30.672	€ 31.607	€ 32.197
≥ 30 jaar	€ 35.128	€ 39.953	€ 40.824	€ 41.840	€ 43.110	€ 43.908

Bron: belastingdienst

- **Arbeidsmigranten:** internationale werknemers met een inkomen die niet voldoen aan de inkomenseis voor de kennismigrantenregeling in Nederland.
- **Internationale studenten:** studenten met een niet-Nederlandse nationaliteit, die ingeschreven staan aan een Nederlandse mbo-, hbo- of wo-instelling.
- **Kortverblijvende internationale werknemers en 'zachtelanders':** de internationale groep voor wie shortstay interessant kan zijn splitsen we op in kort tijdelijke verblijvers en zogeheten zachtelanders:
 - Korte tijdelijke verblijvers: dit zijn internationale kenniswerkers of studenten, die maximaal één jaar in Nederland verblijven. De kenniswerker of student heeft gedurende deze periode ten minste een deel van de periode in Utrecht gewoond of gewerkt. Te denken valt aan studenten die een exchange semester in Nederland hebben gevolgd, of kenniswerkers die voor een buitenlandse werkgever tijdelijk in Nederland gewerkt hebben.
 - Zachtelanders: voor de zachtelanders wordt gekeken naar de instroom van kenniswerkers en studenten in de gemeente Utrecht per jaar. Hierin zijn alleen de internationals meegenomen die nieuw in Nederland zijn. Als iemand bijvoorbeeld eerst een jaar in Amersfoort heeft gewoond is het

geen zachtelander. Hoewel niet de hele groep die Utrecht instroomt gebruik maakt van short stay, zegt het wel iets over het (toenemende) belang van short stay. Met een zachte landing wordt bedoeld: het eerste verblijf betreft een 'zachte landing', bedoeld om de kenniswerker of student te laten landen in Nederland. Van daaruit kan de kenniswerker of student doorstromen naar een permanentere woning

- **Geprivilegieerden:** Een geprivilegieerde persoon is iemand die als diplomaat, consulaire medewerker of werknemer van een internationale organisatie in Nederland woont en werkt. Geprivilegieerde personen en hun familieleden hebben een bijzondere geprivilegieerde status¹. Deze groep is niet terug te zien in de CBS Microdata.

¹ Bron: IND (2024). *Verblijfsvergunning onbepaalde tijd voor (ex-)geprivilegieerden en familieleden*, geraadpleegd op 2 april 2024

Managementsamenvatting

Utrecht is de meest competitieve regio van Europa en wil dat ook blijven. Ten behoeve van een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven en (internationale) werknemers en om de woningmarkt te beschermen, is sinds 1 april 2020 short stay beleid van kracht²: short stay huisvesting mag plaatsvinden in panden met een logiesbestemming met een minimale duur van twee weken en maximale duur van een jaar. Dit is interessant voor mensen die vanwege uiteenlopende redenen tijdelijk in Utrecht verblijven. Te denken valt aan internationale en Nederlandse zakelijke reizigers die tijdelijk voor een opdracht of project een paar weken of maanden in Utrecht werken of Nederlanders die vanwege andere redenen tijdelijke huisvesting nodig hebben (bijvoorbeeld door verbouwing, scheiding etc.).

Nu, 4 jaar na invoering van het beleid, wenst de gemeente Utrecht inzicht in de werking van het beleid. Kwalitatief is door de gemeente zelf een evaluatie uitgevoerd. In voorliggend onderzoek is door Decisio een kwantitatieve vraag-/aanbod analyse naar short stay uitgevoerd. Dit onderzoek betreft een actualisatie van eerder onderzoek dat in 2018 door Decisio als voorloper op het invoeren van het beleid is opgesteld. In het onderzoek is gebruik gemaakt van data uit de door Decisio ontwikkelde database internationale werknemers en studenten (binnen de CBS Microdata omgeving), gesprekken met verschillende aanbieders van short stay en beleidsmedewerkers van de gemeente Utrecht en van een enquête die is uitgezet onder internationale werknemers en studenten werkzaam en/of woonachtig in Utrecht.

De vraag naar short stay-accommodaties vanuit internationale kenniswerkers en studenten is groter dan het aanbod

In 2022 waren er 2.535 internationale kenniswerkers voor wie short stay interessant zou kunnen zijn (zij behoorden tot de doelgroep korte verblijvers en/of 'zachte landers'). Het aanbod in eenheden is 185 en na het verlopen van de overgangsregeling in 2026 is dit 375, waarbij op dit moment vanuit de 'Beleidsregels tijdelijk verblijf' een begrenzing geldt van maximaal 300.

Gemiddeld verblijven huurders van een short stay accommodatie zes weken, dat betekent dat niet iedereen vanuit deze doelgroep via short stay gehuisvest kan worden (de vraag is in potentie groter dan het aanbod). Naast internationale kenniswerkers zijn er ook nog andere groepen die gebruik maken van short stay; het gaat bijvoorbeeld om internationals die een tijdelijke aanstelling hebben bij of

² Zie: [Beleidsregels tijdelijk verblijf \(Short Stay\) gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

opdracht doen voor een Nederlands bedrijf of instelling (deze groep wordt door de werkgever in het thuisland betaald en wordt om die reden niet zichtbaar in de groep internationale werknemers) of Utrechters die om uiteenlopende redenen (scheiding, verbouwing van het eigen huis) tijdelijk en voor korte periode een verblijfsruimte/woning nodig hebben.

Om de groep internationale kenniswerkers (en de groepen die we niet in beeld hebben) te bedienen met een kwantitatief passend aanbod aan short stay, dan zou het aanbod uitgebreid moeten worden naar minimaal 425 en 700 eenheden in 2030. Hetgeen een aanpassing vraagt van de “Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht”. Daarbij adviseren we op korte termijn in te zetten op het in ieder oprekken van de begrenzing naar minimaal 500 en de komende jaren vraag en aanbod te blijven monitoren.

Daarnaast waren er in 2022 2.755 studenten voor wie short stay interessant zou kunnen zijn. Vanuit de SSH zijn 1.300 short stay eenheden beschikbaar, in 2023 kon de SSH 56 procent van de internationale studenten niet huisvesten. Gezien verschillende onzekerheden rondom de instroom van internationale studenten in het hoger onderwijs in de komende jaren hebben we hier geen specifieke prognose voor opgesteld.

Het belang van short stay neemt toe

Het belang van short stay neemt toe vanwege een toenemende internationalisering van de Utrechtse arbeidsmarkt. Dit wordt aan de ene kant veroorzaakt door economische groei en aan de andere kant door een afnemende omvang van de Utrechtse beroepsbevolking (momenteel is sprake van een zeer krappe arbeidsmarkt). Het is de verwachting dat dit in ieder geval doorzet richting 2030. Daardoor is de verwachting dat de vraag naar short stay accommodaties zal (blijven) toenemen, evenals dat knelpunten die internationals ervaren op de Utrechtse woningmarkt waarschijnlijk zullen toenemen.

Enkele feiten en cijfers die de toenemende internationalisering van de Utrechtse arbeidsmarkt kenschetsen

De Utrechtse arbeidsmarkt wordt steeds internationaler. Het aantal kenniswerkers werkend in Utrecht groeide tussen 2010 en 2022 met gemiddeld 7,4 procent per jaar: van 5.695 in 2010 naar 13.460 in 2022. Dat is ook terug te zien in het aandeel internationale kenniswerkers op het totaal aantal werkenden in Utrecht. In 2010 was 2,4 procent van de werknemers in Utrecht internationale kenniswerker, in 2022 was dit 4,1 procent.

Ook het aantal studenten nam toe tussen 2010 en 2022. Gemiddeld groeide het aantal wonende internationale studenten met 5,8 procent per jaar. In 2010 woonden er 2.075 internationale studenten in Utrecht, in 2022 waren dit er 4.065. Wel is het aantal internationale studenten tussen 2021 en 2022 met 12 procent gedaald. Aangezien er in 2022 wel meer inschrijvingen van buitenlandse studenten aan de Universiteit Utrecht waren, kan dit er op duiden dat meer studenten buiten de gemeente Utrecht gaan wonen.

De vraag naar internationale kenniswerkers neemt naar verwachting toe richting 2030

Volgens prognoses van het CPB, PBL en CBS neemt de potentiële beroepsbevolking exclusief internationale werknemers af richting 2030. Tegelijkertijd wordt verwacht dat het aantal arbeidsplaatsen richting 2030 toeneemt. Er ontstaat daardoor een gat tussen de vraag naar en het aanbod van arbeid/werkenden. Of dit gat volledig opgevuld dient te worden en op welke manier hangt af van beleidskeuzes die gemaakt worden. Wel is het aannemelijk dat de vraag naar internationale werknemers de komende jaren blijvend groot is.

Hoe het aantal studenten zich de komende jaren gaat ontwikkelen is onduidelijker. Tussen 2010 en 2022 is een duidelijk stijgende trend te zien: de populatie groeide 5,8 procent per jaar. De afgelopen periode is er echter landelijk en ook vanuit onder andere de Universiteit Utrecht aandacht voor het beheersen/terugdringen van de instroom van buitenlandse studenten.

Vanwege aanblijvende internationalisering is het aannemelijk dat de vraag vanuit kenniswerkers en studenten naar short stay ook toe zal nemen

Allereerst wordt de groep internationale kenniswerkers voor wie short stay in potentie interessant is steeds groter. Dit komt omdat de jaarlijkse instroom toeneemt. Voor instromers kan het interessant zijn om de short stay-accommodatie te gebruiken als 'zachte landing', vandaaruit kunnen ze doorstromen naar een meer permanente woning. Voor kenniswerkers die hier korter dan een jaar zijn, heeft short stay als voordeel dat het serviced en gemeubileerde appartementen zijn. Dat maakt het aantrekkelijk en laagdrempelig voor de korte termijn. In 2021 waren er 2.535 internationale kenniswerkers (zachtelanders en kortverblijvende kenniswerkers) voor wie short stay interessant kan zijn. Dit aantal neemt jaarlijks toe.

Dat short stay interessant kan zijn voor de zachtelanders, kortverblijvende kenniswerkers en internationale studenten, blijkt uit de knelpunten waar ze tegenaan lopen bij het vinden van huisvesting. Internationals geven aan het vinden van huisvesting in Utrecht als zeer uitdagend te ervaren. Dit heeft te maken met de

hoge mate van concurrentie op de woningmarkt, maar ook met de positie die ze vaak hebben ten opzichte van Nederlandse huurders. Verhuurders geven de voorkeur aan huurders die fysiek langs kunnen komen. Daarnaast kunnen internationale huurders vaak nog niet de benodigde documenten aanleveren: salarisgegevens, BRP-registratie en aanbevelingen.

1. Inleiding

Het aanbod aan short stay in Nederland is in de laatste jaren sterk gegroeid, zeker in de grotere steden. Dit komt mede voort uit een internationaliseringstrend: meer en meer internationale bedrijven, werknemers en studenten komen (tijdelijk) naar Nederland. Deze internationaliseringstrend is ook in Utrecht te zien. Enerzijds vraagt dat om voldoende aanbod van passende, tijdelijke woonruimte. Een passend aanbod zorgt ervoor dat Utrecht als stad aantrekkelijk is en kan blijven voor internationale werknemers en studenten. Anderzijds geldt daarbij het aandachtspunt dat het tijdelijke verblijf niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en veiligheid in de stad, binding met de buurt en het aanbod aan woningen voor Utrechters die huisvesting zoeken op de reguliere woningmarkt.

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad het beleid 'Tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht' vastgesteld (een korte toelichting van dit beleid is opgenomen in onderstaand kader). Daarin heeft de raad aangegeven de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor internationale werknemers of internationale studenten zoveel mogelijk te willen faciliteren, maar niet ten koste van de leefbaarheid en verdere druk op de woningmarkt. Het gebruik van woningen voor tijdelijk verblijf is niet toegestaan en de realisatie van nieuw aanbod voor tijdelijk verblijf mag alleen op locaties waar een logiesbestemming geldt. Voor het bestaande aanbod is het mogelijk om een tijdelijke vergunning aan te vragen. Een tijdelijke vergunning is geldig tot 2026.

Het short stay beleid van de gemeente Utrecht in een notendop

De gemeente Utrecht kent sinds 1 april 2020 beleid specifiek gericht op "short stay". Short stay richt zich op tijdelijk verblijf voor expats en internationale studenten. Dit tijdelijke verblijf geldt voor een periode van minimaal 2 weken tot maximaal 6 maanden (verlenging tot 12 maanden is mogelijk) en kan alleen nog maar plaatsvinden in een pand met een logiesbestemming (dus geen woonbestemming).

Met dit beleid heeft de gemeente verschillende doelen. De gemeente wil zorgen dat werknemers en studenten die hier tijdelijk verblijven een geschikte woonplek hebben. Zo zorgt de gemeente dat Utrecht een aantrekkelijke stad is voor bedrijven met internationale werknemers om zich hier te vestigen. Tegelijkertijd wil de gemeente de woningmarkt beschermen en voorkomen dat de leefomgeving bij short stay accommodaties onder druk staat.

Op 1 april 2020 is het nieuwe beleid ingegaan. Met de gemeenteraad is afgesproken om het beleid na twee jaar te evalueren. Als gevolg van corona en de doorlooptijd van nieuwe initiatieven is de evaluatie uitgesteld naar 2023. Naast een kwalitatieve evaluatie van het bestaande beleid, wil de gemeente ook op een

kwantitatieve manier vooruit kijken. Het betreft de actualisatie van een vraag- en aanbodraming voor short stay die Decisio in 2018 heeft uitgevoerd.

Vraagstelling

In het onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal:

Past het huidige aanbod aan short stay (gerealiseerd en in voorbereiding) bij de toekomstige vraag van expats en internationale studenten die voor kortere tijd in Utrecht willen verblijven?

Bij deze vraagstelling zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is het huidige aanbod aan short stay accommodaties in Utrecht? Met een verdere duiding naar:
 - a. Typen accommodaties die worden aangeboden
 - b. Voor welke doelgroepen deze accommodaties worden aangeboden
 - c. Verdeling aanbod over de gemeente Utrecht en regio Utrecht
 - d. Andere aanbieders/formules om doelgroepen te huisvesten
 - e. Of dit aanbod past bij wensen van de doelgroep
2. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen in het aanbod aan short stay accommodaties in de afgelopen jaren (invloed short stay beleid, corona) en verwachtingen richting de toekomst?
3. Wat is een indicatie van de huidige vraag naar short stay en hoe kenmerken de verschillende vraagsegmenten zich in Utrecht?
4. Wat is de vraagprognose voor de behoefte aan short stay tot 2030?
5. Wat zijn ervaringen van andere gemeenten met short stay beleid?

Vraaganalyse short stay internationals

In de analyse van de vraag naar short stay onder internationals is gekeken naar de ontwikkeling van verschillende doelgroepen. Het gaat om internationale kenniswerkers en studenten in de gemeente Utrecht over de periode 2010-2022. De groep arbeidsmigranten is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. De reden is dat in de praktijk het aanbod aan short stay-accommodaties zowel qua huurprijs als locatie minder interessant zijn voor deze doelgroep. De groep arbeidsmigranten zal daardoor ook minder gebruik (kunnen) maken van het type short stay waar het beleidskader van de gemeente Utrecht zich op richt. De Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) die de gemeente heeft opgesteld richt zich vooral op de internationale kenniswerkers en studenten.

We gaan in op verschillende kenmerken van de groepen internationale kenniswerkers en studenten en maken daarbij een verdiepingsslag naar short stay. Op die manier maken we in de vraaganalyse onderscheid in de verblijfsduur:

internationals met een kort tijdelijk verblijf (maximaal 12 maanden) en internationals die langere tijd in Nederland verblijven.

Daarnaast zijn op basis van een viertal scenario's prognoses voor de toekomstige omvang van deze groep opgesteld, waarmee inzicht ontstaat in de toekomstige vraag naar huisvesting vanuit verschillende de verschillende doelgroepen.

Belangrijkste bron voor deze analyses zijn gegevens die de Belastingdienst via CBS Microdata beschikbaar stelt voor analyse.

Cijfers kenniswerkers en studenten 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 die om de 'Monitor internationale werknemers' op te stellen op basis van diverse uitgangspunten, waaronder:

- De werknemer werkt in Nederland
- De werknemer heeft de buitenlandse nationaliteit (oftewel: geen Nederlandse nationaliteit)
- De werknemer verdient een inkomen uit 'actieve arbeid'. Oftewel, internationals zijn niet in de monitor opgenomen wanneer zij bijvoorbeeld een uitkering ontvangen, of werkloos zijn.
- Internationals die een registratie in het mbo, hbo of wo hebben worden aangemerkt als internationale student. Als ze daarnaast ook actieve arbeid verrichten, worden ze aangemerkt als student met bijbaan.

Binnen deze monitor zoomen we onder meer specifiek in op de kenniswerkers en studenten. Een kenniswerker is een internationale werknemer met een inkomen dat tenminste gelijk ligt aan de inkomenseis voor de kennismigrantenregeling in Nederland. De inkomenseisen staan vermeld in hoofdstuk 2.1.. Voor de monitor koppelt Decisio binnen CBS Microdata arbeidscontract-informatie van kenniswerkers in Nederland aan diverse persoonsgegevens. Op gemeenteniveau en (deels) op postcodeniveau geeft de monitor vervolgens onder meer inzicht in het aantal kenniswerkers dat in een regio woont en/of werkt, in welke sector zij werkzaam zijn, hoe lang zij in Nederland economisch actief zijn en het land van herkomst.

Aanbodanalyse huisvesting internationals

Het aanbod aan huisvesting voor internationals is geïnventariseerd en geanalyseerd door middel van verschillende gesprekken met aanbieders en bedrijven, data-analyse en online monitoring. We maken in het aanbod onderscheid in de verblijfsduur: internationals met een kort tijdelijk verblijf (tot 12 maanden) en internationals die voor langere tijd in Nederland verblijven. Zo wordt ingegaan op het aanbod van short stay-accommodaties en wordt meer in het algemeen ingegaan op keuzes van internationale werknemers ten aanzien van een huur- of koopwoning.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de vraaganalyse, waarin we in gaan op de ontwikkeling van de groep kenniswerkers en studenten. Daarnaast benoemen we enkele eigenschappen van deze groepen. Ook doen we prognoses richting de toekomst (2030). Voor een verdieping van het vraagstuk bespreken we de resultaten uit de vragenlijst. In hoofdstuk drie staat een beschrijving van het short stay aanbod in Utrecht. In hoofdstuk vier ‘matchen’ we de vraag aan het aanbod in onze conclusies.

2. Vraaganalyse short stay

In de vraaganalyse gaan we in op de verschillende kenmerken van de groepen internationale kenniswerkers en studenten die wonen en werken in de gemeente Utrecht. Er wordt gekeken naar de aantallen en de ontwikkelingen over tijd. Daarnaast wordt gekeken naar kenmerken als nationaliteiten, verblijfsduur, sectoren en pendelstromen. Vanuit deze ontwikkelingen en kenmerken worden prognoses opgesteld om een beeld te krijgen hoe de vraag naar huisvesting vanuit internationale kenniswerkers en studenten zich mogelijk kan ontwikkelen richting 2030.

Aanpak

In het onderzoek zijn kwantitatieve gegevens van verschillende doelgroepen in beeld gebracht:

1. Internationale kenniswerkers
2. Internationale studenten

De cijfers zijn afkomstig uit CBS Microdata. Voor deze beide groepen maken we een verdiepingsslag om inzicht te krijgen hoe groot de groep is die in principe interesse zou kunnen hebben in het kort tijdelijk verblijven in een short stay voorziening. We gaan in op twee groepen:

- **Korte tijdelijke verblijvers:** kenniswerkers of studenten in deze groep verbleven maximaal één jaar³ in Nederland. De kenniswerker of student heeft een deel van deze periode in Utrecht gewoond of gewerkt, echter kan het zo zijn dat de eerste inschrijving in een andere gemeente was.
- **'Zachtelanders':** voor de zachtelanders wordt gekeken naar de instroom van kenniswerkers en studenten in de gemeente Utrecht per jaar. Hierin zijn alleen de internationals meegenomen die nieuw in Nederland zijn. Als iemand bijvoorbeeld eerst een jaar in Amersfoort heeft gewoond is het geen zachtelander. Hoewel niet de hele groep die Utrecht instroomt gebruik maakt van short stay, zegt het wel iets over het (toenemende) belang van short stay. Met een zachte landing wordt bedoeld: het eerste verblijf betreft een 'zachte landing', bedoeld om de kenniswerker of student te laten landen in Nederland. Van daaruit kan de kenniswerker of student doorstromen naar een permanentere woning.

Naast de kwantitatieve informatie is kwalitatieve informatie verzameld door het verspreiden van vragenlijsten. Via vragenlijsten onder internationale kenniswerkers

³ Gekozen is voor één jaar, omdat na verlenging de maximale periode voor short stay verhuur één jaar is.

en internationale studenten is inzicht verkregen in de huisvestingbehoefte onder deze groepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen in de toekomst.

Vraag naar short stay niet volledig in beeld

We hebben met deze analyse niet de volledige doelgroep voor wie short stay in potentie interessant is in beeld. Aanbieders van short stay kunnen hun accommodaties in principe vrij verhuren aan verschillende doelgroepen. Het zwaartepunt ligt hierbij op internationals, waarvan een groot deel ook een arbeidscontract heeft in Nederland, maar een deel is mogelijk ook niet in beeld. Uit gesprekken met aanbieders en op basis van eerdere studies die we in andere steden hebben gedaan komen nog een aantal andere groepen in beeld die gebruik maken van short stay:

1. Internationale en Nederlandse zakelijke reizigers die tijdelijk voor een opdracht of project een paar weken/maanden in Utrecht werken en daar ook tijdelijk verblijven (wonen), of mogelijk verblijven zij doordeweeks in Utrecht en gaan zij in het weekend naar huis. Deze groep krijgt inkomen uit werk in een ander land (internationals) of heeft de Nederlandse nationaliteit en is daarmee niet specifiek zichtbaar in onze database.
2. Nederlanders/Utrechters die vanwege uiteenlopende redenen tijdelijk huisvesting nodig hebben (denk aan verbouwing huis, scheiding, etc.)
3. Tot slot zijn er internationale werknemers die in onze database wel zichtbaar werkzaam zijn in Utrecht, maar waarvan het woonadres niet bekend is, bijvoorbeeld doordat zij zich niet ingeschreven hebben in de BRP. Op die manier onderschatten we mogelijk – vooral – de kortverblijvende internationals.

Dit hoofdstuk is opgedeeld in vijf paragrafen:

- 2.1 Internationale kenniswerkers
- 2.2 Internationale studenten
- 2.3 Prognoses
- 2.4 Enquêtes
- 2.5 Conclusies

2.2 Internationale kenniswerkers

Via CBS Microdata is inzicht verkregen in (de ontwikkeling van) het aantal internationals (mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit). Het gaat om mensen die een inkomen, voortkomend uit economische activiteit in Nederland, verdienen (deze groep is dus in Nederland belastingplichtig, onderliggende gegevens zijn afkomstig van de Belastingdienst). De groep internationale werknemers bevat zowel arbeidsmigranten als kenniswerkers. Dit onderzoek omvat alleen kenniswerkers: internationale werknemers met een inkomen dat tenminste gelijk ligt aan de inkomenseis voor de kennismigrantenregeling in Nederland. Dit betreft een internationale werknemer, waarbij een minimale looneis is gesteld (fiscaal loon: loon voor belastingen) voor twee leeftijdsgroepen en een minimaal aantal sociale verzekeringsdagen (SV-dagen). De minimale looneisen per leeftijdsgroep zijn:

Tabel 2.1 Minimale looneisen om in aanmerking te komen voor de kennismigrantenregeling, uitgesplitst naar jaar en leeftijd

Leeftijd	2010	2018	2019	2020	2021	2022
< 30 jaar	€ 25.761	€ 29.293	€ 29.929	€ 30.672	€ 31.607	€ 32.197
≥ 30 jaar	€ 35.128	€ 39.953	€ 40.824	€ 41.840	€ 43.110	€ 43.908

Bron: belastingdienst

Op basis van deze data is het volgende in beeld gebracht:

- De ontwikkeling van het aantal internationale kenniswerkers (periode 2010-2022) in Utrecht, naar woon- en werkgemeente.
- De in- en uitstroom per jaar van internationale kenniswerkers woonachtig in Utrecht.
- De sectoren waarin internationale kenniswerkers werkzaam zijn.
- De 10 meest voorkomende nationaliteiten van internationale kenniswerkers werkzaam in Utrecht.
- Type huishouden van internationale kenniswerkers woonachtig in Utrecht.
- De woon- en werklocaties van in Utrecht woonachtige internationale werknemers (pendelstromen).
- De geografische spreiding van internationale kenniswerkers woonachtig in Utrecht.
- Een verdiepingsslag met betrekking tot kenniswerkers die in aanmerking komen voor short stay.

2.2.1 Internationale kenniswerkers werkzaam in Utrecht

Aantal kenniswerkers werkzaam in Utrecht ruim verdubbeld in de afgelopen 12 jaar

In 2022 werkten 13.460 internationale kenniswerkers in de gemeente Utrecht. Tussen 2010 en 2022 is het aantal werkzame kenniswerkers ruim verdubbeld: een jaarlijkse groei van gemiddeld 7,4 procent. De groei in Utrecht was sterker dan de gemiddelde Nederlandse groei in dezelfde periode, namelijk 5,4 procent. Vergeleken met de G4 gemeenten was alleen de gemiddelde groei in Amsterdam (10,9 procent) sterker dan in Utrecht. In Den Haag en Rotterdam is het aantal werkzame kenniswerkers minder hard gestegen. Dat komt mogelijk omdat Rotterdam meer gericht is op de inzet van arbeidsmigranten (bijvoorbeeld in de haven van Rotterdam). In Den Haag wonen en werken veel geprivilegieerden, welke niet terug te zien zijn in de CBS Microdata. Ook in Eindhoven was de gemiddelde groei lager vergeleken met Utrecht, namelijk 5,7 procent.

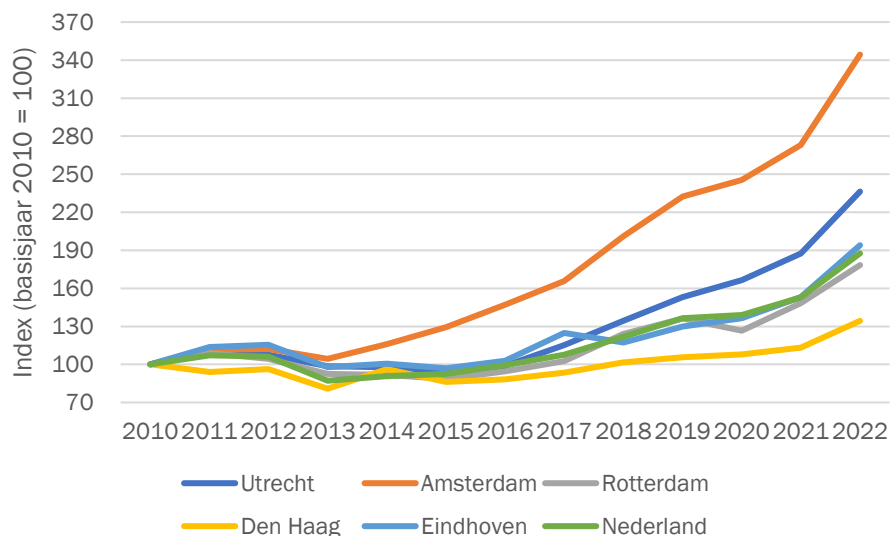
Tabel 2.2 Aantal internationale kenniswerkers werkzaam in de G4, Eindhoven en Nederland als geheel, 2010 – 2022

Jaar	2010	2018	2019	2020	2021	2022	Gemiddelde groei
Utrecht	5.695	7.650	8.715	9.480	10.680	13.460	7,4%
Amsterdam	26.300	52.860	61.100	64.560	71.810	90.570	10,9%
Rotterdam	10.370	12.860	14.125	13.120	15.390	18.495	4,9%
Den Haag	10.940	11.125	11.555	11.820	12.375	14.700	2,5%
Eindhoven	6.120	7.180	7.945	8.345	9.365	11.875	5,7%
Nederland	166.995	203.525	227.975	232.195	255.155	313.285	5,4%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Tot 2017 nam het aantal kenniswerkers af in Utrecht, Rotterdam en Den Haag, terwijl in Nederland en Amsterdam het aantal toenam in deze periode. Vanaf 2017 het aantal kenniswerkers in Utrecht jaar op jaar gestegen is, met een stijging van 26 procent tussen 2021 en 2022. Opvallend is dat geen zichtbaar coronaeffect heeft plaatsgevonden in 2020 en 2021, in beide jaren is het aantal kenniswerkers gestegen. Figuur 2.1 laat een index zien waarin de jaarlijkse groei ten opzichte van basisjaar 2010 te zien is. Door het basisjaar voor de gebieden gelijk te stellen op 100, is een relatieve ontwikkeling te zien ten opzichte van het basisjaar.

Figuur 2.1 Index van het aantal internationale kenniswerkers werkzaam in de G4, Eindhoven en Nederland als geheel, 2010 - 2022

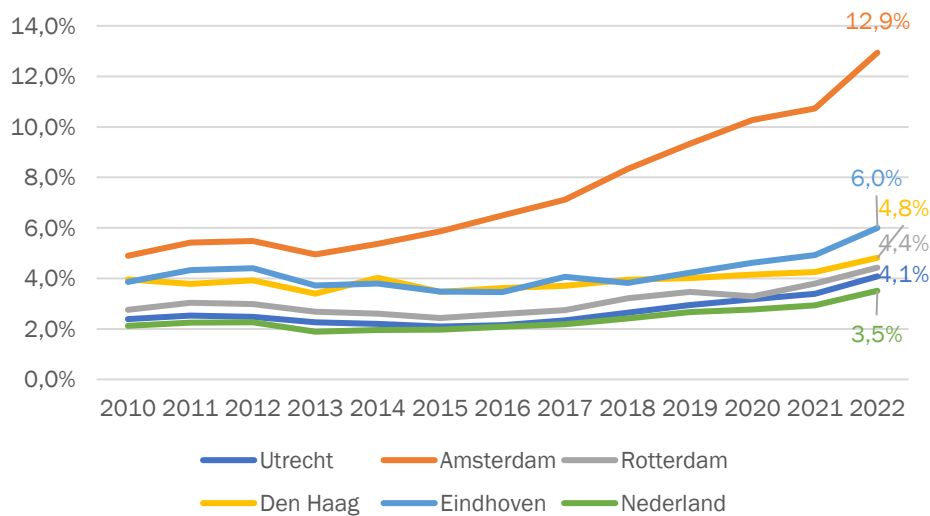


Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Gekeken naar het aantal internationale kenniswerkers op het totaal aantal werkenden in gemeenten Utrecht in 2022, loopt het aandeel kenniswerkers

geleidelijk op. In 2022 was 4,1 procent van de werkenden in Utrecht internationale kenniswerker. In 2010 was dit nog 2,4 procent. Utrecht heeft een groter aandeel internationale kenniswerkers dan Nederland als geheel (3,5 procent). Het aandeel ligt lager vergeleken Amsterdam (12,9) procent, Eindhoven (6,0 procent), Den Haag (4,8 procent) en Rotterdam (4,4 procent).

Figuur 2.2 Aandeel aantal werkende internationale kenniswerkers op totaal aantal werknemers, 2010 - 2022

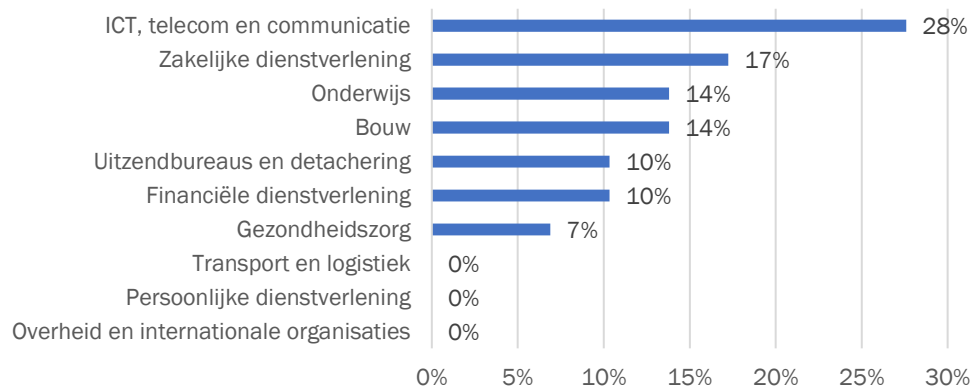


Bron: CBS Microdata, CBS Statline, bewerking Decisio

Meeste kenniswerkers werkzaam in de ICT, telecom en communicatie in 2022

In 2022 was het grootste deel van de kenniswerkers werkzaam in Utrecht actief in de ICT, telecom en communicatie, namelijk 27 procent. Op plek twee komt de zakelijke dienstverlening met 15 procent en op plek drie komt de financiële dienstverlening met 14 procent. Het grote aandeel kenniswerkers werkzaam in de ICT, telecom en communicatie is opvallend, in 2010 lag dit percentage namelijk nog op 12 procent. In Amsterdam was in 2022 25 procent werkzaam in deze sector, in Rotterdam 14 procent en in Den Haag 11 procent. Het feit dat Utrecht en Amsterdam relatief veel bedrijven in de ICT kennen, kan een verklaring zijn voor de sterke groei ten opzichte van de andere regio's. Figuur 2.3 laat de top 10 sectoren zien.

Figuur 2.3 Top 10 sectoren waarin kenniswerkers in Utrecht werkzaam zijn, 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

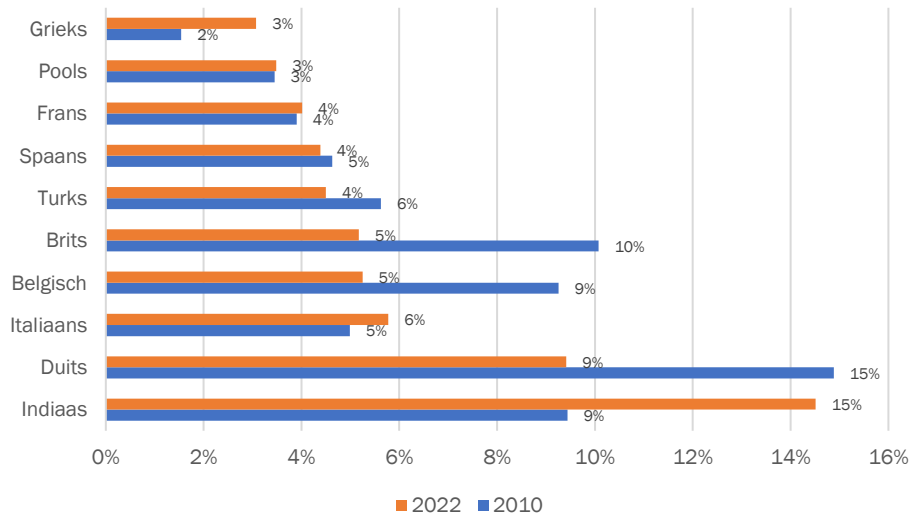
Grootste groep internationale kenniswerkers afkomstig uit India

In 2022 was 15 procent van de internationale kenniswerkers afkomstig uit India, wat het de meest voorkomende nationaliteit maakt. Het was al bekend dat Indiërs goed vertegenwoordigd zijn in de ICT, communicatie en informatie⁴. Gezien de groei van deze sector in Utrecht, is de toename van het aandeel Indiërs niet verassend.

Na India is Duitsland het best vertegenwoordigd onder de kenniswerkers in Utrecht. In relatieve zin is de groei van het aandeel Indische kenniswerkers ten koste gegaan van het aandeel Duitse kenniswerkers. In absolute zin is het aantal Duitse kenniswerkers gestegen ten opzichte van 2010: van 820 naar 1.255. Dat betekent dus niet dat het aantal kenniswerkers uit Duitsland is afgenomen, maar dat deze groep aan aandeel heeft ingeleverd. Figuur 2.4 laat de top 10 nationaliteiten zien van kenniswerkers werkzaam in Utrecht. Om een beeld te krijgen van de ontwikkeling ten opzichte van 2010, zijn de verhoudingen voor 2010 eraan gezet.

⁴ Zie bijvoorbeeld: CBS (2020). *Indiase immigranten werken in ons land vooral in de IT-sector*

Figuur 2.4 Top 10 nationaliteiten van kenniswerkers werkzaam in Utrecht, 2010 & 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Een derde van de kenniswerkers werkzaam in Utrecht woont ook in Utrecht

Van de 13.460 internationale kenniswerkers werkzaam in Utrecht in 2022 woont bijna een derde in de gemeente Utrecht. De overige 70 procent woont elders in Nederland. Tabel 2.3 laat zien in welke gemeenten kenniswerkers die werkzaam zijn in Utrecht wonen. Na Utrecht wonen de meeste kenniswerkers in Amsterdam (14 procent), daarop volgen Den Haag, Eindhoven en Rotterdam. Vergeleken met de totale pendelstromen (dus ook van Nederlandse werknemers) is dit beeld redelijk vergelijkbaar als het gaat om Utrecht: in 2020 woonde ongeveer 29 procent van de werknemers in Utrecht ook in Utrecht. Wat betreft Amsterdam wijkt dit beeld sterk af als het gaat om de hele groep werknemers: in 2020 woonde slechts 4 procent van de werknemers die in Utrecht werkten in Amsterdam⁵.

⁵ Data via het CBS te raadplegen:
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83628NED/table?dl=9EB63>

Tabel 2.3 Top 10 gemeenten waar kenniswerkers wonen die in Utrecht werken, 2022

Woongemeente	aantal	Percentage van het totaal
Utrecht	4.100	30%
Amsterdam	1.945	14%
Den Haag	545	4%
Eindhoven	470	3%
Rotterdam	450	3%
Almere	300	2%
Amstelveen	300	2%
Nieuwegein	270	2%
Amersfoort	205	2%
Hilversum	200	1%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: aantal kortverblijvende kenniswerkers schommelt, maar neemt niet toe tussen 2010 en 2021

In 2021 waren er 175 kortverblijvende kenniswerkers werkzaam in gemeente Utrecht. Vanwege de korte verblijfsduur is dit een groep die naar verwachting relatief veel gebruik maakt van short stay. In tabel 2.4 staat de ontwikkeling van deze groep tussen 2010 en 2021⁶. Het aantal kortverblijvende kenniswerkers groeide in deze periode niet ten opzichte van 2010. Deze groep schommelde tussen de 95 en 260. In 2020 is een opvallende daling te zien van 215 naar 105, wat mogelijk werd veroorzaakt door de coronacrisis. Gemiddeld lag het aantal kortverblijvende kenniswerkers op 180 per jaar.

Het is belangrijk om te beseffen dat kenniswerkers alleen in de microdata voorkomen als er een 'inkomensverhouding' met Nederland is. Dat betekent dat als iemand op een expatcontract tijdelijk naar Nederland komt en hier geen belasting betaalt, deze kenniswerker niet naar voren komt in de microdata (omdat ze in dienst blijven bij het bedrijf in het 'thuisland'). Het is aannemelijk dat als kenniswerkers voor een Nederlandse werkgever gaan werken, ze naar Nederland komen voor een langere periode dan een jaar en dat er daarom geen zicht is op het grootste deel van deze groep. Het is daarom de vraag is of er vanuit de microdata een compleet beeld van de groep kortverblijvende kenniswerkers naar voren komt.

⁶ De dataset gaat tot 2022. Omdat einddatum na 31-12-2022 nog niet in de dataset zitten is het onmogelijk om alle kortverblijvende kenniswerkers in 2022 in kaart te brengen, alleen als ze ook in 2022 vertrokken zijn. Om een vertekend beeld te voorkomen ten opzichte van de andere jaren, is ervoor gekozen 2022 niet te laten zien.

Tabel 2.4 Aantal kortverblijvende kenniswerkers werkzaam in gemeente Utrecht, 2010 - 2021

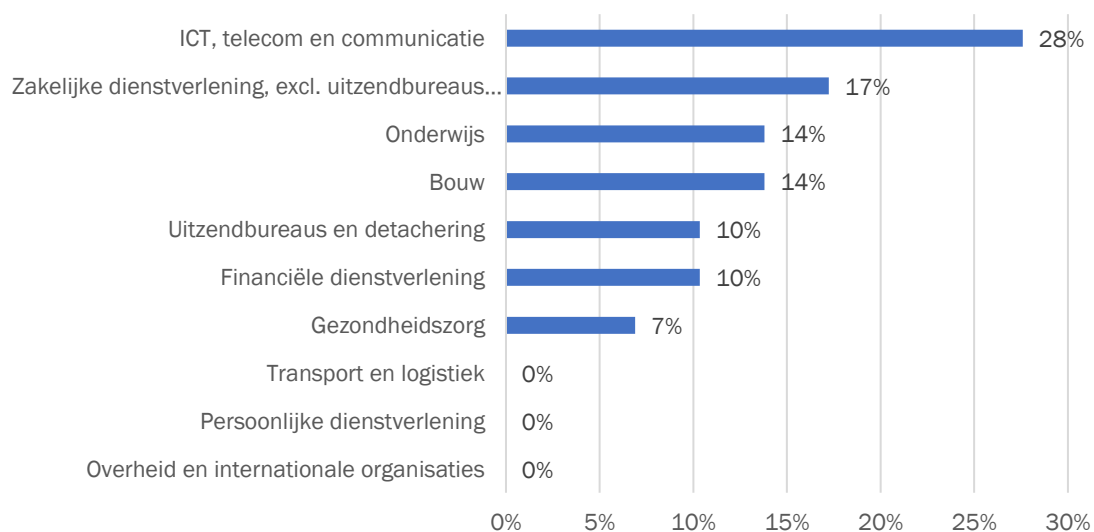
	2010	2017	2018	2019	2020	2021
kortverblijvende kenniswerkers	195	135	240	215	105	175

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: kortverblijvende kenniswerkers voornamelijk actief in ICT, telecom en communicatie in 2021

Net als de totale groep kenniswerkers, zijn kortverblijvende kenniswerkers voornamelijk actief in de ICT, telecom en communicatie: 28 procent in 2021. De grootste groep erna werkt in de zakelijke dienstverlening, namelijk 17 procent. Daarop volgen het onderwijs en de bouw met 14 procent, de financiële dienstverlening met 10 procent en de gezondheidszorg met 7 procent. 10 procent van de kortverblijvende kenniswerkers werkt via uitzendbureaus of detachering, het is niet te achterhalen in welke sector zij precies werken.

Figuur 2.5 Sectoren waarin de kortverblijvende kenniswerkers werkzaam in Utrecht actief zijn, 2021



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: aantal werkende zachtelanders in Utrecht 77 procent gestegen sinds 2011

In 2022 werkten er 2.270 zachtelanders in de gemeente Utrecht. Dit zijn dus internationale kenniswerkers die in Utrecht komen werken, nog niet elders in Nederland gewerkt hebben en daarmee nieuw zijn in Nederland (nieuwe instromers). Of ze daadwerkelijk van short stay gebruik maakten is niet bekend, wel

is het een groep voor wie short stay in potentie interessant is en in sommige gevallen ook noodzakelijk vanwege het feit dat zij voor hun eerste periode van verblijf nog geen permanentere vorm van huisvesting hebben kunnen vinden.

Het aantal zachtelanders is gestegen van 1.285 in 2011⁷ naar 2.270 in 2022. Gemiddeld groeide de groep jaarlijks met 5,3 procent. Dit is lager dan de jaarlijkse groei van de aanwezige groep kenniswerkers in Utrecht, welke groeide met 7,4 procent per jaar gemiddeld. Hoewel bij het aantal aanwezige kenniswerkers geen coronaeffect te zien in 2020 is dat wel te zien in de groep zachtelanders. Dat duidt erop dat de uitstroom in dit jaar ondanks de coronacrisis lager was dan de instroom, maar dat het aantal instromende kenniswerkers wel gedaald is. Tussen 2021 en 2022 daalde de zachtelanders licht van 2.360 naar 2.270.

Tabel 2.5 Aantal instromende werkende kenniswerkers in gemeente Utrecht, 2011-2022

	2011	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal zachtelanders werkzaam in Utrecht	1.285	1.975	2.655	2.575	1.965	2.360	2.270

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

2.2.2 Internationale kenniswerkers woonachtig in Utrecht

Aantal kenniswerkers woonachtig in Utrecht sterker gestegen dan in de rest van de G4 en Nederland, maar niet sterker dan in Eindhoven

In 2022 woonden er 13.135 BRP-geregistreerde internationale kenniswerkers in de gemeente Utrecht. Tussen 2010 en 2022 is het aantal werkzame kenniswerkers verdrievoudigd: een jaarlijkse groei van gemiddeld 9,9 procent. De groei in Utrecht was sterker dan de gemiddelde Nederlandse groei in dezelfde periode, namelijk 5,4 procent. Het aantal kenniswerkers woonachtig in Utrecht is harder gestegen dan in de overige G4 gemeenten. Alleen in Eindhoven was de gemiddelde jaarlijkse groei sterker, namelijk 11,0 procent.

⁷ 2010 is buiten beschouwing gelaten. Om iemand te definiëren als nieuw in Nederland wordt gekeken wanneer iemand voor het eerst in de database voorkomt. Omdat de database begint in 2010 geeft het een vertekend beeld om naar 2010 te kijken.

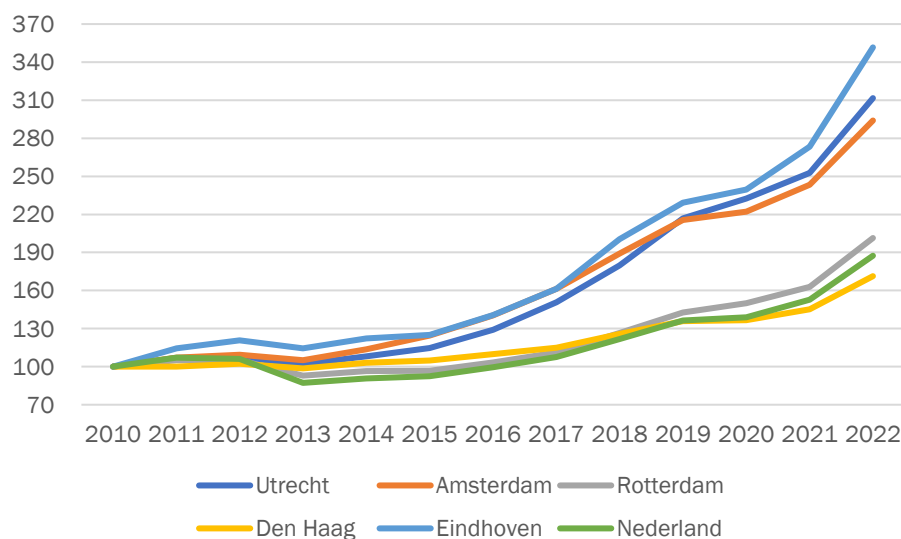
Tabel 2.6 Aantal BRP-geregistreerde internationale kenniswerkers woonachtig in de G4, Eindhoven en Nederland als geheel, 2010 – 2022

Jaar	2010	2018	2019	2020	2021	2022	Gemiddelde groei
Utrecht	4.215	7.575	9.140	9.800	10.650	13.135	9,9%
Amsterdam	23.460	44.370	50.595	52.130	57.080	68.970	9,4%
Rotterdam	8.670	10.965	12.365	13.000	14.110	17.460	6,0%
Den Haag	10.025	12.620	13.610	13.695	14.565	17.175	4,6%
Eindhoven	4.300	8.620	9.855	10.305	11.760	15.120	11,0%
Nederland	167.135	203.630	228.025	232.230	255.205	313.260	5,4%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

In de periode 2010 – 2022 is het aantal kenniswerkers woonachtig in Utrecht elk jaar gestegen, behalve tussen 2012 en 2013. Net als in de rest van de G4 en Nederland als geheel was de stijging het sterkst tussen 2021 en 2022. Ook hier geldt dat geen duidelijk coroneffect heeft plaatsgevonden in 2020 en 2021, het aantal kenniswerkers bleef stijgen. Figuur 2.6 laat een index zien waarin de jaarlijkse groei ten opzichte van basisjaar 2010 te zien is.

Figuur 2.6 Index van het aantal internationale kenniswerkers woonachtig in de G4, Eindhoven en Nederland als geheel, 2010 - 2022



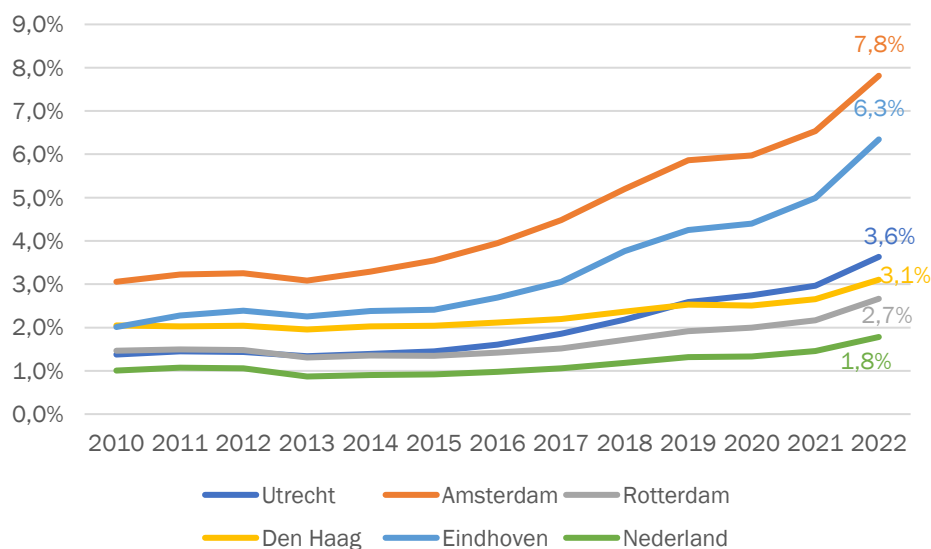
Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Woonadres internationale werknemer soms onbekend: registratiegraad

Het komt voor dat het woonadres van een kenniswerker of student niet bekend is via de CBS Microdata. Dat kan meerdere redenen hebben. Bijvoorbeeld doordat de kenniswerker of student, minder dan vier maanden in Nederland verblijft en zich niet bij de gemeente inschrijft (dat is ook geen wettelijke plicht). Of het kan voorkomen dat de kenniswerker of student onbekend is met het proces van inschrijving en/of zich niet wil inschrijven vanwege de angst voor het verliezen van rechten in het land van herkomst. Het aantal geregistreeerde kenniswerkers of studenten via de CBS Microdata is dus waarschijnlijk een onderschatting van het daadwerkelijke aantal dat in de gemeente Utrecht woont.

Gekeken naar het aantal internationale kenniswerkers op het totaal aantal inwoners⁸ in gemeente Utrecht, loopt het aandeel kenniswerkers op. In 2022 was 3,6 procent van de inwoners van gemeente Utrecht internationale kenniswerker. In 2010 was dit nog 1,4 procent. Utrecht heeft een groter aandeel internationale kenniswerkers dan Nederland als geheel (1,8 procent), Rotterdam (2,7 procent) en Den Haag (3,1 procent). Het aandeel ligt lager vergeleken Amsterdam (7,8 procent) en Eindhoven (6,3 procent).

Figuur 2.7 Aandeel aantal wonende internationale kenniswerkers op totaal aantal inwoners, 2010 - 2022



Bron: CBS Microdata, CBS Statline, bewerking Decisio

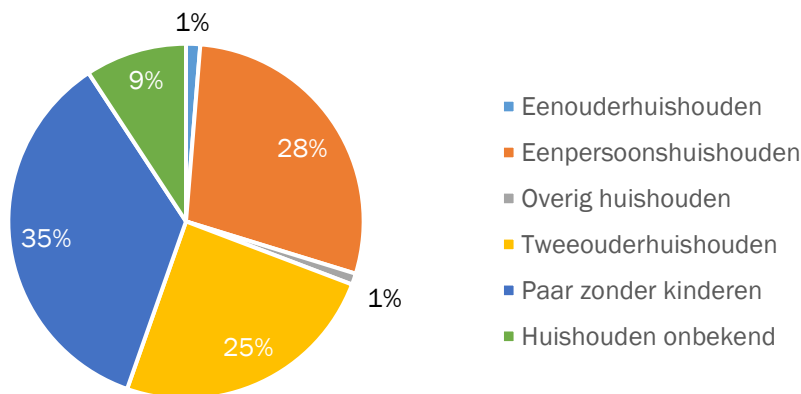
⁸ Data via CBS te raadplegen:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072NED/table?dl=A32FA>

Grootste deel van de huishoudens betreft stellen zonder kinderen

Het grootste deel van de huishoudens van internationale kenniswerkers waren stellen zonder kinderen in 2022, namelijk 35 procent. Daarop volgt het eenpersoonshuishouden met 28 procent, gevolgd door het twee ouderhuishouden. In slechts 1 procent van de gevallen gaat het om een eenouderhuishouden.

Figuur 2.8 Type huishouden van kenniswerkers woonachtig in gemeente Utrecht, 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Kenniswerkers woonachtig in Utrecht werken voornamelijk in Utrecht en Amsterdam

Van de 13.135 internationale kenniswerkers die in Utrecht woont in 2022 werkt een derde ook in de gemeente Utrecht. Daarnaast is relatief veel uitgaande pendel naar Amsterdam, daar werkt 28 procent van de internationale kenniswerkers die in Utrecht woont. De overige 41 procent werkt elders in Nederland. Tabel 2.7 laat zien in welke gemeenten kenniswerkers woonachtig in Utrecht werken. Na Amsterdam volgen Rotterdam, Haarlemmermeer, Den Haag en Hilversum met ongeveer drie procent. Opvallend is dat de pendelrelaties met kleinere plaatsen in de regio niet heel sterk zijn. Het grootste deel van de internationale kenniswerkers werkt in de grote steden. Vergelijken met totale pendelstromen (dus ook van Nederlandse werknemers) is het beeld voor Utrecht vergelijkbaar: in 2020 werkte 32 procent van de Utrechters in Utrecht. Wat betreft Amsterdam en Rotterdam wijkt het beeld wel af: 7,2 procent van de Utrechters werkte in Amsterdam, 1 procent werkte in Rotterdam.⁹

⁹ Data te raadplegen via het CBS:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83628NED/table?dl=9EDBA>

Tabel 2.7 Top 10 gemeenten waar kenniswerkers werken die in Utrecht wonen, 2022

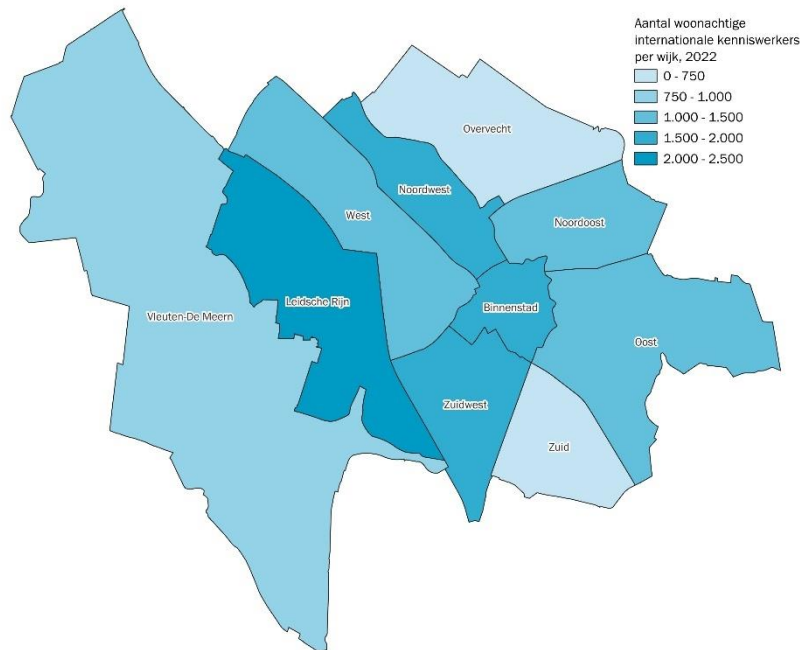
Werkgemeente	Aantal	Percentage van het totaal
Utrecht	4.100	31%
Amsterdam	3.640	28%
Rotterdam	430	3%
Haarlemmermeer	425	3%
Den Haag	395	3%
Hilversum	350	3%
Eindhoven	255	2%
Amersfoort	240	2%
Nieuwegein	180	1%
Zeist	140	1%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Internationale kenniswerkers wonen voornamelijk in Leidsche Rijn

In absolute zin wonen de meeste kenniswerkers in Leidse Rijn: 18 procent van de internationale kenniswerkers wonend in Utrecht woonde in 2022 in Leidsche Rijn. Dat is op wijkniveau de grootste groep. Daarna volgen Zuidwest en Noordwest, beiden met 14 procent. 13 procent van de kenniswerkers woont in Binnenstad.

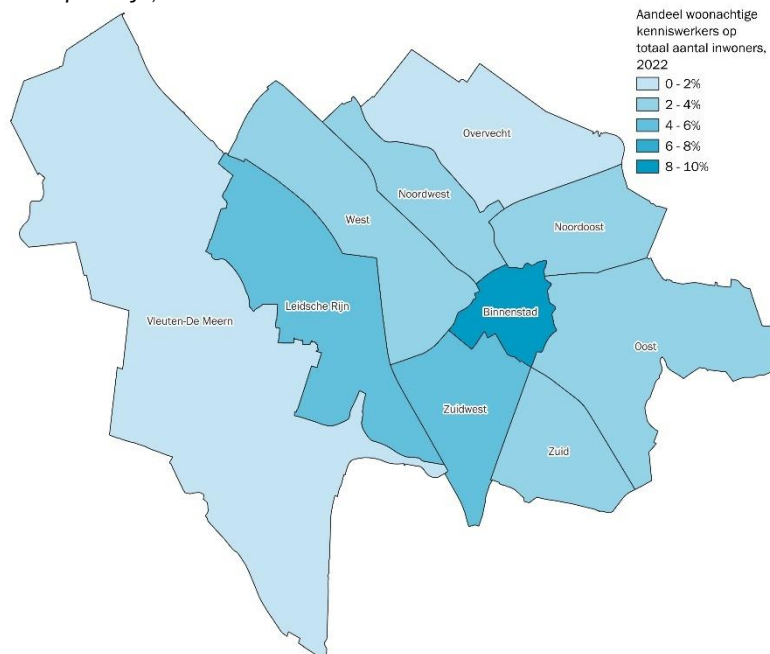
Figuur 2.9 Aantal internationale kenniswerkers op wijkniveau woonachtig in Utrecht, 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

In relatieve zin wonen de meeste internationale kenniswerkers in Binnenstad: het aandeel van internationale kenniswerkers op het totaal aantal inwoners per wijk is het grootst in Binnenstad. Van de inwoners in Binnenstad is 8,7 procent internationale kenniswerker. De wijk die daarop volgt is Leidsche Rijn met een aandeel van 5,0 procent. Daarop volgt Zuidwest met 4,4 procent kenniswerkers.

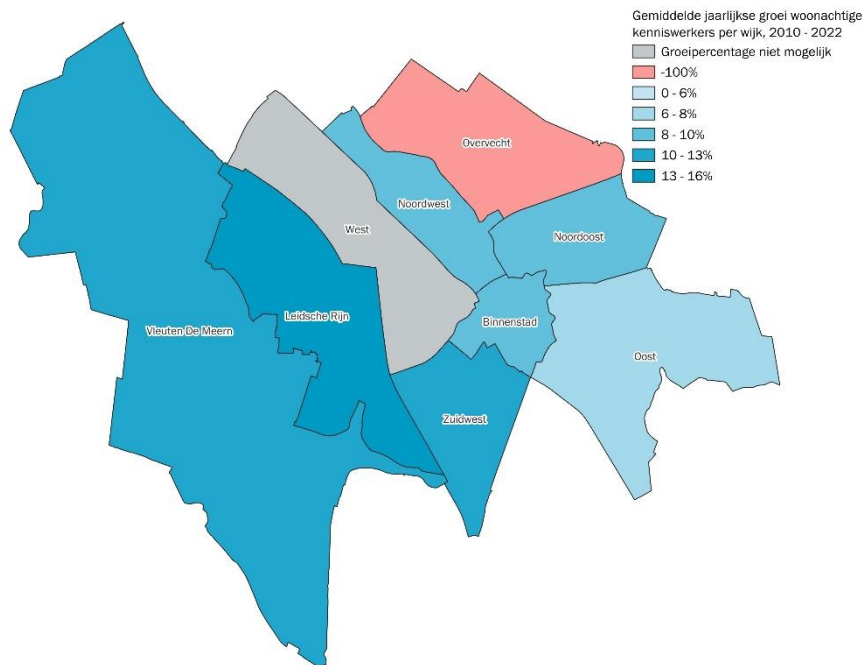
Figuur 2.10 Aandeel woonachtige internationale kenniswerkers op het totaal aantal inwoners per wijk, 2022



Bron: CBS Statline, CBS Kerncijfers Wijken en Buurten 2022, bewerking Decisio

Gekeken naar de gemiddelde jaarlijkse groei, lijkt het erop dat Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Zuidwest aan populariteit winnen. In deze wijken was de gemiddelde jaarlijkse groei groter dan de gemiddelde jaarlijkse groei van het totaal. De groei was het sterkst in Leidsche Rijn, namelijk 16 procent. Daarna volgt Vleuten-De Meern met 11,5 procent, gevolgd door Zuidwest met 10,9 procent. De gemiddelde jaarlijkse groei van de totale populatie was 9,9 procent. In Overvecht is de populatie internationale kenniswerkers nagenoeg verdwenen. Op dit moment wonen er nog 10 of minder internationale kenniswerkers. Voor West is het niet mogelijk om een groeipercantage te berekenen, omdat er in 2010 10 of minder kenniswerkers woonden. In 2022 wonen er circa 660 kenniswerkers.

Figuur 2.11 Gemiddelde jaarlijkse groei woonachtige internationale kenniswerkers per wijk, 2010-2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: aantal kortverblijvende kenniswerkers licht gegroeid ten opzichte van 2010, maar aantallen wisselen per jaar

In 2021 waren er 140 kortverblijvende kenniswerkers woonachtig in gemeente Utrecht. Vanwege de korte verblijfsduur is dit een groep die naar verwachting relatief veel gebruik maakt van short stay. In tabel 2.8 staat de ontwikkeling van de groep kortverblijvende kenniswerkers tussen 2010 en 2021¹⁰. Het aantal kortverblijvende kenniswerkers groeide in deze periode gemiddeld met 3 procent per jaar: van 105 naar 140. Deze groep schommelde tussen de 85 en 150. Gemiddeld lag het aantal kortverblijvende kenniswerkers op 107 per jaar. In 2020 lag het aantal nog op 105, dus er is geen duidelijke trend te zien.

Kenniswerkers komen alleen in de microdata naar woongemeente voor als ze BRP-geregistreerd zijn. Het is in Nederland pas vanaf vier maanden verplicht om in te schrijven in de BRP. Omdat gekeken wordt naar een groep met een korte

¹⁰ De dataset gaat tot 2022. Omdat einddata's na 31-12-2022 nog niet in de dataset zitten is het onmogelijk om kortverblijvende kenniswerkers in 2022 in kaart te brengen. Dit kan alleen als ze ook in 2022 vertrokken zijn. Om een vertekend beeld te voorkomen ten opzichte van de andere jaren, is ervoor gekozen 2022 niet te laten zien.

verblijfsduur, is de kans ook groter dat een deel zich niet registreert. Het is daarom aannemelijk dat de groep kortverblijvende kenniswerkers in 2021 een onderschatting is.

Tabel 2.8 Aantal kortverblijvende kenniswerkers woonachtig in gemeente Utrecht, 2010 - 2021

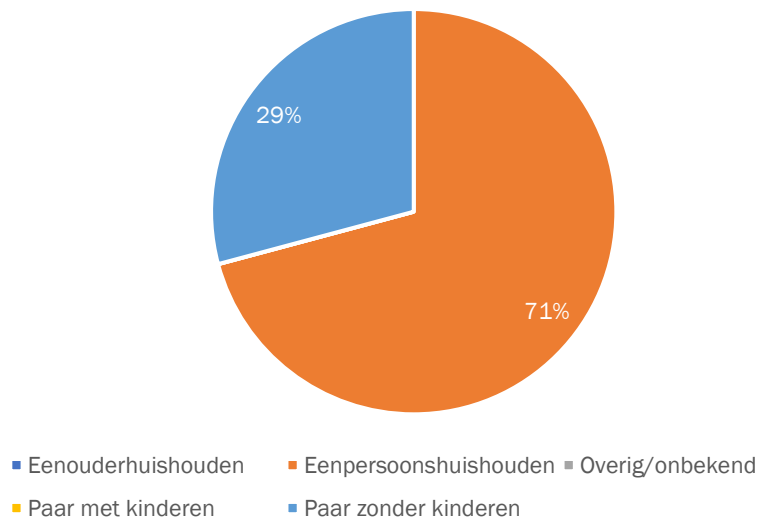
	2010	2017	2018	2019	2020	2021	Jaarlijkse groei
Kortverblijvende kenniswerkers	105	90	115	150	105	140	3%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: kortverblijvende kenniswerkers voornamelijk eenpersoonshuishoudens en stellen zonder kinderen

In 71 procent van de gevallen in 2021 waren kortverblijvende kenniswerkers alleenstaanden. De overige 29 procent ging om stellen zonder kinderen.

Figuur 2.12 Type huishouden van kortverblijvende kenniswerkers woonachtig in gemeente Utrecht, 2021



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: aantal wonende zachteladers in Utrecht bijna verdrievoudigd sinds 2011

In 2022 woonden er 2.425 zachteladers in gemeente Utrecht. Dit zijn dus internationale kenniswerkers die in Utrecht komen wonen, nog niet elders in Nederland gewoond hebben en daarmee nieuw zijn ingestroomd in Nederland. Of ze daadwerkelijk van short stay gebruik maakten is niet bekend, wel is het een groep voor wie short stay in potentie interessant is. Het aantal zachteladers is

gestegen van 840 in 2011¹¹ naar 2.425 in 2022. Gemiddeld groeide de groep jaarlijkse met 10,1 procent. Dit is vergelijkbaar met de jaarlijkse groei van de aanwezige groep kenniswerkers in Utrecht, welke groeide met 9,9 procent per jaar gemiddeld. Hoewel bij het aantal aanwezige kenniswerkers geen corona-effect te zien is in 2020, is dat wel te zien bij de groep zachtelandsers.

Tabel 2.9 Aantal instromende wonende kenniswerkers in gemeente Utrecht, 2011-2022

	2011	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Jaarlijkse groei
Aantal zachtelandsers woonachtig in Utrecht	840	1.610	1.860	2.360	1.770	2.135	2.425	10,1%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

2.3 Internationale studenten

Via CBS Microdata is inzicht verkregen in (de ontwikkeling van) het aantal internationale studenten (studenten met een niet-Nederlandse nationaliteit) dat ingeschreven staat aan een Nederlandse onderwijsinstelling (we doelen hier op vervolgonderwijs na de middelbare school). Op basis van deze data is het volgende in beeld gebracht:

- De ontwikkeling van het aantal internationale studenten (periode 2010-2022) in Utrecht, naar woongemeente. Er wordt onderscheid gemaakt naar het onderwijstype: mbo, hbo of wo.
- De in- en uitstroom per jaar van internationale studenten woonachtig in Utrecht.
- Het aantal studenten met een bijbaan.
- De 10 meest voorkomende nationaliteiten van internationale studenten woonachtig in Utrecht.
- De geografische spreiding van internationale studenten woonachtig in Utrecht.
- Een verdiepingsslag met betrekking tot internationale studenten die in aanmerking komen voor short stay.

¹¹ 2010 is buiten beschouwing gelaten. Om iemand te definiëren als nieuw in Nederland wordt gekeken wanneer iemand voor het eerst in de database voorkomt. Omdat de database begint in 2010 geeft het een vertekend beeld om naar 2010 te kijken.

Aantal internationale studenten woonachtig in Utrecht met 96 procent gegroeid ten opzichte van 2010, maar in 2022 voor het eerst gekrompen in de afgelopen 12 jaar

In 2022 woonden 4.065 internationale studenten in de gemeente Utrecht. Hiervan studeerden 2.915 studenten aan de universiteit, 825 aan de hogeschool en 325 aan het mbo. De groep internationale studenten is met gemiddeld 5,8 procent per jaar gegroeid. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de groep wo studenten, welke jaarlijks met 9,1 procent gemiddeld is toegenomen. De groep hbo studenten groeide gemiddeld met 5,6 procent per jaar. Ten opzichte van 2010 is de groep mbo studenten bijna gehalveerd. De groep kromp gemiddeld met 5,2 procent per jaar. Opvallend is dat het aantal internationale studenten tussen 2021 en 2022 met 12 procent is afgenomen. In geen enkel ander jaar tussen 2010 en 2022 is de totale groep internationale studenten kleiner geworden.

Tabel 2.10 Aantal internationale studenten woonachtig in gemeente Utrecht, 2010 - 2022

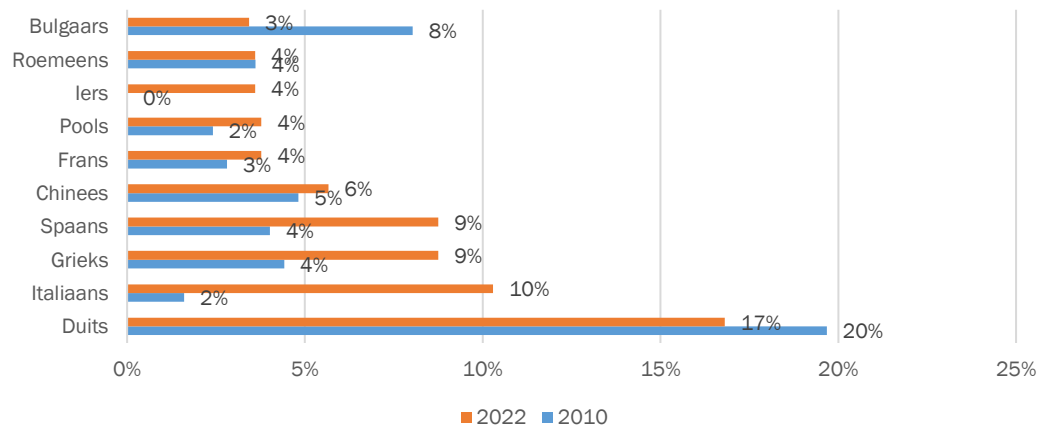
	2010	2018	2019	2020	2021	2022	Gemiddelde groei
Studenten mbo	615	330	325	330	350	325	-5,2%
Studenten hbo	430	680	830	740	860	825	5,6%
Studenten wo	1.030	1.930	2.435	2.635	3.420	2.915	9,1%
Totaal	2.075	2.940	3.590	3.705	4.630	4.065	5,8%

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Internationale studenten woonachtig in Utrecht voornamelijk afkomstig uit Europa

In de top 10 van de meest voorkomende nationaliteiten onder internationale studenten woonachtig in Utrecht staan 9 Europese landen. Het enige niet-Europese land is China. De grootste groep studenten in 2022 had de Duitse nationaliteit (17 procent), daarop volgde Italië (10 procent), Griekenland en Spanje (beiden 9 procent). Ten opzichte van 2010 is de groep Duitsers en Bulgaren in aandeel afgenomen, de groep Roemenen is naar verhouding gelijk gebleven, de overige groepen zijn gestegen.

Figuur 2.13 Top 10 nationaliteiten van internationale studenten woonachtig in Utrecht, 2010 & 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Internationale studenten hebben in toenemende mate een bijbaan

Van de 4.065 internationale studenten woonachtig in 2022, hadden 2.275 een bijbaan. Dat is 56 procent van het totaal. Dat percentage ligt iets hoger ten opzichte van 2010: in 2010 had 53 procent van de internationale studenten een bijbaan.

Tabel 2.11 Aantal internationale studenten woonachtig in Utrecht met een bijbaan, 2010 & 2022

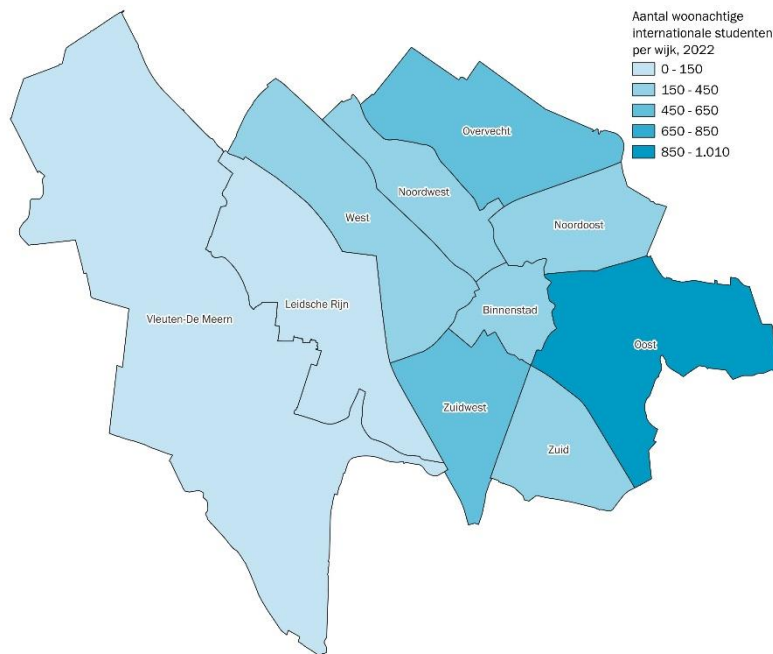
	2010	2022
Zonder bijbaan	980	1.790
Met bijbaan	1.095	2.275
Totaal	2.075	4.065

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Internationale studenten wonen voornamelijk in Oost

25 procent van de internationale studenten woont in Utrecht Oost. Dat is op wijkniveau de grootste groep. Daarna volgen Overvecht en Zuidwest met beiden circa 15 procent. In figuur 2.14 staat het aantal internationale studenten op wijkniveau. De studenten die in Oost wonen, wonen voornamelijk in het postcodegebied 3584. Dat is het postcodegebied waar Utrecht Science Park, voorheen de Uithof, in ligt. Dat hier veel internationale studenten wonen is logisch, in verband met de vele studentenwoningen rondom Utrecht Science Park. Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn liggen relatief ver van Binnenstad en Utrecht Science Park. Daar wonen dan ook nauwelijks internationale studenten.

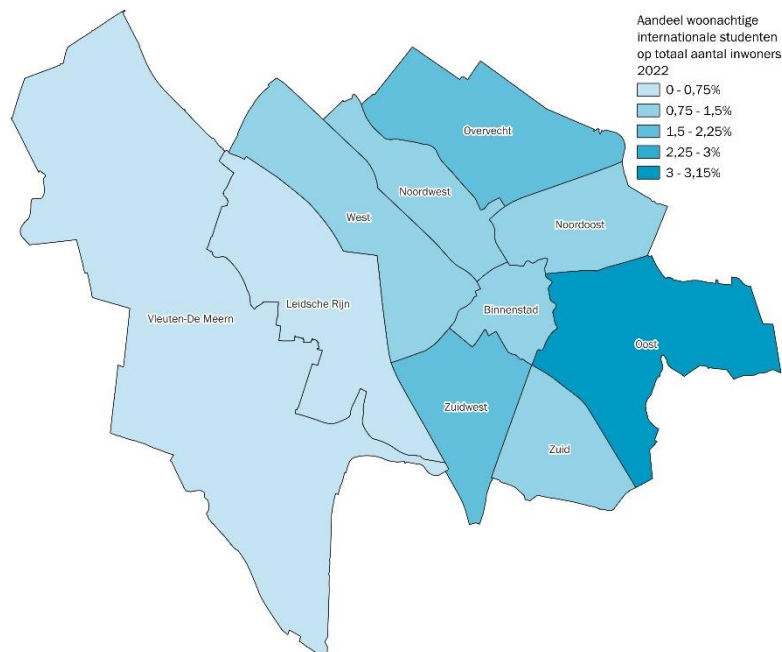
Figuur 2.14 Aantal internationale studenten per wijk woonachtig in Utrecht, 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

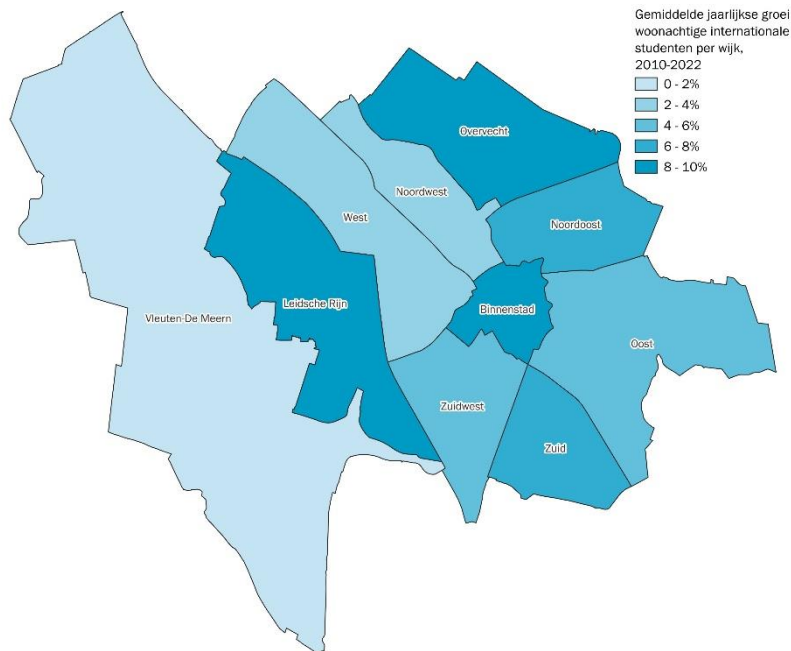
Utrecht Oost kent het grootste aandeel internationale studenten. In 2022 is circa 3,2 procent van alle inwoners wonend in Oost internationale student. Daarna kent Overvecht het grootste aandeel internationale studenten, namelijk 1,7 procent. Daarna komt Zuidwest, waar 1,6 procent internationale student is.

Figuur 2.15 Aandeel woonachtige internationale studenten op het totaal aantal inwoners per wijk, 2022



Gekeken naar de gemiddelde jaarlijkse groei sinds 2010, was vooral de groei in Binnenstad sterk. Daar groeide het aantal internationale studenten jaarlijkse met gemiddeld 10 procent. Na Binnenstad komt Overvecht met een gemiddelde jaarlijkse groei van 9 procent, daarop volgt Leidsche-Rijn met een gemiddelde jaarlijkse groei van 8 procent.

Figuur 2.16 Gemiddelde jaarlijkse groei woonachtige internationale studenten per wijk, 2010-2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: aantal kortverblijvende studenten woonachtig in Utrecht schommelt maar wel structureel toegenomen ten opzichte van 2010

In 2021 waren er 570 kortverblijvende internationale studenten woonachtig in gemeente Utrecht. Vanwege de korte verblijfsduur is dit een groep voor wie short stay in potentie interessant kan zijn. In tabel 2.12 staat de ontwikkeling van deze groep tussen 2010 en 2021¹². Het aantal kortverblijvende studenten groeide in deze periode gemiddeld 17 procent per jaar: van 100 in 2010 naar 570 in 2021. Ter vergelijking: de totale groep internationale studenten groeide in deze periode 5,5 procent per jaar. De groep kortverblijvende studenten kent een grillig verloop. Tussen 2019 en 2020 daalde het aantal van 300 naar 185. Tussen 2020 en 2021 steeg het weer van 185 naar 570. Gemiddeld lag het aantal kortverblijvende studenten op 124 per jaar. Mogelijk is het incidenteel dat in 2021 570 kortverblijvende studenten in Utrecht woonden.

¹² De dataset gaat tot 2022. Omdat einddata's na 31-12-2022 nog niet in de dataset zitten is het onmogelijk om alle kortverblijvende studenten in 2022 in kaart te brengen. Dit kan alleen als ze ook in 2022 vertrokken zijn. Om een vertekend beeld te voorkomen ten opzichte van de andere jaren, is ervoor gekozen 2022 niet te laten zien.

Studenten komen alleen in de microdata naar woongemeente voor als ze BRP-geregistreerd zijn. Het is in Nederland pas vanaf vier maanden verplicht om in te schrijven in de BRP. Omdat gekeken wordt naar een groep met een korte verblijfsduur, is de kans ook groter dat een deel zich niet registreert. Het is daarom aannemelijk dat de groep kortverblijvende studenten in 2021 een onderschatting is.

Tabel 2.12. Aantal kortverblijvende internationale studenten woonachtig in gemeente Utrecht, 2010 - 2021

	2010	2017	2018	2019	2020	2021
Kortverblijvende studenten	100	30	160	300	185	570

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Short stay: aantal woonachtige studerende zachtelanders in Utrecht 2,7 procent gestegen sinds 2011

In 2022 woonden er 915 studerende zachtelanders in gemeente Utrecht. Dit zijn dus internationale studenten die in Utrecht komen wonen, nog niet elders in Nederland gewoond hebben en daarmee nieuw zijn ingestroomd in Nederland. Of ze daadwerkelijk van short stay gebruik maakten is niet bekend, wel is het een groep voor wie short stay in potentie interessant is. Het aantal zachtelanders is gestegen van 680 in 2011¹³ naar 915 in 2022. Gemiddeld groeide de groep jaarlijkse met 2,7 procent. Dit is lager dan de jaarlijkse groei van de aanwezige groep internationale studenten in Utrecht, welke groeide met 5,8 procent per jaar gemiddeld. Opvallend is vooral de ontwikkeling tussen 2021 en 2022. In 2021 was de instroom nog 2.185, in 2022 was dit 915. Dat is een daling van 58 procent.

Tabel 2.13 Aantal zachtelanders (studenten) woonachtig in gemeente Utrecht, 2010 - 2021

	2011	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zachtelanders	680	920	1.345	1.605	1.520	2.185	915

Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

¹³ 2010 is buiten beschouwing gelaten. Om iemand te definiëren als nieuw in Nederland wordt gekeken wanneer iemand voor het eerst in de database voorkomt. Omdat de database begint in 2010 geeft het een vertekend beeld om naar 2010 te kijken.

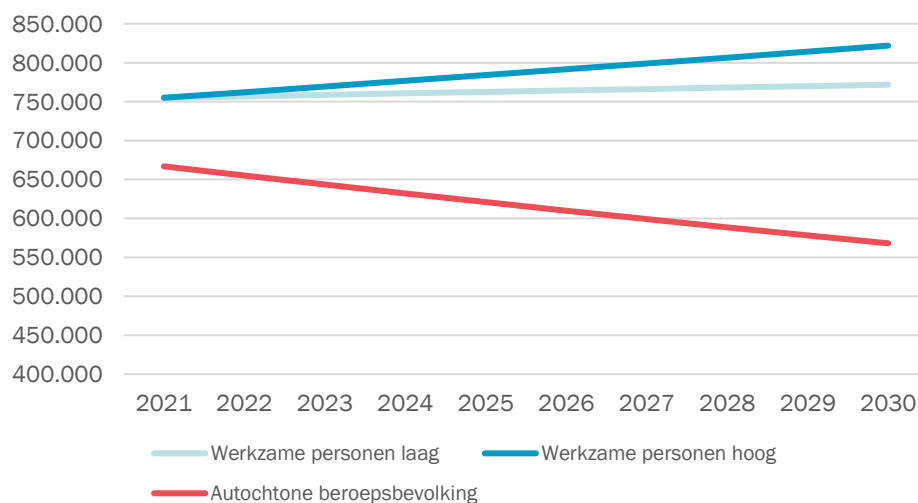
2.4 Prognoses

2.4.1 Kenniswerkers

Decisio heeft veel onderzoek gedaan en doet nog steeds veel onderzoek naar verklarende factoren voor de ontwikkeling van verschillende doelgroepen internationals, internationale werknemers en kinderen van internationals. Een van de rode draden in de uitkomsten van deze onderzoeken is dat de ontwikkeling van het aantal internationale kenniswerkers sterk samenhangt met de ontwikkeling van de economie. Meer specifiek; met de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. Om die reden kijken we bij het opstellen van prognoses naar de verwachte economische (aantal banen) én demografische (beroepsbevolking) ontwikkelingen in een regio.

Utrecht is de meest competitieve regio van Europa¹⁴ en groeit de laatste jaren economisch gezien relatief sterk. De regio kent als voorname uitdaging de (zeer) krappe arbeidsmarkt, overigens is ook (woon)ruimte een uitdaging. De Welvaart en Leefomgevingsscenario's (WLO) van het CPB en PBL laten zien dat deze uitdaging steeds groter zal worden. In figuur 2.17 is te zien dat richting 2030 de potentiële beroepsbevolking exclusief internationale werknemers¹⁵ naar verwachting af zal nemen. Terwijl deze groep afneemt, neemt het aantal werkzame personen juist toe. Het gat tussen vraag en aanbod neemt dus toe in de komende jaren.

Figuur 2.17 Prognoses WLO-scenario's PBL/CPB voor provincie Utrecht, tot 2030



Bron: CPB, PBL, CBS, bewerking Decisio

¹⁴ Bron: EU Regional Competitiveness Index 2.0 (2023).

¹⁵ Deze groep definieert het CBS als volgt: persoon van wie de beide ouders in Nederland zijn geboren, ongeacht het land waar men zelf is geboren

We constateren op basis van gegevens uit de WLO-scenario's dat het de verwachting is dat het aantal arbeidsplaatsen (werkzame personen) in Utrecht zal toenemen. Tegelijkertijd neemt de potentiële beroepsbevolking exclusief internationale werknemers in omvang af, vooral als gevolg van vergrijzing.

Daarnaast is te zien dat de Utrechtse economie groeit en dat Utrecht veel bedrijven huisvest waar de vraag naar internationale kenniswerkers groot is en ook nog toeneemt (in ieder geval in de laatste jaren), met name in de ICT. Hoe groot het gat tussen vraag en aanbod zal zijn en in welke mate dit gat gedicht wordt is de vraag. Het gebrek aan beschikbare arbeidskrachten kan immers het aantal arbeidsplaatsen doen remmen. Daarnaast hangt het ook af van de beleidskeuzes die gemaakt worden: wil de gemeente Utrecht deze groep faciliteren of niet? Aan de andere kant is het gezien de groei in de afgelopen 12 jaar, de demografische ontwikkelingen in regio Utrecht en de sectoren die Utrecht huisvest aannemelijk dat de vraag naar internationale werknemers toeneemt.

Methodiek prognoses

De prognose voor de ontwikkeling van het aantal internationale kenniswerkers is gebaseerd op bestaande regionale prognoses van het aantal werkzame personen¹⁶ en de potentiële beroepsbevolking exclusief internationale werknemers¹⁷. Door deze prognoses aan elkaar te 'matchen' ontstaat het verschil tussen het aantal werkzame personen in 2030 en het aantal niet-internationale personen dat daarvoor beschikbaar is. Het verschil tussen het aantal werkzame personen en de potentiële beroepsbevolking exclusief internationale werknemers geeft een indicatie van het aantal internationale werknemers dat nodig is om aan de toekomstige vraag naar werknemers te voldoen. Deze benadering houdt rekening met demografische factoren als vergrijzing, maar ook van verstedelijkingstrends en economische ontwikkeling. In de WLO-scenario's wordt met een Laag en Hoog scenario gewerkt, om die reden zijn ook twee prognoses scenario's uitgewerkt aan de hand van WLO.

Naast de prognoses gebaseerd op WLO, hebben we een tweetal trendscenario's doorgerekend. Die gaan uit 1) van het doortrekken van de gemiddelde relatieve jaar-op-jaar groei in de periode 2010-2022 (Trendscenario Hoog) en 2) van het doortrekken van de gemiddelde absolute jaar-op-jaar groei van het aantal internationale kenniswerkers in die periode (trendscenario conservatief). We zien tussen deze twee scenario's grote verschillen, daar waar het Trendscenario Hoog groei op groei blijft stapelen is dat in het trendscenario conservatief minder sterk

¹⁶ Bron: CPB/PBL (2015). WLO-scenario's

¹⁷ Bron: CBS

het geval, een scenario dat mogelijk iets realistischer aansluit bij de beschikbare capaciteit in Utrecht, bijvoorbeeld op het gebied van huisvesting.

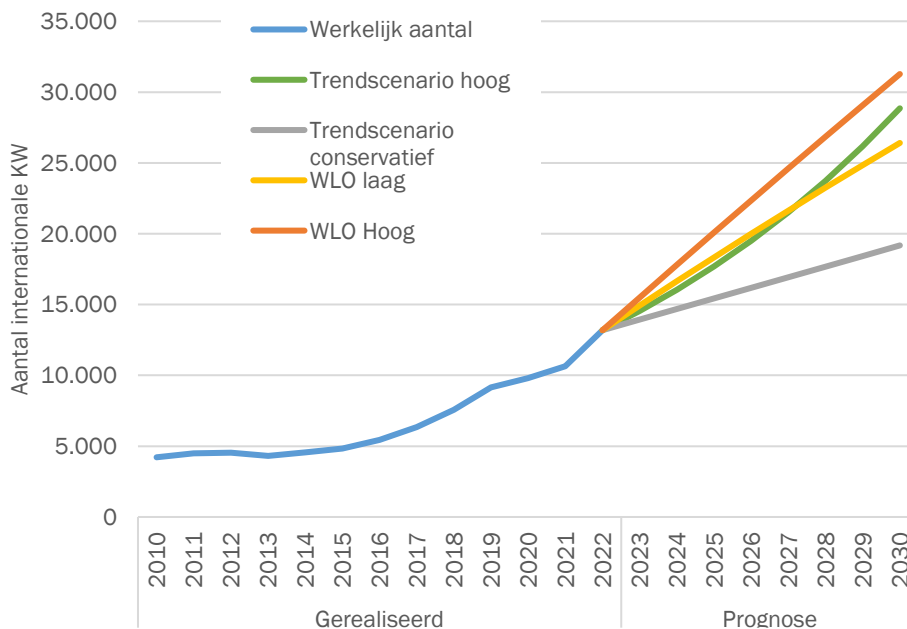
Resultaten prognoses

De resultaten van de prognoses zijn weergegeven in figuur 2.18, de uitkomsten per scenario zijn:

- Trendscenario Hoog; groei naar bijna 29.000 in 2030 (een groei van 120 procent ten opzichte van 2022).
- Trendscenario conservatief; groei naar 19.000 in 2030 (een groei van 44 procent ten opzichte van 2022).
- WLO-scenario Hoog; groei naar 31.000 in 2030 (een groei van 135 procent ten opzichte van 2022).
- WLO-scenario Laag; groei naar 26.000 in 2030 (een groei van 97 procent ten opzichte van 2022).

Het aandeel kenniswerkers op het totaal aantal banen is momenteel 2,3% (2021) in provincie Utrecht. In de WLO-scenario's zal dit in 2030 rond de 4,5% zijn. De scenario's en de resultaten die weergegeven zijn, zijn in principe beleidsvrij en houden geen rekening met eventuele beleidswijzigingen die nu in de landelijke politiek besproken worden.

Figuur 2.18 Prognoses ontwikkeling aantal internationale kenniswerkers, tot 2030



Doelgroep short stay

Wanneer we de groeipercentages uit de scenario's toepassen op de twee doelgroepen voor short stay (kortverblijvers en zachtelanders), dan ontstaat het volgende beeld over de potentiële vraag vanuit internationale kenniswerkers naar short stay in 2030 (in totaal bestond deze groep in 2022 uit 2.565 internationale kenniswerkers):

- Trendscenario Hoog; 5.640.
- Trendscenario conservatief; 3.700.
- WLO-scenario Hoog; 6.030.
- WLO-scenario Laag; 5.060.

2.4.2 Studenten

De prognoses met betrekking tot het aantal internationale studenten in Utrecht is complexer. Enerzijds groeide de populatie tussen 2010 en 2022 met gemiddeld 5,8 procent per jaar. Als die trend wordt doorgetrokken zou het aantal in 2030 op 6.380 uitkomen. Landelijk gezien wordt een jaarlijkse groei van 5,0 procent verwacht tussen 2022 en 2030. Dat komt neer op een stijging van 119.600 internationale studenten in 2022 naar 165.700 internationale studenten in 2030¹⁸.

Anderzijds houden deze scenario's geen rekening met plannen om de instroom van internationale studenten te beheersen. Het is dan ook de vraag of deze prognoses realistisch zijn. We hebben er om deze redenen voor gekozen om geen concrete prognoses scenario's voor de ontwikkeling van het aantal internationale studenten op te stellen.

2.5 Kwalitatieve verdieping van de vraag

Vragenlijst onder internationale kenniswerkers en studenten

We hebben een online enquête uitgezet onder internationale werknemers en studenten met daarin vragen over hun huidige woonsituatie en woonwensen. In deze paragraaf gaan we in op de resultaten van dit onderzoek, gebaseerd op in totaal 70 respondenten. Daarvan gaat het om 62 internationale medewerkers en 8 internationale studenten. Van alle 70 ondervraagden ging het om 32 alleenstaanden, 23 samenwonende/getrouwde stellen, 7 stellen met kinderen en 8 overige situaties. De relatief lage respons maakt het lastig om een algemeen en representatief kwalitatief beeld t.a.v. de vraag naar huisvesting van deze doelgroep

¹⁸ Bron: Kences (2023). Landelijke studenten monitor

te schetsen. Binnen het kader van dit onderzoek is het niet haalbaar gebleken om een grotere groep internationals te bereiken.

Meeste internationals komen direct in een huurwoning terecht, short stay wordt beperkt gevonden

Van de ondervraagden betrokken 35 een huurwoning bij aankomst, 13 internationals kwamen in short stay terecht en 13 kwamen terecht in een (apart)hotel, of Airbnb. Van 1 respondent is niet bekend in wat voor type locatie de persoon terecht kwam. Van de mensen die rechtstreeks in short stay terecht kwam werkt het grootste deel bij een internationaal bedrijf, hoewel het niet ver uit elkaar ligt. Van de 13 internationals die in short stay terecht kwamen, werken er vier voor een internationaal bedrijf, 3 voor een Nederlands bedrijf en 2 voor een universiteit/onderzoeksinstituut.

Tabel 2.14 Eerste accommodatie van internationals in Utrecht

	Huurwoning	Short stay housing	Hotel	AirBnB	Anders	Niet ingevuld	Totaal
Internationaal bedrijf	11	4	5	0	3	1	24
Universiteit/ onderzoeksinstituut	10	2	0	2	0	0	14
Nederlands bedrijf	7	3	3	1	2	0	16
Student	4	2	0	1	1	0	8
Anders ¹⁹	3	2	1	0	2	0	8
Totaal	35	13	9	4	8	1	70

Short stay voornamelijk rechtstreeks bij aanbieder gevonden

In bijna de helft van de gevallen hebben de internationals die in short stay terecht kwamen de accommodatie rechtstreeks bij de aanbieder gevonden. In vier van de dertien gevallen werd de short stay accommodatie via sociale media gevonden en in drie gevallen via de werkgever.

Wel geven bijna alle ondervraagden die in short stay terecht kwamen aan dat ze moeite hadden met het vinden van de short stay accommodatie. Slechts één persoon gaf aan de accommodatie makkelijk gevonden te hebben. Drie van de ondervraagden geven aan 1 tot 3 weken gezocht te hebben. Vijf geven aan er 3 tot 6 weken gezocht te hebben. De overige vijf geven aan langer dan zes weken gezocht te hebben.

¹⁹ Vier respondenten geven aan niet te werken en niet te studeren, twee werken voor een non-profit organisatie, één voor een internationale school en één werkt als zelfstandige

De short stay accommodaties werden vooral gevonden door alleenstaanden: 10 waren er alleenstaand. De overige drie waren samenwonende/getrouwde stellen.

Tabel 2.15 Antwoorden op de vraag 'Hoe heeft u uw eerste accommodatie gevonden?', uitgesplitst naar eerste verblijfslocatie⁵

	Short stay	AirBnB	Hotel	Huurwoning	Anders/niet ingevuld	Totaal
Direct via een aanbieder	6	0	1	5	0	12
Via social media	4	1	0	4	3	12
Via mijn werkgever	3	1	4	1	1	10
Via een online huizenplatform (bijv. Funda, Pararius etc.)	0	0	2	18	1	21
Via AirBnB	0	2			1	3
Anders	0		2	7	3	12
Totaal	13	4	9	35	9	70

Van de internationals die in short stay terecht kwamen geven er twee aan op het moment van invullen van de vragenlijst nog steeds in short stay te wonen. De overige 11 zijn bijna allemaal naar een huurwoning doorgestroomd. Wederom geeft bijna iedereen aan dat, ondanks het wonen in short stay, het lastig was om hun huidige locatie te vinden.

Meer dan de helft van de respondenten was bij aankomst in Nederland wel geïnteresseerd in short stay, maar meestal paste het aanbod niet

38 respondenten geven aan dat ze destijds wel geïnteresseerd waren in short stay. Een groot deel geeft aan dat ze het short stay aanbod niet passend vonden. Daarvan geven er 24 aan dat er op dat moment niets beschikbaar was. 14 geven aan dat ze short stay te duur vonden. Onder de respondenten die niet geïnteresseerd waren in short stay, wordt voornamelijk genoemd dat ze op zoek waren naar verhuur voor de lange termijn. Slechts zes geven aan dat ze bij aankomst geïnteresseerd waren in short stay en dat ze ook in short stay zijn gaan wonen. In de praktijk zijn er 13 respondenten in short stay gaan wonen. Mogelijk betekent dit dat de overige zeven respondenten niet geïnteresseerd waren in short stay, maar wel in een short stay woning terecht gekomen zijn. Ook kan het zijn dat het ze niet uitmaakte.

Tabel 2.11 Antwoorden op de vraag 'Was u bij aankomst in Nederland geïnteresseerd in short stay? (Meerdere antwoorden mogelijk)'

Antwoord	Aantal
Ja, maar er was niets beschikbaar	24
Ja, maar de kwaliteit was niet goed genoeg	9
Ja, maar short stay was te duur	14
Ja, maar de locatie was niet goed genoeg	3
Ja, maar short stay woningen zijn te klein voor mijn wensen	6
Ja en ben ook in short stay gaan wonen	6
Nee	27
Het maakte me niet uit	5

Merendeel van de internationals ervaart moeite met het vinden van een huis in Utrecht

89 procent van de respondenten geeft aan dat het moeilijk was om aan een huis te komen in Utrecht. 47 procent deed langer dan zes weken over de zoektocht, 34 procent drie tot zes weken, 13 procent een tot drie weken en 4 procent minder dan een week. Het meest extreme geval onder de respondenten was zeven maanden. Onder andere de volgende redenen worden genoemd voor de moeizame huizenzoektocht:

- De concurrentie was hoog; dit is verreweg de meestgenoemde reden.
- Makelaars waar contact mee werd gezocht wilden geen internationals huisvesten.
- Verhuurders geven voorkeur aan huurders die fysiek langs kunnen komen. Vanuit het buitenland is het moeilijk in te schatten of een verhuurder betrouwbaar is.
- Internationale huurders komen niet door de screening heen, omdat ze nog geen salarisgegevens, BSN en aanbevelingen kunnen aanleveren.
- Veel studentenhuizen zijn op zoek naar Nederlandse studenten.
- Verhuurders willen iemand eerst gezien hebben, voordat ze een huurcontract aanbieden.
- Prijzen zijn te hoog.

De respondenten die aangaven dat de zoektocht makkelijk was, geven als reden aan dat ze geluk hadden of dat de concurrentie minder hoog was door de coronapandemie.

De meerderheid van de ondervraagden is tevreden met huidige woonsituatie, tegelijkertijd heeft 2 op de 5 ondervraagden de wens om te verhuizen. Over het algemeen zijn veel van de ondervraagden tevreden of neutraal over hun

woonsituatie (70 procent). Met name de locatie van de woning wordt gewaardeerd; 93 procent geeft aan tevreden of neutraal te zijn met de huidige woonlocatie. 74 procent is neutraal of positief over de kwaliteit van de woning en 73 procent vindt zijn/haar locatie duur. Alles bij elkaar geeft 61 procent aan niet van woning/logie te willen wisselen, 39 procent geeft aan dit wel te willen.

Tabel 2.12 Antwoorden op de vraag: 'hoe beoordeelt u uw huidige woonsituatie in het algemeen, qua kwaliteit, qua prijs en qua locatie?'

	Slecht	Neutraal	Goed
Algemeen	20%	34%	46%
Kwaliteit	24%	26%	49%
Prijs	73%	23%	4%
Locatie	7%	21%	71%

Overige bevindingen

- Van de 70 ondervraagden geven drie aan een financiële bijdrage van de werkgever te ontvangen. Deze drie werken allemaal voor een internationaal bedrijf. 54 geven aan geen bijdrage te ontvangen. De overige ondervraagden hebben deze vraag niet beantwoord.
- 42 respondenten geven aan niet meer in de accommodatie te wonen waarin ze verbleven toen ze voor het eerst in Nederland kwamen.

2.6 Conclusies

Op basis van de data-analyse, ingevulde vragenlijsten en prognoses kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De Utrechtse arbeidsmarkt is aan het internationaliseren: Het aantal internationale kenniswerkers woonachtig en werkzaam in Utrecht stijgt jaarlijks en is tussen 2021 en 2022 met circa 25 procent gestegen. De gemiddelde jaarlijkse groei in de afgelopen 12 jaar was groter in Utrecht dan gemiddeld in Nederland. Daarnaast neemt het aandeel van internationale kenniswerkers op het totaal aantal werknemers toe: van 2,4 procent in 2010 naar 4,1 procent in 2022. Mogelijk komt het door de aanwezigheid en groei van de sector ICT, telecom en communicatiebedrijven in Utrecht. Deze sector is hard gegroeid in de laatste jaren en het grootste deel van de internationale kenniswerkers in Utrecht is ook in die sector werkzaam. Daarnaast neemt het aantal kenniswerkers voor wie short stay in potentie interessant kan zijn toe. In 2021²⁰ woonden er 2.535 internationale kenniswerkers voor wie short stay

²⁰ Omdat voor de kortverblijvende kenniswerkers en studenten 2021 het meest recente jaar is dat in beeld is gebracht, wordt hier het jaar 2021 vermeld.

interessant had kunnen zijn (zachtelanders en kortverblijvende kenniswerkers). In 2011 waren dit er nog 960.

- Het aantal internationale studenten woonachtig in Utrecht is in 2022 voor het eerst gedaald sinds 2010: in 2022 woonde er 4.065 internationale studenten in Utrecht, in 2021 waren dit er 4.630. Het zijn voornamelijk Europese studenten die naar Utrecht komen. Daarnaast neemt het aantal studenten toe voor wie short stay interessant zou kunnen zijn, dit geldt zowel voor de zachtelanders als voor de kortverblijvende studenten.
- Naar verwachting daalt de potentiële beroepsbevolking exclusief internationale werknemers tot 2030 en stijgt het aantal werkzame personen. Het gat tussen vraag en aanbod neemt toe, waardoor naar verwachting de vraag naar internationale kenniswerkers verder zal stijgen in de komende jaren. Vanwege de verwachte groei in het aantal banen in Utrecht, de toenemende vergrijzing en de stijging van het aantal kenniswerkers in de afgelopen 12 jaar, verwachten we dat het aantal kenniswerkers in Utrecht tot 2030 jaarlijks tussen de 5 en 11 procent zal toenemen. Dat betekent dat naar verwachting in 2030 tussen de 19.000 en 32.000 internationale kenniswerkers in Utrecht wonen.
- De omvang van de potentiële groep internationale kenniswerkers dat interesse heeft in short stay groeit naar 3.700 tot 6.030 per jaar.
- Het overgrote deel van de ondervraagde internationale kenniswerkers en studenten had veel moeite om een woning te vinden. Meest genoemde redenen zijn de hoge mate van concurrentie op de woningmarkt en de hoge prijzen. Ook geven de verhuurders voorkeur aan huurders die fysiek langs kunnen komen en kunnen internationale huurders vanuit het buitenland nog geen salarisgegevens, BSN en aanbevelingen aanleveren. Dit bij elkaar maakt het moeilijk om een woning in Nederland te vinden als de huurder nog niet in Nederland woont. Dit onderstreept het belang van short stay, vanuit een short stay woning zou het makkelijker moeten gaan om een woning te vinden omdat de huurder fysiek langs kan gaan en al in kan schrijven in Nederland. Van de 70 respondenten kwam 18 procent bij aankomst in Nederland in een short stay accommodatie terecht. 38 respondenten gaven aan interesse te hebben in short stay bij aankomst, 24 daarvan gaf aan dat er geen short stay beschikbaar was op dat moment, 14 respondenten gaven aan de prijs van short stay te hoog te vinden.

3. Aanbodanalyse short stay

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van een inventarisatie en analyse van het aanbod aan huisvesting dat zich specifiek richt op internationals opgenomen. De inventarisatie is tot stand gekomen door middel van:

1. Interviews met vier aanbieders van short stay-accommodaties in de gemeente Utrecht en met de Universiteit Utrecht.
2. Online analyses op basis van het gemonitorde aanbod aan short stay-accommodaties.
3. Informatie met betrekking tot vergunde short stay locaties, samengesteld door gemeente Utrecht.
4. Vragenlijsten onder internationale werknemers en studenten.

We gaan in dit hoofdstuk achtereenvolgens in op:

- Verschillende door ons getypeerde vormen van woningaanbod (tijdelijk en permanent) voor internationals.
- Een aantal constatering t.a.v. meer permanente(re) vormen van huisvesting waar internationals gebruik van maken.
- En tot slot een inventarisatie van verschillende vormen van kort tijdelijk verblijf.

3.1 Typen aanbod (tijdelijk) verblijf

Tijdens eerder onderzoek²¹ hebben we zeven categorieën van (tijdelijk) verblijf gedefinieerd:

1. **Hotel:** een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- of tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten²². In dit onderzoek maken we onderscheid tussen hotels en Aparthotels. Bij hotels gaan we uit van de verhuur van hotelkamers. Bij Aparthotels wordt verhuurd onder dezelfde voorwaarde als bij een hotel, maar worden er appartementen verhuurd in plaats van hotelkamers²³.
2. **B&B en overige vakantieverhuur:** bij Bed & Breakfast wordt een deel van de woning verhuurd aan toeristen. De eigenaar woont zelf in de woning, is op hetzelfde adres ingeschreven in de BRP en is in de regel tijdens verhuring aanwezig. Het deel van de woning mag het hele jaar verhuurd worden en de huurder schrijft zich niet in op het adres. De uitoefening van een B&B is

²¹ Bron: Decisio (2019). *Kwantitatieve analyse short stay in Utrecht*

²² Bron: CBS (2024). *Hotels; capaciteit, accommodaties, kamers, bedden, sterklasse*

²³ Bron: Hospitality-management.nl (2012), geraadpleegd op 2 april 2024

uitsluitend toegestaan als afhankelijk van het bestemmingsplan tot maximaal 50 procent van de woning verhuurd wordt. Bij overige vakantieverhuur verhuurt de eigenaar de gehele woning incidenteel aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar / hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring²⁴.

3. **Short stay-accommodatie:** bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning tijdelijk verhuurt met een minimale verblijfstermijn van twee weken, een maximale verblijfstermijn van 6 maanden (na verlenging 12 maanden). Het gaat om logiesbestemmingen, de eigenaar staat niet ingeschreven op het adres²⁵. Panden met een woonbestemming vallen hier niet onder. Er is een optie tot inschrijving op het adres, de woning wordt veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) aangeboden²⁶.
5. **Vakantiepark:** een park met vakantiehuizen die worden verhuurd aan vakantiegangers en toeristen. Vakantiewoningen zijn niet bestemd voor permanente bewoning, zij worden in principe alleen tijdelijk verhuurd.
6. **Huurwoning:** een woning die de bewoner huurt van de eigenaar (een woningcorporatie of particulier), voor een termijn van (doorgaans) minimaal een jaar. Dit kan zowel om een zelfstandige eenheid gaan als een woning met gedeelde voorzieningen, zoals studentenhuisvesting.
7. **Koopwoning:** een woning die eigendom is van een particulier, in het algemeen de bewoner van een woning.

3.2 Permanentere huisvesting: huur- en koopwoning

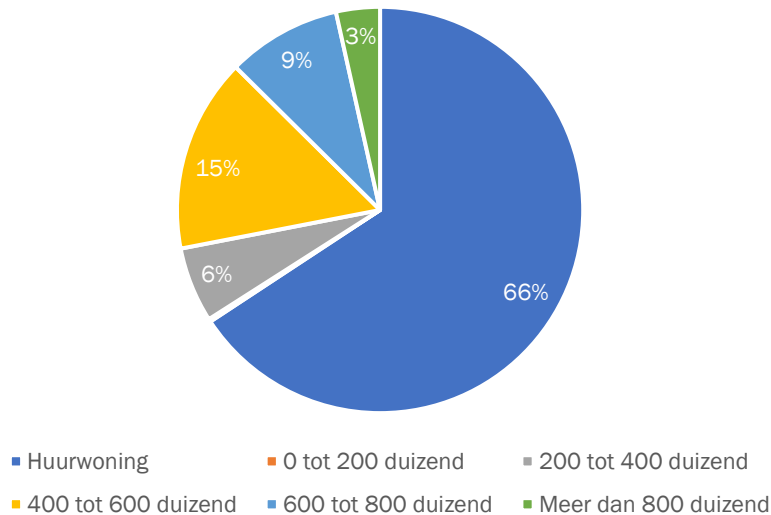
In 2022 huurde 66 procent van de kenniswerkers een woning (dit is inclusief short stay, aparthotels etc.) en had 34 procent een koopwoning (gegevens afkomstig van CBS Microdata, bewerkingen Decisio). 6 procent van deze woningen had in 2022 een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €400.000. 15 procent had een WOZ-waarde tussen de €400.000 en €600.000. 9 procent had een WOZ-waarde tussen de €600.000 en €800.000. 3 procent had een WOZ-waarde van meer dan €800.000.

²⁴ Bron: gemeente Utrecht (2018). *Beleidskader particuliere vakantieverhuur*

²⁵ Bron: gemeente Utrecht (2023). *Woning (onder)verhuren, geraadpleegd op 2 april 2024*

²⁶ Eigen definitie op basis van gesprekken

Figuur 3.1 WOZ-waarde van woningen van kenniswerkers woonachtig in Utrecht, 2022



Bron: CBS Microdata, bewerking Decisio

Zowel uit de vragenlijst als uit de CBS Microdata blijkt dat een ruime meerderheid langer dan een jaar in Utrecht verblijft. Deze groep richt zich naar verwachting meer op permanente vormen van huisvesting en doet dat door te kijken naar huur- en/of koopwoningen.

3.3 Short stay-accommodaties

Op basis van gesprekken met stakeholders in de short stay markt, verstrekte short stay vergunningen door de gemeente en een online analyse van het aanbod constateren we dat binnen de gemeente Utrecht ten minste een aanbod is van **185 eenheden** short stay-accommodaties²⁷. Dit is een afname van **95** ten opzichte van het vorige short stay onderzoek in 2019. De afname heeft waarschijnlijk te maken met het short stay beleid dat is ingevoerd, daardoor valt een deel van de oorspronkelijke short stay accommodaties niet meer binnen de kaders van het short stay beleid van de gemeente Utrecht. Van het huidige aanbod (185 eenheden), vallen **75 eenheden** onder de overgangsregeling, wat betekent dat ze nog een vergunning hebben tot 2026. Oorspronkelijke short stay eenheden verdwijnen onder andere omdat ze gevestigd zijn in een pand waar een woonbestemming op zit, dat is onder het huidige beleidskader niet meer

²⁷ Dit zijn eenheden die voldoen aan de short stay kenmerken, maar niet allemaal aan de beleidsdefinitie van 2019 voldoen. De meeste van deze eenheden zijn vergund met short stay bestemming, maar mogelijk valt ook een deel onder de hotelbestemming.

toegestaan. Ook kan het zijn dat eigenaren andere bestemmingen voor de eenheden zoeken en de short stay vergunning niet hebben aangevraagd.

Daarnaast zijn er door de gemeente vergunningen verstrekt voor short stay locaties die nog in ontwikkeling zijn. In totaal gaat het om **265 eenheden**, echter verschilt het per project in welk stadium ze zitten. **110 eenheden** zitten in een vergevorderd stadium, terwijl de overige **155 eenheden** in de oriëntatiefase zitten. Indien al deze eenheden er komen, is het aanbod na 2026 **375 eenheden**²⁸. Los van de huidige plannen die er liggen geven aanbieders aan interesse te hebben in het ontwikkelen van meer eenheden. Aanbieders geven aan dat ze verwachten dat de vraag naar internationale arbeid toe zal blijven nemen. Hoewel het niet de enige groep is die gebruik maakt van short stay, verwachten ze wel dat dit de vraag naar short stay zal doen toenemen en dat het daardoor interessant is om extra eenheden te ontwikkelen. Wel geven aanbieders aan dat de gestegen rentes, in combinatie met hogere bouwkosten, het investeren in short stay onzekerder maken en dat het mogelijk een belemmerende factor kan zijn op de ontwikkeling van extra eenheden in de toekomst.

Het short stay aanbod bestaat vooral uit studio's en (een of twee kamer) appartementen, met enkele grotere eenheden voor gezinnen. Huurprijzen liggen binnen een range van € 90 tot € 125 euro per nacht²⁹. Om binnen het short staykader te vallen, moet een minimale huurtermijn van 14 dagen gehanteerd worden. De maximale huurtermijn is in sommige gevallen zes maanden en soms ook 12 maanden. Uit gesprekken met verhuurders blijkt dat de gemiddelde verhuurtermijn circa zes weken is.

Short stay beleid in andere gemeenten

Diverse grote gemeenten hebben, net als Utrecht, beleid geformuleerd op het gebied van short stay. De meeste gemeenten hanteren min of meer dezelfde definities en voorwaarden voor short stay. Zo had ook Amsterdam³⁰ een overgangsregeling (van 10 jaar) voor bestaande short stay accommodaties die uitgefaseerd moesten worden en mogen nieuwe shortstay-appartementen alleen nog worden gerealiseerd in nieuwbouw en transformatieprojecten. Daarbij geldt, net als in Utrecht, dat hier de bestemming logies op moet zitten. Aanvullend geldt in Amsterdam binnen de logiesbestemming een specificatie voor locaties waar short stay is toegestaan en waar niet. Aanvullend en interessant is dat short stay locaties een specifiek registratienummer moeten aanvragen bij de gemeente en dat nummer ook moeten melden bij verhuur van de woning. Dat vereenvoudigt voor de gemeente handhaving op het short stay beleid. Los van deze bijzonderheden is het beleid niet heel uitgebreid geformuleerd.

²⁸ Dit is als volgt berekend: 185 bestaande eenheden minus 75 overgangseenheden plus 265 eenheden in ontwikkeling.

²⁹ Let op, prijzen zijn niet in alle gevallen bekend.

³⁰ Zie: [Shortstay in Amsterdam - Gemeente Amsterdam](#)

De gemeente Eindhoven³¹ heeft recent (oktober 2023) het Beleidskader short stay initiatieven vastgesteld. Dit beleid is uitgebreider geformuleerd en bevat ook een meer wenkend perspectief voor ontwikkelaars om te ontwikkelen in short stay, in een bijlage bij het beleidskader is namelijk aan de hand van enkele voorbeelden van short stay inspiratie meegegeven. Dit met als doel om het aanbod aan short stay te vergroten en daarmee te voorzien in de sterke groei van het aantal internationale kenniswerkers in de regio. Tegelijkertijd bevat het beleidskader een uitgebreider kader waarbinnen short stay mogelijk is en van een aantal aspecten die zij graag terugziet in een short stay voorziening. Dat is gedaan aan de hand van een afwegingskader waarlangs initiatieven gescoord worden (zowel kwantitatief als kwalitatief, met daarin ook enkele 'knock-out' criteria). Criteria waarop gelet wordt zijn de locatie, een maximum aantal eenheden dat in de gemeente gerealiseerd zou mogen worden (ook uitgesplitst naar verschillende doelgroepen), verschillende verblijfscriteria (waaronder een minimale oppervlakte van de woonruimte, aanwezigheid van services) en enkele voorkeuren wat betreft de prijsklasse van accommodaties. Het zijn mogelijk elementen waar de gemeente Utrecht in haar beleid op het gebied van short stay ook op zou kunnen sturen om op die manier een passend aanbod te realiseren.

3.4 Hotels en aparthotels

Wat betreft het hotelaanbod³² telde de gemeente Utrecht in 2022 2.744 hotelkamers. Daarnaast worden er in de komende jaren naar verwachting hotelkamers toegevoegd aan het aanbod.

Naast het aanbod aan short stay-accommodaties constateren we in de gemeente Utrecht een aanbod van 211 eenheden aparthotels die zich richten op de doelgroep internationale werknemers. Het grootste verschil met reguliere hotels is dat huurders een appartement huren in tegenstelling tot een hotelkamer. Het grootste verschil met short stay is dat de locatie ook korter dan 14 dagen gehuurd kan worden. Een aparthotel zit tussen een hotel en short stay-accommodatie in. Enerzijds richt het zich op dezelfde doelgroep als short stay-accommodaties: het zijn gemeubileerde appartementen en vaak ook serviced. Anderzijds kan het ook voor losse nachten geboekt worden, wat met short stay-accommodaties niet mogelijk is.

3.5 Airbnb

Uit vragenlijsten en gesprekken, blijkt dat internationale werknemers en studenten ook gebruik maken van hotels en Airbnb voor de 'zachte landing'. In 2022 telde de gemeente Utrecht 836 Airbnb's. Dit aanbod lijkt te zijn afgenomen in de afgelopen jaren (in 2019 was het aantal nog 2.161), wat mogelijk te maken heeft met de ingevoerde registratie- en meldplicht. Van de 836 Airbnb's, gaat het om 635 volledige woningen, 196 privé kamers en 5 gedeelde kamers. De vraag is in hoeverre Airbnb als stabiel aanbod gezien kan worden. Het gemiddeld aantal

³¹ Zie: [Beleidskader short stay initiatieven | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

³² Aparthotels zijn hier niet in meegenomen

verhuurde nachten per Airbnb was 74 nachten. In 2022 waren er gemiddeld per dag 370 locaties beschikbaar via Airbnb en het platform Vrbo³³.

3.6 Huisvesting voor internationale studenten

Uit de vraaganalyse komt naar voren dat er in 2022 circa 1.135 internationale studenten instroomden in Utrecht. Een deel daarvan kan terecht bij de SSH. SSH Short Stay omvat in totaal 900 gemeubileerde eenheden die tijdelijk kunnen worden gehuurd voor een periode van 5, 10 of 12 maanden. Het gaat om gemeubileerde eenheden zonder extra services, die vaak zijn geconcentreerd rondom of in de buurt van onderwijsinstellingen (zoals op Utrecht Science Park). Studenten die korter dan een jaar in Utrecht studeren maken gebruik van deze woningen, maar ook studenten die langer in Utrecht studeren. Die wonen daar tijdelijk om vervolgens door te stromen naar de reguliere verhuurmarkt. Daarnaast maken ook internationale werknemers met een aanstelling aan de universiteit gebruik van deze woningen. Jaarlijks worden er circa 1.300 mensen in de short stay appartementen gehuisvest.

Met een aantal lopende nieuwbouwprojecten verwacht de SSH dat het short stay aanbod wel gaat groeien de komende jaren, maar onduidelijk is hoe hard. Een groot deel van de studenten vindt geen huisvesting via SSH short stay of zoekt huisvesting voor een wat langere periode en begeeft zich op de reguliere markt van studentenhuysvesting. Daarvan weten we dat de markt in elk geval bestaat uit 12.000 kamers in Utrecht die worden verhuurd door de SSH. Echter bestaat daarnaast ook nog een (veel groter) particulier aanbod dat wordt aangeboden via Facebook, Kamernet of andere verhuurwebsites. We hebben geen informatie over de omvang van deze markt en het aandeel internationale studenten daarin. Bovendien verblijft een deel van de (internationale) studenten tijdelijk in hostels of via onderhuur in Utrecht.

Wat we wel weten is dat niet alle studenten via de reguliere markt aan huisvesting kunnen komen: uit gesprekken met de Universiteit Utrecht blijkt dat afgelopen september voor 56 procent van de internationale studenten geen huisvesting via SSH of de universiteit georganiseerd kon worden. De instroom van het aantal internationale studenten overtreft daarmee het aantal beschikbare accommodaties. De Universiteit Utrecht geeft aan dat ze studenten niet actief aanmoedigen om te komen: kom alleen als je vooraf huisvesting hebt geregeld.

³³ Bron: Universiteit Utrecht & Sweco (2023). *Airbnb Monitor Utrecht*

Uit de vraaganalyse blijkt dat het aantal internationale studenten woonachtig in Utrecht afnam, terwijl het aantal inschrijvingen aan de universiteit toenam³⁴. Dat duidt er mogelijk op dat studenten steeds meer de regio weten te vinden voor huisvesting.

3.7 Conclusies huidig aanbod (tijdelijk) verblijf internationals

Als het gaat om tijdelijke verblijfsaccommodaties voor internationals, onderscheiden we vijf typen verblijf: hotels, B&B's en overige vakantieverhuur, aparthotels, short stay en vakantieparken. De scope van dit onderzoek betreft internationale werknemers en daarmee focussen we op het aanbod aan short stay-accommodaties.

- In de gehele gemeente gaat het om een aanbod van ten minste 185 short stay accommodaties.
- Van het huidige aanbod vallen 75 eenheden onder de overgangsregeling, wat betekent dat ze na 2026 van de markt zullen verdwijnen. Daarnaast zijn er nog 265 short stay eenheden in ontwikkeling, waarvan 110 eenheden in een vergevorderd stadium en 155 eenheden in de oriëntatiefase. Mochten alle eenheden er komen, dan is het aanbod na 2026 375 eenheden.
- Het huidig aanbod is afgenomen ten opzichte van het vorige short stay onderzoek in 2019. Mogelijk heeft dat te maken met het nieuwe short stay beleid: niet alle eenheden vallen nog binnen de short stay kaders.
- Aanbieders zien potentie in een verdere groei van de markt en hebben de ambitie om het aanbod uit te breiden. Ze verwachten namelijk dat de vraag naar internationale arbeid, en daarmee de vraag naar short stay, zal toenemen. Wel is de gestegen rente een mogelijk belemmerende factor in de ontwikkeling van nieuwe eenheden.
- Voor studenten en internationale werknemers gelieerd aan de universiteit zijn 900 short stay eenheden via SSH beschikbaar. Jaarlijks worden daar 1.300 mensen gehuisvest.
- De instroom van het aantal internationale studenten overtreft het aanbod van short stay-accommodaties die voor deze doelgroep is bestemd. Dat blijkt uit het feit dat ruim 56 procent van de internationale studenten in het afgelopen jaar geen huisvesting kon vinden via de SSH of universiteit.
- Waar het aantal in Utrecht woonachtige internationale studenten afnam, nam het aantal inschrijvingen aan de universiteit toe. Mogelijk worden steeds meer studenten in de regio gehuisvest.

³⁴ Bron: Universiteit Utrecht (2023). *Nieuwe instroom leidt tot stabiele internationale mix van studenten*

4. Conclusies vraag en aanbod short stay

Wanneer we aanbod en vraag samenbrengen komen we tot de volgende conclusies:

- **De Utrechtse arbeidsmarkt internationaliseert:** het aandeel van internationale kenniswerkers op het totaal aantal werknemers toe: van 2,4 procent in 2010 naar 4,1 procent in 2022.
- **Vanuit kenniswerkers is de vraag naar short stay op dit moment groter dan de vraag.** Er is op dit moment een aanbod van 185 short stay eenheden. Met een gemiddelde verblijfsduur van 6 weken, betekent het dat er maximaal 1.600 mensen per jaar gehuisvest kunnen worden. Kijkend naar woongemeente, zagen we in 2021³⁵ dat voor 2.565 internationale kenniswerkers short stay in potentie interessant kan zijn. We onderschatten daarmee de totale groep waarvoor short stay interessant kan zijn, zoals de groep Nederlanders die gebruik maakt van short stay, de groep internationals die zich niet inschrijft in het BRP en internationals die op projectbasis of op een expat contract tijdelijk in Nederland werken.
- Mochten alle ontwikkelplannen uitgevoerd worden dan komt het totale aanbod op 375 eenheden. Dat is echter boven de huidige begrenzing van 300 die de beleidsregels voorschrijven. Een aanbod van 300 eenheden accommodeert in potentie 2.600 mensen die gebruik kunnen maken van short stay (uitgaande van de gemiddelde verblijfsduur van 6 weken. Daarmee zou het aanbod voldoen aan de huidige vraag (cijfers over 2022).
- We constateren vanuit verschillende onderzochte scenario's echter ook dat **de groep internationale kenniswerkers de komende jaren nog zal groeien.** Daarmee neemt ook de groep voor wie short stay interessant kan zijn toe. Doordat Utrecht een internationaal karakter kent, veel bedrijven heeft in de ICT, communicatie en telecom en door vergrijzing, zullen internationale werknemers – naar verwachting – nodig zijn om aan de vraag naar arbeid te blijven voldoen. Vanwege de verwachte groei in het aantal banen in Utrecht, de toenemende vergrijzing en het stijgende aantal internationale kenniswerkers in de afgelopen 12 jaar, verwachten we dat het aantal kenniswerkers in Utrecht tot 2030 jaarlijks tussen de 5 en 11 procent zal toenemen. Dat betekent dat naar verwachting in 2030 tussen de 19.000 en 32.000 internationale kenniswerkers in Utrecht wonen.

³⁵ Omdat voor de kortverblijvende kenniswerkers en studenten 2021 het meest recente jaar is dat in beeld is gebracht, wordt hier het jaar 2021 vermeld.

- Wanneer we deze groei vertalen naar de groep internationale kenniswerkers die in potentie in aanmerking komt voor short stay (zachteladers en kortverblijvende kenniswerkers) dan zien we een bandbreedte van 3.700 tot 6.000 internationale kenniswerkers in 2030. Dit vertaalt zich in een potentiële en maximale vraag naar short stay accommodaties vanuit deze groep van ten minste 425 tot bijna 700 eenheden. Binnen deze vraagraming is nog geen rekening gehouden met andere doelgroepen die gebruik maken van short stay (zoals Nederlandse speedzoekers en internationals die op projectbasis kort tijdelijk in de stad of regio werken).
- **Het is daarmee aan te bevelen om de huidige begrenzing van het aantal short stay eenheden te heroverwegen en uit te breiden, naar ten minste 500 eenheden.**
- Dat het aanbod van short stay op dit moment onvoldoende toereikend is blijkt uit een enquête. Daarin hebben we internationale kenniswerkers gevraagd of zij gebruik hebben gemaakt van short stay bij aankomst in Nederland. De meesten hebben dat niet gedaan, met als meest genoemde reden dat op dat moment geen aanbod beschikbaar was.
- Ook voor studenten is het aanbod niet voldoende. De 900 short stay eenheden bij Utrecht Science Park biedt plaats voor 1.300 per jaar. In 2021 waren al 2.755 studenten voor wie short stay interessant zou kunnen zijn. Daar komt bij dat deze eenheden gedeeld worden met internationale werknemers aan de universiteit. Wel daalde het aantal internationale studenten woonachtig in Utrecht in 2022. De vraag is of dat betekent dat er minder vraag is naar woningen, of dat er minder studenten in Utrecht gaan wonen door het gebrek aan woningen. De universiteit en SSH konden in september 2023 aan 56 procent van de internationale studenten geen woning aan bieden.
- De verwachte ontwikkeling van het aantal studenten woonachtig in Utrecht is onduidelijk. Enerzijds lijkt de instroom nog steeds toe te nemen. Anderzijds is in de cijfers van het aantal woonachtigen in Utrecht te zien dat er minder in Utrecht gehuisvest worden. Daarnaast werft de universiteit niet meer actief studenten en lijken universiteiten de instroom van internationale studenten te willen beperken³⁶.
- De moeite die internationale kenniswerkers en studenten ervaren met betrekking tot het vinden van een woning bevestigt het belang van short stay. Naast dat de concurrentie en prijzen hoog zijn, is het moeilijk om op afstand aanspraak te maken op een woning. Huurders die fysiek langs kunnen komen

³⁶ Dit blijkt uit gesprekken die we gevoerd hebben in het kader van dit onderzoek en ook recente publicaties in de media, zoals: <https://nos.nl/artikel/2507986-universiteiten-willen-fors-minder-engelstalige-opleidingen>

genieten de voorkeur. Daarnaast kunnen veel internationals nog geen inkomensdocumenten of BSN aanleveren.

- Gemeente Utrecht wil zorgdragen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en (internationale) medewerkers en is daarom gebaat bij duidelijk short stay beleid en voldoende short stay aanbod. Daarmee speelt het in op een toenemende internationalisering en knelpunten die internationale werknemers en studenten op dit moment ervaren rond de huisvesting in Utrecht.
- Aanbieders hebben interesse in het ontwikkelen van nieuwe short stay eenheden, omdat ook zij verwachten dat het aantal kenniswerkers toe zal nemen. Wel kan de rentestand een belemmering vormen voor het investeren in nieuwe eenheden.

Bijlage 1. Bronnenlijst

CBS (2020). *Indiase immigranten werken in ons land vooral in de IT-sector*
CBS (2022). *Banen van werknemers naar woon- en werkregio (2014-2020)*
CBS (2023). *Regionale kerncijfers Nederland*
CBS (2024). *Hotels; capaciteit, accommodaties, kamers, bedden, sterklasse*
CPB/PBL (2015). *WLO-scenario's*
Decisio (2019). *Kwantitatieve analyse short stay in Utrecht*
EU Regional Competitiveness Index 2.0 (2023).
Gemeente Utrecht (2018). *Beleidskader particuliere vakantieverhuur*
Gemeente Utrecht (2023). *Woning (onder)verhuren, geraadpleegd op 2 april 2024*
Hospitality-management.nl (2012), geraadpleegd op 2 april 2024
IND (2024). *Verblijfsvergunning onbepaalde tijd voor (ex-)geprivilegieerden en familieleden, geraadpleegd op 2 april 2024*
Kences (2023). *Landelijke studenten monitor*
Universiteit Utrecht & Sweco (2023). *Airbnb Monitor Utrecht*
Universiteit Utrecht (2023). *Nieuwe instroom leidt tot stabiele internationale mix van studenten*