

GEMEENTE UTRECHT

Quickscan vraag- en aanbodanalyse shortstay-accommodaties Utrecht

Versie: 9 januari 2019

Opgesteld door: Daan van Gent (d.vangent@decisio.nl)

Suzanne Steegman (s.steegman@decisio.nl)

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	Pagina 3
1. Introductie	Pagina 5
2. Vraaganalyse short stay	Pagina 8
I. Aanpak	
II. Kwantitatieve inschatting huidige omvang vraag naar short stay vanuit verschillende doelgroepen	
III. Ontwikkelingen en trends vanuit de markt	
IV. Prognose vraagontwikkeling short stay	
V. Conclusie vraaganalyse short stay	
3. Aanbodanalyse short stay	Pagina 27
i. Aanpak	
ii. Kenmerken verschillende typen aanbod short stay	
iii. Ontwikkeling aanbod	
4. Match vraag en aanbod	Pagina 36
I. Huidige match vraag en aanbod short stay	
II. Toekomstige match vraag en aanbod short stay (o.b.v. prognoses)	
5. Conclusies	Pagina 41

Aanleiding en doel

De shortstay-woningmarkt is de laatste jaren in veel steden sterk gegroeid. Dat komt mede voort uit een internationaliseringstrend: meer en meer internationale bedrijven, werknemers en studenten komen (tijdelijk) naar Nederland. Ook in Utrecht is die trend zichtbaar en is geconstateerd dat het aanbod van short stay en serviced apartments in Utrecht is toegenomen. Dat is enerzijds positief: voldoende aanbod van passende tijdelijke woonruimte zorgt ervoor dat Utrecht als stad aantrekkelijk is en kan blijven voor internationale werknemers en studenten. Anderzijds is het een aandachtspunt dat het tijdelijke verblijf niet ten koste gaat van leefbaarheid en veiligheid in de stad, binding met de buurt en het aanbod aan woningen voor Utrechters die huisvesting zoeken gezien de huidige schaarste op de reguliere woningmarkt. Om die reden is een goede afweging van belangen en eenduidig beleid voor shortstay-voorzieningen wenselijk.

Ter ondersteuning van de te maken afwegingen en om te komen tot eenduidig beleid heeft Decisio in opdracht van de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en de Economic Board Utrecht een quickscan vraag- en aanbodanalyse van shortstay-accommodaties in de regio uitgevoerd.

Wat verstaan we onder het begrip short stay?

In dit onderzoek houden we de volgende definities van short stay aan. Vanuit de vraagkant betreft het 'de behoefte aan een bepaalde vorm van tijdelijk verblijf van minimaal 2 weken en maximaal 6 maanden, met incidenteel uitloop tot maximaal 12 maanden'. Vanuit het aanbod: "De bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning structureel tijdelijk verhuurt met een maximale verblijfst termijn van 6 maanden (met uitloop tot 12 maanden), met optie tot inschrijving op het adres, en waarbij de woning veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) wordt aangeboden."

Vraag

In potentie maken vijf doelgroepen gebruik van short stay:

- Tijdelijk verblijvende internationale werknemers (tot 6 maanden).
- Internationale werknemers die zich nieuw in de regio vestigen en voor de eerste paar maanden huisvesting nodig hebben om van daaruit door te stromen naar de reguliere woningmarkt.
- Internationale studenten.
- Internationale en Nederlandse werknemers die tijdelijk op projectbasis in de regio Utrecht werken, maar niet onder contract staan bij dat bedrijf.
- Nederlanders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in hun eigen huis kunnen verblijven (bijvoorbeeld vanwege verbouwing of echtscheiding).

Van de eerste drie doelgroepen is de huidige omvang kwantitatief in beeld gebracht. De twee laatste doelgroepen zijn op dit moment niet kwantitatief in beeld, gezien het quickscan karakter van voorliggende studie is een inschatting van de omvang van deze doelgroepen niet haalbaar gebleken.

Uit de vraaganalyse shortstay komt naar voren dat in 2017 in Utrecht 1.350 tijdelijk verblijvende internationale werknemers woonden, zich 16.800 internationale nieuwkomers in de stad vestigden en dat er 3.700 internationale studenten studeerden aan de HU of UU. De omvang van deze drie groepen is de laatste jaren (2013-2017) sterk gestegen.

Aanbod

Het aanbod aan shortstay-accommodaties in Utrecht is met name in de laatste jaren tot stand gekomen. In beeld is het bedrijfsmatige aanbod van accommodaties dat structureel voor short stay wordt ingezet. Het gaat om 280 eenheden. Voor studenten en internationals werkzaam bij één van de hoger onderwijsinstellingen in Utrecht zijn via SSH Short Stay 793 shortstay-accommodaties beschikbaar.

Match vraag en aanbod

Op basis van de vraag- en aanbodanalyses en prognoses van verschillende doelgroepen die in potentie gebruik maken van shortstay-accommodaties constateren we dat er marktruimte is voor toevoeging van eenheden bovenop de huidige 280 shortstay-accommodaties. Wanneer het gaat om het bedrijfsmatige aanbod, dat voornamelijk wordt gebruikt door internationale werknemers, tonen de prognoses aan dat er potentie is voor in totaal 420 tot 640 shortstay-accommodaties in 2030 (een toevoeging van 140 tot 360 eenheden).

Op dit moment is sprake van een tekort aan huisvesting voor internationale studenten van ongeveer 1.400 eenheden (in 2018 konden 1.400 internationale studenten geen woonruimte vinden via de reguliere weg). Wanneer het aantal internationale studenten groeit (en die verwachting is er zeker, mede gezien het actieve internationaliseringsbeleid van verschillende onderwijs- en overheidsinstellingen in de regio) neemt de vraag naar woonruimte voor studenten ook toe, waaronder ook vraag naar shortstay-accommodaties.

Een kwantitatieve inschatting van het tekort in 2025 levert inzicht in een minimaal tekort van 1.600 eenheden (dit scenario gaat ervan uit dat het aanbod min of meer meegroeit met de vraag) tot 2.300 eenheden (wanneer het aanbod in zijn geheel niet groeit). Binnen dat tekort is het aandeel exchange studenten dat voor kortere tijd in Nederland verblijft ongeveer 40 procent. Dat zou een indicatie kunnen zijn voor de benodigde groei van het aantal shortstay-accommodaties voor internationale studenten. In dat geval ontstaat een bandbreedte tussen de 640 (bij een minimaal tekort) en 920 nieuwe shortstay-accommodaties (bij een maximaal tekort), wat gemiddeld zou uitkomen op een groei van ongeveer 780 accommodaties voor internationale studenten.

Monitoring vraag en aanbod

Mede doordat we niet de volledige vraag (denk aan de doelgroep overige zakelijke verblijvers) en het volledige aanbod (er is sprake van een klein deel particulier aanbod van short stay) in beeld hebben en dit onderzoek, mede om die reden, slechts een eerste inkijk (quickscan) geeft in het huidige aanbod en de vraag naar shortstay-accommodaties is het aan te bevelen om de markt de komende jaren te blijven monitoren. Het gaat om de vraag (bijvoorbeeld door aanvullend bedrijven te bevragen naar verschillende groepen tijdelijke internationale verblijvers) en het aanbod (wat mogelijk expliciet in beeld komt na vorming van beleid). Dan zal een preciezer beeld van de huidige markt gegeven kunnen worden en kunnen marktontwikkelingen in de gaten worden gehouden.

1 Introductie

1 Introductie

1.1 Inleiding

De laatste jaren is internationaal sprake van een toenemende mobiliteit van werknemers en studenten. In Nederland neemt het aantal buitenlandse werknemers en studenten toe, onder meer als gevolg van de vestiging van buitenlandse bedrijven. Uit onderzoek van Decisio¹ blijkt dat ook de regio Utrecht een sterke aanwas van internationale werknemers, studenten en zelfstandigen kent. Zo groeide het aantal internationale werknemers in de gemeente Utrecht van 13.600 (2013) naar meer dan 20.000 werknemers in 2017 en het aantal internationale studenten van 2.600 naar 3.700. Daarnaast neemt het aantal binnenlandse zakelijke bezoekers aan de stad en regio de laatste jaren eveneens toe.

Diverse organisaties en overheden constateren dat werknemers steeds vaker voor een kortere periode (dan een jaar) naar Nederland komen. Bedrijven die internationals in dienst hebben en aanbieders van accommodaties gericht op deze doelgroep geven aan dat dit type verblijvers in Nederland in toenemende mate niet langer alleen meer aangewezen wil zijn op hotelaccommodaties. Ook vanuit Nederlandse werknemers die een periode buiten hun eigen woonplaats werken of vanuit mensen die hun huis aan het verbouwen zijn of in scheiding liggen is sprake van toenemende behoefte aan alternatieve typen verblijfsaccommodaties in steden. De laatste jaren is om die reden een grotere markt ontstaan voor bijvoorbeeld short stay en serviced apartments. Dit type aanbod heeft de afgelopen jaren om die reden een grotere rol gekregen binnen de *hospitality industry*, ook in de gemeente (en regio) Utrecht.

¹ Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, regiorapportage Utrecht (2017)

Aantal en aandeel internationale werknemers in Utrecht, 2013 – 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Totale bevolking in Utrecht	321.900	328.200	334.200	339.000	343.000
Aantal internationale werknemers in Utrecht	13.600	16.800	17.000	18.100	20.300
Aandeel internationale werknemers op Utrechtse bevolking	4,2%	5,1%	5,1%	5,3%	5,9%

Bron: Gegevens Belastingdienst + CBS Microdata, bewerking Decisio (2018)

De groei van het aanbod aan short stay en serviced apartments in Utrecht is enerzijds positief: voldoende aanbod van passende tijdelijke woonruimte zorgt ervoor dat Utrecht als stad aantrekkelijk is en kan blijven voor internationale werknemers en studenten. Anderzijds is het een aandachtspunt dat het tijdelijke verblijf niet ten koste gaat van leefbaarheid en veiligheid in de stad, binding met de buurt en het aanbod aan woningen voor Utrechters die huisvesting zoeken gezien de huidige schaarste op de reguliere woningmarkt. Een goede afweging van belangen en eenduidig beleid voor shortstay-voorzieningen is daarom wenselijk.

Ter ondersteuning van de te maken afwegingen en om te komen tot eenduidig beleid heeft Decisio in opdracht van de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en de Economic Board Utrecht een quickscan vraag- en aanbod-analyse van shortstay-accommodaties in de regio uitgevoerd. Voorliggend rapport bevat de resultaten voor de gemeente Utrecht.

1 Introductie

1.2 Vraagstelling

In de quickscan vraag- en aanbodanalyse van shortstay-accommodaties stonden de volgende onderzoeksvragen centraal:

Vraag

1. Wat is een indicatie van de huidige vraag naar short stay en hoe kenmerken zich de verschillende vraagsegmenten in Utrecht?
2. Wat is de vraagprognose voor de behoefte aan short stay tot 2030?
3. Wat zijn relevante ontwikkelingen en trends in deze markt?

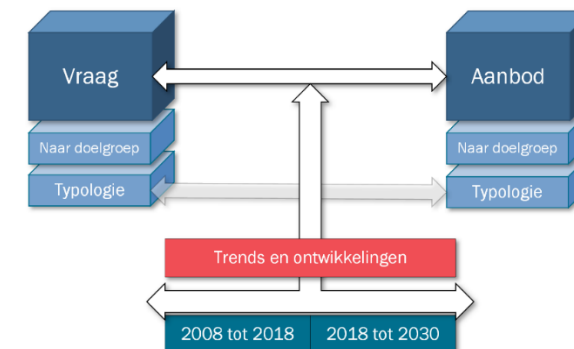
Aanbod

4. Wat is het huidige aanbod aan accommodaties voor short stay in de gemeente Utrecht? Met een verdere duiding naar:
 - a. Typen accommodaties die in de gemeente Utrecht worden aangeboden voor shortstay-verhuur
 - b. Verhouding particuliere verhuur/markt van short stay
 - c. Voor welke doelgroepen worden deze accommodaties aangeboden?
5. Hoe heeft het aanbod zich in de afgelopen tien jaar ontwikkeld?
6. Hoe ontwikkelt dit aanbod zich naar verwachting tot 2030?

Match vraag en aanbod

7. Hoe matchen vraag en aanbod?
8. In hoeverre is het aan te bevelen voor de komende jaren een bepaald volume shortstay-accommodaties uit te geven?

Voorliggend onderzoeksrapport geeft antwoord op deze vragen. In dit rapport ligt de focus op de marktsituatie in de gemeente Utrecht. In separate rapportages wordt nader ingegaan op de marktsituaties in de provincie Utrecht en gemeente Amersfoort.



Wat verstaan we onder het begrip short stay?

In dit onderzoek houden we de volgende definities van short stay aan. Vanuit de vraagkant betreft het 'de behoefte aan een bepaalde vorm van tijdelijk verblijf van minimaal 2 weken en maximaal 6 maanden, met incidenteel uitloop tot maximaal 12 maanden'. Vanuit het aanbod: "De bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning structureel tijdelijk verhuurt met een maximale verblijfstermijn van 6 maanden (met uitloop tot 12 maanden), met optie tot inschrijving op het adres, en waarbij de woning veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) wordt aangeboden."

2 Vraaganalyse short stay

2 Vraaganalyse short stay

2.1 Onderzoeksaanpak vraaganalyse

Inleiding

In dit hoofdstuk is een analyse opgesteld van de huidige vraag naar short stay en hoe deze vraag zich heeft ontwikkeld in de afgelopen jaren. Daarbij is gekeken naar verschillende vraagsegmenten (doelgroepen) binnen de gemeente Utrecht. Op basis van relevante trends en ontwikkelingen in deze markt is vervolgens een vraagprognose voor de behoefte aan short stay tot 2030 opgesteld.

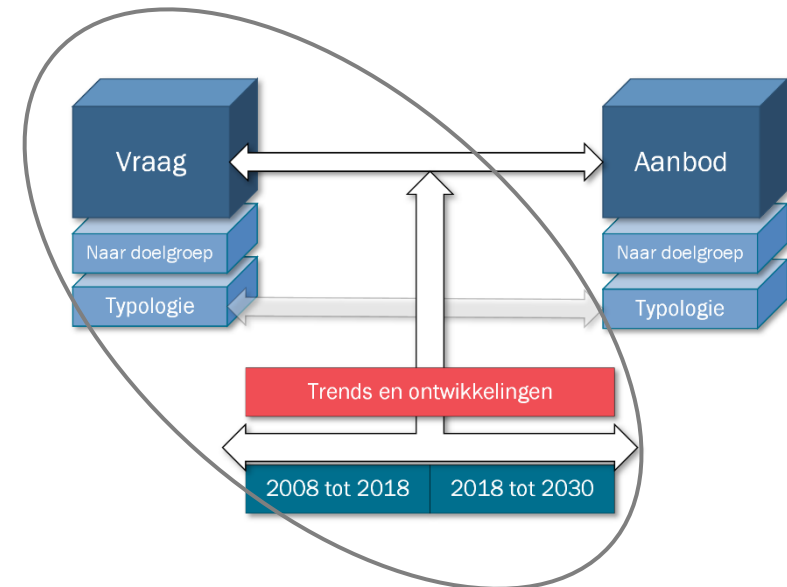
Aanpak

In het onderzoek zijn gegevens in beeld gebracht over vier verschillende doelgroepen die gebruik maken van of in potentie gebruik maken van short stay. Het gaat om:

1. **Toeristen en korte zakelijke verblijvers** (via Utrecht Monitor - Toerisme en de 'AirBnB monitor Utrecht').
2. **Internationale werknemers** (via CBS Microdata en onderliggende gegevens van de Belastingdienst).
3. **Internationale zelfstandigen** (via gegevens van de Belastingdienst).
4. **Internationale studenten** (via de Universiteit Utrecht).
5. Daarnaast zijn we bekend met een vijfde groep '**overige tijdelijke zakelijke verblijvers**' en zesde groep Nederlanders die om andere dan zakelijke redenen ook behoefte hebben aan tijdelijk verblijf. De exacte omvang van deze doelgroepen kennen we niet, maar we beschrijven wel enkele kwalitatieve aspecten.

Daarnaast is kwalitatieve informatie verzameld over onder meer de woonwensen van internationale werknemers en internationale studenten via een enquête onder beide doelgroepen.

In het vervolg van dit hoofdstuk brengen we karakteristieken en ontwikkelingen van de zes doelgroepen in beeld (paragrafen 2.2 tot en met 2.6), vervolgens gaan we in op de trends in de markt en conclusies over de vraag naar short stay (paragraaf 2.7). Tezamen met deze conclusies sluiten we af met een prognose van de vraagontwikkeling naar short stay per doelgroep (2.8).



2 Vraaganalyse short stay

2.2 Doelgroep toeristen en korte zakelijke verblijvers

Professionele logiesvormen

Het aantal toeristen en zakelijke gasten dat gebruik maakt van professionele vormen van logies is in de gemeente Utrecht de laatste jaren toegenomen. In de periode 2014-2017 betrof het een groei van 137.000 gasten (groei van 13% per jaar) en 245.000 overnachtingen (groei van 16% per jaar). Onder de gasten bevinden zich in toenemende mate zakelijke verblijvers. In 2014 waren in Utrecht ongeveer 260.000 zakelijke overnachtingen in deze vormen van logies, in 2017 is dat aantal gegroeid tot ongeveer 410.000 (groei van 16% per jaar).

Het gemiddeld aantal overnachtingen per gast in deze vormen van logies is in 2017 1,56. De gemiddelde verblijfsduur is daarmee iets gestegen ten opzichte van 2014 (toen 1,47 overnachtingen per gast). Binnen deze groep zijn er bezoekers die voor langere tijd (langer dan 2 weken) verblijven, maar om hoeveel mensen het gaat is niet bekend.

Particuliere logiesvormen

De Airbnb Monitor Utrecht geeft inzicht in de vraag naar particuliere vormen van logies van toeristen en zakelijke gasten. In de monitor wordt ingeschat dat in 2017 250.000 tot 280.000 overnachtingen zijn geboekt met Airbnb in Utrecht. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2016. Op basis van het gemiddeld aantal overnachtingen in professionele logiesvormen en de aanname dat dit in Airbnb ongeveer gelijk is, schatten we in dat in 2017 160.000 tot 179.000 gasten gebruik hebben gemaakt van Airbnb.

Gasten	2014	2015	2016	2017
Aantal gasten (incl. zakelijke gasten)	323.000	355.000	353.000	460.000
% uit Nederland	46%	45%	48%	44%
% uit het buitenland	54%	55%	52%	56%
Overnachtingen				
Aantal overnachtingen (incl. zakelijke gasten)	474.000	542.000	533.000	719.000
% uit Nederland	46%	42%	45%	42%
% uit het buitenland	54%	58%	55%	58%
% zakelijke overnachtingen	55%	55%	64%	57%
Aantal zakelijke overnachtingen	260.700	298.100	341.120	409.830
Gemiddeld aantal overnachtingen per gast	1,47	1,53	1,51	1,56

Bron: CBS Statline + bewerking Decisio

	2016	2017
Overnachtingen Airbnb		
Aantal onderkant bandbreedte	105.000	250.000
Aantal bovenkant bandbreedte	120.000	280.000
Gemiddeld aantal overnachtingen per gast professionele logiesvormen	1,51	1,56
Inschatting aantal gasten Airbnb (onderkant bandbreedte)	69.500	160.000
Inschatting aantal gasten Airbnb (bovenkant bandbreedte)	79.500	179.000

Bron: Airbnb monitor Utrecht, CBS Statline + bewerking Decisio

¹Het betreft de volgende logiesvormen: hotels, motels, pensions, appartementen met hoteldienstverlening, jeugdaccommodaties en bed&breakfasts met ten minste 5 slaapplekken (bron: CBS Statline, 2018).

2 Vraaganalyse short stay

2.2 Doelgroep toeristen en korte zakelijke verblijvers

Totale vraag logies

De totale vraag naar logies (professioneel en Airbnb samen) was in de gemeente Utrecht in 2017 als volgt:

- Ongeveer 630.000 gasten.
- Ongeveer 985.000 overnachtingen.

De vraag naar particuliere vormen van logies (Airbnb) maakt voor ongeveer een kwart onderdeel uit van de totale vraag.

Gezien de relatief lage gemiddelde verblijfsduur van deze doelgroep (1,5 overnachting per gast), past de doelgroep in mindere mate binnen de scope (en binnen de definitie) van het onderzoek naar de vraaganalyse voor short stay (er zullen enkele toeristen en korte zakelijke verblijvers zijn die wel minimaal twee weken in Utrecht verblijven).

De gegevens geven wel inzicht in het gegeven dat de stad Utrecht steeds aantrekkelijker wordt onder (internationale) toeristen en zakelijke verblijvers. Prognoses over vraag- en aanbodontwikkeling in de hotelmarkt zijn verder verdiept in een recent onderzoek uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning.

Totale vraag naar logies in Utrecht		2016	2017
Aantal gasten			
	Professionele vorm van logies	353.000	460.000
	Airbnb (midden van de bandbreedte)	74.500	169.500
Totaal aantal gasten		427.500	629.500
Aantal overnachtingen			
	Professionele vorm van logies	533.000	719.000
	Airbnb (midden van de bandbreedte)	112.500	265.000
Totaal aantal overnachtingen		645.500	984.000

Bron: Airbnb monitor Utrecht, CBS Statline + bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Via CBS Microdata is inzicht verkregen in (de ontwikkeling van) het aantal van internationals (mensen met een niet-Nederlandse nationaliteit) met een inkomen in Nederland voortkomend uit economische activiteit in Nederland (deze groep is dus in Nederland belastingplichtig, onderliggende gegevens zijn afkomstig van de Belastingdienst).

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

- De ontwikkeling van het aantal in de gemeente Utrecht woonachtige internationale werknemers (periode 2013-2017).
- De ontwikkeling van het aantal nieuwe internationale werknemers dat in de gemeente Utrecht komt wonen per maand (periode 2013-2017).
- De werklocaties van in de gemeente Utrecht woonachtige internationale werknemers (pendelstromen).
- Het inkomen van internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht en de belangrijkste sectoren waarin zij werkzaam zijn.
- De verblijfsduur van kortblijvende internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht, uitgesplitst naar 0-3 maanden en 3-6 maanden.

Internationale werknemers woonachtig in gemeente Utrecht

Het aantal internationale werknemers dat in Utrecht woont is in de periode 2013-2017 gestegen van 13.600 tot meer dan 20.000 (een groei van bijna 50%, een gemiddelde jaarlijkse groei van 11%).

Het aandeel internationals ten opzichte van de totale Utrechtse bevolking nam toe, van 4,2% in 2013 tot 5,9% in 2017.

	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal bevolking Utrecht	321.900	328.200	334.200	339.000	343.000
Internationale werknemers woonachtig in Utrecht	13.600	16.800	17.000	18.100	20.300
Aandeel internationale werknemers wonend in Utrecht	4,2%	5,1%	5,1%	5,3%	5,9%

Bron: Belastingdienst, CBS Microdata en bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Internationale nieuwkomers

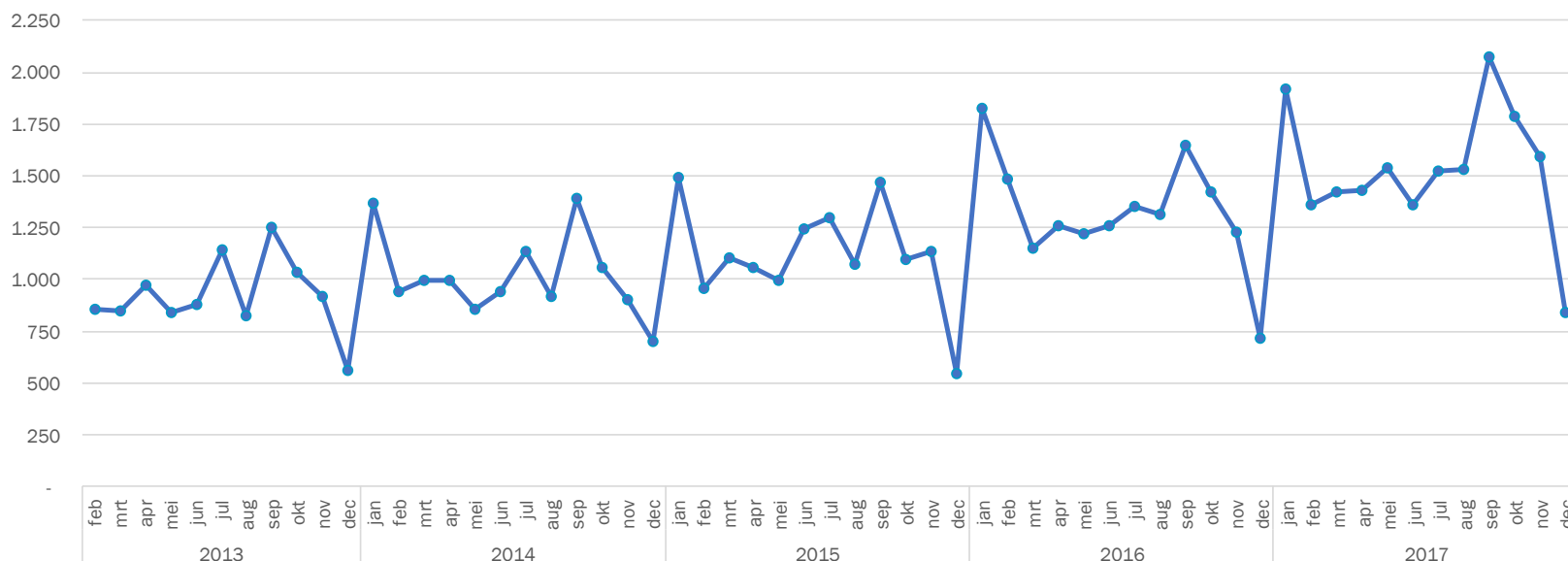
In onderstaande figuur is het aantal internationale werknemers dat zich nieuw in Nederland vestigt weergegeven voor de periode februari 2013 – december 2017.

Het totaal aantal nieuwkomers is per jaar toegenomen van ongeveer 10.000 in 2013 naar 18.000 in 2017 (een groei van 82% en gemiddeld 16% per jaar).

Ook de gemiddelde instroom per maand van nieuwe internationale werknemers die in Utrecht gaan wonen is toegenomen. In 2013 ging het om gemiddeld 920 internationale werknemers per maand, in 2017 is dat aantal opgelopen tot iets meer dan 1.500 internationale werknemers per maand.

De meeste internationale werknemers stromen in aan het begin van het jaar, in de maanden januari en februari. De instroom van nieuwe internationale werknemers is in de maanden november en december het laagst.

Aantal internationale nieuwkomers per maand in de gemeente Utrecht



	Totaal aantal nieuwkomers	Gemiddeld aantal nieuwkomers per maand
2013	10.100	900
2014	12.200	1.000
2015	13.500	1.100
2016	15.900	1.300
2017	18.400	1.500

In 2013 is de maand januari niet meegerekend, aangezien dat de start van onze database betrof.

Bron: CBS Microdata + bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Pendelstromen van internationale werknemers wonend in gemeente Utrecht

Op basis van gegevens over de woon- en werkgemeente zijn pendelstromen van de internationale werknemers in beeld gebracht die in de gemeente Utrecht wonen.

Uit de analyse blijkt dat het grootste deel van de internationale werknemers dat in de gemeente Utrecht woont, niet in de gemeente zelf werkt. 65 procent van de in Utrecht woonachtige internationale werknemers werkt in een andere gemeente. Dat doen zij vooral in Amsterdam (17%), Den Haag (4%) en Nieuwegein (3%), de top 10 uitgaande pendel over 2017 is rechts op de pagina weergegeven.

35 procent van de in Utrecht woonachtige internationale werknemers, werkt wel in Utrecht zelf. Dit aandeel is door de jaren heen iets afgenomen. In 2013 werkte 39 procent van de internationale werknemers in de gemeente Utrecht zelf. De ontwikkeling door de jaren heen is rechtsonder in de tabel weergegeven.

Utrecht is als woongemeente vooral populairder geworden voor internationale werknemers die werken in Amsterdam (in 2013 een aandeel van 12%, in 2017 17%).

Top 10 uitgaande pendel

		Aantal uitgaande pendel (de woongemeente is Utrecht) in 2017
Top 10	Werkgemeente	
1	Amsterdam	3.400
2	Den Haag	800
3	Nieuwegein	600
4	Hilversum	500
5	Haarlemmermeer	500
6	Diemen	500
7	Rotterdam	400
8	Amersfoort	350
9	Zeist	350
10	Eindhoven	300

	Totaal aantal internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht	Internationale werknemers woonachtig én werkend in de gemeente Utrecht		Internationale werknemers wonend in de gemeente Utrecht en elders werkend	
		Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
2013	13.600	5.300	39%	8.300	61%
2014	16.800	6.300	38%	10.600	63%
2015	17.000	6.200	36%	10.800	64%
2016	18.100	6.400	35%	11.700	65%
2017	20.300	7.100	35%	13.300	65%

Bron: Belastingdienst, CBS Microdata en bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Inkomens van internationale werknemers wonend in gemeente Utrecht

Het grootste deel van de internationale werknemers heeft een jaarinkomen tot 40.000 euro per jaar. Het gaat in 2017 om 68% van alle internationale werknemers woonachtig in Utrecht. Het aandeel internationale werknemers met een woonachtig in Utrecht met een inkomen boven de 40.000 euro neemt toe. In 2013 betrof het aandeel internationale werknemers met een jaarinkomen vanaf 40.000 euro 24%, in 2017 32%.

Top 10 belangrijkste sectoren

De meeste internationale werknemers met een inkomen tot 40.000 euro zijn werkzaam bij of via een uitzendbureau of arbeidsbemiddelingsbureau. Het gaat om ongeveer 2.500 internationale werknemers (18% van de hele groep). Andere belangrijke sectoren zijn horeca, onderwijs en detailhandel.

De meeste internationale werknemers met een jaarinkomen vanaf 40.000 euro zijn werkzaam bij een bedrijf dat actief is in de IT- en informatiedienstverlening. Het gaat om bijna 1.100 internationale werknemers (18% van de hele groep). Andere belangrijke werkgevers zijn actief in de groothandel en handelsbemiddeling, het onderwijs of juridisch en managementadvies.

	Totaal aantal internationale werknemers woonachtig in Utrecht	(potentieel) jaarinkomen tot 40.000 euro		(potentieel) jaarinkomen vanaf 40.000 euro	
		Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
2013	13.600	10.400	76%	3.200	24%
2014	16.800	12.300	73%	4.500	27%
2015	17.000	12.000	71%	5.000	29%
2016	18.100	12.700	70%	5.500	30%
2017	20.300	13.800	68%	6.500	32%

Top 10 grootste sectoren waarin internationale werknemers met een jaarinkomen tot 40.000 euro werkzaam zijn (in 2017)			Top 10 grootste sectoren waarin internationale werknemers met een jaarinkomen vanaf 40.000 euro werkzaam zijn (in 2017)		
1	Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	2.516	1	IT- en informatiedienstverlening	1.096
2	Horeca	1.915	2	Groothandel en handelsbemiddeling	655
3	Onderwijs	1.343	3	Onderwijs	601
4	Beveiliging en ov. Zak. Diensten	1.196	4	Juridisch en managementadvies	477
5	Detailhandel (niet in auto's)	1.065	5	Voedings- en genotmiddelenindustrie	356
6	IT- en informatiedienstverlening	804	6	Bankwezen	334
7	Groothandel en handelsbemiddeling	783	7	Gezondheidszorg	294
8	Gezondheidszorg	477	8	Research	280
9	Juridisch en managementadvies	362	9	Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	225
10	Verzorging en welzijn	317	10	Architecten-, Ingenieursbureaus e.d.	139

Bron: CBS Microdata (en onderliggende gegevens
Belastingdienst) + bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.3 Doelgroep internationale werknemers

Analyse verblijfsduur kortblijvende internationale werknemers

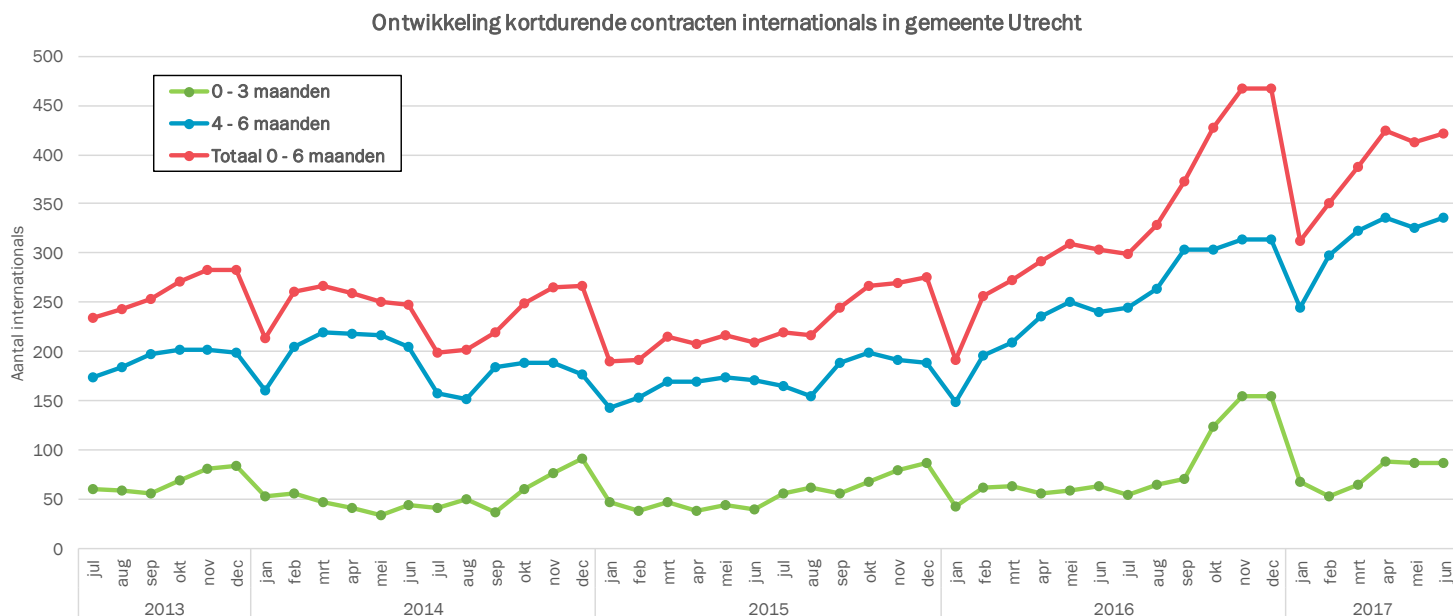
Op basis van contractgegevens van internationale werknemers is bekend hoe lang zij economisch actief zijn en – zeer waarschijnlijk – wonen in Utrecht. In deze analyse is gekeken naar kort verblijvende internationale werknemers, tot 6 maanden.

Het aantal internationale werknemers met een kortlopend contract is de laatste jaren toegenomen van 1.100 in 2014 tot 1.400 in 2016. Analyses voor 2013 en 2017 zijn niet beschikbaar i.v.m. doorlopende contracten uit eerdere jaren of nog doorlopende contracten na 2017. het is wel mogelijk om in 2013 en

2017 binnen een bepaalde maand te kijken hoeveel internationale werknemers met een kortlopend contract in Utrecht woonden. Zo hadden in juli 2013 60 internationale werknemers een contract tot 3 maanden en 174 een contract van 4 tot 6 maanden. In juni 2017 betrof het 86 internationale werknemers met een contract tot 3 maanden en 336 met een contract van 4-6 maanden.

De groep kort verblijvende internationale werknemers is een relatief klein ten opzichte van de totale groep internationale werknemers. In 2016 had 3,2% van de internationale werknemers een contract tot 3 maanden en 4,3% een contract van 4-6 maanden.

Het aantal kort verblijvende internationale werknemers (tot 6 maanden) was in 2016 ongeveer 1.400 (7,5% van de totale groep internationale werknemers woonachtig in Utrecht).



	Totaal aantal internationale werknemers in Utrecht	Internationale werknemers in Utrecht					
		Met contract tot 3 maanden		Met contract van 4-6 maanden		Totaal tot 6 maanden	
		Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
2014	16.800	480	2,9%	670	4,0%	1.150	6,8%
2015	17.000	440	2,6%	630	3,7%	1.070	6,3%
2016	18.100	570	3,1%	780	4,3%	1.350	7,5%

Bron: Belastingdienst, CBS Microdata en bewerking Decisio

2 Vraaganalyse short stay

2.4 Doelgroep internationale zelfstandigen

Internationale zelfstandigen

In de gemeente Utrecht stonden in 2015 bijna 800 internationale zelfstandigen geregistreerd. Dat was circa 45% van alle zelfstandigen in de provincie Utrecht. Tussen 2009 en 2015 fluctueert het aantal internationale zelfstandigen sterk, met een piek in 2013. Van de zelfstandigen is alleen de bedrijfsvestigingslocatie bekend en geen woonlocatie.

Een aantal kenmerken van internationale zelfstandigen in de gemeente Utrecht is:

- Ongeveer de helft is afkomstig uit de top-5 herkomstlanden: Bulgarije, Turkije, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Polen.
- Het grootste deel is werkzaam in de sector *Persoonlijke diensten* (36%) en de *Detachering- en uitzendbranche* (24%).
- Een derde heeft een jaaromzet tussen de €10.000 en €30.000; bij nog eens 28% ligt de omzet tussen de €30.000 en €100.000.
- 85% huurt een woning; 15% is in het bezit van een koopwoning.

Werklocatie internationale zelfstandigen	Aantal zelfstandigen in 2015	Aandeel op totaal provincie in 2015
Utrecht (gem.)	797	45%
Amersfoort	162	9%
Nieuwegein	63	2%
Utrecht (prov.)	1.763	

Bron: Belastingdienst + bewerkingen Decisio (uitgevoerd 'Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland Tabellenboek Utrecht', 2015)

2 Vraaganalyse short stay

2.5 Doelgroep internationale studenten

Totaal aantal internationale studenten

Het aantal internationale studenten aan de Universiteit Utrecht (UU) en Hogeschool Utrecht (HU) is de laatste jaren toegenomen. In 2014 betrof het in totaal ongeveer 2.600 internationale studenten, dat aantal is in 2017 gegroeid tot 3.717. Een gemiddelde jaarlijkse groei van 12%. Het grootste deel van de internationale studenten studeert aan de UU (in 2017 67 procent).

De verdeling over het aantal bachelor- en masterstudenten versus uitwisselings- (of exchange) studenten is ongeveer gelijk. Een uitwisselingsstudent studeert één semester in Utrecht, een masterstudent één of twee jaar en een bachelor student 3 jaar of langer. Bij de UU was in 2017 49% en bij de HU 47% van de internationale studenten uitwisselingsstudent. De rest van de studenten volgde een bachelor of master (de HU biedt overigens geen masteropleidingen aan).

De instroom van buitenlandse studenten op de UU is in masteropleidingen het groter dan in bacheloropleiding. In 2018 ging het om 965 studenten in de master en 412 studenten in de bachelor. Het aantal internationale studenten dat instroomt in een masteropleiding vormt inmiddels 20% van de totale populatie instromers in masteropleidingen, bij bacheloropleidingen is dat aandeel 6,2%. Beide instroompercentages zijn sinds 2009 ongeveer verdubbeld.

	2014	2015	2016	2017
Totaal aantal internationale studenten UU	1.654	1.798	2.223	2.510
Waarvan exchange studenten				1.231
Waarvan reguliere bachelor of masterstudenten				1.279
Totaal aantal internationale studenten HU	985	1.093	1.142	1.207
Waarvan reguliere bachelor studenten	580	650	643	645
Waarvan exchange studenten	405	443	499	562
Totaal aantal internationale studenten	2.639	2.891	3.365	3.717

Bronnen: Jaarverslag Universiteit Utrecht 2017, Jaarverslag Hogeschool Utrecht 2015 en 2017.

Utrecht Summer School

Naast buitenlandse studenten die een reguliere bachelor- of masteropleiding volgen of een semester hier zijn als uitwisselingsstudent, organiseren de UU en HU iedere zomer de Utrecht Summer School. In 2017 kwamen daar ongeveer 3.000 studenten op af, waarvan het grootste deel uit het buitenland afkomstig was. De studenten volgen over het algemeen 2 of 3 weken colleges en verblijven in de periode in Utrecht of omgeving.

2 Vraaganalyse short stay

2.6 Doelgroep overige tijdelijke zakelijke verblijvers

Overige tijdelijke zakelijke verblijvers

Internationale werknemers die bij bedrijven of organisaties in dienst zijn die gevestigd zijn in Nederland en op basis daarvan belastingplichtig zijn in Nederland, staan geregistreerd in de database waartoe wij toegang hebben. Deze groep internationale werknemers is beschreven in paragraaf 2.3.

Naast deze groep is er ook een groep internationals dat tijdelijk bij een in Nederland gevestigd bedrijf of organisatie werkt of tijdelijk door een bedrijf of organisatie is ingehuurd, maar die geen inkomstenbelasting in Nederland betalen, bijvoorbeeld omdat ze door hun buitenlandse werkgever worden betaald.

Van deze groep is op dit moment weinig bekend. Voor dit onderzoek is getracht om een beeld te krijgen van deze doelgroep via een enquête onder de 100 grootste bedrijven in de regio Utrecht. De respons op dat onderzoek is enerzijds met 26 op dit moment te laag om concrete uitspraken te doen, anderzijds is de verkregen informatie op zichzelf niet concreet genoeg om aantallen overige tijdelijke zakelijke verblijvers te identificeren. Zo geven 5 van de 26 bedrijven aan internationale werknemers in dienst te hebben op basis van een expat contract, maar is niet duidelijk wat de bedrijven daarmee bedoelen (zijn dit de overige tijdelijke zakelijke verblijvers of zijn dit internationale werknemers die wel gewoon inkomstenbelasting betalen in Nederland), ook is niet exact in te

schatten om hoeveel van dit type werknemers het in totaal bij deze 5 bedrijven gaat.

De looptijd van dit quick scan onderzoek was te kort om meer informatie bij bijvoorbeeld bedrijven of bij aanbieders van verschillende vormen van short stay op te halen over deze doelgroep. Wanneer meer inzicht is gewenst in de omvang van deze groep en de ontwikkeling van deze groep, is het aan te raden vervolgonderzoek te doen en daarin bedrijven en organisaties (ook buiten de 100 grootste bedrijven uit de regio) nog specifiek te bevragen op de omvang van deze doelgroep en om de gegevens in het vervolg te monitoren.

Overige groep Nederlanders met behoefte aan tijdelijk verblijf

Naast internationals die door bedrijven uit de regio Utrecht worden ingehuurd, zijn er mogelijk ook Nederlandse werknemers die door bedrijven uit de regio Utrecht voor een bepaalde periode worden ingehuurd en die vanuit die positie behoefte hebben aan een shortstay-accommodatie.

Datzelfde geldt voor Nederlanders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in hun eigen woning kunnen verblijven (denk aan verbouwing van hun eigen huis of een echtscheiding). Ook zij zijn in potentie doelgroep voor shortstay-accommodaties.

2 Vraaganalyse short stay

2.7 Ontwikkelingen en trends in de markt

Vanuit beleid

In het Convenant Samen meer Rendement werken verschillende overheden en organisaties¹ samen om ook in de toekomst een sterke internationale regio te blijven, door het aantrekken en behouden van buitenlandse bedrijven in de regio (Invest) en de uitbreiding van Utrechtse bedrijven richting het buitenland (Trade). Centrale doelstelling is om de werkgelegenheid, gecreëerd door buitenlandse bedrijven en toegenomen export, te verdubbelen van 500 per jaar naar 1.000 per jaar in 2023. Het Convenant streeft ernaar om dit doel te behalen door onder andere in te zetten op de vestigingsplaatsfactoren internationaal onderwijs, huisvesting, Expat Center, ‘soft landing’ en cultuur / ‘international feel’.

Over huisvesting staat beschreven dat *“er dringend behoefte is aan meer en betere / beter betaalbare woonruimte voor internationale studenten, maar ook voor kort of langer verblijvende kenniswerkers en andere internationale medewerkers van bedrijven en kennisinstellingen.”*

Vanuit bedrijven

Uit een enquête onder de 100 grootste bedrijven in de regio Utrecht (uitgezet door de EBU in het kader van dit onderzoek) geeft het grootste deel van de 25 organisaties dat heeft gereageerd aan te verwachten dat het aantal internationale (kennis)werknemers de afgelopen jaren (sterk) is toegenomen (72%). Slechts 8% van de bedrijven geeft aan dat het aantal internationale kenniswerkers is afgenomen.

De organisaties spreken in dezelfde enquête de verwachting uit dat het aantal internationale werknemers de komende jaren zal toenemen (72%), geen van de organisaties geeft aan dat het aantal internationals zal afnemen. Ondanks de relatief lage respons (zie pagina 18), geven de bedrijven hiermee toch een duidelijk signaal af.

Het aantal internationale kenniswerkers binnen mijn organisatie:			
Is de afgelopen jaren afgenomen	8%	Neemt de komende jaren af	0%
Is de afgelopen jaren gelijk gebleven	20%	Blijft de komende jaren gelijk	28%
Is de afgelopen jaren toegenomen	52%	Neemt de komende jaren toe	8%
Is de afgelopen jaren sterk toegenomen	20%	Neemt de komende jaren sterk toe	64%
Totale respons: 25			

Vanuit Universiteit Utrecht

In het Strategisch Plan 2016-2020² is ‘een diverse en internationale gemeenschap’ een van de vijf speerpunten van de Universiteit Utrecht. Doelstelling is om de universiteit internationaler te maken, met tenminste 10 procent internationale bachelor- en masterstudenten in 2020 (ten opzichte van 6 procent in 2015). Zo gaat bijvoorbeeld het aantal Engelstalige programma’s omhoog om het aantal internationale studenten te verhogen.

¹Op 15 februari tekenden de volgende partijen het convenant: de gemeenten Amersfoort, Baarn, De Bilt, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Zeist, de provincie Utrecht, de Economic Board Utrecht (EBU) en het Utrecht Science Park (USP). Bron: Plan Trade en Invest – Strategie, organisatie en werkplan 2018

²Bron: Universiteit Utrecht, Strategisch Plan 2016-2020. 2016

2 Vraaganalyse short stay

2.7 Ontwikkelingen en trends vanuit de markt

Vanuit internationale werknemers

75 internationale werknemers en studenten hebben meegewerkt aan een online enquête over hun huidige woonsituatie en woonwensen. De verhouding tussen deze doelgroepen is ongeveer 70% werknemers en 30% studenten. Ongeveer een derde (35%) van alle respondenten verblijft 2 weken tot 3 maanden in Nederland. Het merendeel verwacht langer dan twee jaar in Nederland te verblijven. Ongeveer de helft van deze werknemers en studenten woont alleen; een kwart woont samen en daarnaast is 16% samenwonend met kinderen. De meeste werknemers hebben een 1-jarig contract of contract voor onbepaalde tijd (61%), slechts een op de vijf heeft een contract tot een half jaar.

Als we kijken naar de woonsituatie dan maakt de meerderheid van de respondenten gebruik van een gemeubileerde woonruimte; slechts een klein aandeel huurt een serviced appartement. Zij vinden deze vooral via online platforms als Pararius, of sociale media. Daarnaast wordt Airbnb door studenten genoemd als een manier om passende woonruimte te vinden.

Verder valt op dat 74% van de internationale werknemers hun woonruimte met een goed of zeer goed beoordelen; bij internationale studenten ligt dit aandeel een stuk lager met 17%. In beide groepen geeft de meerderheid aan moeite gehad te hebben met het vinden van woonruimte.

Internationale werknemers		Internationale studenten	
	Regulier appartement: 58% Short stay appartement: 16% Koopwoning: 11%		Regulier appartement: 33% Short stay appartement: 33% Hotel: 6%
	Appartement: 60% Kamer: 16% 'Family home': 16%		Kamer: 41% 'Family home': 29% Studio: 24%
	Gemeubileerd: 43% Kaal: 29% Serviced: 17%		Gemeubileerd: 65% Kaal: 24% Serviced: 6%
	Via een online platform (zoals Pararius): 29% Direct via een aanbieder: 22% Via sociale media: 11%		Via Airbnb: 17% Direct via een aanbieder: 22% Via sociale media: 28%
74%	Beoordeelt de woonruimte met goed of zeer goed	17%	Beoordeelt de woonruimte met goed of zeer goed
71%	Heeft moeite gehad met het vinden van woonruimte	89%	Heeft moeite gehad met het vinden van woonruimte

2 Vraaganalyse short stay

2.7 Ontwikkelingen en trends vanuit de markt

Vanuit internationale studenten

Kences heeft recent (in oktober 2018) de *‘Lokale Monitor Studentenhuisvesting Utrecht’* uitgebracht. Daarin is expliciet aandacht voor internationale studenten. Uit het onderzoek komt naar voren dat de woonsituatie en woonwensen van internationale studenten op een aantal punten sterk verschilt van reguliere studenten. Zo is het grote verschil *‘dat de woonruimte voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland’*. Om die reden trekken internationale studenten vaker dan reguliere studenten in kamers die volledig zijn ingericht (landelijk gaat het om 80% van de internationale studenten dat gemeubileerde woonruimte heeft en 15% gestoffeerd). Daarnaast wonen de internationale studenten vaker in de eigen studiestad (88%) dan Nederlandse studenten (67%).

Uit de monitor blijkt dat internationale studenten over het algemeen gemiddeld hogere woonlasten (ook na aftrek van huurtoeslag per vierkante meter) hebben dan Nederlandse studenten. Kences geeft twee mogelijke verklaringen:

1. Internationale studenten en met name exchange studenten zijn overwegend gehuisvest in studiesteden waar de woonlasten relatief hoog zijn.
2. Internationale studenten en zeker de exchange studenten wonen vaker in een gemeubileerde woning.

Wat vervolgens opvalt is dat het inkomen van internationale studenten over het algemeen lager is dan dat van Nederlandse studenten. De internationale studenten hebben om die reden een *‘duidelijk hogere woonquote’* (verhouding huur versus inkomen) dan Nederlandse studenten.

Uit een analyse van de woonwensen van internationale studenten in heel Nederland blijkt dat deze groep, en in het bijzonder de exchange studenten die voor kortere tijd in Nederland verblijven, in hogere mate belang hechten *‘aan lage woonlasten en een goede locatie dan de Nederlandse studenten’*. Dat blijkt onder meer uit een analyse van de bereidheid die internationale studenten hebben voor het extra betalen voor vierkante meters woonruimte of voor zelfstandige woonruimte.

2 Vraaganalyse short stay

2.8 Prognose vraagontwikkeling short stay

Toelichting prognoses

In dit hoofdstuk is tot nu toe de omvang en de ontwikkeling van de omvang voor een viertal doelgroepen in beeld gebracht. In deze paragraaf zijn prognoses voor de ontwikkeling van de doelgroepen internationale werknemers en internationale studenten opgenomen. De scope van het onderzoek richt zich op een zakelijke vorm van shortstay-accommodaties (zie pagina 6 en hoofdstuk 3 voor een uitgebreidere beschrijving van de definitie van dit type short stay). Uit de vraaganalyses blijkt dat binnen deze scope de doelgroepen internationale werknemers die zich nieuw in Utrecht vestigen en die voor korte tijd in Utrecht verblijven en internationale studenten in aanmerking komen voor shortstay-accommodaties. Evenals de groep 'overige tijdelijke zakelijke verblijvers' en Nederlanders die om uiteenlopende redenen behoefte hebben aan shortstay-accommodaties, deze twee groepen hebben wij echter niet kwantitatief in beeld.

Prognoses internationale werknemers

In paragraaf 2.3 is beschreven dat de groep in Utrecht wonende internationale werknemers de laatste jaren is gegroeid. Op basis van een enquête onder de 100 grootste bedrijven in de regio Utrecht is bekend dat het grootste deel van de bedrijven verwacht in de komende jaren nog meer internationale werknemers aan te trekken. 22 van de 28 bedrijven die op de enquête hebben gereageerd geven concreet aan dat zij vacatures open hebben staan voor internationals.

Op basis van deze kwantitatieve en kwalitatieve trends en ontwikkelingen is te verwachten dat de groep internationale werknemers die in Utrecht woont de komende jaren groter zal worden. Dat volgt ook uit het beleid van de verschillende organisaties die aangesloten zijn bij de EBU (waaronder provincie en gemeente Utrecht). Wij hebben op basis van drie prognosesscenario's de potentiële ontwikkeling van de doelgroep internationale werknemers kwantitatief in beeld gebracht voor de periode 2018-2030:

- Een historische trendscenario. Dit scenario is gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse absolute groei van het aantal internationale werknemers in de periode 2013-2017. In deze periode is het aantal internationale werknemers met gemiddeld 1.680 toegenomen. Dit aantal is dus gebruikt om de jaarlijkse groei tot 2030 te prognosticeren.
- Demografische trendscenario. Dit scenario is gebaseerd op het aandeel internationale werknemers woonachtig in de gemeente Utrecht ten opzichte van de totale bevolking in Utrecht. In de periode 2013-2017 is dit aandeel met 0,4% per jaar toegenomen (van 4,2% in 2013 tot 5,9% in 2017). Op basis van een prognose van het CBS over de totale bevolking van de gemeente Utrecht en de ontwikkeling van het aandeel internationale werknemers is een prognose gemaakt voor het aantal internationale werknemers van 2018-2030.
- Economisch trendscenario. Dit scenario is gebaseerd op het aandeel internationale werknemers dat in de gemeente Utrecht werkt ten opzichte van het totaal aantal banen in Utrecht. In de periode 2010-2015 is dit

2 Vraaganalyse short stay

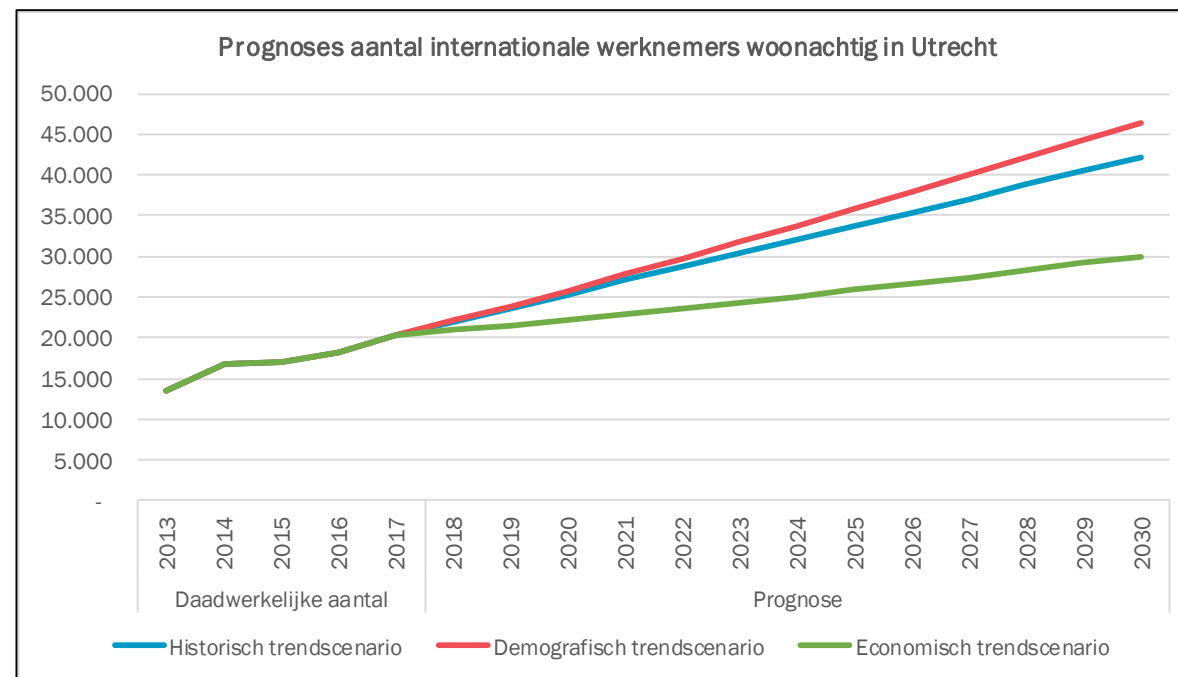
2.8 Prognose vraagontwikkeling short stay

- aandeel met 0,1% per jaar toegenomen (van 4,5% in 2010 tot 5,1% in 2015). Op basis van WLO-scenario Hoog (van het CPB/PBL) en prognoses daarin over de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht (een toename van 1% per jaar tot 2050) en de ontwikkeling van het aandeel internationale werknemers (met 0,1% per jaar) is een prognose gemaakt voor het aantal internationale werknemers dat in Utrecht woont voor de periode 2018-2030.

Uitkomsten prognoses

- **Historisch trendscenario.** Het resultaat van dit scenario is een groei van het aantal internationale werknemers met gemiddeld 6% per jaar. In 2030 zou het in dit scenario gaan om ongeveer 42.000 internationale werknemers. Een groei van 92 procent in 12 jaar.
- **Demografisch trendscenario.** Het resultaat dit scenario is een groei van het aantal internationale werknemers met gemiddeld 7% per jaar. In 2030 zou het in dit scenario gaan om ongeveer 46.000 internationale werknemers en een aandeel van 11,4% op de totale bevolking van de gemeente Utrecht (volgens de prognose van het CBS in dat jaar 405.000). Het gaat om meer dan een verdubbeling van het aantal internationale werknemers ten opzichte van 2017, een groei van 110 procent.
- **Economisch trendscenario.** Het resultaat van dit scenario is een groei van het aantal internationale werknemers met gemiddeld 3% per jaar. In 2030 gaat het volgens dit scenario om ongeveer 30.000 internationale werknemers. Een groei van 48% ten opzichte van 2017.

De uitkomsten van de drie scenario's zijn grafisch weergegeven in onderstaande grafiek.



2 Vraaganalyse short stay

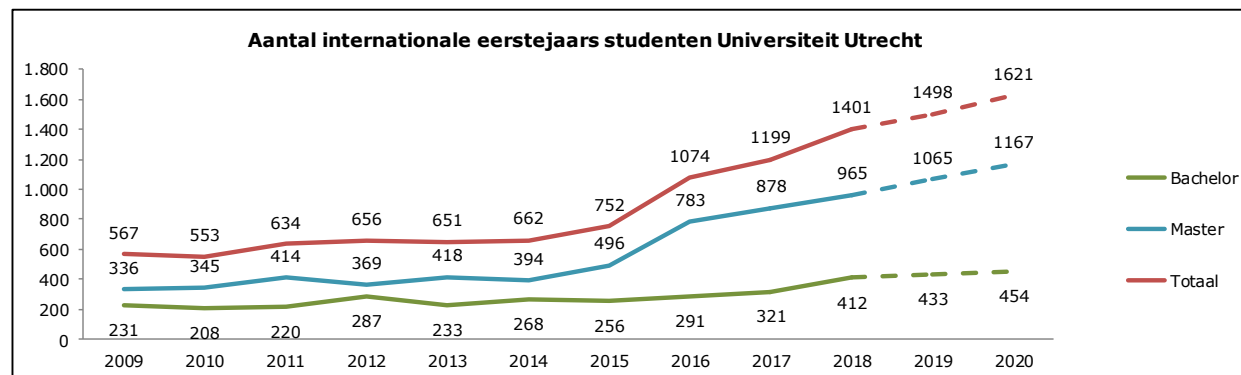
2.8 Prognose vraagontwikkeling short stay

Prognose instroom doelgroep internationale studenten

Uit paragraaf 2.5 blijkt dat het aantal internationale studenten dat aan de HU en UU studeert de laatste jaren is toegenomen. Onder meer op basis van deze trend en het beleid van de UU (volgend uit het strategisch plan 2016-2020) constateren we dat het aantal internationale studenten naar verwachting de komende jaren zal toenemen. Deze verwachting is door de UU zelf ook hard gemaakt door het verstrekken van kwantitatieve gegevens over de verwachte instroom van het aantal internationale eerstejaars studenten in een bachelor- of master studie. Deze analyse is in de grafiek rechts boven op deze pagina schematisch weergegeven.

Uit de gegevens van de UU blijkt dat de instroom van aantal internationale studenten naar verwachting met gemiddeld 5 procent per jaar zal stijgen tot 2025. In de periode 2018-2020 is de groei fors, met 8% tot 17% per jaar. In de periode 2020-2025 is de groei lager met 1% per jaar. Uit analyses van Kences (volgend uit de lokale monitor studentenhuysvesting Utrecht) blijkt dat het aantal exchange studenten met gemiddeld 3% per jaar stijgt.

	Gerealiseerde aantallen				Prognose							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal aantal internationale studenten UU	1.654	1.798	2.223	2.510	2.799	2.940	3.108	3.150	3.196	3.241	3.287	3.310
<i>Waarvan exchange studenten</i>				1.231	1.305	1.342	1.379	1.403	1.428	1.453	1.477	1.490
Totaal aantal internationale studenten HU	985	1.093	1.142	1.207	2.006	2.121	2.261	2.289	2.320	2.351	2.383	2.398
<i>Waarvan exchange studenten</i>				562	596	613	629	641	652	663	674	680
Totaal aantal internationale studenten	2.639	2.891	3.365	3.717	4.805	5.060	5.369	5.438	5.515	5.593	5.670	5.709



Bron: 1CijferHO (2016) en OSIRIS (2017), verkregen via Universiteit Utrecht

Op basis van de verwachte groeicijfers over de instroom van het aantal internationale studenten aan de UU en uit de Kences monitor studentenhuysvesting is een prognose opgesteld voor het totale aantal internationale studenten aan de HU en UU. Deze prognoses tonen een groei van het aantal internationale studenten van de huidige 3.700 tot iets meer dan 5.700 in 2025. Een groei van 2.000 studenten, bijna 200 per jaar (zie tabel onder).

2 Vraaganalyse short stay

2.9 Conclusies huidige vraag naar short stay

Internationalisering in Utrecht

In de vraaganalyse naar vormen van short stay is gekeken naar verschillende doelgroepen die in potentie gebruik maken van shortstay-accommodaties. Uit deze analyses blijkt dat elk van deze groepen in omvang is gestegen in de afgelopen 5 jaar. Zo is het aantal in Utrecht woonachtige internationale werknemers ook al enkele jaren. In de periode 2013-2017 is hun aantal met 11% per jaar gegroeid, tot ongeveer 20.000. Dat komt niet alleen voort uit het feit dat Utrechtse bedrijven groeien, maar ook doordat steeds meer internationale werknemers die in Amsterdam, Den Haag of omliggende gemeenten rondom Utrecht werken in Utrecht gaan wonen. Verder zien we een toename van het aantal kort verblijvende (tot 6 maanden) internationale werknemers. Deze groep maakte in 2016 voor 7,5% onderdeel uit van de totale groep internationale werknemers (in dat jaar ongeveer 1.350 van de 18.000 internationale werknemers).

Tot slot neemt ook het aantal internationale bachelor-, master- en uitwisselingsstudenten toe, in de periode 2014-2017 met gemiddeld 12% per jaar.

Op basis van deze feiten en cijfers concluderen we dat de demografie van de gemeente Utrecht beetje bij beetje aan het internationaliseren is. Inmiddels is bijna 6% van de inwoners een internationale werknemer. Daarnaast doet de stad het goed als toeristische en zakelijke bestemming in binnen- en buitenland.

Ook voor de komende jaren (tot 2030) is de verwachting dat Utrecht verder internationaliseert. Uit een drietal kwantitatieve prognoses scenario's voor het aantal internationale werknemers blijkt dat deze doelgroep in potentie kan toenemen tot boven de 40.000 en een aandeel van 10% op de totale bevolking van de gemeente Utrecht. Ook het aantal internationale studenten neemt naar verwachting de komende jaren toe, tot ongeveer 5.700, zo blijkt uit een prognose van de instroom van het aantal internationale studenten van de UU en Kences.

De kwantitatieve prognoses laten een toename van verschillende internationale doelgroepen zien. Bovenop de groepen die we kwantitatief in beeld hebben is er nog een groep internationale werknemers niet in beeld, namelijk diegenen die niet belastingplichtig in Nederland zijn (bijvoorbeeld omdat ze via een bedrijf in het buitenland worden betaald en een groep Nederlanders die om uiteenlopende redenen een vraag heeft naar tijdelijk verblijf (bijvoorbeeld omdat ze buiten hun eigen werkomgeving in de regio Utrecht zijn gedetacheerd of omdat ze hun eigen woning aan het verbouwen zijn).

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat de vraag naar woonruimte vanuit verschillende doelgroepen in Utrecht zal toenemen en daarmee ook de vraag naar shortstay-accommodaties. In hoofdstuk 4 matchen we de kwantitatief gemaakte verwachting over toenemende vraag naar shortstay-accommodaties aan het aanbod voor de periode 2018-2030.

3 Aanbodanalyse tijdelijk verblijf

3 Aanbodanalyse tijdelijk verblijf

3.1 Onderzoeksaanpak aanbodanalyse

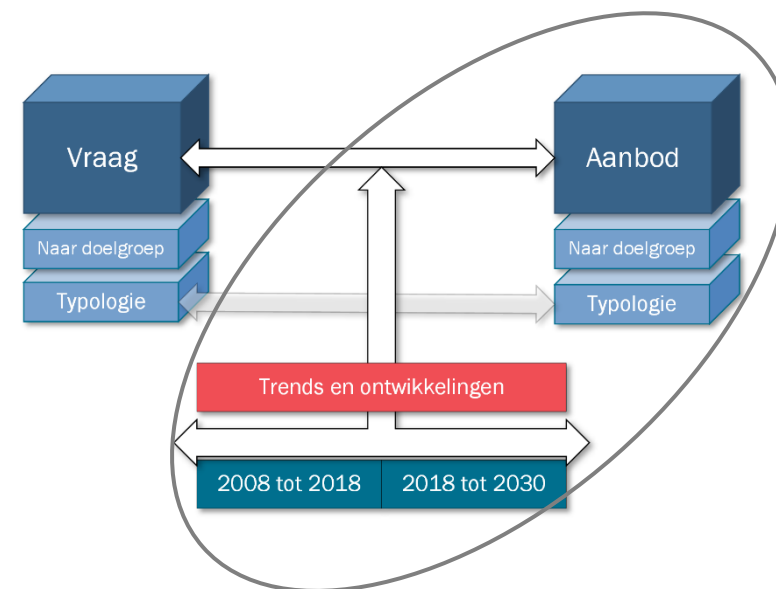
Aanpak

De aanbodanalyse van tijdelijke verblijfsaccommodaties binnen de gemeente Utrecht is tot stand gekomen door middel van:

1. Interviews met verschillende aanbieders van short stay in de gemeente Utrecht en Amersfoort.
2. Overleg met de klankbordgroep quick scan marktonderzoek short stay*.
3. Onder meer naar aanleiding van de uitkomsten van bovenstaande is door middel van online analyse het aanbod van short stay gemonitord.

Bij monitoring van het aanbod en tijdens de interviews is specifiek aandacht besteed aan verschillende kenmerken van tijdelijk verblijfsaccommodaties, zoals de verhuurtermijn, locatie, oppervlakte, prijs (de schaarstegrens van € 305.000, prijspeil 2015) en faciliteiten. Aanbieders zijn daarnaast gevraagd naar wat hun definitie van verschillende tijdelijke verblijfslocaties is, trends en ontwikkelingen binnen het aanbod, verwachte ontwikkelingen tot 2030 en wat hun verwachtingen zijn over de rol van de gemeente Utrecht in het short stay beleid.

* In de klankbordgroep hadden de Economic Board Utrecht, gemeente Amersfoort, provincie Utrecht, Universiteit Utrecht, enkele aanbieders van short stay, Hoteloverleg Utrecht, Koninklijke Horeca Nederland en de gemeente Utrecht zitting. In dit verband is tweemaal overlegd: één keer aan het begin van het onderzoek om op de aanpak te reflecteren en één keer tussentijds om conceptresultaten te bespreken.



3 Aanbodanalyse short stay

3.2 Typen aanbod short stay

Typen aanbod tijdelijk verblijf

Op basis van gesprekken met verschillende marktpartijen in de regio Utrecht (en daarbuiten) en deskresearch hebben we vier categorieën van tijdelijk verblijf gedefinieerd:

1. **Hotels:** een accommodatie met slaappleatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- of tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten¹.
2. **Bed & Breakfast:** is een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis².
3. **Overige vakantieverhuur** (waaronder Airbnb): verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt 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 verhuring³.
4. **Aparthotels:** heeft dezelfde voorwaarden als een hotel (reiniging – service – maaltijdservice) maar bestaat uit appartementen in plaats van kamers⁴.
5. **Shortstay-accommodaties:** bedrijfsmatige verhuur van woningen waarbij de eigenaar of bemiddelaar de gehele woning tijdelijk verhuurt met een maximale verblijfstermijn van 6 maanden (met uitloop tot maximaal 12 maanden), met optie tot inschrijving op het adres, en waarbij de woning veelal gemeubileerd of serviced (wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen of informatie over de stad) aangeboden.



In dit onderzoek staat de categorie shortstay-accommodaties centraal. Over de exacte termijn en definitie van shortstay-accommodaties is verschil van inzicht tussen verschillende aanbieders. Zo hanteren aanbieders verschillende minimum verhuurtermijnen (uiteenlopend van 7 tot 14 nachten). Bovendien delen aanbieders deze categorie zelf vaak op in *extended stay* en *corporate housing*. De gemeenschappelijke deler met hotels en aparthotels is dat shortstay-accommodaties onder een logiesbestemming vallen omdat er niet gewoond wordt maar sprake is van het structureel aanbieden van tijdelijk verblijf aan steeds andere gasten. Short stay verschilt hierin duidelijk van vakantieverhuur, waarbij de eigenaar of hoofdhuurder ingeschreven staat op het adres en ook feitelijk in de woning woont en onder een woonbestemming incidenteel (in Utrecht mag dit maximaal 60 dagen) de woning verhuurt aan gasten.

Naast short stay woningen zijn er binnen Utrecht een aantal aparthotels die een deel van de short stay markt bedienen, zoals Utrecht City Apartments aan de Weerdsingel of 2L De Blend aan de Vleutensevaart. Deze zijn (apart) opgenomen in de analyses voor het aanbod. Daarnaast is een korte vergelijking met de markt voor hotels en vakantieverhuur gemaakt.

¹Bron: CBS, 2018

²Bron: Bestandbreakfast.nl, 2018

³Bron: gemeente Utrecht, 2018

⁴Bron: Hospitality-management.nl, 2012

3 Aanbodanalyse short stay

3.3 Kenmerken huidige markt short stay

Kenmerken huidig aanbod short stay

Op basis van gesprekken met stakeholders in de short stay markt en online analyse van het aanbod constateren we dat er binnen de gemeente Utrecht ten minste een aanbod is van **280 eenheden** aan shortstay-accommodaties.

Het bedrijfsmatig aanbod van shortstay-accommodaties bestaat vooral uit studio's en (een of twee kamer) appartementen met een oppervlakte tussen de 35 en 90m², met daarin enkele grotere eenheden voor gezinnen. Er bevinden zich gemiddeld één tot drie appartementen per pand. Huurprijzen liggen binnen een range van € 80 tot € 160 euro per nacht. Daarnaast betalen de meeste gebruikers 6% BTW en toeristenbelasting. Grosso modo 50-75% van de shortstay-accommodaties heeft een WOZ waarde tot 305.000 euro.

Vrijwel alle accommodaties zijn serviced. Dat betekent dat ze in elk geval gemeubileerd zijn, maar dat daarnaast ook andere services aangeboden worden zoals wekelijkse schoonmaak, toiletartikelen en folders of een tablet met informatie over de stad.

De meeste aanbieders hanteren een minimale huurtermijn van 7 of 14 dagen, maar er zijn ook aanbieders die kiezen voor 1, 3 of 10 dag(en). Aanbieders geven aan dat hun maximale verhuurtermijn ligt op 6 maanden¹.

¹Indien huurders na deze 6 maanden aangeven de huurtermijn te willen verlengen, wordt deze soms verlengd naar maximaal 12 maanden. Dit is (ook gezien de gemiddelde verblijfsduur) eerder uitzondering dan regel.

Bedrijfsmatig versus particulier aanbod

Naast bedrijfsmatig aanbod is sprake van particulier aanbod van shortstay-accommodaties, onder meer aangeboden via Facebook en Pararius. Dat blijkt uit het feit dat bij een deel van de advertenties van woningen op deze pagina's wordt aangegeven dat de woning enkel wordt verhuurd aan expats, of voor bijvoorbeeld een maximale verhuurtermijn van een half jaar of een jaar. Het grootste deel van dit particuliere aanbod is incidenteel: het bedrijfsmatig en structureel aanbieden van woningen voor short stay door individuele particulieren is zeer beperkt. Dit blijkt uit gesprekken met verschillende professionele aanbieders van dit type woningen en hun expertise van de markt. Echter ontbreekt het wel aan een volledig beeld van deze markt. Om dat te beeld wel te krijgen vraagt het om monitoring van verschillende websites met particulier aanbod op basis van scherp afgebakende criteria.

Kenmerken aanbod short stay woningen Utrecht

	€ 80 - € 160 per dag
	Minimale huurtermijn: 7 tot 14 dagen Maximale huurtermijn: 6 maanden
	Gemiddelde verblijfsduur verschilt sterk per aanbieder
	Bezettingsgraad tussen 80 en 100%
	Alle appartementen zijn serviced

3 Aanbodanalyse short stay

3.3 Kenmerken huidige markt

Naast het aanbod aan short stay woningen constateren we een aanbod van:

- 120 eenheden aparthotels¹
- 793 eenheden shortstay-accommodaties voor personen vanuit onderwijsinstellingen (studenten, promovendi en medewerkers)²

Aparthotels short stay

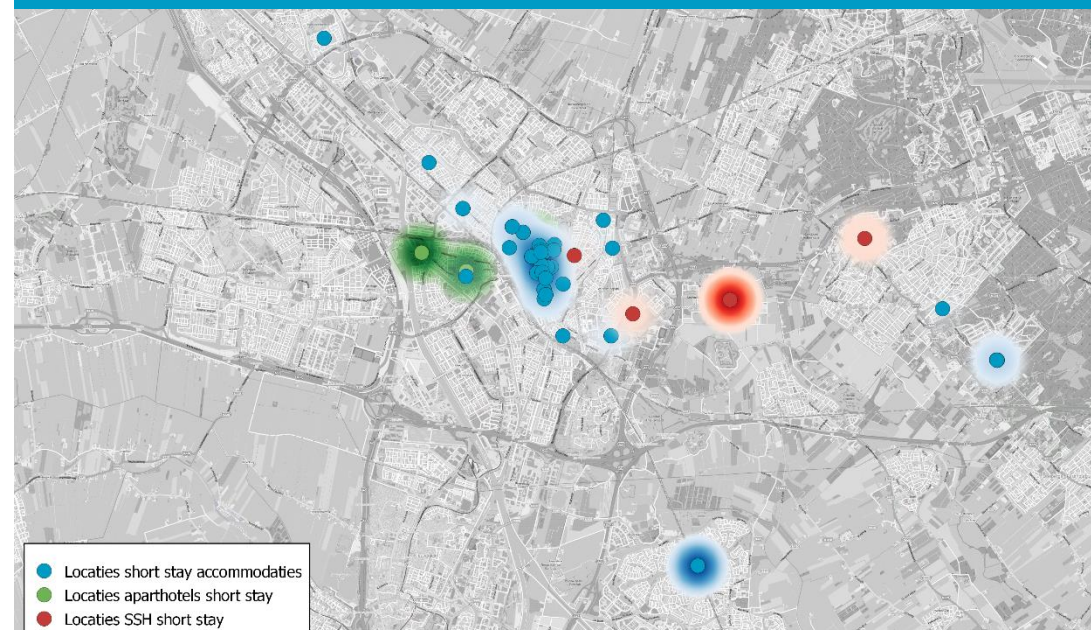
Bij aparthotels die zich richten op short stayers komt een groot deel van de kenmerken overeen met die van shortstay-accommodaties: het gaat om gemeubileerde of (minder uitgebreide) serviced appartementen met een huurtermijn tot 6 maanden. Het grootste verschil met shortstay-accommodaties is dat meerdere eenheden geconcentreerd bij elkaar zitten, met een gedeeld voorzieningenniveau (zoals bijvoorbeeld de wasmachine). Bovendien gelden bij aparthotels de voorwaarden zoals in de logiesbestemming.

SSH short stay

De SSH huisvest aangaande short stay uitsluitend mensen gerelateerd aan een onderwijsinstelling in Utrecht, zoals de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en het UMC. De huurtermijn is daarom afgestemd op de collegeperiodes en verblijfsduur zoals afgesproken met de onderwijsinstelling en is opgedeeld in 5, 10 of 12 maanden. Het gaat om gemeubileerde woningen zonder extra services, waarbij meerdere eenheden geconcentreerd zijn rondom of in de buurt van onderwijsinstellingen.

Short stay aanbod in de regio

Buiten Utrecht zien we (in kleinere aantallen) shortstay-accommodaties in Zeist en Houten.



¹Dit betreft enkel de aparthotels die ter sprake zijn gekomen in de gesprekken met stakeholders en monitoring van het online aanbod.

²Buiten de 793 eenheden in de gemeente Utrecht biedt SSH nog circa 100 eenheden aan in Zeist.

3 Aanbodanalyse short stay

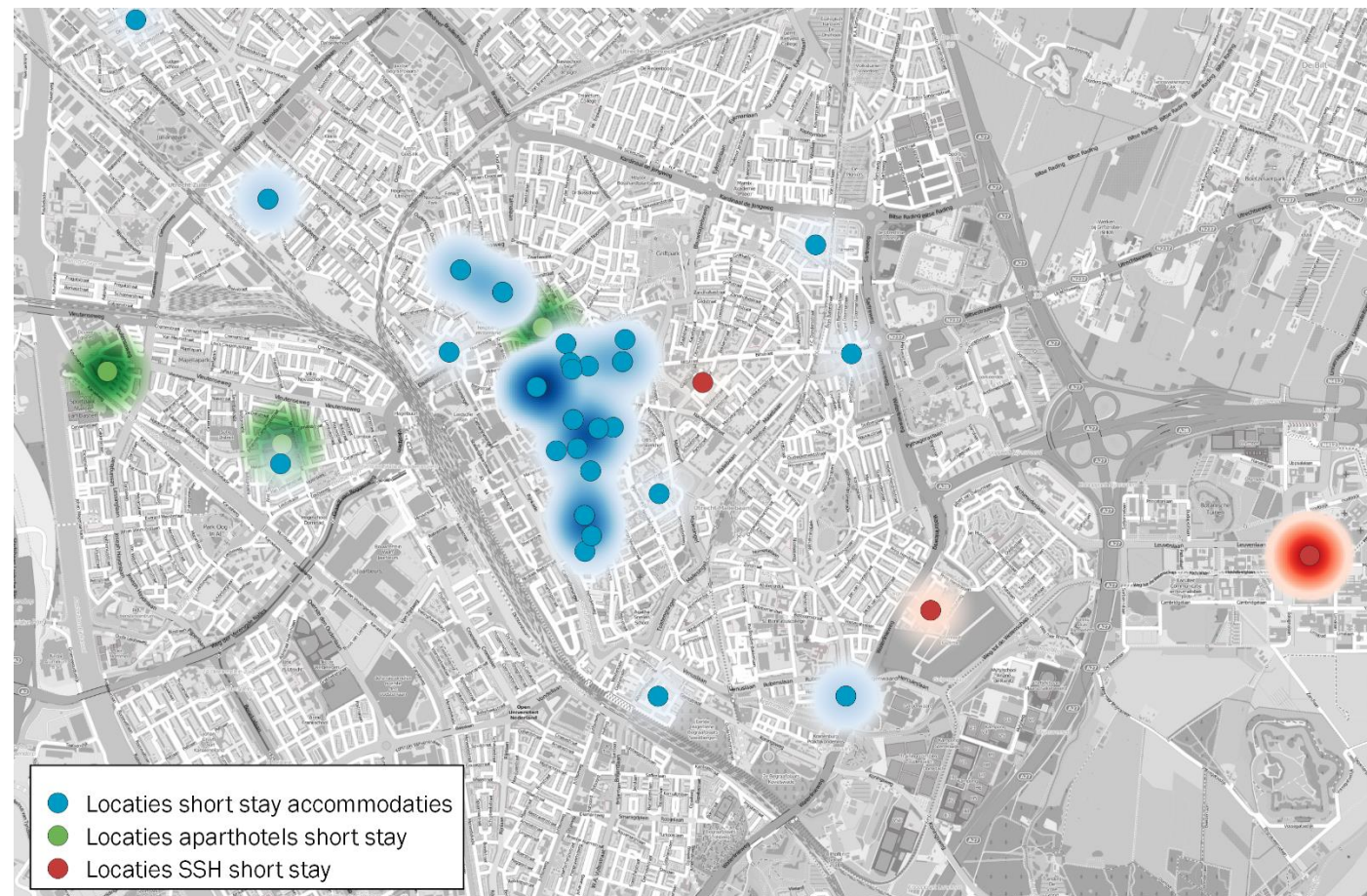
3.3 Kenmerken huidige markt

Locaties shortstay-accommodaties Utrecht

Van circa een kwart van de 280 shortstay-accommodaties weten we de locatie: in totaal gaat het om 63 accommodaties. We zien daarin een sterke concentratie in de binnenstad of direct aangrenzende wijken (zie ook de hittekaart rechts op deze pagina).

De Aparthotels die zich profileren als shortstay-accommodatie bevinden zich in de binnenstad of Utrecht West.

Van de SSH shortstay-accommodaties bevindt het grootste gedeelte zich in de gemeente Utrecht, met een concentratie op De Uithof en enkele eenheden in de stad (University College, Kruisstraat/Parnassos). Daarnaast bevinden zich circa 100 eenheden in Zeist.



3 Aanbod short stay SSH

3.4 Ontwikkelingen

Historische ontwikkeling markt

Het aanbod van de 280 professioneel aangeboden shortstay-accommodaties in Utrecht is grofweg in de afgelopen 5 jaar tot stand gekomen. Voor die periode bestond dit aanbod in deze vorm nog niet (mogelijk wel in andere vormen tijdelijke verblijfslocaties, zoals aparthotels). Daarnaast blijkt uit verschillende gesprekken dat op dit moment sprake is van een hoge gemiddelde bezettingsgraad van de shortstay-accommodaties, namelijk tussen de 90 en 95%. Een groot deel van de tijd zijn dus alle accommodaties verhuurd, waarbij aanbieders onderling ook samenwerken en proberen om klanten een verblijf te bieden als hun eigen aanbod niet beschikbaar is.

Prognose ontwikkeling markt

Shortstay-accommodaties

Aanbieders verwachten dat de vraag ook in de komende jaren zal blijven groeien, door onder andere een wereldwijde, landelijke en regionale trend van internationalisering en bevolkingsgroei. Bovendien draagt de inzet van de stad Utrecht op het aantrekken van nieuwe (internationale) bedrijven op het Science Park en de ontwikkeling van het stationsgebied naar verwachting ook bij aan de positieve impuls op het aantrekken van internationale werknemers, studenten en zelfstandigen.

Aanbieders van shortstay-accommodaties geven om die reden aan de ambitie te hebben om het aanbod verder uit te breiden. De meeste ontwikkelingen op dat vlak liggen momenteel stil in afwachting van nieuw beleid (en de geprikte peildatum van het aanbod op 1 januari 2018). Aanbieders geven aan dat op dit moment sprake is van veel onduidelijkheid, zij hebben behoefte aan een duidelijk palet van spelregels. Het zou mooi zijn als beleid afgestemd kan worden met andere grote steden in Nederland, of dat het beleid landelijk van kracht wordt. Op die manier kan concurrentie tussen steden voorkomen worden.

SSH Short Stay

Vanuit SSH is het een wenselijke ontwikkeling als het aanbod aan shortstay-accommodaties in de komende jaren toeneemt. Er zijn op dit moment echter geen concrete plannen.

3 Aanbodanalyse short stay

3.5 Verhouding short stay markt met hotels en vakantieverhuur

De gemeente Utrecht telt op dit moment minimaal 280 shortstay-accommodaties, 120 accommodaties in aparthotels gericht op short stay en 793 eenheden vanuit SSH short stay. Hoe verhoudt deze markt zich tot de hotelmarkt en markt voor vakantieverhuur? We maken een korte vergelijking met andere typen categorieën tijdelijk verblijf.

Hotelmarkt

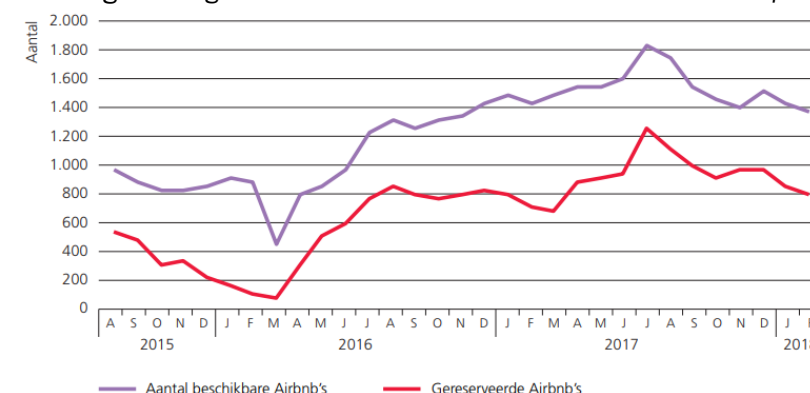
Uit onderzoek van Horwarth HTL komt naar voren dat Utrecht in 2017 bijna 90 hotels en bed & breakfast accommodaties telt met een totaal van 2.035 kamers. Het aantal hotelkamers is sinds 2010 met 581 toegenomen, een stijging van 40 procent.

Vakantieverhuur

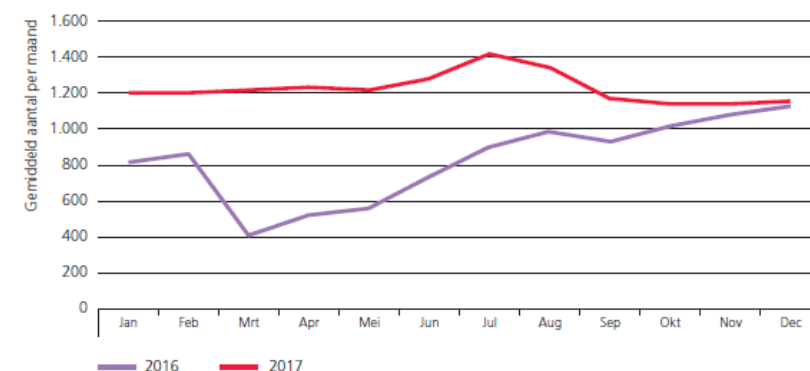
De Universiteit Utrecht heeft in juni 2018 de Airbnb Monitor Utrecht gepubliceerd. Daaruit komt een totaal van 2.215 accommodaties naar voren in het aanbod. Het merendeel (72%) daarvan omvat volledige woningen, het overige aanbod bestaat uit privékamers (27%) en gedeelde kamers (1%).

Sinds 2015 is sprake van een sterke groei van activiteit en gebruik van Airbnb, tegelijkertijd is vanaf 2017 stabilisatie zichtbaar (zie ook grafiek). Wel groeide de bezettingsgraad van 25% van de beschikbare dagen in 2016, naar 40% in 2017. Het aantal actieve Airbnb's is dus min of meer gelijk gebleven, maar de actieve Airbnb's zijn wel vaker bezet.

Ontwikkeling aantal gereserveerde en beschikbare Airbnb's in Utrecht per maand



Aantal beschikbare accommodaties per dag in 2016 en 2017



Bron: Airbnb monitor (Editie 2), juni 2018

3. Aanbodanalyse short stay

3.6 Conclusies huidig aanbod aan short stay

Huidig aantal shortstay-accommodaties

Het aanbod aan shortstay-accommodaties is zo volledig mogelijk in beeld gebracht door enerzijds gesprekken met aanbieders en de klankbordgroep, en anderzijds online monitoring van het aanbod. Daaruit komt een aanbod van in elk geval **280 accommodaties** naar voren die op dit moment bedrijfsmatig en structureel worden verhuurd. Daar bovenop is sprake van een aanbod van 793 accommodaties voor internationale werknemers en studenten gerelateerd aan een van de Utrechtse hoger onderwijsinstellingen, namelijk via SSH short stay. Bovendien constateren we een aanbod van circa 130 eenheden aparthotel die (via een iets andere constructie) inspelen op de vraag naar short stay.

Naast een bedrijfsmatig aanbod weten van het bestaan van een particuliere markt die zich richt op short stay. We verwachten echter dat dit vooral incidenteel gebeurt, bijvoorbeeld in het geval dat een bewoner zijn woning onderverhuurt tijdens een reis naar het buitenland. Het is gebleken dat de omvang van deze markt in dit quickscan onderzoek niet exact in beeld gebracht kon worden, meer inzicht hierin vraagt een structurele vorm van monitoring.

Kenmerken aanbod

Het huidige aanbod concentreert zich met name in de binnenstad van Utrecht. Aanbieders geven aan dat de maximale huurtermijn ligt op 6 maanden, de minimale huurtermijn verschilt per aanbieder. Appartementen worden verhuurd binnen een range van € 80 tot € 160 per nacht en alle accommodaties zijn serviced.

Ontwikkeling aanbod

Bijna al het aanbod aan short stay is in de afgelopen 5 jaar tot stand gekomen. Op dit moment is er sprake van een hoge gemiddelde bezettingsgraad, accommodaties zijn gemiddeld 90-95% van de tijd verhuurd. Aanbieders verwachten dat de vraag in de komende jaren blijft groeien en geven om die reden aan de ambitie te hebben om het aanbod verder uit te breiden.

4 Match vraag en aanbod

4 Match vraag en aanbod

4.1 Huidige match tussen vraag en aanbod van short stay

Op basis van gesprekken met verschillende professionele aanbieders van short stay constateren we dat binnen de in hoofdstuk 2 gepresenteerde doelgroepen de volgende groepen gebruik maken van short stay:

- Internationale werknemers (al dan niet belastingplichtig in Nederland) die voor kortere periode (tot 6 maanden) in Nederland werken en wonen.
- Internationale werknemers die nieuw in Nederland zijn en één of meerdere maanden in een short stay voorziening verblijven om van daaruit te zoeken naar meer permanente woonruimte.
- Internationale studenten die voor een bepaalde periode in Nederland studeren (geen vastomlijnde periode).
- Aanvullend daarop maakt ook een kleine groep (Nederlandse) inwoners uit Utrecht of omgeving die tijdelijk vanwege bepaalde omstandigheden (zoals verbouwing of scheiding) niet in hun eigen huis kunnen wonen gebruik van de short stay accommodaties.

Daarbij constateren we dat de huurprijzen relatief hoog zijn ten opzichte van reguliere huurwoningen dat voornamelijk mensen met een relatief hoog inkomen in aanmerking zullen komen.

Op basis van bovenstaande en gegevens van aanbieders van professionele short stay accommodaties is de huidige match tussen vraag en aanbod van short stay accommodaties gemaakt.

Huidige match vraag en aanbod

Internationale werknemers

Op basis van gegevens over het aanbod van de 280 shortstay-accommodaties in Utrecht, de gemiddelde verblijfsduur van mensen in deze accommodaties en de bezettingsgraad per aanbieder schatten we in dat op jaarbasis bijna 4.000 klanten gebruik maken van deze accommodaties. Op basis van de informatie over twee van de beoogde doelgroepen internationale werknemers voor short stay, constateren we het volgende over hun omvang:

- Short stayers (internationale werknemers met contract tot maximaal 6 maanden) in 2016: 1.350 (gegevens over 2017 zijn ‘vervuild’ aangezien daarin ook internationals worden meegenomen die een doorlopend contract hebben in 2018).
- Internationale nieuwkomers in 2017 (minus inschatting van het aantal short stayers): 16.800.

Wanneer we binnen deze doelgroepen een minimum potentieel jaarinkomen van 40.000 euro per jaar als voorwaarde aanhouden (gezien de relatief hoge huurprijzen van shortstay-accommodaties) ontstaat het volgende beeld over de omvang van de twee doelgroepen:

- Short stayers in 2016: 406.
- Internationale nieuwkomers in 2017 (minus inschatting van het aantal short stayers) : 6.000.

4 Match vraag en aanbod

4.1 Huidige match tussen vraag en aanbod van short stay

In totaal gaat het dus om ongeveer 18.400 geïdentificeerde internationale werknemers en daarbinnen 6.500 internationale werknemers met een potentieel jaarinkomen boven de 40.000 euro dat in potentie gebruik maakt of wil maken van shortstay-accommodaties. Dat aantal overtreft dus het daadwerkelijke gebruik van short stay in 2017 (wat we op 4.000 inschatten). Op basis van de relatief hoge gemiddelde bezettingsgraad op dit moment, constateren we dat in de markt meer ruimte is voor aanbod van short stay accommodaties.

Immers, bovenop de doelgroepen die we via verschillende databases in beeld hebben is er nog een groep internationals en Nederlanders dat gebruik maakt van shortstay-accommodaties die we kwantitatief niet in beeld hebben.

Internationale studenten

Op dit moment overtreft de instroom van het aantal internationale studenten (in 2018 alleen al aan de UU 2.400 studenten) en het aantal exchange studenten (die voor kortere periode in Nederland verblijven, namelijk ongeveer 1.800 per jaar) het aantal accommodaties voor internationale studenten, waaronder ook shortstay-accommodaties (wat bestaat uit een aanbod van 793 eenheden). Op basis van gesprekken met de UU blijkt dat afgelopen september voor 1.400 internationale studenten van de universiteit geen huisvesting via SSH of de universiteit georganiseerd kon worden. Een deel van deze studenten vindt hun weg via de particuliere markt, maar een deel verblijft ook tijdelijk in hostels of via onderhuur.

4 Match vraag en aanbod

4.2 Toekomstige match tussen vraag en aanbod van short stay

Toekomstige match vraag en aanbod

Op basis van de prognoses voor de doelgroepen internationale werknemers en internationale studenten is een inschatting te maken van de toekomstige match tussen vraag en aanbod.

Internationale werknemers

Over de ontwikkeling van de twee geïdentificeerde doelgroepen voor short stay in de afgelopen jaren constateren we het volgende:

- Het aantal short stayers is met gemiddeld 16 procent per jaar gegroeid in de periode 2014-2016 (exclusief internationals of Nederlanders die elders een contract hebben en tijdelijk op projectbasis in de regio Utrecht werken en daar gebruik – willen – maken van shortstay-accommodaties.
- Het aantal internationale nieuwkomers is met gemiddeld 28 procent per jaar gegroeid in de periode 2013-2017.

De verwachting is dat deze doelgroepen in omvang zullen toenemen de komende jaren. Voor prognoses van de groei van deze doelgroepen is als basis het aantal short stayers en nieuwkomers gebruikt met een potentieel jaarinkomen van 40.000 euro of hoger (te weten respectievelijk 500 en 6.000 internationale werknemers). Vervolgens is voor beide doelgroepen op basis van dezelfde prognoses scenario's als gepresenteerd in paragraaf 2.8 de potentiële omvang in 2030 ingeschat:

- Het aantal **short stayers** zal in 2030 volgens deze scenario's variëren tussen:
 - 1.000 volgens het historische trendscenario. Dit scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van de doelgroep van 6%. Deze groei is gebaseerd op de ontwikkeling van de gehele doelgroep internationale werknemers in de periode 2013-2017,
 - 1.100 volgens het demografische trendscenario. Dit scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van 7% van de doelgroep. Gebaseerd op de prognoses van het CBS voor de totale bevolking in Utrecht en de historische ontwikkeling van het aandeel internationals daarin voor de periode 2013-2017.
 - 750 volgens het economische trendscenario. Dit scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van 3% van de doelgroep. Gebaseerd op prognoses van het CPB/PBL voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht en de ontwikkeling van het historische aandeel van internationale werknemers daarin voor de periode 2010-2015.
- Het aantal **internationale nieuwkomers** per jaar zal in 2030 volgens deze scenario's variëren tussen:
 - 12.500 volgens het historische trendscenario.
 - 13.800 volgens het demografische trendscenario.
 - 8.900 volgens het economische trendscenario.

4 Match vraag en aanbod

4.2 Toekomstige match tussen vraag en aanbod van short stay

Gezien de recente groei en prognoses voor beide doelgroepen (van in totaal dus 9.700 – 15.000) is de verwachting dat in de markt ruimte voor aanvullende shortstay-accommodaties in de gemeente Utrecht. Dat ziet de markt ook zo, er zijn concrete plannen voor het toevoegen van shortstay-accommodaties vanuit verschillende aanbieders.

Op basis van de huidige gemiddelde bezettingsgraad (variërend van 90-95), de gemiddelde verblijfsduur van short stay gebruikers per aanbieder en de huidige verhouding tussen vraag en aanbod (nu 280 shortstay-accommodaties op een potentiële doelgroep van 6.500, te weten 4%) is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid extra shortstay-accommodaties waar marktruimte voor is:

- In het historische trendscenario gaat het om een potentiële vraag van 13.600, passend bij een aanbod van 580 shortstay-accommodaties.
- In het demografische trendscenario gaat het om een potentiële vraag van 15.000, passend bij een aanbod van 640 shortstay-accommodaties.
- In het economische trendscenario gaat het om een potentiële vraag van 9.700, passend bij een aanbod van 420 shortstay-accommodaties.

Internationale studenten

Het aantal internationale studenten neemt naar verwachting met 200 per jaar toe tot 2025, met de grootste groei in de eerst komende jaren (tot 2020). Daarbinnen is sprake van een relatief grote groep exchange studenten (ongeveer 40%) die voor kortere tijd in Utrecht verblijft. Op dit moment is het

woningaanbod voor internationale studenten al lager dan de vraag (er is sprake van een mismatch van 1.400 eenheden), dat geldt ook voor het aanbod van shortstay-accommodaties. Dat tekort zal de komende jaren dus verder toenemen wanneer geen extra aanbod wordt gecreëerd. Om dat kwantitatief in beeld te brengen is gewerkt met twee scenario's:

- *Het worst case scenario* gaat uit van het in het geheel niet toevoegen van extra woningaanbod voor internationale studenten, maar dat de geprognoseerde groei van deze doelgroep wel door zet. Daaruit volgt een tekort van:
 - Ongeveer 1.400 wooneenheden voor internationale bachelor- en masterstudenten.
 - Ongeveer 875 wooneenheden voor exchangestudenten
 - In totaal een tekort van ongeveer 2.300 eenheden voor internationale studenten.
- *Een optimistisch scenario* waarin het aanbod ongeveer gelijke groei kent als de doelgroepen internationale studenten zelf. Daaruit volgt een tekort van:
 - Ongeveer 1.000 wooneenheden voor internationale bachelor- en masterstudenten.
 - Ongeveer 630 wooneenheden voor exchangestudenten
 - In totaal een tekort van ongeveer 1.600 eenheden voor internationale studenten.

5 Conclusie

5 Conclusie

Groei in aantal potentiële gebruikers short stay

Het aantal internationale werknemers en internationale studenten dat in de gemeente Utrecht komt wonen is in de afgelopen jaren gegroeid. Binnen deze twee groepen is sprake van een toenemende omvang van doelgroepen die in potentie vraag hebben naar shortstay-accommodaties. De verwachting is dat de internationaliseringstrend in Utrecht de komende jaren blijft doorzetten en dat in lijn daarmee het aantal internationale werknemers en studenten zal toenemen. Datzelfde geldt ook voor de doelgroepen die in potentie in aanmerking komen voor of vraag hebben naar shortstay-accommodaties.

De verwachting is dat ook het aanbod van, op dit moment 280 shortstay-accommodaties zal toenemen, verschillende professionele aanbieders van dit type accommodaties zien daarvoor ruimte in de markt.

Als we de toekomstige vraag matchen met de huidige gemiddelde verblijfsduur en bezettingsgraad van professionele shortstay-accommodaties, zien we richting 2030 een minimale potentie van **420** (volgens het economische trendscenario) en een maximale potentie van **640** (volgens het demografisch trendscenario) **shortstay-accommodaties**. Ten opzichte van het huidige aanbod van 280 shortstay-accommodaties gaat het dus om een groei van minimaal 140 en maximaal 360 eenheden.

Op de woningmarkt voor internationale studenten is momenteel sprake van een sterke mismatch (in 2018 konden 1.400 internationale studenten geen woning vinden via de reguliere kanalen). De verwachting is dat het aantal internationale studenten, zowel bachelor-, als master- en exchange studenten de komende jaren blijft stijgen. Dit sluit aan op beleid van de UU en ook op beleid van de gemeente Utrecht, provincie Utrecht en andere partners binnen de Economic Board Utrecht. Wanneer niks wordt gedaan aan de huidige mismatch op de internationale studentenwoningmarkt en het aanbod in de toekomst ook niet verder meegroeit met de vraag zal het tekort aan woningen voor deze doelgroep oplopen tot minimaal 1.600 eenheden. Binnen deze markt is ook vraag naar shortstay-accommodaties.

Aanbevelingen voor vervolganalyse

De verschillende analyses tonen een aanzienlijke toename in het aantal potentiële gebruikers van short stay en voorzien daarom in ruimte voor de markt van short stay. Echter zijn er ook enkele kanttekeningen te plaatsen. De voornaamste is of de internationaliseringstrend die nu gaande is zich ook in de komende jaren zal doorzetten. Dat is onder meer (sterk) afhankelijk van economische ontwikkelingen en mogelijk ook (internationale) politieke ontwikkelingen. Bovendien is de markt in de afgelopen jaren tot stand gekomen, en daardoor is het nog moeilijk te vatten of en op welke manier deze uiteindelijk stabiliseert, dat is ook mede afhankelijk van toekomstig beleid. Tegelijkertijd

5 Conclusie

constateren we dat op dit moment sprake is van een hoge bezettingsgraad van de shortstay-accommodaties en dat er mogelijk nu al een tekort aan aanbod is.

Mede doordat we niet de volledige vraag (denk aan de doelgroep overige zakelijke verblijvers) en het volledige aanbod (er is sprake van een klein deel particulier aanbod van short stay) in beeld hebben en dit onderzoek, mede om die reden, slechts een eerste inkijk (quickscan) geeft in het huidige aanbod en de vraag naar shortstay-accommodaties is het aan te bevelen om de markt de komende jaren te blijven monitoren. Het gaat om de vraag (bijvoorbeeld door aanvullend bedrijven te bevragen naar verschillende groepen tijdelijke internationale verblijvers) en het aanbod (wat mogelijk expliciet in beeld komt na vorming van beleid). Dan zal een preciezer beeld van de huidige markt gegeven kunnen worden en kunnen marktontwikkelingen in de gaten worden gehouden.

Bijlage: bronnen

Tijdens het onderzoek hebben we verschillende aanbieders tijdelijke verblijfsaccommodaties gesproken, waaronder:

- VGW Short Stay
- Utrecht City Apartments
- H.C.A.
- SSH Utrecht
- Marnix Joosten
- Arthur Covers
- Govaerts
- Ruben van Ingh
- Het Jachthuis
- Diverse aanbieders buiten Utrecht (in Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) tijdens de landelijke bijeenkomst van ASAP NL op 26 september

Daarnaast hebben we contact gehad met een aantal bedrijven en organisaties die internationale kenniswerkers, promovendi, trainees of studenten in dienst hebben:

- Universiteit Utrecht
- Capgemini
- UMC

Er zijn tijdens het onderzoek twee enquêtes afgenomen:

- Decisio, *enquête onder internationals in de regio Utrecht*, 2018
- EBU, *enquête onder top-100 bedrijven in de provincie Utrecht*. 2018

Overige bronnen zijn:

- CBS Microdata (periode 2013-2017). 2018.
- CBS Statline. 2018.
- CBS Begrippenlijst. 2018.
- Decisio, *Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, regiorapportage Utrecht*. 2017
- Gemeente Utrecht, *Beleidsregels particuliere vakantieverhuur*. 2018
- Kences, *Landelijke monitor Studentenhuisvesting*. 2018
- Kences, *Lokale monitor Studentenhuisvesting Utrecht*. 2018
- PBL & CPB, WLO 2015. *Scenario's bevolking, huishoudens en macro-economie 2012-2030-2050*. 2015.
- Universiteit Utrecht, *Airbnb Monitor Utrecht*. 2018
- Universiteit Utrecht, *Strategisch Plan 2016-2020*. 2016
- Utrecht Region. *Plan Trade en Invest – Strategie, organisatie en werkplan 2018*. 2018