

## Beleidskader short stay initiatieven

De raad van de gemeente Eindhoven;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

besluit:

1. Het beleidskader 'short stay initiatieven' vaststellen, met daarin als belangrijkste keuzes:
  - a. Short stay af te bakenen als "tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden";
  - b. Short stay te classificeren als logiesfunctie;
  - c. Voor (internationale) studenten en promovendi een uitgebreidere maximale verblijfsstermijn van 12 maanden mogelijk te maken op locaties waar regulier (permanent) wonen ook mogelijk is;
  - d. Een viertal toetsingscriteria te hanteren om tot een goede beoordeling van short stay initiatieven te komen, verwerkt in een afwegingskader voor initiatieven;
  - e. Gerealiseerde en goedgekeurde short stay initiatieven te blijven monitoren.

### 1 Achtergrond

#### 1.1 Waarom een beleidskader voor short stay?

##### Groeiende vraag naar tijdelijke woonruimte

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

In 2021 is onderzoek uitgevoerd door Decisio en Companen naar de vraag en het aanbod op de short stay markt<sup>1</sup>. Uit die studie blijkt dat er de komende jaren een aanvullende regionale behoefte van enkele honderden tot duizenden verblijfplekken short stay is voor verschillende doelgroepen. Het betreft primair internationals die op zoek zijn naar tijdelijke verblijfsruimte, uit te splitsen naar kenniswerkers, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten / promovendi. Maar we zien ook dat short stay voorzieningen zich richten op andere doelgroepen: huidige inwoners van de gemeente/regio die behoefte hebben aan een tijdelijk onderkomen, zoals mensen in scheiding, of mensen die opeens te maken hebben gekregen met een verlies van baan of inkomen (en daardoor de woonlasten van de woning niet meer kunnen betalen). Het onderzoek laat vooral zien dat er de afgelopen jaren een toenemende instroom is geweest van internationals naar onze regio. Het aantrekken en goed laten 'landen' van deze doelgroep is belangrijk voor de (economische) ontwikkeling van de Brainportregio. De instroom van internationals is een gegeven, los van de druk op de woningmarkt; het belang voor het lokale bedrijfsleven is op dit punt groot.

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

#### Zorgvuldige afweging van nieuwe initiatieven

1 ) Zie: 'Quick-scan vraag en aanbod short stay' (Decisio en Companen, 2021)

Niet alleen zijn de doelgroepen voor short stay divers van aard, hun woonwensen zijn dat ook. Waar expats (of kenniswerkers) op zoek zijn naar zelfstandige, tijdelijke verblijfsruimte met vaak kwalitatief hoogwaardige uitrusting (en daarvoor ook bereid zijn te betalen), is voor veel andere doelgroepen (arbeidsmigranten, studenten) betaalbaarheid en veiligheid (geen oplichting, discriminatie) veel belangrijker. We vinden het als gemeente belangrijk dat nieuwe initiatieven voor short stay enerzijds inspelen op deze grote variatie aan verschijningsvormen en kwaliteitsvoorkeuren, maar anderzijds ook een zekere minimale verblijfskwaliteit bieden, zowel qua woonruimte als woonomgeving.

De basis van het beleidskader bestaat uit een set van objectieve criteria waarop nieuwe initiatieven worden getoetst; het afwegingskader. Per criterium kan een initiatief één of meerdere punten scoren. Door een plan op alle criteria te toetsen komen we tot een eerste bevinding of we als gemeente positief staan tegenover het beoogde initiatief. Deze bevindingen neemt het Team Integraal Ruimtelijke Advies (TIRA) mee in haar verdere afwegingen om tot een definitieve keuze te komen inzake elk bouwinitiatief. Dit betekent dus ook dat een initiatiefnemer niet direct rechten kan ontlenen uit een bepaalde score op het afwegingskader. Er volgt altijd nog een nadere integrale toets door TIRA, waarin initiatieven tevens worden getoetst aan bijvoorbeeld het parkeerbeleid, de Visie Externe veiligheid<sup>2</sup>, Nota Bedrijventerreinen en de Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing.

### Monitoring en periodieke evaluatie

Aan de ene kant zien we voor de komende jaren een grote vraag naar short stay voorzieningen, terwijl we aan de andere kant ook scherpe kwalitatieve criteria stellen over onder welke condities short stay gerealiseerd kan worden in de gemeente. Het is niet ondenkbaar dat hierdoor het aantal potentiële locaties te beperkt is om in de volledige vraag te kunnen voorzien. Tegelijkertijd weten we dat het huidige aantal short stay voorzieningen waarschijnlijk groter is dan nu op basis van analyse achterhaald kan worden (bijvoorbeeld door niet gemelde transformaties in de bestaande woningvoorraad). Daarom is een goede monitoring van de ontwikkeling van vraag en aanbod naar short stay van groot belang. Hierdoor kunnen we in de toekomst beter beoordelen of we de kwalitatieve randvoorwaarden moeten aanpassen als er te weinig nieuwe initiatieven van de grond komen. De monitoring sluit aan bij de woningbouwmonitor.

### 1.2 Definitie van short stay voorzieningen

Bij het vaststellen van een definitie voor short stay is het van belang een minimale termijn te hanteren waarmee deze wijze van huisvesten zich onderscheidt van een verblijf in een hotel. Aan de andere kant is een maximale termijn belangrijk die qua leefbaarheid en verblijfskwaliteit aansluit bij de behoeften van de potentiële doelgroepen. De voorgestelde definitie bakent short stay af als:

*Tijdelijke huisvesting voor een periode van minimaal 14 dagen en maximaal 6 maanden.*

Met de gekozen definitie classificeren we short stay voorzieningen als **logiesfunctie**. Short stay voorzieningen zijn dus geen woonfunctie. Door short stay als logiesfunctie te typeren zijn er meer locaties binnen Eindhoven mogelijk waar short stay te realiseren is. Locaties die qua externe veiligheid, geluidsnormen etc. niet geschikt zijn voor permanente bewoning, zijn mogelijk wel geschikt voor tijdelijke huisvesting. Uiteraard is het wel van belang dat een gezond verblijfs- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor een dergelijke termijn (om deze reden dient de GGD op voorhand geconsulteerd te worden in de planvorming voor short stay initiatieven op locaties waar regulier (permanent) wonen niet mogelijk is en waar mogelijk dienen de adviezen van de GGD opgevolgd te worden om de gezondheid van inwoners beter te waarborgen).

Er is een verlenging van maximaal 6 maanden mogelijk voor internationale studenten op die locaties waar regulier (permanent) wonen ook mogelijk is. Op specifieke locaties – met name campussen – kan het college van B&W ook besluiten een mogelijkheid om een verlenging van maximaal 6 maanden mogelijk te maken voor internationale studenten.

Het is daarnaast ook mogelijk om voor internationals woningen te ontwikkelen waar men voor een tijdelijke periode kan wonen. Maar in dat geval betreft het een woonfunctie waarbij de beoogde doelgroep voor langer dan 6 maanden woonachtig is in de betreffende woning. In dit beleidskader laten we dergelijke initiatieven waarbij een woonfunctie voor internationals wordt gecreëerd, buiten beschouwing.

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

- Er is geen sprake van kale huur en aanvullende services, short stay kent een all-in product en prijs (meubilering hoort hier bijvoorbeeld bij)

2) Bij invoering van de Omgevingswet zal de term 'Externe veiligheid' worden aangepast in 'Omgevingsveiligheid'.

- Er geldt geen vast huurcontract en huurbescherming.

Een ander onderscheid is dat bij de logiesfunctie voor short stay er ook diverse services aanwezig zijn waar mensen gebruik van kunnen maken (bijvoorbeeld een ontmoeting- en/of recreatieruimte), alsmede een beheerder (die zorgt dat gezamenlijke ruimten worden onderhouden en weet wie er verblijft). Bij de toetsingscriteria komen we hier nader op terug. Er is in principe geen sturing mogelijk op de toewijzing aan specifieke doelgroepen, uitgezonderd studenten. In de praktijk zal het ene short stay concept wellicht meer aansluiten op een specifieke doelgroep dan op het andere concept.

### **Samenhang en onderscheid met hotelmarkt**

De Eindhovense hotelmarkt is al jaren groeiende (op dit moment ruim 2.500 kamers). Iets meer dan de helft van de overnachtingen in Eindhovense hotels is met een zakelijk motief. Voor de Brainportregio Eindhoven zijn hotels belangrijk. Ze zijn faciliterend aan het bedrijfs- en zakenleven in de regio Eindhoven. Vanuit het belang van een vitale hotelsector voor de zakelijke en (inmiddels dus ook) vrijetijdsmarkt in Brainport Eindhoven is het niet gewenst dat short stay-voorzieningen rechtstreeks concurreren met andere aanbieders van 'echte' hotelruimte in de stad en regio. Nu en in de toekomst.

Short stay dient daarom een aparte logiescategorie waar een aantal do's en don'ts bij horen. Zo is short stay alleen toegestaan bij een verblijf van minimaal twee weken. Het maximale verblijf is vanuit de relatie met en invloed op de hotelmarkt minder relevant. Bij short stay is één appartement toegestaan voor één huishouden of een maximaal aantal personen (bijvoorbeeld vier) als deze deel uitmaken van meerdere huishoudens. Gebruikers van een short stay voorziening betalen toeristenbelasting, gelijk aan het tarief wat in de reguliere hotels wordt betaald.

### **1.3 Opgave**

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom randvoorwaardelijk in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren<sup>3</sup>.

Om te voorzien in voldoende geschikte en betaalbare ruimte om te wonen en te verblijven willen we zorgen voor voldoende aanbod om de groeiende vraag naar short stay voorzieningen tegemoet te treden. Het Quickscan onderzoek naar vraag en aanbod op de short stay markt (2021) concludeert dat voor verschillende doelgroepen een aanvullende behoefte aan short stay huisvesting bestaat in de regio Eindhoven:

- De vraag naar short stay is in de regio het sterkst bij de groep arbeidsmigranten en beduidend groter dan het huidige aanbod;
- Hoewel het aanbod voor internationale kenniswerkers (of expats) groter is, ligt ook hier de komende jaren naar verwachting een toenemende vraag;
- Het aantal internationale studenten is de laatste jaren gegroeid en het is de verwachting dat de groep in omvang zal blijven stijgen, ook hier betekent dit (o.a.) een toenemende vraag naar short stay.

Ondanks dat er vanuit verschillende kanten signalen zijn dat de vraag naar short stay voorzieningen groeit zijn aanbieders om verschillende redenen terughoudend om nieuw aanbod te realiseren in een conjuncturele markt. Met dit document willen we hen verleiden en inspireren om tot duurzaam aanbod te komen dat bij de vraag past.

### **Het beleidskader short stay voorzieningen en de Wet goed verhuurderschap**

Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 gelden er regels en normen voor verhuurders om misbruik van huurders en hun mogelijk kwetsbare positie te voorkomen. Het moet zaken als excessieve huurprijzen, achterstallig onderhoud, overbewoning, verloedering, discriminatie en intimidatie voorkomen. Op basis van deze wet heeft de gemeente de mogelijkheid om een vergunningplicht in te richten voor verhuurders in bepaalde wijken en voor verhuur aan arbeidsmigranten. Vooral nog kiest de gemeente Eindhoven niet voor een dergelijke vergunningplicht en gelden alleen de normen uit het algemene deel. Daar hoort bij dat de gemeente een meldpunt heeft waar huurders terecht kunnen met klachten over verhuurders die in strijd handelen met de normen vanuit deze wet. Bij de beoordeling van initiatieven van short stay zal uiteraard ook worden gekeken naar de belangen van de beoogde gebruikers / beoogde doelgroep. Zo nodig kan initiatiefnemer worden gewezen op

3 ) Omgevingsvisie Eindhoven, 2020

deze wet (goed verhuurderschap) of kunnen er voorwaarden in de vergunning worden opgenomen ter waarborging van de belangen van de doelgroep die gebruik zal maken van de verblijfsruimte(n).

## 2 Toetsingscriteria short stay

Om tot een goede beoordeling van short stay initiatieven te komen, presenteren we in dit hoofdstuk de kwantitatieve en kwalitatieve criteria waarop we nieuwe initiatieven gaan toetsen. We beginnen met een nadere toelichting van de criteria, alvorens in de laatste paragraaf het totaaloverzicht inclusief de waardering van de criteria te schetsen. We hebben de criteria als volgt onderverdeeld:

1. Basisprincipe
2. Kwantitatieve criteria
3. Locatie criteria
4. Woonkwaliteitscriteria

Voor de doelgroep arbeidsmigranten geldt dat er op regionaal niveau eerder afspraken zijn gemaakt in het 'Afsprakenkader huisvesting arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven'. Hierin zijn zaken opgenomen over locatie, omgeving, bezetting, exploitatie, leefklimaat en beheer van de locatie. Waar deze afspraken raken aan de toetsingscriteria wordt dat benoemd.

### 2.1 De basis: typen gebieden voor short stay

Voordat we nieuwe initiatieven toetsen aan de kwantitatieve, locatie- en woonkwaliteitscriteria definiëren we de basis voor short stay in Eindhoven. Dat zijn een tweetal typen locaties in de stad waar we vanuit het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik ruimte bieden aan short stay ontwikkelingen:

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

#### Zorgvuldig ruimtegebruik: primair locaties niet bestemd voor wonen, wel voor logies

We constateren dat er naast de behoefte aan short stay ook een enorme vraag naar reguliere huisvesting is in onze gemeente. Terwijl de fysieke mogelijkheden om woonruimte toe te voegen beperkt is. Echter, omdat het bij short stay voor verblijf van korte duur gaat (zie 1.2), komen ook locaties die primair niet voor (een permanente vorm van) wonen bestemd zijn in aanmerking om als locatie voor short stay voorziening ontwikkeld te worden. Normen ten aanzien van externe veiligheid en geluid liggen lager dan bij reguliere woonvormen. Gezien de grote druk op de woningmarkt en de beperkte mogelijkheden, zullen primair deze locaties in ogenschouw genomen worden bij het ontwikkelen van short stay initiatieven. Het gaat bijvoorbeeld om locaties rondom de Spoorzone, Eindhoven Airport, de omgeving van de snelweg en locaties op campussen. Voor alle niet voor wonen bestemde locaties geldt dat ze in ieder geval aan de minimale gezondheids- en veiligheidsnormen voor logiesfuncties moeten voldoen, zodat mensen ook bij een kortdurend verblijf op een gezonde en veilige manier op deze plekken kunnen verblijven. Bij de zorgvuldige bestuurlijke afweging over dergelijke locaties dient daarom te worden onderbouwd waarom short stay wél past op deze locatie en hoe de gezondheid van de gebruikers wordt geborgd. Welke aanvullende kaders centraal staan voor de twee typen locaties staat nader toegelicht.

#### 1. Campussen en kantoorlocaties

In het Verstedelijkingsakkoord SGE (2022) hebben Rijk, provincie en regio afspraken gemaakt voor een toekomstbestendige verstedelijking van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Voor het werken wordt ingezet op het behouden en versterken van een aantal economische toplocaties (o.a. campussen) en het zorgen voor voldoende ruimte op werklocaties om de toekomstige vraag naar bedrijfshuisvesting voldoende te kunnen blijven faciliteren. Daarbij is afgesproken te verkennen waar het wel/niet mogelijk is om werken te mengen met andere functies. Het toevoegen van short stay op campussen en kantoorlocaties past goed in deze ambities. Het lijken zeker voor arbeidsmigranten en een deel van de internationale kenniswerkers een logische huisvestingsplek, met name als ze ook op diezelfde locatie werken. Mobiliteitsstromen tussen verblijven en werken worden daarmee beperkt. Wel stellen we bij short stay op campussen als extra voorwaarde dat de short stay voorziening er niet toe leidt dat ontwikkeling van

bedrijfsmatige functies in het geding komen<sup>4</sup>. In deze categorie gebieden kijken we vooralsnog vooral naar Flight Forum.

## 2. Mogelijke locaties waar een nadere bestuurlijke afweging nodig is

### a/b. Bedrijvenlocaties en zones rondom bijvoorbeeld het spoor en de snelweg

Er zijn locaties in de stad waar het toevoegen van short stay meerwaarde kan hebben, maar wel ingewikkelder ligt. Een aanvullend aandachtspunt bij het toestaan van short stay voorzieningen op bedrijventerreinen bijvoorbeeld is het gegeven dat op veel van onze bedrijventerreinen relatief zware bedrijvigheid is gevestigd in termen van externe veiligheid, geluids- en geurhinder. Bij toetsing van initiatieven houden we rekening met deze aspecten en gaan na of short stay op de specifieke locatie wenselijk is.

### c. Reguliere woongebieden, daar waar het past in een juiste mix met regulier wonen

In gebieden waar regulier wonen mogelijk is, heeft wonen de voorkeur. Doordat bewoners zich bij reguliere woningen kunnen inschrijven, hebben ze toegang tot alle voorzieningen (zoals zorg en onderwijs), ze kunnen zo lang blijven wonen als ze willen en bovendien is hun positie als huurder ook beter beschermd dan bij short stay. Gelet op de grote behoefte aan short stay woningen en de behoefte aan een 'flexibele schil' waar bewoners snel een woning kunnen vinden, is het echter belangrijk dat er ook voldoende aanbod is van short stay. Ook kan het aanbieden van short stay woningen een mogelijkheid zijn om de woningbouwproductie in moeilijke tijden op gang te houden. Gelet daarop is het mogelijk om in uitzonderlijke gevallen ook short stay woningen te ontwikkelen op locaties waar regulier wonen mogelijk is. In deze categorie van gebieden moet dan altijd een zorgvuldige afweging plaatsvinden waarbij wordt onderbouwd waarom short stay past op deze locatie, dat er geen te grote druk op de omgeving ontstaat en dat de ontwikkeling voorziet in een reële behoefte.

In reguliere woongebieden waar op dit moment kamerverhuur/splitsing al niet mogelijk is vanwege bijvoorbeeld de leefbaarheidseffecten (zie ook paragraaf 2.3) is geen toevoeging van short stay mogelijk.

## 2.2 Kwantitatieve criteria

### Passend binnen de verwachte behoefte

Nieuwe initiatieven voor short stay moeten passen binnen de geïnventariseerde behoefte aan deze vorm van tijdelijke huisvesting voor de komende jaren (2023-2030). Dit is van belang zodat de woningmarkt niet overvoerd wordt met short stay initiatieven. In het onderzoek naar short stay<sup>5</sup> is de behoefte aan short stay voorzieningen in kaart gebracht daar waar het internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten en studenten betreft. Dit betreft zowel de behoefte van kort verblijvende internationals als de behoefte van 'zachte landers' die vanuit short stay doorstromen naar meer permanente vormen van huisvesting. Voor deze drie doelgroepen gaat het om een totale huidige vraag (gemeten met data over het jaar 2019) van 3.140 verblijfplekken.

Om de verwachte toekomstige omvang van de vraag in te schatten is de huidige omvang (anno 2019, pre-corona) van de vraag gespiegeld aan de eerder gemaakte prognose<sup>6</sup>, van de groep kenniswerkers en arbeidsmigranten. Als de huidige vraag naar short stay voorzieningen evenredig meegroeit met het aantal kenniswerkers en arbeidsmigranten, ontstaat tot 2030 voor de populatie kenniswerkers een vraag binnen een bandbreedte van 960 en 1.260 verblijfplekken. Voor de populatie arbeidsmigranten komt deze uit tussen de 2.590 en 3.380 verblijfplekken. Voor de ontwikkeling van de vraag door internationale studenten is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal internationale studenten in Eindhoven in de afgelopen jaren in combinatie met bestaande prognoses<sup>7</sup> over groei in studentenaantallen. De vraag vanuit exchange studenten, PhD'ers en 'zachte landers' komt tot 2030 naar verwachting uit op 1.620 verblijfplekken. Voor alle internationale doelgroepen komt de omvang van de vraag uit binnen een bandbreedte van 4.390 tot 5.240 verblijfplekken.

Tabel 2.1: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling vraag naar short stay voorzieningen 2019-2030

Doelgroep	Omvang vraag in aantal verblijfplekken*	
	Huidig (2019)	Tot 2030
Kenniswerkers	+ 740	+ 960 tot + 1.260

4 ) Hierbij geldt dat in de gemeentelijke Nota Bedrijventerreinen expliciet is opgenomen op welke locaties een zekere mate van verkleuring / functiemenging gewenst is. Nieuwe short stay initiatieven met als beoogde locatie een bedrijventerrein moeten daarom ook uitdrukkelijk getoetst worden aan de Nota Bedrijventerreinen.

5 ) Bron: Decisio en Companen (2021)

6 ) In de prognose is op basis van twee groeiscenario's een inschatting gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het aantal internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten.

7 ) Onder andere de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences (2021)

Arbeidsmigranten	+ 2.000	+ 2.590 tot + 3.380
Studenten	+ 1.000	+ 1.620
<b>Totaal</b>	<b>+ 3.140</b>	<b>+ 4.390 tot + 5.240</b>
<i>Additionele vraag overige doelgroepen (niet in beeld)</i>	+ 10%	+ 10%
<b>Totaal</b>	<b>+ 3.460</b>	<b>+ 4.830 tot + 5.760</b>

\* het huidige aanbod is enkele honderden short stay verblijfplekken, verspreid over de stad

Daar komt bij dat bovengenoemde doelgroepen niet de enige doelgroepen zijn voor short stay initiatieven. Andere mogelijke doelgroepen zijn bijvoorbeeld spoedzoekers; mensen die om wat voor reden dan ook acuut op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte (bijvoorbeeld doordat ze hun baan zijn verloren of omdat men in scheiding ligt met de partner / echtgenoot). Daarom is het reëel om bovenop de behoefte van internationals een additionele vraag te ramen van 10%<sup>8</sup>. Daarmee komt de totale omvang van de vraag uit binnen een bandbreedte van 4.830 tot 5.760 verblijfplekken. Daar staat tegenover dat het huidige aanbod aan short stay voorzieningen op dit moment beperkt lijkt (voor arbeidsmigranten ongeveer 100 verblijfplekken, voor internationale kenniswerkers ongeveer 265 verblijfplekken). De indruk bestaat echter dat er naast de officiële short stay voorzieningen nog veel bestaande panden zijn (o.a. in het centrum) waar eigenaren zelf tijdelijke verblijfsruimte in hebben gecreëerd voor welke doelgroep dan ook, zonder dat men dit gemeld heeft bij de gemeente. De som aan alle nieuwe initiatieven voor de komende jaren moet in ieder geval passen binnen deze geïnventariseerde behoefte. Daarom zullen gerealiseerde initiatieven en vastgestelde plannen ook goed geregistreerd worden door de gemeente (TIRA; zie paragraaf 3.1). In principe geldt dat op het moment dat de totale opgave is vervuld binnen de beoogde periode (2023-2030), er geen ruimte meer is voor nieuwe initiatieven. Wel gaan we de vraag naar short stay voorzieningen periodiek monitoren om te kijken of de kwantitatieve opgave bijgesteld moet worden.

### Gewenste schaalgrootte

We vinden het als gemeente wenselijk dat short stay initiatieven een zekere schaalgrootte kennen op plekken waar regulier wonen niet is toegestaan. Dit is nodig om voldoende voorzieningen te treffen en het organiseren van goed beheer. Bovendien voorkomen we daarmee dat verspreid over de stad talloze kleine short stay initiatieven ontstaan op plekken die hiervoor niet geschikt zijn. Initiatieven van minimaal **50 verblijfplekken (zelfstandig en/of onzelfstandig) genieten daarom de voorkeur**. Vooralsnog stellen we hierbij geen kwantitatieve bovengrens. Dat neemt niet weg dat er mogelijkserwijs op specifieke plekken wel een grens kan zitten aan hoeveel verblijfplekken wenselijk zijn op een specifieke plek, gelet op de ruimtelijke mogelijkheden en de leefbaarheid in de buurt. De beoordeling van het aantal verblijfplekken blijft daarom ook maatwerk.

### 2.3 Locatie criteria

Zoals gesteld in het basisprincipe van paragraaf 2.1 dient short stay voor het grootste deel gerealiseerd te worden op plekken waar de bestemming 'wonen' niet mogelijk is, met uitzonderingen naar gelang het type gebied. Om die reden vinden we het belangrijk om ook de volgende criteria te hanteren, juist in een situatie waarbij de bestemming 'wonen' mogelijkserwijs wel in de directe omgeving van short stay komt te zitten.

#### Leefbaarheid: Geen verstoring openbare orde in gebouw of omgeving

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

Om de druk op de leefbaarheid beheersbaar te houden, willen we grote concentraties van short stay voorzieningen op plekken waar regulier wonen mogelijk is voorkomen. Bij een eventueel nieuw initiatief voor short stay moet minimaal 30 meter afstand zijn tussen het nieuwe initiatief en andere short stay voorzieningen<sup>9</sup>. Dit criterium geldt ook voor de minimale afstand tussen een short stay voorziening en een gesplitst of verkamerd pand. Deze voorwaarde geldt niet op plekken waar de woonfunctie niet mogelijk is, maar logies wel.

8 ) Dit volgt uit een eerder onderzoek van Decisio in de gemeente Utrecht. Destijds is aan een groep aanbieders gevraagd welk aandeel van hun verblijvers international is en welk aandeel tot een 'overige categorie' (bijvoorbeeld mensen die in een echtscheidingssituatie komen) behoort. Daaruit volgde het aandeel van 10 procent.

9 ) Dit afstandscriterium geldt vooral voor buurten met een bestemming 'wonen' waar alleen bij uitzondering short stay kan ontstaan. Buurten waar nagenoeg de bestemming 'wonen' niet of nauwelijks aanwezig / mogelijk is, vallen hier niet onder.

Er zijn enkele wijken waar de leefbaarheid dusdanig onder druk staat dat ontwikkeling van short stay voorzieningen niet gewenst is. Daarom worden initiatieven voor short stay in de wijken/buurtten Woensel West, Limbeek Noord en Zuid, Bennekel Oost, Doornakkers Oost en West, Hemelrijken, Gildebuurt niet gehonoreerd. Hiermee sluiten we aan op de beleidsregels voor kamerbewoning en woningsplitsing<sup>10</sup>.

<p><b>Afsprakenkader huisvesting arbeidsmigranten, uitgangspunten voor bedrijventerreinen en buitengebied:</b>            Situering van grotere logiesvoorzieningen op (randen van) bedrijventerreinen is een optie op basis van maatwerk waarbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dat er voor arbeidsmigranten een aantoonbaar gezond leefklimaat kan worden gegarandeerd;</li> <li>• Dat de huisvesting geen belemmering mag zijn voor het functioneren van het bedrijventerrein;</li> <li>• Dat de locatie goed ontsloten is.</li> </ul> <p>Huisvesting in het buitengebied heeft uitdrukkelijk niet de voorkeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met als uitzondering het huisvesten van seizoenarbeiders ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>• Met als uitzondering op basis van maatwerk huisvesting in leegstaand vastgoed, zoals vrijkomende agrarische bebouwing of kloosters, afhankelijk van de ligging en ontsluiting.</li> </ul> <p>Bron: Stedelijk Gebied Eindhoven (2020), Afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten</p>
---

## 2.4 Verblifskwaliteitscriteria

De gewenste kwaliteit van short stay voorzieningen verschilt in enige mate per doelgroep. Internationale kenniswerkers zoeken doorgaans verblijfsruimte met meer oppervlak en hogere kwaliteit van uitrusting dan bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Wij vinden het belangrijk om bij het toetsen van nieuwe initiatieven rekening te houden met de variatie aan gewenste kwaliteitsniveaus, zodat er voor de verschillende potentiële doelgroepen een passend aanbod aan short stay voorzieningen ontstaat. Eerst stellen we enkele minimale kwaliteitseisen. Voldoet een short stay initiatief hier niet aan, dan kunnen we als gemeente geen medewerking aan het plan verlenen. Daarnaast zijn er enkele kwaliteitscriteria die in meer of mindere mate gewenst zijn, omdat een of meer doelgroepen voor short stay behoefte hebben aan dit kwaliteitsniveau. Afhankelijk van de mate waarin het plan tegemoetkomt aan deze kwaliteitswensen zijn we als gemeente meer of minder geneigd om medewerking aan een initiatief te verlenen.

### Minimale eisen

Belangrijk is in ieder geval dat nieuwe initiatieven voor short stay voldoen aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit ten aanzien van logiesgebouwen. Daarnaast gelden nog enkele eisen ten aanzien van de minimale grootte en uitrusting van de verblijfsruimte. Deze minimale vereisten verschillen naar de mate van zelfstandigheid van de verblijfsruimte:

Verblijfstype	Minimale kwaliteitseisen
Onzelfstandige eenheid / kamer <sup>11</sup>	Minimaal 15 m <sup>2</sup> gebruiksoppervlak per persoon*
	Eén persoon per slaapkamer (minimaal 5,5 m <sup>2</sup> )*
	Minimaal 120 liter koel-/vriesruimte per vier bewoners**
	Eén douche / toilet per acht bewoners
Zelfstandige eenheid	Gebruiksoppervlak minimaal 25 m <sup>2</sup> ***
	Tenminste één verblijfsruimte in de zelfstandige eenheid heeft daglichttoetreding via de gevel
	De (hoofd)toegang vindt rechtstreeks via de hoofdmassa plaats, waarbij alle zelfstandige eenheden vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn

<sup>10</sup> Woningssplitsing en kamerbewoning (beiden woonfunctie) zijn niet hetzelfde als short stay voorzieningen (logiesfunctie), maar hebben als overeenkomst het gaat om een woon- / verblijfsvorm met een hoge bewoningsdichtheid en vaak een andere leefritme dan bij bewoners van reguliere zelfstandige woonruimte. Hierdoor is het risico op overlastsituaties bij sterke concentraties van deze woon- of verblijfsvormen groter dan bij reguliere zelfstandige woningen.

<sup>11</sup> De kwaliteitseisen voor onzelfstandige eenheden hebben betrekking op nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed (niet-woningen). Als bestaande zelfstandige woningen worden omgezet naar kamers, gelden de kwaliteitseisen uit de beleidsregels voor kamerbewoning en woningsplitsing.

De aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen leidt niet tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen<sup>12</sup>

\*Advies Aanjaagteam Arbeidsmigranten (2020)

\*\*Keurmerk Stichting Normering Flexwonen

\*\*\* Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Gemeente Eindhoven

### Brandveiligheid

Short stay voorzieningen moeten net als andere logiesfuncties aan zwaardere brandveiligheidseisen voldoen dan reguliere woningen. Vanaf een oppervlak van 250 m<sup>2</sup> of twee bouwlagen geldt een verplichting van een brandmeldinstallatie. Als er geen permanent toezicht op de kamers / zelfstandige eenheden is, bijvoorbeeld een bemenste receptie en er is sprake van kamers / zelfstandige eenheden op verdiepingen, dan moet het brandalarm worden doorgestuurd naar de brandweer. Initiatiefnemers zijn verplicht om een gebruiksvergunning (Wabo-omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik) aan te vragen bij de gemeente.

### Afsprakenkader huisvesting arbeidsmigranten, uitgangspunten voor kwaliteit:

- Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, dient te beschikken over het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
- Voor de huisvesting zijn minimaal de eisen van de SNF of – voor huisvesting van eigen personeel bij agrarische bedrijven – AKF van toepassing. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid. Deze norm is ook binnen ons afwegingskader het minimum en gaat op bepaalde onderdelen verder.
- Bij de beëindiging van het arbeidscontract (zowel opzegging door werkgever als werknemer) kan een bewoner nog minimaal 1 maand gebruikmaken van de huisvesting om in die periode andere huisvesting te zoeken.

### Uitgangspunten voor beheer:

- Voor iedere locatie waarop de uitgangspunten van toepassing zijn, dient een beheerder te worden aangewezen. Deze zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder gemeente).
- In een logiesgebouw met een capaciteit voor de huisvesting van 100 personen of meer is minimaal 1 beheerder continu beschikbaar/aanwezig.
- Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners, het bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie en het zijn van een aanspreekpunt voor de omwonenden, politie of gemeente.

### Kwaliteitsvoorkeuren

Naast de minimale kwaliteitseisen zijn er ook wensen ten aanzien van de verblijfskwaliteit, die wellicht iets minder doorslaggevend moeten zijn, maar waar wel in meer of mindere mate het accent op moet komen te liggen bij het ontwikkelen van short stay voorzieningen, gelet op de voorkeuren van de doelgroepen.

### Zelfstandige / onzelfstandige woonruimte

In de basis wordt de ontwikkeling van zelfstandige, dan wel onzelfstandige eenheden even hoog gewaardeerd. Er is immers vraag naar beiden vormen van short stay voorzieningen. We gaan er daarom van uit dat ongeveer de helft van de opgave als zelfstandige eenheid moet worden gerealiseerd en de helft als onzelfstandige eenheid. Het is wel van belang om de vraagontwikkeling de komende jaren goed te monitoren, om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod van short stay voorzieningen op elkaar afgestemd blijft, zowel kwantitatief als kwalitatief.

### Woonoppervlak

Eerder al werden de minimale kwaliteitseisen voor zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden benoemd. Maar daarnaast zijn er ook specifieke voorkeuren die verder reiken dan enkel het minimale oppervlak. Een deel van de vraag naar short stay richt zich op appartementen van 40 tot 80 m<sup>2</sup>, vooral

<sup>12</sup> Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 Burgerlijk Wetboek verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfgrans van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. Dit verbod geldt niet als uw burens toestemming hebben gegeven.



daar waar het om zelfstandige eenheden gaat. Short stay initiatieven gericht op zelfstandige woonvormen die inspelen op deze vraag naar een ruimer oppervlak (40 tot 80 m<sup>2</sup>) worden daarom hoger gewaardeerd dan zelfstandige eenheden die op de minimale norm gaan zitten (25 m<sup>2</sup>).

Voor onzelfstandige eenheden lijkt er vooralsnog geen sterke vraag naar een groter woonoppervlak. De tendens lijkt juist eerder te gaan naar iets kleinere woonruimte, mits die woonruimte zich bevindt in een dynamisch woonmilieu met veel voorzieningen, ontmoetingsplekken, etc. Voor onzelfstandige woonruimte ten aanzien van short stay initiatieven wordt een kleiner woonoppervlak daarom hoger gewaardeerd dan onzelfstandige eenheden met een groter woonoppervlak.

#### **Aanwezige services en beheer**

Kenmerkend voor short stay is de aanwezigheid van aanvullende services (bijvoorbeeld een gezamenlijke ontmoetingsruimte) waar de mensen die er tijdelijk verblijven, gebruik van kunnen maken. Daarnaast is het van belang dat er een beheerder aangesteld wordt voor het betreffende complex. Deze persoon weet wie op dat moment verblijft in het complex en is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken (onderhoud gezamenlijke ruimten, aanspreekpunt voor eventuele klachten, etc.). Het beheer kan een 24 uren service zijn op de locatie zelf, maar kan wellicht ook (deels) op afstand plaatsvinden, mits de beheerder snel bereikbaar is voor eventuele vragen van mensen die er verblijven of omwonenden.

#### **Prijsklasse**

De gewenste prijsklasse staat niet op zichzelf, maar hangt nauw samen met de plek, het woonoppervlak en de mate van zelfstandigheid. Diverse doelgroepen hebben vooral behoefte aan betaalbare huisvesting en nemen daarom genoegen met een kleine woonruimte. Tegelijkertijd zien we dat initiatieven voor short stay voorzieningen zich nu vaak richten op het hogere segment, gericht op internationale kenniswerkers. Het betaalbare segment, voor onder andere arbeidsmigranten en internationale studenten komt nog wat moeilijker van de grond. Dit is de afgelopen tijd ook steeds lastiger geworden vanwege de sterke stijgende bouwkosten.

Voor nu nemen we een extra criterium op waarbij initiatieven extra punten kunnen scoren als ze een scherpe prijs-kwaliteit verhouding bieden:

- Onzelfstandige huisvesting: < 500 euro huurprijs per maand exclusief servicekosten
- Zelfstandige huisvesting
  - o Minimaal 30 m<sup>2</sup> GBO = < onder sociale huurprijsgrens per maand exclusief servicekosten
  - o Minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO < onder middenhuur prijsgrens per maand exclusief servicekosten
  - o Minimaal 60 m<sup>2</sup> GBO > mag boven middenhuur prijsgrens per maand exclusief servicekosten

Naast de kale huur kunnen er aanvullende servicekosten van kracht zijn. In de Wet goed verhuurderschap is vastgelegd dat verhuurders geen oneigenlijk gebruik mogen maken van de servicekosten. Verhuurders zijn verplicht om bij het aangaan van een huurovereenkomst een volledige kostenspecificatie van de services met de huurder te delen en ook jaarlijks een overzicht aan de huurder door te geven van de gemaakte kosten. Als de Huurcommissie tot het oordeel zou komen dat er teveel servicekosten in rekening zijn gebracht kan de gemeente hierop handhavend optreden.

Als gemeente stellen we op voorhand geen limiet aan de maandelijkse servicekosten bij het toetsen van nieuwe initiatieven. Wel verschilt de behoefte aan aanvullende services per doelgroep. We monitoren daarom de komende tijd de gehanteerde servicekosten bij short stay initiatieven. Mocht na verloop van tijd blijken dat de ontwikkeling van betaalbare concepten achterblijft, kan het zijn dat alsnog een maximumbedrag voor servicekosten wordt ingevoerd.

De praktijk moet uitwijzen of deze prijskwaliteit-verhouding haalbaar blijft gelet op de stijgende bouwkosten. Tegelijkertijd vinden we dat de financiële mogelijkheden van de doelgroep voor short stay leidend moet zijn bij de ontwikkeling van short stay voorzieningen. De prijs-kwaliteitverhouding zal zich daar ook naar moeten voegen. Van belang is bovendien dat de te realiseren verblijfplekken voor langere tijd in het initieel voorgestelde prijssegment blijven, door bijvoorbeeld geen grotere huurverhogingen door te voeren dan de inflatiecorrectie.

#### **2.5 Het afwegingskader**

Op basis van de voorgenoemde toetsingscriteria hebben we het afwegingskader voor short stay initiatieven opgesteld. Voor de duidelijkheid; in dit afwegingskader staan enkel de toetsingscriteria zoals die in hoofdstuk 2 zijn benoemd. Onze ideeën en wensen ten aanzien van andere aspecten zoals die benoemd worden het inspiratiedocument in hoofdstuk 3 gelden niet als toetsingscriteria. Maar als een short stay initiatief qua score op het afwegingskader een twijfelgeval vormt (, kan een plan -mits het in hoge mate inspeelt op de ideeën uit het inspiratiedocument- mogelijkserwijs alsnog op medewerking vanuit de gemeente rekenen.

Alle initiatieven op het vlak van short stay, met minstens 50 zelfstandige of onzelfstandige eenheden worden getoetst aan de criteria in het afwegingskader. We toetsen daarbij in welke mate ze voldoen aan de criteria (zeer van toepassing, niet van toepassing en in sommige gevallen neutraal). Het afwegingskader bevat 4 knock-out criteria: als aan één van deze criteria niet wordt voldaan, dan valt het initi-

atief af. Daarnaast zijn er 6 criteria waarop een initiatief een score toegewezen krijgt. De volgende scores kunnen behaald worden: bovengemiddelde score (++) goede score (+) of neutrale score (0). Het inzicht in deze scores is een belangrijke indicatie hoe we als gemeente (en meer specifiek TIRA, zie hoofdstuk 4) het initiatief beoordelen en het verdere gesprek aangaan om te kijken of het plan al dan niet gerealiseerd kan worden. Een maximumscore op alle criteria betekent niet dat een initiatief zonder meer op medewerking van de gemeente kan rekenen. Er kunnen hele specifieke omstandigheden zijn (bijvoorbeeld bij het plan zelf of op de beoogde locatie) waarom short stay zelfs bij een maximumscore op die plek toch niet wenselijk is. Maar de toetsing via het afwegingskader geeft wel een duidelijke richting aan voor de verdere eindbeoordeling door TIRA.

Criterion	Zeer van toepassing	Neutraal	Niet van toepassing (of onbekend)
<b>1. Basisprincipe</b>			
1. Er worden geen short stay verblijfplekken gerealiseerd in of op locaties waar momenteel een woonfunctie of -woonbestemming voor geldt	Initiatief gaat door: beoordeling op andere criteria	Locaties geschikt voor woon- of logiesfunctie, mits sprake is van uitzonderlijke situatie om te ontwikkelen	Initiatief valt af, geen beoordeling op andere criteria
<b>2. Kwantitatief criterium</b>			
2a. Het beoogde aantal zelfstandige eenheden / onzelfstandige eenheden past binnen de verwachte behoefte aan short stay in Eindhoven (2022-2030).	Initiatief gaat door: beoordeling op andere criteria		Initiatief valt af, geen beoordeling op andere criteria
2b. Het initiatief kent een zekere schaalgrootte, uitgedrukt in het aantal verblijfseenheden <i>(dit geldt voor de locaties waar geen (permanente) woonfunctie is toegestaan of geen (permanente) woonbestemming geldt)</i>	Meer dan 50 eenheden  ++		Minder dan 50 eenheden  0
<b>3. Locatie criteria</b>			
3a. De beoogde locatie van het initiatief leidt niet tot grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in de directe omgeving.	Locaties, niet geschikt voor woonfunctie, met nauwelijks bestemming 'wonen' in omgeving  +	Overige locaties (excl. buurten genoemd in splitsingsbeleid), mits 30 meter afstand tot gesplitst / verkamerd pand en/of andere short stay voorzieningen  0	Woensel West, Limbeek Noord en Zuid, Bennekel Oost, Doornackers Oost en West, Hemelrijken, Gildebuurt  Initiatief valt af*
3b. Initiatief draagt bij aan duurzaam (her)gebruik van vastgoed	Transformatie leegstaand vastgoed (niet-woningen)  ++	Nieuwbouw  0	Transformatie bestaande woning  Initiatief valt af*
<b>4. Woonkwaliteitscriteria</b>			
4a. Het initiatief voldoet aan de minimale kwaliteitseisen voor logiesgebouwen uit het Bouwbesluit.	Initiatief gaat door: beoordeling op andere criteria		Initiatief valt af, geen beoordeling op andere criteria
4b. De mate van zelfstandigheid van de woonvorm sluit aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen:			

<ul style="list-style-type: none"> <li>50% van de totale opgave in de periode 2023-2030 wordt gerealiseerd als onzelfstandige verblijfsruimte:</li> </ul>	Onzelfstandige eenheid, voorzieningen gedeeld +		Onzelfstandige eenheid met eigen slaapkamer, overige voorzieningen gedeeld 0
<ul style="list-style-type: none"> <li>50% van de totale opgave in de periode 2023-2030 wordt gerealiseerd als zelfstandige verblijfsruimte</li> </ul>	Zelfstandige eenheid (eigen keuken en badkamer) +		Zelfstandige eenheden met deels gedeelde voorzieningen 0
4c. Het woonoppervlak sluit aan op de behoefte van de beoogde doelgroepen.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onzelfstandige eenheden</li> </ul>	15 m <sup>2</sup> - 20 m <sup>2</sup> ++	21 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup> +	> 30 m <sup>2</sup> 0
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zelfstandige eenheden</li> </ul>	25 m <sup>2</sup> - 40 m <sup>2</sup> +	41 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup> ++	> 80 m <sup>2</sup> 0
4d. Het wooncomplex beschikt uit een of meerdere services ten behoeve van ontspanning, recreatie of comfort	Aanwezigheid een of meerdere services +		Geen services aanwezig Valt af
4e. Het wooncomplex beschikt over beheerder die beschikbaar is voor klachten / vragen / dagelijks onderhoud	Fysiek aanwezig ++	Beheer op afroep beschikbaar +	Geen beheerder Valt af
4f. De beoogde huurprijs van de wooneenheid sluit aan bij de behoefte en de financiële mogelijkheden van de doelgroep en staat in verhouding tot de geboden woonkwaliteit (mate van zelfstandigheid, locatie, woonoppervlak) <sup>13</sup> .			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien het wooneenheden betreft gericht op studenten<sup>14</sup>:</li> </ul>	< €452,20 doelgroep tot 23 jaar < €647,19 doelgroep 23 jaar en ouder +		> €452,20 doelgroep tot 23 jaar > €647,19 doelgroep 23 jaar en ouder 0
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien het onzelfstandige wooneenheden (t.b.v. niet-studenten) betreft:</li> </ul>	< €500 +		> €500 0
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien het zelfstandige wooneenheden (t.b.v. niet-studenten) minimaal 30 m<sup>2</sup> betreft:</li> </ul>	< sociale huurprijs-grens +		> sociale huurprijs-grens 0
<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien het zelfstandige wooneenheden (t.b.v. niet-studenten) 40 tot 60 m<sup>2</sup> betreft:</li> </ul>	< middenhuurprijs grens +		> middenhuurprijs grens 0

\* Enkel in uitzonderlijke situaties mag van deze criteria afgeweken worden.

<sup>13</sup> Genoemde bedragen betreffen huurprijzen per maand exclusief servicekosten van maximaal €100,- per maand.

<sup>14</sup> Bij genoemde bedragen is aangesloten op de definitie van 'Betaalbare studentenhuysvesting' uit het Convenant Studentenhuisvesting Eindhoven 2021-2028: Huisvesting gericht op studenten met een differentiatie in huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens voor studenten onder de 23 jaar, namelijk €432,51 (rekenhuur, prijspeil 2020), en voor studenten van 23 jaar en ouder met een maximale huurprijs van (onder de eerste aftoppingsgrens) €619,01 (prijspeil 2020).

#### *Plannen met een hoge score (7 of meer '+ scores' of meer)*

Het plan sluit op veel criteria goed aan bij de gemeentelijke ambities. Er is bereidheid vanuit de gemeente om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan om het plan verder te concretiseren en te kijken of medewerking kan worden verleend om het plan door te laten gaan. Niettemin kunnen er nog steeds wel aspecten aan het plan zijn waardoor het alsnog afwezen kan worden (bijvoorbeeld op het vlak van natuur/groen, bereikbaarheid, andere functies op de locatie, etc.).

#### *Plannen met een gemiddelde / matige score (3 t/m 6 '+ scores')*

Als een initiatief tussen de 2 en 4 '+ scores' behaalt, kan mogelijk alsnog medewerking worden verleend, bijvoorbeeld als het plan buitengewoon goed inspeelt op de wensen en ambities uit het inspiratiedocument (hoofdstuk 2). Of als de initiatiefnemer zijn of haar plan kan aanpassen zodat het beter op de criteria scoort. De gemeente gaat het gesprek met de initiatiefnemer aan om te kijken of het plan aangepast kan worden, zodat het beter aansluit bij de gemeentelijke ambities. Daarbij hanteert de gemeente een positieve insteek over de aanvraag.

#### *Plannen met een lage score (0 t/m 2 '+ scores')*

Bij plannen die slecht scoren op het afwegingskader staan we als gemeente in principe negatief ten opzichte van de aanvraag. In zo'n geval zal de initiatiefnemer substantiële aanpassingen moeten doen in het plan om uiteindelijk goedkeuring te krijgen.

### **3 Uitvoering en proces**

Om tot een zorgvuldige en transparante manier van toetsen te komen, is het belangrijk om het proces rond de toepassing van het afwegingskader nader te beschrijven. In dit hoofdstuk beschrijven we op welk moment nieuwe initiatieven getoetst worden (en welke informatie plannen dan in de toelichting moeten geven), door wie deze toetsing worden gedaan en wat er volgens met de uitkomst wordt gedaan. Tot slot beschrijven we op welke manier we het afwegingskader actueel houden.

#### **3.1 Toetsen van nieuwe initiatieven**

##### **Toetsing door Team Integraal Ruimtelijk Advies (TIRA)**

Initiatiefnemers dienen hun plan voor short stay in voor een intake. Hierbij heeft de initiatiefnemer alle benodigde informatie over zijn of haar initiatief aangeleverd bij de gemeente (zoals beoogde locatie, toelichting plan, beoogde participatie met belanghebbenden, cultuurhistorisch onderzoek indien nodig, duurzaamheidsniveau, aansluiting op vigerende gemeentelijke beleidskaders). Bij de intake wordt integraal de wenselijkheid en haalbaarheid van een (bouw)initiatief, dat niet past binnen een bestemmingsplan, beoordeeld. Dit wordt uitgevoerd door het Team Integraal Ruimtelijk Advies en bestaat uit drie stappen:

##### *1. Inspiratie-gesprek*

In de eerste fase van uitgangspunten en ideevorming, draait het gesprek vooral om de 'waarom-vraag'. Waarom wil de initiatiefnemer het plan realiseren, wat zijn de ambities, wat zijn de alternatieven? Wat is het belang van het voorgestelde programma? Waarom wil de gemeente bepaalde gebiedskwaliteiten behouden, ontwikkelen of versterken? Waar liggen de kansen om private en publieke wensen bij elkaar te brengen? Dit vertrekpunt vormt de basis voor het ontwerp en de advisering in het toetsgesprek.

##### *2. Toets-gesprekken*

De initiatiefnemer ontvangt een integraal advies van het Team Integraal Ruimtelijk Advies (TIRA). Dit advies wordt toegelicht in de toetsgesprekken. Hierin bespreken we of de uitgewerkte plannen voldoen aan wettelijke normen, de Eindhovense verdichtingsopgave, gemeentelijk beleid en stedenbouwkundige kwaliteit en specifiek de voorwaarden en voorbeelden uit dit beleidskader voor short stay initiatieven. In bepaalde gebieden zullen wij nadrukkelijk toetsen op welke wijze het initiatief bijdraagt aan de gebiedsopgaven in dat gebied.

##### *3. Proces-gesprekken*

Als er overeenstemming is over het plan, volgt het procesgesprek. Hierin wordt de verdere begeleiding van het proces besproken en worden de resultaten van de gesprekken vastgelegd in een plankostenbrief / anterieure overeenkomst. Daarna kan de initiatiefnemer een vergunning aanvragen, een omgevingsplan wijziging indienen of wordt een projectmanager toegewezen.

Elke donderdag komt TIRA bij elkaar om initiatieven te bespreken. Er wordt geen kwantitatief maximum per jaar gesteld voor het aantal goedgekeurde short stay woningen of initiatieven. Hierdoor bieden we meer flexibiliteit aan ontwikkelaars. De praktijk laat zien dat soms het ene jaar een groot plan zich aandient, terwijl de jaren daarna er relatief weinig initiatieven op komen. Dit kan dus betekenen dat (in

theorie) de gehele kwantitatieve opgave binnen enkele jaren ingevuld is met plannen. De verwachting is echter niet dat dit in de praktijk ook zal gebeuren.

#### **Daarnaast: Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

Naast bovengenoemde stappen zal een initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium advies in moeten winnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. CRK adviseert de gemeente over de integrale kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Zij geeft advies over stedenbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie en monumenten en de vormgeving van gebouwen (welstand). Een akkoord van de CRK is noodzakelijk voor de vergunningsaanvraag.

#### **3.2 Monitoring van plannen, behoeften en kaders**

Een belangrijke doelstelling van dit beleidskader is om short stay initiatieven beter te kunnen begeleiden en beoordelen én om aan de hand van een duidelijke definitie van short stay te kunnen handhaven indien er ongewenste initiatieven zouden kunnen ontstaan. Het beleidskader en de uitwerking daarvan in plannen monitoren we daarom continu. Daarbij evalueren we op gezette tijden of de behoeften vanuit vraag en aanbod nog goed op elkaar aansluiten en of dit aanleiding geeft tot aanpassing van het beleidskader. Hierbij wordt aangesloten op de woningbouwmonitor.

#### **Monitoring gerealiseerde en goedgekeurde plannen**

De plannen die door het beleidskader short stay worden getoetst en die op goedkeuring kunnen rekenen worden geregistreerd (waarbij ook de beoordeling genoteerd wordt) en vervolgens op een aantal elementen gemonitord. Short stay voorzieningen en hun exploitanten wordt verplicht om:

- Te registreren hoeveel overnachtingen in hun accommodaties worden afgenomen;
- Welke doelgroepen gebruik maken van hun accommodaties (internationale kenniswerkers, internationale arbeidsmigranten, internationale studenten, studenten, overige doelgroepen) met welke huurprijsniveaus;
- Meldingen van overlast of leefbaarheidsproblemen door te geven (in samenwerking met de gemeente).

#### **Monitoring behoefte aan short stay**

Samen met aanbieders houden we een vinger aan de pols wat betreft de ontwikkelingen in de markt. Wat is de actuele vraag naar short stay vanuit verschillende doelgroepen – kwantitatief én kwalitatief – en neemt deze vraag toe of af? Zijn er gegevens en/of data beschikbaar over gebruik van short stay (zie ook vorige stap)? Welke signalen zijn er vanuit het bedrijfsleven en kennisinstellingen als het gaat om de ontwikkeling van internationale medewerkers en studenten?

Om deze behoefte te monitoren wordt overwogen om een klankbordgroep van enkele grote werkgevers en enkele grote aanbieders van short stay voorzieningen in te richten.

#### **Evaluatie en mogelijke bijstelling van kaders of criteria**

Om te onderzoeken of het beleid bijdraagt aan de economische en demografische opgave evalueert de gemeente het beleid na een nader te bepalen aantal aanvragen en/of uiterlijk periodiek. Vooral de eerste beoordelingen van initiatieven is daarbij cruciaal. Ligt de uitkomst op de scoretabel in de lijn van de verwachtingen? Zo nee, waardoor zit er een mogelijk verschil? Zijn er bijvoorbeeld aspecten die onvoldoende worden meegewogen in de beoordeling. Na een jaar wordt gekeken of het afwegingskader moet worden aangepast (hetzij de scores, hetzij de indicatoren).

Daarbij worden de monitors op basis van aanbod en vraag geconfronteerd. Zijn de eerder gedefinieerde bandbreedtes voor de vraag nog actueel? Past het aanbod nog binnen de actuele bandbreedtes van de vraag? Op dit onderdeel kijken we ook naar de verschillende kenmerken van het aanbod, zoals verdeling over de doelgroepen, locatie (een te sterke concentratie in bepaalde wijken is niet gewenst, daarbij worden ook overlastmeldingen meegenomen), prijsklassen, omvang van woonruimtes, etc. Het beleid en de uitwerking ervan wordt geëvalueerd en zo nodig herijkt wanneer bepaalde kaders of criteria in de praktijk niet blijken bij te dragen aan de door de gemeente gestelde opgaven, c.q. of de criteria in de praktijk reëel zijn vanuit marktperspectief. Daarbij wordt teruggekeken naar de gestelde kaders en criteria (kwantitatieve criteria, locatiecriteria en woonkwaliteitscriteria), de uitwerking daarvan in de praktijk en eventuele veranderingen in de (economische) conjunctuur die van invloed zijn op de voortzetting van het beleid. Mogelijk dat op basis daarvan criteria bijgesteld worden of kunnen komen te vervallen. Van de evaluatie vindt een terugkoppeling plaats aan de gemeenteraad.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2023*

*, griffier.*

**Bijlage I: Overzicht vormen- logies- en woonfuncties**

	Type	Flexwonen (rijksoverheid definitie)	Flexwonen (Eindhovense corporaties)	Tijdelijk wonen	short stay	hotel
	Omschrijving	verplaatsbare tijdelijke woningen tijdelijke locaties (10-30 jaar)	Snel beschikbare tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers (2-5 jaar)	tijdelijke ont-heffing voor wonen in be-staand vast-goed (ook leegstands-beheer?) 1 tot 10 jaar	Studenthotel als voorbeeld, max 1 jaar (hotelfunctie en short stay zijn uitwisselbaar)	kortdu-rend verblijf
plano- lo- gisch	wonen		v			
	tijdelijk gebruik als wonen	v	v	v		
	logies				v	v
toewij- zings- sys- teem	Wooniezie / op inschrijftijd	v	v			
	selectie op motivatie (be-houd inschrijftijd, beperkte inschrijftijd)	v	v			
	reservering platform zonder inschrijftijd				v	v
	anders?			v		
prijs	all-in				v	v
	kale huur en services	v	v	v		
con- tract	kortdurend/tijdelijk			v	v	v
	flexcontract specifieke groepen 2-5 jaar	v	v			
	vast contract	v				
servi- ces	standaard	v	v	v		
	extra's zoals gemeubileerd, graag betaalbaar			v	v	v
Mix doel- groe- pen	sturing mogelijk op magic mix door toewijzing partij	v	v	?	mogelijk voor studenten	
	regie aanmelden bij de con-sument			?	v	v

## Bijlage II: Inspiratie en goede voorbeelden

De kern van dit beleidskader bestaat uit een afwegingskader met voorwaarden waar een plan voor een short stay voorziening minimaal aan moet voldoen. Deze stonden beschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn er verschillende aspecten die wenselijk zijn, maar die niet in beton zijn gegoten. Primair belang daarbij is dat het aanbod de vraag matcht, zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin. De afweging van voorzieningen en de kwaliteiten daarvan is vaak lokaal maatwerk en hangt af van de specifieke locatie én van het plan zelf (op welke doelgroep richt die zich). In dit hoofdstuk omschrijven we waar we naar op zoek zijn, wat wenselijk is en wat een plan meerwaarde geeft.

De voorbeelden in dit hoofdstuk dienen als voorbeeld vanwege specifieke aspecten binnen het totaalconcept. Dat betekent echter niet dat deze voorbeelden op alle punten aansluiten bij de uitgangspunten in ons beleidskader. Er kunnen dus geen rechten worden ontleend uit de genoemde voorbeelden in dit hoofdstuk. Het één op één overnemen van een concept naar een Eindhovense locatie biedt dus geen garanties dat we als gemeente ook direct zullen meewerken aan een initiatief. Het afwegingskader en lokaal beleid blijven leidend.

### Verblijfskwaliteit

Het aanbod aan short stay wordt bij voorkeur aangeboden met kwaliteiten die goed aansluiten bij de gewenste doelgroep. Dat kan natuurlijk verschillende dingen betekenen, daarbij valt te denken aan de volgende kwaliteiten:

- Voor expats en buitenlandse studenten kan het een pre zijn wanneer de verblijfsruimte volledig is gemeubileerd. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van vloerbedekking, raamdecoratie, verlichting, meubels en een (ingerichte) keuken. Voor deze groep met een minder groot Nederlands netwerk is het fijn als er werk wordt gemaakt van ontmoeting en activiteiten.



### Cityden (Amsterdam-Zuid)

Een aparthotel dat volledig uitgeruste appartementen aanbiedt in het duurdere segment. Je kan je terugtrekken in je eigen appartement of verblijven in een gedeelde huiskamer. Naast reguliere hotelovernachtingen bestaat de mogelijkheid om voor langere tijd te verblijven en je in te schrijven.

- Voor arbeidsmigranten is betaalbaarheid een belangrijk aspect. De uitrusting en het voorzieningsniveau bij de verblijfsruimte voor deze doelgroep zal wellicht niet van hetzelfde niveau zijn als dat van expats, mits de woonruimte wel over een zekere basiskwaliteit beschikt (zie volgende hoofdstuk). Daarnaast zijn er diverse voorzieningen die de verblijfskwaliteit goed passend zouden maken bij deze tijdelijke vorm van verblijven, vooral op het vlak van ontspanning en ontmoeting. Te denken valt aan sportvoorzieningen, recreatieruimten, het aanbieden van taallessen, deelmobiliteit en bijvoorbeeld het organiseren van goed beheer.

### Workinn voor arbeidsmigranten (Waalwijk)

De appartementen voldoen aan het SNF-keurmerk. Elke bewoner heeft een eigen ruime slaapkamer voorzien van tv, meubilair en natuurlijk Wifi. Ook is er een woonkeuken inclusief apparatuur en is er per twee personen een badkamer. Daarnaast zijn er ook studio's voor koppels. In het hoofdgebouw is een sportschool en horecagelegenheid gevestigd.



#### Flex Campus (Hapert) .

Tussen het Kempisch Bedrijven Park en Hapert staat sinds 2020 een gebouw met 120 tweepersoons-studio's van 34 vierkante meter. De appartementen zijn volledig gemeubileerd en gestoffeerd en hebben een volledig ingerichte keuken en badkamer. Daarnaast zijn er veel gemeenschappelijke voorzieningen zoals een fitnessruimte, twee sportvelden, wooncoach, sportvelden, loungeplek met buitenkeuken en barbecue, winkel met koffi corner, shuttledienst door geheel Europa, privé parkeren, elektrische fietsen en berging voor privé goederen. Er is permanent een beheerder op het complex aanwezig. De bewoners uit de buurt zijn betrokken bij de planvorming.



#### **Duurzaamheid**

In het Bouwbesluit is aangegeven aan welke duurzaamheidseisen logiesfuncties (zoals short stay voorzieningen) moeten voldoen. Maar een hoger ambitieniveau heeft onze voorkeur. Hierbij valt te denken aan de volgende inpassingen:

- Flexibiliteit. De vraag naar verblijfsruimte van verschillende doelgroepen is aan verandering onderhevig. Dan heeft het de voorkeur wanneer een complex (op termijn) voor meerdere doelgroepen inzetbaar is. Als na verloop van tijd de short stay voorziening voor een andere doelgroep wordt ingezet, dient de eigenaar dit wel te melden bij de gemeente, zodat helder is dat de voorziening nog steeds ten goede komt aan een doelgroep waarvoor short stay bedoeld is<sup>15</sup>.
- Later opnieuw in te zetten. Wanneer niet alleen de bewoning, maar ook de gebouwen (verblijfsruimten) tijdelijk zijn, heeft het de voorkeur dat deze opnieuw in te zetten zijn. Bij modulaire bouw van bijvoorbeeld woningen is het mogelijk om de woningen te verplaatsen en op een andere locatie weer in te zetten. Ook is er soms sprake van tijdelijke leegstand in afwachting van herontwikkeling. Gebruik maken van ruimte die in afwachting is van planontwikkeling is zeer wenselijk.

#### Mobile Home Park (Venray) .

In Venray is in 2019 een huisvestingslocatie voor maximaal 240 internationale werknemers gerealiseerd. De werknemers worden gehuisvest in 60 volledig uitgeruste en energiezuinige 'Mobile Homes'. Deze zijn volledig ingericht en energiezuinig (goed geïsoleerd, gasloos en voorzien van zonnepanelen). De Mobile Homes staan op een terrein van ruim twee hectare met groen, recreatiemogelijkheden en voldoende parkeergelegenheid. Op het park gelden huisregels en beheer is 24/7 aanwezig voor begeleiding van de bewoners, service en beheer

<sup>15</sup> Het is geenszins mogelijk om een short stay voorziening (logies) aan te passen tot reguliere woonruimte. De medewerking van de gemeente (en daarmee aanpassing van het bestemmingsplan) is afgegeven op voorwaarde dat enkel een logiesfunctie op de betreffende locatie mogelijk is.





### Maatschappelijk en sociaal

Verblijven op een locatie behelst meer dan de bebouwing zelf, om short stay tot een tijdelijk thuis te maken is sociale cohesie en binding met de maatschappij het van belang dat het een plek is die uitnodigt tot ontmoeting. In een sociaal en levendig complex kennen mensen elkaar, voelen ze zich verbonden met elkaar: Wanneer er een goede aansluiting met de buurt is vanuit een short stay complex komt dat de levendigheid, veiligheid en sociale cohesie in een buurt ten goede. Denk aan een ruimte die gehuurd kan worden door de hele buurt voor activiteiten of hobby's, een gemeenschappelijke tuin of het beheer van een speelplaats samen met de buurt.

- In een short stay complex met goede sociale cohesie weten bewoners elkaar te vinden en voelen ze zich thuis in de ruimte. Mensen willen zich graag thuis voelen, ook op een tijdelijke locatie. Dan is het fijn als je wat persoonlijks kan ophangen of toevoegen aan je ruimte, of dat je gasten kan ontvangen in een nette gemeenschappelijke ruimte. Denk bijvoorbeeld ook aan het organiseren van activiteiten, en het beheren en/of benutten van de algemene ruimten.



### Bruishuis (Arnhem)

Het Bruishuis opende haar deuren in 2009 en was voorheen een verzorgingstehuis. BewonersBedrijf Malburgen huurt het Bruishuis van Volkshuisvesting Arnhem. Ze verhuren woonruimte aan bewoners die tijdelijk onderdak nodig hebben (het gaat om een vorm van flexwonen). In ruil voor huurkorting doen zij vrijwilligerswerk in het gebouw of de wijk. Ook worden ruimtes verhuurd aan tal van ondernemers en zorggroep Philadelphia die er op de benedenverdieping het restaurant Geniet in exploiteert. Dit alles maakt het een mooie samenwerking tussen bewoners, de buurt, ondernemers en maatschappelijke partners.

- Creëren en stimuleren van ontmoeting in en rond het gebouw komt de ervaren veiligheid en sociale cohesie ten goede. Een goed sociaal netwerk biedt praktische, sociale en emotionele steun, is een belangrijke bron van zingeving en vormt het fundament voor zelfredzaamheid en eigen regie. Vorm bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte in het hart van een veelzijdige woonvoorziening. Hier kunnen de bewoners terecht met al hun vragen, een kopje koffie drinken of deelnemen aan gemeenschappelijke activiteiten.
- Het facultatief aanbieden van services en voorzieningen kan cohesie bevorderen en leefbaarheid vergroten. Dit kan variëren van het faciliteren en ondersteunen van initiatieven van de tijdelijke bewoners, tot het aanbieden van sportlessen of taallessen in een gemeenschappelijke ruimte. Tegelijkertijd moeten services niet verplicht zijn: mensen mogen niet verplicht worden tot het afnemen van services en kosten moeten vooraf transparant zijn aangegeven.
- Bereikbaarheid is van groot belang om mensen fijn en veilig te kunnen laten wonen. Denk daarbij aan goede OV-verbindingen, veilige fiets- en wandelpaden en het gebruik van deelauto's of fietsen. Hierbij is de vraag van de doelgroep van groot belang, arbeidsmigranten die buiten de stad werken hebben wellicht meer behoefte aan parkeerplaatsen terwijl internationale studenten meer baat hebben bij het OV of deelfietsen.
- Goed beheer is in het belang van zowel de tijdelijke bewoners als omwonenden of andere bedrijvigheid in het gebied. Enerzijds is een belangrijke succesfactor de aanwezigheid van een beheerder. Deze heeft niet alleen taken als 'conciërge', maar is ook het aanspreekpunt voor informatie over bijv. huisarts/tandarts en hoe andere zaken in Nederland geregeld zijn. Anderzijds is een beheerder het eerste aanspreekpunt voor omwonenden en omliggende bedrijven, indien daar vragen zijn of problemen worden ervaren met de bewoners van de short stay. Dit begint al in de ontwikkelfase. Op het moment dat een short stay initiatief in ontwikkeling komt, treedt de ontwikkelaar in overleg

met omwonenden, zodat zij op de hoogte zijn van het woonconcept dat er gaat komen en weten waar ze terecht moeten met vragen als die spelen.

### Bijlage III: samenhang en onderscheid short stay met hotelmarkt

De Eindhovense hotelmarkt is al jaren groeiende (op dit moment ruim 2.500 kamers) maar heeft ook zeer specifieke kenmerken. Iets meer dan de helft van de overnachtingen in Eindhovense hotels is met een zakelijk motief. Het hotelaanbod is vanuit de historie gericht op de dominante (internationale) zakelijke vraag en kent hierdoor veel grootschaligheid, weinig diversiteit en kwalitatief goede kamers.

Belangrijk kenmerk van de zakelijke vraag is dat deze zich bundelt in zo'n 40 weken per jaar, 4 dagen in de week. Dit betekent dat er periodes zijn – vooral in de weekends – waarin er veel (zakelijke) kamers beschikbaar zijn. Het aandeel zakelijke overnachtingen wordt kleiner door de groei van het aandeel leisure (door onder andere de toenemende functie van de luchthaven, groei van toerisme en ontwikkelingen in de stad, zoals evenementen, gebiedsontwikkelingen en horeca). Uiteraard was de covid crisis een enorm dieptepunt maar inmiddels gaat de bezettingsgraad weer richting het niveau van 2019. De kamerprijzen zijn nog niet op het niveau van 2019.

Dit laatste is van belang omdat de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer een belangrijk kengetal is in de hotellerie op basis waarvan bijvoorbeeld investeringsbeslissingen (voor nieuwvestiging, uitbreiding, vernieuwing) worden genomen. Bij te lage bezettingsgraden en kamerprijzen zal uiteindelijk de kwaliteit van het aanbod ondermaats worden.

Voor de Brainportregio Eindhoven zijn hotels belangrijk. Ze zijn faciliterend aan het bedrijfs- en zakenleven in de regio Eindhoven. Verder vormen hotels vaak een belangrijk element in gebiedsontwikkelingen en doordat het 24-uurs bedrijven zijn, spelen hotels ook een belangrijke rol in de levendigheid en leefbaarheid van hun omgeving. Vaak zijn hotels door hun omvang voor Eindhoven ook ruimtelijk belangrijk. We gaan dan ook al sinds jaar en dag zorgvuldig om met de (benodigde) hotelcapaciteit in Eindhoven om. Vanwege dit belang van hotels voor Eindhoven hanteert de gemeente al jaren een eenduidige visie op het vestigingsbeleid voor hotels. Volgens deze visie is versterking van het 'gewone' (zakelijke/reguliere) hotelaanbod in beginsel gewenst op de drie vervoersknooppunten in de zogenaamde West Corridor:

1. Luchthaven en omgeving
2. Kruising HOV – A2
3. Station en omgeving

Vanuit het belang van een vitale hotelsector voor de zakelijke en (inmiddels dus ook) vrijetijdsmarkt in Brainport Eindhoven is het niet gewenst dat short stay-voorzieningen rechtstreeks concurreren met andere aanbieders van 'echte' hotelruimte in de stad en regio. Nu en in de toekomst.

Short stay dient daarom een aparte logiescategorie waar een aantal do's en dont's bij horen. Zo is short stay alleen toegestaan bij een verblijf van minimaal twee weken. Het maximale verblijf is vanuit de relatie met en invloed op de hotelmarkt minder relevant. Bij short stay is één appartement toegestaan voor één huishouden of een maximaal aantal personen (bijvoorbeeld vier) als deze deel uitmaken van meerdere huishoudens. Zolang de bewoners van een short stay voorziening niet zijn ingeschreven in de gemeente Eindhoven, dient men toeristenbelasting te betalen, gelijk aan het tarief wat in de reguliere hotels wordt betaald.