

Plan voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: Mirjam Kragten

Projectnaam: Beleidsregel hotels en aangepaste beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay)

Korte omschrijving van het project: We stellen op basis van het huidige beleid een beleidsregel Hotels op en actualiseren de beleidsregel Tijdelijk verblijf (short stay). Met de beleidsregel Hotels houden we grip op de hotelontwikkelingen in Utrecht. We bieden ruimte aan kleinschalige hotelontwikkelingen die waarde toevoegen aan de stad en aan hun directe omgeving. De aangepaste beleidsregel voor tijdelijk verblijf helpt ons om vergunningaanvragen te toetsen aan het vastgestelde maximum aantal eenheden. Zo beschermen we de woonvoorraad. In deze aanpassing zijn ook de aanbevelingen uit de evaluatie van het huidige beleid meegenomen, zodat de regels duidelijker en beter toepasbaar zijn en is opgenomen hoe we bij tijdelijk verblijf voor de doelgroep (internationale) studenten op juridisch houdbare wijze huurders beschermen tegen excessen van de markt zoals hoge huren en servicekosten. De beleidsregels gelden vanaf 1 januari 2026

Datum: 29 september 2025

Versie: 1

Vraag 1: Onderzoeksvragen

Vraag/kwestie met betrekking tot beleidsregel Hotels: Welke (markt)ruimte voor hotelontwikkeling is er in Utrecht de komende jaren en op welke manier kan deze ruimte op de meest passende wijze worden ingevuld?

Toelichting: Sinds 2020 is er een pas op de plaats voor hotelontwikkelingen in Utrecht en staan we alleen kleinschalige concept- en doelgroep-hotels toe. De vraag is nu welke marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven er in Utrecht is, in acht nemend dat na invoering van het beleid de sector heeft geleden onder de Coronapandemie, er vanwege BTW en toeristenbelastingverhogingen stijgende lasten voor de sector zijn en dat de gemeente ruimte biedt aan duurzaam meerdaags (zakelijk) toerisme, maar massatoerisme wil voorkomen. Marktonderzoek geeft inzicht in marktruimte, samenwerking met Utrechters geeft inzicht in hoe we deze marktruimte op een bij Utrecht passende wijze kunnen vullen en op welke manier we ons beleid werkbaar kunnen maken voor initiatiefnemers.

Vraag/kwestie met betrekking tot beleidsregel Tijdelijk verblijf (short stay): Hoe functioneert het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) voor initiatiefnemers en welke (markt)ruimte voor short stay is er in de nabije toekomst?

Toelichting: Sinds 2020 is er beleid voor tijdelijk verblijf. Dit beleid stelt dat tijdelijk verblijf niet toegestaan is in woningen of op plekken waar ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Er is een maximale ontwikkelruimte opgenomen voor short stay voor twee doelgroepen, internationale kenniswerkers en studenten. Daarnaast stelt het beleid dat bij de doelgroep (internationale) studenten voorwaarden opgenomen moeten worden die zorgen voor bescherming tegen marktexcessen zoals hoge huren en servicekosten. We constateren dat de ontwikkelruimte voor studenten niet wordt benut en dat er vragen worden gesteld bij de werkbaarheid van het beleid. Marktonderzoek geeft inzicht in de mate waarop de ontwikkelruimte voor de komende jaren nog passend is, uit samenwerking met Utrechters halen we op hoe we het beleid beter werkbaar kunnen maken en op welke manier passende afspraken gemaakt kunnen worden om internationale studenten te beschermen tegen marktexcessen.

Vraag 2: In de eerste stappen van [Aan de slag met Samen stad maken](#) heb je beantwoord welke groepen Utrechters een rol spelen bij jouw vraag. Beschrijf hieronder de belangrijkste groepen.

Antwoord:

1. Hoteliers en aanbieders van short stay in Utrecht
2. HOST (Hoteloverleg Stad en Schil Utrecht)
3. Utrecht Marketing
4. Utrecht Congres Alliantie
5. Ontwikkelaars van hotels en short stay
6. Koninklijk Horeca Nederland
7. Centrum Management Utrecht
8. Organisaties in Utrecht die meerdaagse bezoekers aantrekken (musea, Tivoli)
9. Binnenstadbewoners verenigd in binnenstad 030
10. (Potentiële) gebruikers van short stay
11. Organisaties waar internationale kenniswerkers werkzaam zijn
12. Hoger onderwijsinstellingen
13. Aanbieders van studenthuisvesting (SSH)

Vraag 3: Leg uit hoe je het kompas hebt doorlopen. Op welke samenwerkingsvorm kwam je uit voor de eerstvolgende fase, vraagstuk of kwestie? Gebruik maximaal 250 woorden om dit te beschrijven op basis van de vragen die je beantwoord hebt in het kompas.

Antwoord:

We hebben onze casus afgestemd met het team van Samen Stad Maken. Door marktonderzoek en een beleidsevaluatie uit te voeren zijn we tot de conclusie gekomen dat het beleid nog steeds passend is, maar dat het wel verduidelijking behoeft. Hierdoor is de keuze gemaakt om niet het beleid aan te passen, maar om een nieuwe beleidsregel voor hotels te maken en de bestaande beleidsregel voor short stay te actualiseren. Omdat beleidsregels voortbouwen op bestaand beleid, is er minder ruimte voor inspraak dan bij het opstellen van nieuw beleid. De beleidsregels volgens immers de kaders van het vastgestelde beleid, geven aan hoe het beleid wordt uitgevoerd en zorgen voor een verduidelijking richting initiatiefnemers en burgers.

Binnen de bestaande kaders is er echter wel ruimte voor invloed en halen we actief input op vanuit de logiesector en van andere belanghebbenden zoals (potentiële) gebruikers, bewoners en organisaties die profiteren van meerdaags bezoek of die internationale kenniswerkers in dienst hebben en hoger onderwijsinstellingen. Ook is het belangrijk dat de beleidsregels werkbaar zijn, hiervoor is afstemming de hotelsector en initiatiefnemers nodig. We zetten in op de samenwerkingsvorm 'Peilen'. Hierbij blijft de gemeente verantwoordelijk en doen we een brede peiling bij belanghebbende partijen. De peiling doen we middels verschillende methoden, afgestemd op de relatie die de belanghebbenden hebben met het beleid. Zo gaan we bijvoorbeeld in gesprek met initiatiefnemers en peilen we via een vragenlijst de behoeften en ervaringen van gebruikers van short stay.

Vraag 4: Benoem kort de eerstvolgende stappen die je gaat zetten om invulling te geven aan desbetreffende samenwerkingsvorm. Beschrijf dit puntsgewijs in maximaal 300 woorden.

Antwoord:

- 1a. Startpresentatie bij HOST waarin we de resultaten van het marktonderzoek terugkoppelen en de vervolgstappen uitleggen: waarom kiezen we voor het opstellen van beleidsregels, wat betekent dit voor de sector/initiatiefnemers en hoe kunnen belanghebbenden input leveren.
- 1b. Persoonlijke terugkoppeling van de evaluatie van het short staybeleid en marktonderzoek bij aanbieders van short stay en initiatiefnemers van shortstayprojecten. Hier is gekozen voor een persoonlijke terugkoppeling omdat het aantal belanghebbenden beperkt is en er geen belangen- of sectorgroepen voor deze sector zijn.
2. Diepte interviews met belanghebbende partijen om zorgen, aandachtspunten en kansen op te halen. Hiervoor is een brede vertegenwoordiging van de verschillende belangengroepen geselecteerd (hoteliers, aanbieders short stay, ontwikkelaars, sector- en belangengroepen, musea, culturele instellingen, bewonersgroepen). Interviews worden afgenomen in samenwerking met een onderzoeksen adviesbureau, maar altijd met aanwezigheid van projectmedewerkers van de gemeente.
3. Na ophalen en verwerken input organiseren we bijeenkomsten met belanghebbende partijen om de resultaten terug te koppelen. Dit zijn zowel groepsbijeenkomsten als individuele gesprekken afhankelijk van de doelgroep en de informatiebehoefte.

4. Presentatiesessies (bij het hoteloverleg van Host en een aparte sessie voor overige betrokken partijen) waarin we uitleggen hoe de opgehaalde input is vertaald in beleidsregels en om de beleidsregels te toetsen op werkbaarheid. In deze fase vragen we ook schriftelijke feedback en input van partijen en personen die niet aanwezig kunnen zijn bij de presentatiesessie.

Vraag 5: Hoe ga jij de leidende principes voor houding en gedrag verwerken in je eerstvolgende stappen? Gebruik maximaal 500 woorden om dit te beschrijven.

Antwoord:

- Leidende principe 'open en eerlijk': We geven duidelijke kaders en randvoorwaarden af waarbinnen deze opdracht wordt uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat er valse verwachtingen worden gewekt. Dus in uitnodigingen voor gesprekken, bij aanvang van gesprekken, maar ook tijdens de terugkoppelmomenten vermelden we altijd wat de kaders zijn en waar deze op zijn gebaseerd (marktonderzoek en beleidsevaluatie).
- Leidende principe 'inclusie en diversiteit': We houden rekening met verschillende perspectieven op het vraagstuk en doen extra moeite om deze verschillende perspectieven te vinden en naar dit ongehoorde geluid te luisteren. We gaan bijvoorbeeld bij hoteliers langs die niet in de bekende belangengroepen zitten en zich regelmatig ongehoord voelen. Ook maken we het mogelijk om input te leveren via individuele gesprekken of schriftelijk. We gaan actief op zoek naar belanghebbenden buiten de belangen- en sectorgroepen.
- Leidende principe 'duurzame relaties': Mensen die eerder betrokken zijn geweest houden we op de hoogte van het verloop van het traject. Ook op moment dat we als gemeente niks nieuws te melden hebben en niet enkel op het moment dat wij hen als gemeente nodig hebben. We blijven met hen in verbinding staan.
- Leidende principe 'leren en verbeteren': Aan de Utrechters waarmee we samenwerken vragen we feedback en stellen we altijd de vraag of we partijen hebben gemist die we moeten spreken en of ze zich gehoord voelen.
- Leidende principe 'leef': We luisteren actief naar input van betrokken partijen en verwerken deze waar mogelijk in het plan. Als aanpassingen niet mogelijk zijn, geven we altijd toelichting op de redenen daarvoor. Tijdens het proces zoeken we ook bewust naar perspectieven die kritisch zijn of mogelijk weerstand bieden, zodat we tot een zorgvuldig afgewogen resultaat komen.
- Leidende principe 'vertrouwen': Tijdens de werksessie vragen we de aanwezige partijen om zelf voorbeelden, verbeterpunten, input of aandachtspunten aan te dragen. Deze verzamelen we en verwerken we in een presentatie. Per punt lichten we vervolgens toe of, en zo ja waarom, het wordt meegenomen in de beleidsregel. Als een punt niet wordt overgenomen, geven we daar een onderbouwing bij.
- Uiteindelijk geven we in een terugkoppeling aan alle belanghebbenden terug hoe de belangenafweging heeft plaatsgevonden. We evalueren het proces om er in de toekomst van te leren.