

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	E. van der Zee	Datum	8 januari 2025
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12991491
E-mail	egbert.van.der.zee@utrecht.nl	Onderwerp	Uitkomsten onderzoek en evaluatie tijdelijk verblijf (short stay) en hotels
Bijlage(n)	3	Beleidsveld	Economische Zaken

Geachte leden van de raad,

In de [brief van 23 januari 2024](#) kondigden wij aan het [beleid](#) tijdelijk verblijf (short stay) en hotels te evalueren en marktonderzoek naar de hotelsector te doen. Op basis van deze uitkomsten constateren we dat de beleidsdoelstellingen actueel zijn. Deze doelstellingen zijn en blijven:

- We houden grip op de groei van toerisme;
- Er is ruimte voor hotelinitiatieven die passen bij Utrecht;
- We beschermen de woonvoorraad: wonen gaat voor op tijdelijk verblijf;

We herzien het beleid op dit moment niet. Wel stellen we op basis van het huidige beleid een beleidsregel hotels op en actualiseren we de [beleidsregel](#) tijdelijk verblijf (short stay). Hiermee geven we duidelijkheid over welke hotelinitiatieven volgens ons beleid passen bij Utrecht. Ook behouden we de in het huidige beleid gestelde maximale aantallen eenheden voor tijdelijk verblijf. Dit betekent dat:

- Er ruimte blijft voor nieuwe eenheden voor internationale studenten;
- De ruimte voor tijdelijk verblijf voor internationale kenniswerkers is vergeven;

Deze aanpak sluit aan bij de zorgen die de toeristische sector in Utrecht heeft geuit over de betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van het Utrechtse hotelaanbod, door de aangekondigde verhogingen van de toeristenbelasting tot 10% en de BTW op overnachtingen van 9% naar 21%. Om een deel van de zorgen weg te nemen zetten we ons samen met de Utrechtse hoteliers (verenigd in HOST) in voor het behoud van een aantrekkelijke stad voor bezoekers en inwoners.

We starten in het eerste kwartaal van 2025 door in gesprek te gaan met stakeholders in de stad en de toeristische sector. Ook toetsen we de relatie met ander beleid en regelgeving. Wij streven ernaar u in het vierde kwartaal van 2025 te informeren zodat we vanaf 2026 kunnen starten met het gebruik van de beleidsregels bij vergunningverlening. Op deze manier blijft Utrecht een gastvrije stad voor (zakelijke) bezoekers en bieden we ruimte aan mensen die tijdelijk in Utrecht verblijven voor werk of studie.

De uitkomsten van de onderzoeken en evaluatie lichten we op de volgende pagina's nader toe.

Achtergrond:

Bezoekers zijn van waarde voor de stad. De Utrechtse restaurants, cafés, hotels, winkelcentra en onze culturele instellingen hebben baat bij bezoekers die naar de stad komen en hier verblijven. Op zakelijke beurzen en congressen komen mensen en ideeën samen. Internationale kenniswerkers en studenten dragen bij aan onze kenniseconomie, maar hebben wel behoefte aan een plek om te landen. Dit samen draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en (onderwijs-) instellingen.

In Utrecht zetten we ons daarom, op basis van de doelstellingen uit het [beleid 'tijdelijk verblijf \(short stay\) en bijstelling hotels 2020'](#), in voor een gebalanceerde ontwikkeling van ons overnachtingsaanbod. Dit beleid richt zich op het bedrijfsmatig aanbieden van overnachtingsaanbod in hotels en in accommodaties voor tijdelijk verblijf, ook wel bekend onder de term 'short stay'.

Met het bij deze brief gevoegde marktonderzoek en evaluatie is de ontwikkeling van het overnachtingenaanbod in kaart gebracht en getoetst of het beleid nog passend is. De evaluatie en onderzoeken laten zien dat er positieve resultaten zijn behaald en dat de beleidsdoelstellingen actueel zijn. Wel is een actualisatie en uitwerking van de op dit beleid gebaseerde regels nodig. Dat doen we als volgt:

Tijdelijk verblijf (short stay)

Tijdelijk verblijf is het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.

We vinden het belangrijk dat er ruimte is voor tijdelijk verblijf in de stad. Op basis van de beleidskaders staan we dit beperkt toe op plekken waar langdurig wonen niet mogelijk is. Om grip te blijven houden op de ontwikkeling van tijdelijk verblijf voor internationale kenniswerkers en studenten is een ontwikkelruimte vastgesteld: het aantal eenheden in 2020 is hiermee voor twee jaar begrenst. Op dit moment zijn 36 van de toegestane 300 eenheden voor internationale kenniswerkers opgeleverd, de overige eenheden voor deze doelgroep zijn in ontwikkeling. Voor 200 (van de maximaal 780) eenheden voor internationale studenten worden momenteel plannen gevormd.

Marktonderzoek (bijlage 1) toont aan dat, wanneer de geplande eenheden worden opgeleverd, wordt voldaan aan de huidige vraag naar tijdelijk verblijf voor internationale kenniswerkers. Het onderzoek geeft ook aan dat de vraag naar tijdelijk verblijf door internationale kenniswerkers de komende jaren waarschijnlijk toeneemt en adviseert de ontwikkelruimte uit te breiden. Om de woonvoorraad te beschermen kiezen we ervoor om dit advies voorlopig niet op te volgen. De evaluatie van het beleid (bijlage 2) toont namelijk aan dat zonder regulering een sterke groei aan tijdelijke verblijfinitiatieven voor internationale kenniswerkers kan ontstaan. We bestendigen het ontwikkelplafond zodat tijdelijk verblijf geen andere functies verdringt en zo een negatief effect heeft op de woonvoorraad.

De evaluatie stelt dat het beleid ook een positief effect heeft gehad op de woonvoorraad. Dit komt gedeeltelijk doordat we het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijk verblijf niet meer toestaan in woningen. Deze ontwikkeling zet zich door omdat ook de tijdelijke vergunningen voor tijdelijk verblijf in woningen in april 2025 aflopen.

Een actualisatie van de huidige [beleidsregel tijdelijk verblijf](#) is nodig om ook in de toekomst vergunningaanvragen op de, in het beleid gestelde maximale aantal eenheden, te toetsen. Dit betekent dat met het bestendigen van de ontwikkelruimte er geen ontwikkelruimte meer is voor tijdelijk verblijf voor internationale kenniswerkers. We beschermen hierdoor de woonvoorraad. Daarnaast passen we de beleidsregel aan om de uitkomsten van de evaluatie, de handhaafbaarheid en de juridische basis die de betaalbaarheid van de eenheden voor internationale studenten reguleert, beter te waarborgen.

Datum 8 januari 2025
Ons kenmerk 12991491

Hotels

Onderzoek (bijlage 3) toont dat 'het huidige hotelbeleid voor zowel de bezoeker, gemeente als de hoteliers goed heeft gefunctioneerd' en dat de uitgangspunten van het beleid nog steeds passend zijn. Na de covid-pandemie is de hotelsector, door een tijdelijke "hotelstop" op adem gekomen en de gemiddelde bezettingsgraad van de hotels is gezond. Het advies is de komende jaren gedoseerd ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven die bij Utrecht passen en duidelijkheid te bieden aan initiatiefnemers, hoteliers en bewoners.

Door bewust te doseren blijven we inzetten op een groei die past bij de ontwikkeling van de stad. Op basis van de uitgangspunten uit het hotelbeleid willen we ruimte bieden voor kleinschalige hotelontwikkelingen die waarde toevoegen aan de stad en aan hun directe omgeving. Hiermee bieden we ruimte aan hotels in monumentale of bijzondere panden, unieke concepten waarin overnachten ondergeschikt is aan andere functies en aan hotels die een eigen doelgroep aantrekken (denk aan een hotel voor familie nabij een zorginstelling).

Dit betekent dat we niet inzetten op massatoerisme en er nog steeds een "pas op de plaats" is voor nieuwe grootschalige hotelontwikkelingen. Door een beleidsregel op te stellen geven we duidelijkheid welke hotelontwikkelingen passend zijn en nemen we op wat een passend maximaal aantal kamers is voor kleinschalige hotels. Hiervoor doen we aanvullend onderzoek.

Monitoring en vervolg

We verwachten u in het vierde kwartaal van 2025 te informeren over de nieuwe beleidsregel hotels en de geactualiseerde beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay). Daarnaast monitoren we de ontwikkelingen op het gebied van toerisme en overnachtingsaanbod. Zo houden we een vinger aan de pols en informeren u hier jaarlijks over via de [Utrecht Monitor](#). Tot 2023 informeerden we u daarnaast via de Airbnb Monitor van de Universiteit Utrecht over de ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur. Deze monitor wordt niet meer opgesteld, daardoor kunnen we deze niet meer met u delen. Vanaf 2026 zijn alle platformen die toeristische verhuur in woningen aanbieden, conform Europese wetgeving, verplicht om hun data met overheden delen. Vanaf dat moment hebben we een volledig zicht op de ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,