

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Mirjam Kragten	Datum	19 november 2025
E-mail	mirjam.kragten@utrecht.nl	Kenmerk	30646517
Type brief	Aanbiedingsbrief	Onderwerp	Beleidsregels Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)
Bijlage(n)	6 (waarvan 1 onderaan bijgevoegd)	Beleidsveld	Economische Zaken

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de vaststelling van de nieuwe [beleidsregel hotels](#) en de geactualiseerde [beleidsregel tijdelijk verblijf \(short stay\)](#). Hiermee geven wij richting aan de ontwikkeling van het aanbod van hotels en tijdelijk verblijf (hierna aangeduid als short stay) in Utrecht voor de komende jaren. We blijven zorgvuldig sturen op deze ontwikkeling, maar bieden enkel ruimte aan de groei en ambities van onze stad.

De beleidsregels zijn opgesteld binnen de kaders van het bestaande [beleid](#) (inclusief aangenomen amendementen) en geven uitvoering aan de aangenomen moties [M172](#): 'Woningcrisis? Dan geen woningen ombouwen tot hotelkamers' en [M173](#): 'Verduidelijk regelgeving voor tijdelijk verblijf'. De beleidsregel hotels en de geactualiseerde beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay) treden in werking op 1 januari 2026.

In de afgelopen periode hebben wij intensief samengewerkt met hoteliers, ontwikkelaars en belangenorganisaties. De uitkomsten van deze samenwerking, evenals de aanbevelingen uit evaluaties en onderzoeken, zijn verwerkt in de nieuwe beleidsregels. Daarnaast hebben wij met de hoteliers het convenant 'Investeren voor een aantrekkelijke stad' gesloten. Dit convenant is als bijlage toegevoegd.

Short stay in Utrecht: kleinschalig aanbod voor internationaal talent

Utrecht trekt veel internationaal talent aan, waaronder studenten en kenniswerkers. Uit onderzoek blijkt dat deze doelgroepen behoefte hebben aan mogelijkheden om tijdelijk in de stad te verblijven, omdat de reguliere woningmarkt voor hen vaak moeilijk toegankelijk is. Om hierin te voorzien, faciliteert de gemeente Utrecht, in lijn met het besluit van de raad ([amendement A2019/143](#) 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen'), beperkte ontwikkeling van short stay-accommodaties: tijdelijke verblijfsvoorzieningen die vallen onder logies en niet onder reguliere woonruimte.

Met het short staybeleid en de bijbehorende beleidsregel creëren we ruimte voor een beperkt aantal accommodaties, specifiek op locaties waar regulier wonen niet mogelijk of niet wenselijk is. Short stay biedt daarmee een aanvullend aanbod. Op deze manier concurreert dit aanbod dus niet met de al schaarse ruimte voor reguliere woonruimte, het draagt juist bij aan verlichting van de druk op de woningmarkt.

Beleidsactualisatie en bescherming huurders

Met de nieuwe beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay) verwerken we de aanbevelingen uit de [evaluatie](#) van het huidige short staybeleid. Hierdoor zijn de regels beter toepasbaar en voorkomen we dat short stay onbedoeld wordt ontwikkeld op plekken waar regulier wonen wel mogelijk is. Hierbij gaat het om de onderbouwing van ruimtelijk relevante aspecten zoals impact op de leefomgeving, lichtinval, geluid en parkeermogelijkheden. We toetsen elke aanvraag voor short stay aan deze voorwaarde en beschermen zo de schaarse woonvoorraad.

Daarnaast scherpen we de voorwaarden aan voor short stay-accommodaties voor internationale studenten. Deze zijn alleen toegestaan als huurders voldoende worden beschermd tegen marktexcessen. Omdat short stay geen woonfunctie heeft is reguliere huurbescherming hierop niet van toepassing. Op basis van juridisch onderzoek (zie het advies '*Privaatrechtelijke mogelijkheden voor het reguleren van betaalbare short stay voor studenten*') en na marktconsultatie is in de aangepaste beleidsregel een maximumprijs opgenomen voor huur en servicekosten. Deze maximumprijs is lager dan de prijs voor vergelijkbare short stay in andere steden (zie Advies '*Borgen betaalbaarheid bij short stay voor internationale studenten*'). De maximale prijzen voor huur en servicekosten en bijbehorende onderbouwing zijn opgenomen in de bijlage bij deze brief.

Kleinschalige ontwikkeling en actuele stand van zaken

Short stay is in Utrecht een kleinschalig fenomeen. De gemeenteraad heeft op basis van marktonderzoek in het [beleid](#) een maximale ontwikkelruimte van 1.080 eenheden vastgesteld. Tot op heden zijn hiervan slechts 36 eenheden gerealiseerd. De resterende ontwikkelruimte is momenteel in ontwikkeling of opgenomen in concrete plannen. Dit betekent dat de beschikbare ruimte volledig is benut.

Aangezien de daadwerkelijke realisatie van deze eenheden nog meerdere jaren in beslag neemt, kiezen we ervoor de ontwikkelruimte nu niet uit te breiden. Wanneer een geplande short stay-ontwikkeling niet doorgaat, komt de betreffende ontwikkelruimte opnieuw beschikbaar voor andere initiatieven. De geactualiseerde beleidsregel tijdelijk verblijf omvat een systematiek om deze ontwikkelruimte te verdelen als deze opnieuw beschikbaar komt. Deze verdelingssystematiek voldoet aan de jurisprudentie voor schaarse rechten. Ondanks het beperkte aantal eenheden, blijkt short stay in de praktijk een complex onderwerp dat vraagt om zorgvuldige afwegingen en duidelijke kaders.

Ruimte voor kleinschalige hotelinitiatieven die passen bij Utrecht

Utrecht biedt bij nieuwe hotelinitiatieven (die niet passen binnen het omgevingsplan) alleen ruimte aan kleinschalige hotels met maximaal 50 kamers. Het gaat om zogeheten concept- en doelgروهophotels die iets toevoegen aan de stad en hun directe omgeving. Een hotelinitiatief is niet passend wanneer het woningen verdringt. Daarom staan we niet langer toe dat bestaande woningen worden omgebouwd tot hotelkamers.

In de nieuwe beleidsregel hotels staat beschreven aan welke voorwaarden nieuwe hotelinitiatieven moeten voldoen. Daarbij is er extra aandacht voor duurzaamheid, sociaal ondernemerschap en de wijze waarop een hotel ook aantrekkelijk is voor (buurt) bewoners. Samen met Koninklijke Horeca Nederland (KHN) is bepaald wat wordt verstaan onder een concepthotel en een doelgروهophotel, zodat initiatiefnemers en de gemeente duidelijke kaders hebben.

Ook is in de beleidsregel opgenomen wanneer bestaande hotels mogen uitbreiden. Dat mag alleen als:

- De uitbreiding zorgt voor aantoonbare kwaliteitsverbetering van het hotel
- De uitbreiding past binnen bredere ruimtelijke afwegingen (planologische toets)
- De uitbreiding is maximaal 20% van de op 1 april 2020 toegestane kamer capaciteit

De mogelijkheid tot uitbreiding erkent het belang van ondernemerschap en biedt met heldere voorwaarden duidelijkheid voor zowel ondernemers als omwonenden.

Beschermen leefbaarheid bij hotel- en short stayinitiatieven

De leefbaarheid bij hotel- en short stayinitiatieven beschermen we door altijd te toetsen of de functie goed past op de locatie. Een omgevingsvergunning voor een nieuw hotel, short stayontwikkeling of uitbreiding van een bestaand hotel wordt alleen verleend als het plan geen onevenredige nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat, de privacy van omwonenden, de verkeers- en parkeersituatie of het gebruik van aangrenzende percelen.

In het bijzonder beschermen we ook de leefbaarheid in het wervengebied. Om overlast te voorkomen, staat het hotelbeleid geen clustering van minihotels toe in werfkelders. De werven versterken geluid, waardoor zelfs kleinschalige voorzieningen voor hinder kunnen zorgen. In de beleidsregel hotels is de definitie van clustering aangescherpt. Er is sprake van clustering als er meer dan één minihotel is gevestigd of planologisch mogelijk is in een werfkelder in het gebied tussen twee bruggen (een rak). De beleidsregel hotels staat hierdoor geen nieuwe minihotels of uitbreidingen van bestaande minihotels toe in werfkelders die niet passen in het Omgevingsplan.

Convenant hoteliers - een aantrekkelijke stad voor duurzaam (zakelijk) meerdaags bezoek

Op 1 oktober 2025 is het convenant *'Investeren voor een aantrekkelijke stad'* getekend. Met dit convenant formaliseren en bestendigen de gemeente Utrecht en de Utrechtse hotels verenigd in Stichting HOST de huidige samenwerking. De afgelopen jaren voerden beide partijen overleg over de besteding van het budget aantrekkelijke stad uit het programma Werk, toekomstbestendige economie en bestaanszekerheid. Deze middelen, in het verleden gekoppeld aan de baten toeristenbelasting, kunnen door de gemeente worden ingezet voor investeringen in een aantrekkelijke stad voor bewoners, bezoekers en evenementen.

Met dit convenant streven we naar een sterk ontwikkelde en duurzame bezoekerseconomie met maatschappelijke meerwaarde voor de stad Utrecht, als bijdrage aan het thema Gezond Stedelijk Leven. We zetten in op een betere spreiding van het aantal hotelovernachtingen door het jaar heen en over de stad en op een groter aandeel zakelijk bezoek. Bijkomend versterken we de internationale positie van de regio als kennisknooppunt voor gezondheidsinnovaties met onze gezamenlijke inzet op zakelijke congressen die aansluiten bij Utrecht, Heart of Health.

Samen stad maken

Voor het opstellen van de beleidsregels is samengewerkt met hoteliers, toeristische organisaties, ontwikkelaars en andere belanghebbende partijen. Voor informatie over het traject verwijzen we u naar het *Samenwerkingsplan* en het *Samenwerkingsverslag* in de bijlage.

Vervolg

In 2027 informeren wij u over de ontwikkelingen in het overnachtingenbeleid. Hierin blikken wij terug op de werking van de beleidsregels tot dan toe. Short stay is daarnaast ook landelijk een onderwerp van aandacht, wij volgen dit op de voet en spelen waar nodig in op ontwikkelingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- *Convenant 'investeren voor aantrekkelijke stad' met Stichting HOST*
- *Advies 'Privaatrechtelijke mogelijkheden voor het reguleren van betaalbare short stay voor studenten'*
- *Advies 'Borgen betaalbaarheid bij tijdelijk verblijf (short stay) voor internationale studenten'*
- *Samenwerkingsplan*
- *Samenwerkingsverslag*

Bijlage: Onderbouwing maximale huurprijs short stay voor internationale studenten

Het onderzoek '*Borgen betaalbaarheid bij tijdelijk verblijf (short stay) voor internationale studenten*' adviseert een methodiek om de maximale huurprijs voor short stay te bepalen. Deze methodiek sluit aan bij onze beleidsdoelstellingen, beschermt de doelgroep internationale studenten tegen excessieve prijzen voor huur en servicekosten en is door marktpartijen als werkbaar beoordeeld. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens om de huurders te beschermen, aan te sluiten bij het Woningwaarderingssysteem (WWS) en tegelijkertijd recht te doen aan het afwijkende karakter van short stay ten opzichte van regulier wonen. Het WWS-puntenstelsel zelf kan niet direct gebruikt worden om huurprijzen van short stay te bepalen omdat deze methodiek alleen geldt voor woningen. De in de toelichting op de beleidsregel opgenomen maximale huurprijs is daarom een afgeleide van het WWS-puntenstelsel. Deze maximale huurprijs omvat huur, alle voor het verblijf noodzakelijke diensten en BTW (21%). Daadwerkelijk gemaakte kosten voor gas, water en elektriciteit (GWL) mogen volgens markttarief worden doorberekend, hierdoor betreft de maximale huurprijs een bandbreedte.

Maximale huurprijzen zijn volgens deze methodiek in 2025 vastgesteld op:

- Accommodatie 18m² t/m 25m²: € 1.197 - € 1.272
- Accommodatie vanaf 26m²: € 1.490 - € 1.565

De maximale huurprijs is hoog vergeleken met de prijs van reguliere studentenkamers, maar blijft onder het niveau van commerciële short stay-aanbieders. In Amsterdam wordt bijvoorbeeld vergelijkbare short stay accommodatie voor studenten aangeboden vanaf € 1.719,50 (inclusief 21% btw, exclusief toeristenbelasting). Een lagere maximale huurprijs of het hanteren van een huurplafond inclusief gemaximeerde prijzen voor GWL kan ertoe leiden dat het ontwikkelen van dit type short stay financieel niet haalbaar is, waardoor realisatie uitblijft. Terwijl er wel degelijk behoefte is aan ruimte voor short stay voor internationale studenten.

Bij de herontwikkeling van stadion Galgenwaard kunnen onder de in de beleidsregel opgenomen voorwaarden en maximumprijzen circa 200 eenheden short stay worden toegevoegd aan de programmering. Dit gebeurt op plekken waar geen reguliere woningen gerealiseerd kunnen worden en draagt zo bij aan de ambitie om short stay te ontwikkelen voor de doelgroep internationale studenten. In de praktijk zullen de maximumprijzen voor huur en servicekosten vooral in erfpachtcontracten worden vastgelegd. Deze privaatrechtelijke afspraken worden via contractbeheer geborgd.