17-09-2025

Auteur: Désirée Eriks
Annemarie van Hees
Arno Ruis

# Advies borgen betaalbaarheid bij tijdelijk verblijf (short stay) voor internationale studenten

## Inleiding

Gemeente Utrecht heeft in 2020 haar beleid voor short stay vastgelegd in de ‘Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht. Op dit moment worden deze beleidsregels geactualiseerd.

Bij het vaststellen van het beleid is het amendement ‘*betaalbaar wonen voor internationale studenten*’ aangenomen. Met dit amendement is vastgelegd dat verhuur aan internationale studenten moet verlopen conform het Woningwaarderingsstelsel (WWS), in het contract de bevoegdheid van de huurcommissie wordt vastgelegd en dat de mogelijkheid tot tussentijdse contractovername geboden wordt.

De afgelopen periode is de uitvoerbaarheid van deze motie onderzocht. Er is een aantal factoren dat dit complex maakt:

- Bij tijdelijk verblijf (short stay) is er feitelijk geen sprake van wonen, maar van een logiesfunctie. Omdat er geen sprake is van een woonfunctie, geldt ook de regelgeving voor wonen niet. Dat betekent dat er geen sprake is van wettelijk gereguleerde huren, het woningwaarderingsstelsel (WWS) niet van toepassing is en huurders geen aanspraak kunnen maken op de huurcommissie.
- Het beleid van Utrecht is erop gericht dat tijdelijk verblijf (short stay) alleen mogelijk is op locaties waar geen woonfunctie mogelijk is. Dit om onttrekking van woningen uit de schaarse woningvoorraad te voorkomen. Dit betekent dat er ook geen mogelijkheid is om de short stay-units toch als woningen te beschouwen en daarmee de wetgeving rond wonen van toepassing te laten zijn. Dit leidt tot beperkte bescherming van huurders van short stay units in vergelijking met huurders van reguliere woningen.

## Behoefte aan onderbouwing betaalbaarheid in short stay

Gemeente Utrecht heeft reeds juridisch laten onderzoeken welke ruimte er is om de betaalbaarheid te borgen. Hier is uitgekomen dat het mogelijk is om in privaatrechtelijke afspraken maximale huurprijzen vast te leggen. De gemeente heeft de intentie om deze juridische ruimte in te zetten.

Gemeente Utrecht heeft Sweco gevraagd om te onderbouwen wat een reële manier is om dit te doen. Een manier die enerzijds aansluit bij de wens voor het beschermen tegen te hoge huren vanuit de gemeente, maar ook voldoende recht doet aan het product short stay vanuit de markt.

## Tijdelijk verblijf wezenlijk anders dan wonen

Tijdelijk verblijf (short stay) is wezenlijk anders dan regulier wonen door de tijdelijke duur van het verblijf. Voor regulier wonen krijgen de huurders in de basis een contract voor onbepaalde tijd. Voor studenten hangt de duur van het contract vaak samen met de duur van de opleiding (campuscontract). Het woningwaarderingsstelsel bepaalt de maximale prijs van de woning en ook de

servicekosten zijn wettelijk gereguleerd, naar de werkelijk gemaakte kosten. Utrecht stuurt er bij reguliere woningen op dat er geen sprake is van verplichte extra kosten voor meubilering, wasmachines of andere extra's. Extra voorzieningen zijn toegestaan, maar volgens het 'pay per use' principe: je betaalt alleen bij gebruik van de service.

Het realiseren van een nieuwe locatie voor tijdelijk verblijf (short stay) is zoals genoemd alleen mogelijk op locaties waar niet gewoond kan worden. Bij short stay gaat het om verblijf van maximaal 6 maanden. Het is bedoeld als plek waar je verblijft als je voor korte tijd in Utrecht bent of als overbrugging totdat reguliere woonruimte gevonden is. De tijdelijkheid leidt ertoe dat er vele malen meer mutaties zijn dan bij reguliere woningen. Ook het risico op (tijdelijke) leegstand is groter dan bij reguliere woningen. Omdat de huurders korte tijd verblijven, zijn de kamers standaard gemeubileerd en gestoffeerd. Zaken als internet, televisie en energiekosten zijn inbegrepen in de huur en er is geen sprake van individuele contracten voor deze diensten. In tegenstelling tot regulier wonen zijn dit bij tijdelijk verblijf daarmee wel noodzakelijke servicekosten. Over het algemeen zijn er daarnaast meer services beschikbaar zoals een receptie, gemeenschappelijke ruimtes, wasgelegenheid en soms ook de mogelijkheid van schoonmaak van de kamer. Tijdelijk verblijf (short stay) kan dan ook gezien worden als een verblijfsvorm die valt tussen een hotel en een reguliere woning. Het hoge aantal mutaties, de inventaris en de aanvullende services maken exploitatie van short stay duurder dan exploitatie van reguliere woningen.

## Basiselementen prijsstelling tijdelijk verblijf (short stay)

Hieronder adviseren wij welke prijzen vastgelegd kunnen worden voor tijdelijk verblijf (short stay). Bij het vormen van dit advies is zoveel mogelijk rekening gehouden met enerzijds de wens voor betaalbaarheid, het aansluiten bij het WWS en is tegelijkertijd recht gedaan aan de feitelijk andere constructie voor tijdelijk verblijf (short stay) dan voor regulier wonen.

We adviseren de gemeente Utrecht in een privaatrechtelijke overeenkomst een publicatieplicht vast te stellen met transparantie over de verschillende elementen van tijdelijk verblijf (short stay) in de opbouw van de prijs. De volgende elementen spelen een rol:

- **Maximale basishuurprijs:**
  Dit is de basisprijs voor het verblijven in de kamer exclusief servicekosten, gas, water en licht of kosten voor het gebruik van extra diensten in het complex. We adviseren om een maximale kale huurprijs vast stellen en gaan uit van twee categorieën verblijfsplekken:
  - 18m² - tot 25m² GO: Lage aftoppingsgrens: € 682,96 (prijspeil 2025). Deze prijs komt overeen met de lage aftoppingsgrens[1] die geldt voor woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
  - Vanaf 25m² GO: € 900,07 (prijspeil 2025). Deze prijs komt overeen met de sociale huurgrens.

  Het onderscheid in deze twee categorieën is een stimulans om te zorgen dat er een variatie aan verblijfsunits gerealiseerd wordt, met een deel goedkopere, kleinere units. Zo kan bij grotere units er een hogere huur worden gevraagd, maar is de vierkante meterprijs bij 18m² iets hoger dan bij 25m² (resp. € 37,90 tegenover € 36).

[1] De aftoppingsgrens is een begrip vanuit regelgeving rond volkshuisvesting. De aftoppingsgrens is het maximale huurbedrag waarvoor huurders in aanmerking komen voor volledige of extra huurtoeslag, afhankelijk van hun inkomen en huishoudsituatie.

- **Verplichte servicekosten (exclusief gas, water en licht):**
  Servicekosten die noodzakelijk zijn voor het tijdelijk verblijf, zie bijlage 2. Werkelijk gemaakte kosten mogen worden doorberekend met een maximum van € 230,- per maand (prijspeil 2025). Dit is exclusief gas, water en licht. Het advies om een maximumbedrag van €230 te hanteren is gebaseerd op referenties van verschillende short stay voorzieningen in het land van diverse aanbieders. De inventariskosten waaronder meubels en elektronica en het binnenschilderwerk vormen voor een aanzienlijk deel de servicekosten. Extra voorzieningen zijn toegestaan, maar volgens het 'pay per use' principe: je betaalt alleen bij gebruik van de service.
- **Gas, water en licht (GWL)**:
  Vanwege de fluctuerende prijzen adviseren wij gas, water en licht apart door te berekenen. Wij raden aan om gebruik te maken van een all-in prijs. Een all-in prijs biedt duidelijkheid voor de afnemers en voorkomt verasseringen door naheffingen. Door de kortlopende contracten kan de prijs periodiek worden aangepast op basis van de markttarieven. Het berekenen van een risico-opslag is toegestaan. Belangrijk blijft om huurders aan te moedigen om bewust om te gaan met energieverbruik.
- **Overige servicekosten**:
  Dit zijn aanvullende services die geboden worden zoals het gebruik van wasmachines, schoonmaak van de kamer of bijvoorbeeld sportfaciliteiten. Hiervoor geldt betaling per gebruik.

Bij tijdelijk verblijf (short stay) is het niet mogelijk om huurtoeslag aan te vragen. Wij adviseren om de aanbieder te verplichten om de onderdelen te specificeren en te publiceren op het platform. Er kan daarmee een all-in-prijs gehanteerd worden, maar voor de huurder (en de gemeente) moet helder zijn hoe deze prijs is opgebouwd. Ook mogen aanvullende services hier geen (verplicht) onderdeel van uitmaken.

| **Rekenvoorbeeld 1:** | **Rekenvoorbeeld 2:** |
|---|---|
| Studio van 20m²:<br>Kale huur*: € 682<br>Servicekosten: € 230<br>GWL** (schatting): € 75- € 150 | Studio van 30m²<br>Kale huur*: € 900<br>Servicekosten: € 230<br>GWL** (schatting): € 95 - € 170 |
| Totale huur ca. : € 987 - € 1.062 p.m.<br>*(excl. toeristenbelasting en btw)* | Totale huur ca. : € 1.225 - € 1.300 p.m.<br>*(excl. toeristenbelasting en btw)* |
| Toeristenbelasting***: 10% = ca. € 100<br>Omzetbelasting****: 21% = ca. € 210 | Toeristenbelasting***: 10% = ca. € 127<br>Omzetbelasting****: 21% = ca. € 265 |
| Totale marktprijs: ca. € 1.297 - € 1.372 | Totale marktprijs: € 1.617 - € 1.692 |

** prijspeil 2025. Het prijspeil van 2026 is nog niet bekend. In het rekenvoorbeeld rekenen we wel met de verhoogde belastingtarieven van 2026.*
*** gas, water en licht is een schatting en is afhankelijk van het oppervlak, energielabel en gebruik*
**** het gemeentelijke tarief toeristenbelasting bedraagt per 1 januari 2026 10%*
***** het tarief btw gaat per 1 januari 2026 in Nederland omhoog van 9% naar 21%*

De maximale, totale vaste kosten voor short stay voor internationale studenten komen daarmee uit op een studio tot 20m² op ca. € 1.370 per maand. Voor een studio van 30m² komen de vaste kosten uit op ca. € 1.690 per maand. Beide prijzen liggen boven de betaalbaarheidsgrenzen, zoals het Rijk deze hanteert voor reguliere woningen.

**Indexatie landelijke sociale huurprijsgrenzen en CPI**
Voor de jaarlijkse indexatie van de basishuurprijs kunnen de landelijke sociale huurprijsgrenzen worden gehanteerd. Deze worden landelijke jaarlijks door het

Rijk geïndexeerd. Daarmee blijven de grenzen voor tijdelijk verblijf (short stay) in lijn met de betaalbaarheidsgrenzen vanuit het woonbeleid.
Voor de jaarlijkse indexatie van de vaste servicekosten kan de Consumenten Prijsindex (CPI) gehanteerd worden.
Voor gas, water en licht gelden de marktarieven bij aanvang van het short stay contract. Het berekenen van een risico-opslag is toegestaan.

## Aanvullende kosten

### Belastingplicht logiesfuncties

Een belangrijk onderscheid tussen wonen en logies (waar tijdelijk verblijf onder valt) is de btw. Wonen is vrijgesteld van btw. Dit betekent dat er over de huur geen aparte belasting wordt geheven. Logies is wel belastingplichtig. Dit betekent dat er in 2025 9% btw wordt gerekend over het verblijf. Per 1 januari 2026 zal de btw stijgen van 9% naar 21%.

### Gemeentelijke heffingen en toeristenbelasting

Naast de algemene belasting op het verblijf, wordt er ook bijgedragen aan de gemeentelijke belastingen. Dit kan op twee manieren:

- **Gemeentelijke toeristenbelasting**: zonder formele inschrijving bij de gemeente, is afdracht van toeristenbelasting per overnachting verplicht. In 2025 bedraagt het tarief 8,5% van de overnachtingsprijs en per 1 januari 2026 bedraagt het tarief toeristenbelasting in Utrecht 10% van de netto kamerprijs. Dit tarief komt boven op de basisprijs.
- **Gemeentelijke heffingen**: met inschrijving bij de gemeente worden gebruikers van zelfstandige woonruimte voor de periode van het verblijf aangeslagen voor de gemeentelijke heffingen zoals afvalstoffenheffing en de waterzuiveringsheffing. Bij onzelfstandige woonruimte betaalt de verhuurder, die deze kosten mag doorberekenen aan de huurder. In geval van tijdelijk verblijf met een logiesfunctie is er echter geen sprake van woonruimte en is er geen sprake van een individuele, persoonlijke aanslag. In dat geval gaat het om een bedrijfsmatige afvalstroom via de exploitant die kan worden doorbelast.

Vanuit de gemeente is iedereen vrij om zich bij de gemeente in te schrijven. Het is aan de exploitant van de logiesfunctie of dit wordt toegestaan of niet.

## Advies en aandachtspunten

Met het vaststellen van een maximum basishuurprijs en het verplicht transparant maken van de verplichte onderdelen kan enigszins worden gestuurd op de prijsstelling.

Tegelijkertijd moeten we vaststellen dat het borgen van betaalbaarheid die aansluit bij de grenzen vanuit regelgeving voor wonen een uitdaging is. De prijzen van de short stay voorzieningen geschikt voor internationale studenten sluiten niet aan bij de landelijke betaalbaarheidsgrens van €1.184,82 (liberalisatiegrens, prijspeil 2025). Dit heeft er enerzijds mee te maken dat tijdelijk verblijf duurder is dan regulier wonen als gevolg van o.a. de hoge mutatiegraad en noodzakelijke servicekosten (zoals meubilering, schilderwerk, receptie e.d.). Anderzijds verhogen de toeristenbelasting en de omzetbelasting de basisprijs aanzienlijk. Regulier wonen is vrijgesteld van btw.

De gemeente Utrecht zou dit laatste gedeeltelijk kunnen verlichten door een wijziging door te voeren in de verplichting van toeristenbelasting. In Utrecht geldt dat huurders van tijdelijk verblijf-eenheden als toerist gelden tot het moment dat zij zich registreren in de Basis Registratie Personen (BRP).

Als aandachtspunten noemen we tot slot:

- Het amendement is op zichzelf niet volledig uitvoerbaar; short stay is geen wonen en daarom kun je hier geen wetgeving op toepassen die alleen voor woningen geldt (WWS en toegang tot huurcommissie).
- Dit betekent ook dat de handhaving van regels via de gemeente zelf moet worden georganiseerd. Er is hier sprake van een privaatrechtelijke afspraak, waarmee de naleving van afspraken via contractbeheer loopt.
- Tijdelijk verblijf (short stay) is qua volumes (780 eenheden) marginaal in de totale opgave voor studentenhuisvesting. Basis van het beleid voor studentenhuisvesting richt zich op betaalbare, reguliere studentenhuisvesting. Zoveel mogelijk via de SSH. Tijdelijk verblijf voor studenten kan daarom gezien worden als een landingsplek of tijdelijke overbrugging en niet als alternatief voor reguliere huisvesting.
- Tijdelijk verblijf (short stay) is qua exploitatie anders dan wonen: meer service, meer wisselingen, daardoor ook meer risico op (tijdelijke) leegstand. Dat betekent ook iets in je haalbaarheid/exploitatie waardoor je het niet één op één gelijk kunt stellen aan reguliere studentenhuisvesting.

**Bijlage 1: Prijsstelling praktijkvoorbeelden tijdelijk verblijf in Utrecht** 17-09-2025

Hieronder noemen we een aantal short stay binnen Utrecht en Amsterdam om een beeld te geven welke prijzen hier gehanteerd worden. Utrecht heeft geen bedrijfsmatige short stay (in logies) voor studenten.

## 1. Utrecht City Apartments Huizingalaan – Utrecht



- Bestemming: Logies - short stay
- Short stay algemeen (minimaal 2 weken en maximaal 6 maanden)
- Ca. 35 m², gemeubileerd
- Studio (in zelfde ruimte) of appartement (met aparte slaapkamer) met kitchenette en badkamer
- **Totaal: € 3.391,- per maand**
- Inclusief btw (9%) en schoonmaakkosten, exclusief toeristenbelasting (8,5%)

## 2. Creative Valley Stationsplein CS– Utrecht



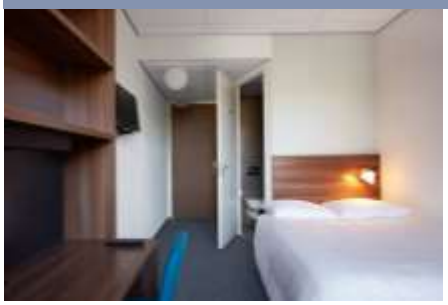
- Bestemming: Gemengd
- Short stay algemeen (minimaal 2 weken tot maximaal 6 maanden)
- Ca. 50 m², gemeubileerd
- Zelfstandige keuken en badkamer
- **Totaal: € 3.500,- per maand**
- Exclusief btw (9%), toeristenbelasting (8,5%) en eindschoonmaak (€ 90,75)

## 3. Student Experience Minervahaven – Amsterdam



- Bestemming: Hotel
- Short stay voor studenten
- Ca. 21 m² - 45 m², gemeubileerd
- Zelfstandige badkamer en gedeelde keuken
- **Totaal: € 1.549,- tot € 1.749,- per maand**
- Inclusief btw (9%) en schoonmaakkosten, exclusief toeristenbelasting (12,5%)

## 4. The Social Hub West – Amsterdam



- Bestemming: Hotel – Categorie G
- Short stay voor studenten
- Ca. 15 m², gemeubileerd
- Gedeelde keuken en privé badkamer
- **Totaal: € 1.700 - € 1.800 per maand**
- Inclusief btw (9%) en schoonmaakkosten, exclusief toeristenbelasting (12,5%)

*Prijzen zijn momentopname (juni 2025) op basis van peiling advertenties op online platforms. Voor alle locaties geldt dat toeristenbelasting van toepassing is als persoon niet is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).*

**Bijlage 2: Servicekosten** 17-09-2025

Wij adviseren de volgende servicekosten om mee te nemen, dan wel het dan geldende beleidsboek servicekosten over te nemen:

- Inventaris (meubilering)
- Onderhoud schilderwerk (binnen)
- Onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes:
    - Schoonmaak (trappenhuid, lift, gangen)
    - Tuinonderhoud
    - Verlichtingskosten
    - Glazenwassen
    - Schilderwerk
- Technisch onderhoud / service onderhoud
- Beveiliging
    - Alarmsystemen
    - Camerabeveiliging
    - Toegangscontrole systemen
- Administratiekosten
- Verzekeringen
- Afvalbeheer
- Huismeester / receptie
- Internet
- Glasfonds

Extra voorzieningen zijn toegestaan, maar volgens het ‘pay per use’ principe: je betaalt alleen bij gebruik van de service.