



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging nota Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels

Beleidsveld	Economie
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	M. Kragten / I. Koningstein
Kenmerk	34227516
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De toevoegingen op pagina 5, 11 en 15 in de nota “Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels” vast te stellen, met als belangrijkste aanpassing het terugbrengen van de totale ontwikkelruimte naar 0 short stay-eenheden, waarbij uitsluitend de reeds lopende initiatieven mogen worden afgerond en eventueel vrijvallende ontwikkelruimte niet opnieuw ter beschikking wordt gesteld.
2. De gewijzigde nota “Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels (september 2026)” op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ ter vervanging van het huidige ‘Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels (maart 2020)’ als onderdeel van het thematisch beleid van de omgevingsvisie en de internetpagina hierbij.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Bij het agenderen van de [Raadsbrief Beleidsregels Hotels en Tijdelijk verblijf \(short stay\)](#) heeft de raad door middel van drie moties gevraagd om het [beleid Tijdelijk verblijf en bijstelling hotels](#) en de [beleidsregels Tijdelijk verblijf](#) (hierna aangeduid als short stay) aan te passen. De wens is om short stay niet verder uit te breiden, short stay in projecten die zich in een beginfase bevinden niet te ontwikkelen en om short stay te reguleren in plaats van te faciliteren.

Met de beleidswijziging wordt de ontwikkelruimte voor short stay-eenheden beperkt. Bestaande en lopende initiatieven mogen worden voortgezet. Door vast te leggen dat vrijvallende ontwikkelruimte niet opnieuw wordt uitgegeven, wordt het totaal aantal te ontwikkelen eenheden lager indien een project uit de ontwikkelvoorraad geen doorgang vindt.

Dit voorstel gaat in op de aanpassingen die hiervoor nodig zijn in het beleid (bevoegdheid raad). De aanpassing van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels wordt ook vertaald in een wijziging van de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) die het college in concept heeft vastgesteld.

Context

Aanleiding

De raad werd op 26 november 2025 met [een brief](#) geïnformeerd over het vaststellen van de nieuwe beleidsregel hotels en de geactualiseerde beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay). Hiermee is richting gegeven aan de ontwikkeling van het aanbod van hotels en short stay in Utrecht voor de komende jaren, waarmee zorgvuldig wordt gestuurd op deze ontwikkeling. Voor tijdelijk verblijf werd in de beleidsregel uitgegaan van het maximum van in totaal 1080 short stay-eenheden dat in 2019 door de gemeenteraad was vastgelegd in het hotel- en short stay beleid. Bij de raadsbespreking van deze brief op 26 februari jl. zijn drie moties aangenomen. Hieronder wordt per motie aangegeven wat de strekking is en welke aanpassing van het beleid nodig is. Bij dit raadsvoorstel is verder een concept-beleidsregel gevoegd waarin de gewenste aanpassingen zijn opgenomen.

Hieronder wordt per motie toegelicht wat de strekking is en welke beleidsaanpassing nodig is.

- [Motie 127; Geen uitbreiding short stay](#)
In het huidige beleid zijn 1080 eenheden voor short stay opgenomen, 300 voor internationale kenniswerkers en 780 voor internationale studenten. Alle eenheden zijn momenteel in ontwikkeling of opgenomen in concrete plannen. Door motie 128 uit te voeren, namelijk door de nieuwe ontwikkelruimte op 0 te zetten, wordt deze motie automatisch uitgevoerd. Short stay kan dan niet worden uitgebreid. Hiervoor is geen aparte aanpassing van het beleid nodig.
- [Motie 128; Beperken van short stay plekken](#)
In de bijlage van de geldende beleidsregel staat een tabel met een overzicht van de gereserveerde ontwikkelruimte per project. Deze short stay-ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkeling. Er zijn projecten die zijn gerealiseerd, die zijn opgenomen in een concept anterieure overeenkomst en/of in een (concept) omgevingsplan. In de motie wordt opgeroepen om in gesprek te gaan met ontwikkelaars of eigenaren van projecten die zich in een beginfase bevinden, die aanspraak gemaakt hebben op de ontwikkelruimte. Met als insteek om bij die projecten geen short stay te ontwikkelen.

Vanaf het begin van een ontwikkeling wordt kritisch gekeken of op de beoogde locatie voor short stay een andere invulling mogelijk is. Wonen is op deze locaties nooit mogelijk. Short stay mag alleen worden ontwikkeld op plekken waar regulier wonen niet mogelijk is. Hierbij wordt gekeken naar ruimtelijke aspecten zoals impact op de leefomgeving, lichtinval, geluid en parkeermogelijkheden. Elke aanvraag voor short stay wordt getoetst aan voorwaarden, zo wordt de schaarse woonvoorraad beschermd. Bij de projecten uit de ontwikkelruimte zijn andere mogelijkheden beperkt of afwezig. Dit maakt een gesprek over het niet ontwikkelen van short stay bij deze projecten ingewikkeld.

De betrokkenheid van de gemeente in de afgelopen jaren heeft ontwikkelende partijen vertrouwen gegeven in de mogelijkheid om short stay te kunnen ontwikkelen. Deze ontwikkelruimte wordt niet

teruggenomen tenzij, conform het bepaalde in de geldende beleidsregel, het initiatief onvoldoende vorderingen maakt of het initiatief door het college als onwenselijk wordt betiteld.

Door het opgebouwde vertrouwen zijn juridische risico's op schadeclaims ontstaan wanneer de ontwikkelruimte wordt teruggenomen. . Schadeclaims kunnen bestaan uit:

Gederfde winst: De gederfde winst van het uitbaten van short stay ontstaat doordat de activiteit niet kan worden gestart of voortgezet zoals gepland. Jurisprudentie geeft een divers beeld over welke periode schade voor gederfde winst kan worden geclaimd, maar de omvang hiervan kan aanzienlijk zijn. Gederfde winst kan verder oplopen wanneer het hele project niet meer haalbaar is door het niet kunnen realiseren van short stay. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om winstderving in verband met andere delen van het project die geen doorgang kunnen vinden.

Gemaakte kosten (dispositieschade): Schade die ontstaat doordat de initiatiefnemer investeringen of verplichtingen is aangegaan op basis van het vertrouwen dat het project zou doorgaan. Het betreft daadwerkelijk gemaakte kosten, zoals kosten voor onderzoeken, tekenwerk, het kopen van grond, het aangaan van financiële verplichtingen etc.

Waardevermindering van het pand/perceel: Wanneer de initiatiefnemer door het besluit minder gebruiksmogelijkheden heeft dan voorheen, kan dat leiden tot waardedaling van het pand/perceel. Het verschil in waarde kan in dat geval worden geclaimd.

Voor de meeste projecten geldt dat de ontwikkeling zo ver is gevorderd, dat de ontwikkelruimte niet kan worden teruggenomen zonder grote risico's op schadeclaims. Met één ontwikkelaar zijn we nog in gesprek over het ontwikkelen van een alternatieve invulling in plaats van short stay. Mogelijkheden worden onderzocht en besproken. Dit traject vraagt tijd. Ontwikkelruimte valt vrij wanneer bij een ontwikkeling in de tabel uit de toelichting van de beleidsregel wordt afgezien van het ontwikkelen van short stay. Om short stay te beperken wordt vrijgevallen ontwikkelruimte niet opnieuw vrijgegeven, wat tot nu toe nog wel het geval is. De nieuwe ontwikkelruimte wordt daarom vastgesteld op 0. Dit wordt toegevoegd aan het beleid.

- [Motie 129; Reguleren in plaats van faciliteren](#)

In de toelichting bij de beleidsregel staat dat het college tijdelijk verblijf wil faciliteren en tegelijkertijd bestaande woonbuurten wil beschermen tegen negatieve effecten van short stay, zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie. De motie draagt op om helder te zijn richting stad en ontwikkelaars en daarom in de beleidsregel 'faciliteren' te wijzigen in 'reguleren'. Het beleid en de werkwijze veranderen niet hierdoor.

Juridische context

Op grond van artikel 108 jo. artikel 147 van de Gemeentewet is het vaststellen van het beleid een raadsbevoegdheid.

Een gemeente is bij haar besluitvorming gehouden om zich aan het beleid te houden, danwel hier gemotiveerd van af te wijken. De gemeenteraad heeft aangegeven de koers te willen wijzigen en wil niet meer short stay eenheden en wil daarnaast onderzoeken of ontwikkelruimte kan worden teruggenomen. Daarom is er aanleiding het beleid expliciet te wijzigen, om zo een basis te vormen voor toekomstige besluitvorming.

Tegen de wijziging van het beleid is geen beroep of bezwaar mogelijk. Men kan tegen een eventuele weigering van een omgevingsvergunning op grond van het gewijzigde beleid bezwaar maken.

Bij short stay wordt nu nog gebruik gemaakt van een ontwikkelplafond (300 eenheden voor internationale kenniswerkers en 780 voor (internationale) studenten). Deze worden toegekend via een reservering voorafgaand aan de planologische procedure. Doordat het aantal te ontwikkelen eenheden beperkt is, is er sprake van schaarse rechten. In de beleidsregel short stay is hiervoor een verdelingssystematiek uitgewerkt die voldoet aan de jurisprudentie over schaarse rechten. Door de maximale ontwikkelruimte aan te passen naar 0 eenheden voor nieuwe initiatieven is er nog wel sprake van een schaarsrecht maar geen noodzaak meer voor een verdelingssystematiek. Deze wordt uit de beleidsregel geschrapt.

Beslistermijn

De raad heeft opgedragen het beleid uiterlijk in het derde kwartaal te willen ontvangen. Zodra het nieuwe beleid in werking is getreden, valt bestaande ontwikkelruimte niet meer vrij wanneer een project geen doorgang vindt. Daarom is het doel het nieuwe beleid zo spoedig mogelijk en uiterlijk december 2026 in werking te laten treden. Zodra het beleid is vastgesteld worden nieuwe verzoeken hieraan getoetst.

Beoogd effect

Met vaststellen van het aangepaste beleid wordt de ontwikkelruimte voor short stay beperkt in lijn met de wens van de gemeenteraad. Daarmee wordt beoogd de stad te beschermen tegen mogelijke negatieve effecten van short stay, zoals druk op de leefbaarheid en het afnemen van sociale cohesie.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 19 december 2019 [Beleid tijdelijk verblijf \(short stay\) en bijstelling hotels](#)
- 1 april 2020 [Beleidsregels tijdelijk verblijf \(Short Stay\) gemeente Utrecht](#)
- 23 januari 2024 [Raadsbrief Update Airbnb monitor short-stay en hotelbeleid](#)
- 8 januari 2025 [Raadsbrief Evaluatie short stay en actualisatie hotelbeleid](#)
- 27 februari 2025 [SV 2025 nr. 31 Grip op tijdelijke huurcontracten!](#)
- 27 maart 2025 [Woningcrisis? Dan geen woningen ombouwen tot hotelkamers \(M172\)](#)
- 27 maart 2025 [Verduidelijk regelgeving voor tijdelijk verblijf \(M173\)](#)
- 27 mei 2025 [SV 2025 nr.94 Hoe gaat het met de Utrechtse studentenhuisvesting?](#)
- 19 november 2025 [Raadsbrief Beleidsregels Hotels en Tijdelijk verblijf \(short stay\)](#)
- 19 november 2025 [Beleidsregels tijdelijk verblijf \(Short Stay\) gemeente Utrecht](#)
- 26 februari 2026 [M127 Geen uitbreiding short stay](#)
- 26 februari 2026 [M128 Beperken van short stay plekken](#)
- 26 februari 2026 [M129 Reguleren in plaats van faciliteren](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De toevoegingen op pagina 5, 11 en 15 in de nota "Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels" vast te stellen, met als belangrijkste aanpassing het terugbrengen van de totale ontwikkelruimte naar 0 short stay-eenheden, waarbij uitsluitend de reeds lopende initiatieven mogen worden afgerond en eventueel vrijvallende ontwikkelruimte niet opnieuw ter beschikking wordt gesteld.
Argumenten	
1.1	<u>Het beperkt toestaan en het reguleren van short stay is in lijn met de essentie van het Beleid Tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels.</u> . Deze lijn is bekrachtigd met moties 127 en 128. Short stay is een onwenselijke vorm van verblijf doordat er beperkte mogelijkheden zijn om de huurprijzen te reguleren, huurders geen huurbescherming hebben en door de gesignaleerde handhavingproblemen zoals aangegeven in de evaluatie van het beleid. Met de aanpassingen wordt bijgedragen aan het beschermen van de stad tegen negatieve effecten van short stay, zoals druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie.
1.2	<u>De voorgestelde aanpassing creëert één structurele beleidslijn voor toekomstig handelen en het risico op claims voor de gemeente wordt voorkomen.</u> Door de ontwikkelruimte voor short stay niet uit te breiden én vrijvallende ruimte niet opnieuw ter beschikking te stellen, is het duidelijk dat er geen short stay initiatieven meer bij komen. Lopende projecten die zijn opgenomen in de ontwikkelvoorraad mogen worden afgerond, waardoor betrokken partijen niet worden benadeeld en het risico op claims voor de gemeente wordt voorkomen.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Onderzoek toont aan dat er behoefte is aan meer short stay eenheden Uit onderzoek van Decisio blijkt dat er behoefte bestaat aan short stay-voorzieningen, meer dan de 1080 eenheden die nu in het beleid zijn opgenomen. Door de ontwikkelruimte te beperken bestaat het risico dat internationale studenten en internationale kenniswerkers uitwijken naar plekken zoals hotels, particuliere vakantieverhuur, vakantieparken of andere tijdelijke verblijfsvormen. Daarnaast bestaat het risico dat deze doelgroepen of eventueel hun werkgevers gebruik gaan maken van de reguliere woningmarkt en hierdoor andere woningzoekenden verdringen.
1.2	<u>De toekomst van short stay is onzeker door de aangekondigde wetswijziging 'Passende huurcontracten'.</u> De rijksoverheid heeft een internetconsultatie gehouden over het wetsvoorstel 'passende huurcontracten'. Daarin wordt voorgesteld de verblijfsduur van korte-duurverhuur (short stay) te begrenzen tot 30 dagen, waarna een huurcontract voor onbepaalde tijd met huurbescherming moet worden aangeboden. Op dit moment is onduidelijk welke aspecten uit het voorstel worden ingevoerd, welke uitzonderingen worden gemaakt en wanneer deze wet te verwachten is.
Beslispunt	
2	De gewijzigde nota "Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels (september 2026)" op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter vervanging van het huidige 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels (maart 2020)' als onderdeel van het thematisch beleid van de omgevingsvisie en de internetpagina hierbij.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De (personele) inzet voor het wijzigen van de beleidsregels is gedekt binnen de doelstelling Werknemers en - gelegenheid van het begrotingsprogramma Werk, toekomstbestendige economie en bestaanszekerheid.

Vervolg

Als de raad instemt met dit voorstel wordt naast het aangepaste beleid, ook de aangepaste beleidsregel definitief vastgesteld en gepubliceerd.

Samen stad maken

'Gemeente aan zet' van toepassing, er is niet samengewerkt met Utrechters voor dit voorstel.

Communicatie

De website van de gemeente wordt aangepast in lijn met de wijzigingen van het beleid en de beleidsregel.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Nota "Beleid tijdelijk verblijf -short stay- en bijstelling hotels (versie september 2026)"

Bijlagen informatief

- Concept Besluit tot wijziging van Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht
- Wat is short stay