

Besluit tot wijziging van Beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 5.1 van de Omgevingswet en het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels' gemeente Utrecht;
Overwegende dat:

- op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet burgemeester en wethouders bevoegd zijn omgevingsvergunningen te verlenen waarmee wordt afgeweken van het Omgevingsplan.
- Artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid geeft om beleidsregels op te stellen over de wijze waarop deze bevoegdheid zal worden uitgeoefend.
- het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen over de mogelijkheid een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen en daarmee een vestiging voor tijdelijk verblijf (short stay) toe te staan. Omdat Utrecht een terughoudend beleid wil voeren voor het toevoegen van vestigingen voor tijdelijk verblijf gelden er randvoorwaarden die in deze beleidsregel zijn beschreven. Daarbij is er tevens een regeling opgenomen waarmee wordt geborgd dat iedere partij mee kan dingen naar beschikbare of vrijvallende ruimte binnen het door de gemeenteraad vastgestelde maximumaantal eenheden tijdelijk verblijf bedoeld voor internationale werkers of internationale studenten.
- burgemeester en wethouders bij de beoordeling van de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) altijd moet beoordelen of het ingediende plan zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Besluiten het volgende:

Artikel I

De beleidsregel tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht wordt als volgt gewijzigd:

- A. 1. In artikel 1 (definities) wordt in alfabetische volgorde ingevoegd:
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): de definitie volgens de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
2. In artikel 1 wordt 'Tijdelijk verblijf (short stay): het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van twee weken tot zes maanden met een uitloop tot maximaal 12 maanden.' vervangen door 'Tijdelijk verblijf (short stay): het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een periode van minimaal twee weken tot maximaal zes maanden aan dezelfde persoon.'
- B. Artikel 3 komt te luiden:
De beleidsregel is van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van de functie tijdelijk verblijf als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregels die in strijd is met het omgevingsplan.
- C. Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt 'Het college kan op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo een vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet een vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf in strijd met het omgevingsplan.'
2. In het tweede lid vervalt 'met uitloop naar maximaal 12 maanden'.
In het derde lid wordt 'Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer de door de gemeenteraad vastgestelde maximale ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf al is ingevuld.' vervangen door 'Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer:
a. uit de aanvraag omgevingsvergunning onvoldoende blijkt dat tijdelijk verblijf is bedoeld voor de doelgroep internationale studenten of de doelgroep internationale kenniswerkers; of
b. een vergunning wordt aangevraagd voor tijdelijk verblijf voor een doelgroep waarvan de door de gemeenteraad vastgestelde maximale ontwikkelruimte voor tijdelijk verblijf al is ingevuld. Deze maximale ontwikkelruimte is vastgesteld op 300 accommodaties tijdelijk verblijf voor de doelgroep internationale kenniswerkers en op 780 accommodaties tijdelijk verblijf voor internationale studenten; of
c. uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de accommodatie voor tijdelijk verblijf een oppervlakte van minder dan 18 m² GBO per persoon heeft.'
- D. Artikel 5 vervalt.

- E. Na artikel 5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 5a
1. De in artikel 4 lid 3 bedoelde ontwikkelruimte is afgelopen jaren op volgorde van binnenkomst toegekend aan ontwikkelingen van initiatiefnemers die zich hiervoor schriftelijk hebben gemeld. De tabel met toebedeelde ontwikkelruimte per 1 oktober 2025 is bijlage 2 bij deze beleidsregel.
 2. Burgemeester en wethouders publiceren wijzigingen ten opzichte van de tabel in bijlage 2 op de eerste maandag van de maand op www.utrecht.nl.
 3. Resterende of vrijvallende ontwikkelruimte wordt toegekend aan initiatiefnemers die zich hiervoor aanmelden bij de gemeente, op volgorde van binnenkomst van hun aanmelding, met inachtneming van het gestelde in lid 4 tot en met 7 van dit artikel.
 4. Aanmelding als bedoeld in lid 3 van dit artikel kan alleen worden gedaan voor een categorie tijdelijk verblijf waarvoor ontwikkelruimte beschikbaar is volgens de laatst gepubliceerde tabel. Er wordt geen wachtlijst bijgehouden.
 5. De in lid 3 van dit artikel bedoelde aanmelding moet worden gedaan op het door of namens het Burgemeester en Wethouders vastgestelde formulier (zie bijlage 3), waarin het initiatief wordt beschreven en wordt onderbouwd waarom op de beoogde locatie geen woningbouw kan plaatsvinden. Een formulier dat niet volledig is ingevuld wordt niet in behandeling genomen.
 6. Als de ontwikkelruimte toegekend is, ontvangen degenen, die zich ook geldig hebben aangemeld volgens lid 4 en 5 van dit artikel, aan wie de ontwikkelruimte wel of niet is toegekend hiervan bericht.
 7. Burgemeester en Wethouders kunnen besluiten geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling waarvoor een aanmelding is gedaan op grond van lid 3 of waaraan eerder volgens lid 1 of lid 2 van dit artikel ontwikkelruimte is toebedeeld, indien:
 - a. in een periode van een jaar geen vorderingen zijn gemaakt; of
 - b. een initiatief als onwenselijk of onhaalbaar wordt beoordeeld.
 8. Na een besluit op basis van lid 7 van dit artikel komt de ontwikkelruimte vrij. Wanneer dit besluit is genomen over een aanmelding als bedoeld in lid 4 van dit artikel kan de ontwikkelruimte direct worden toegekend aan de volgende ingediende geldige aanmelding. Als dit besluit is genomen over een ontwikkeling waar eerder ontwikkelruimte aan was toegekend, komt de ontwikkelruimte beschikbaar vanaf het moment dat de gewijzigde tabel wordt gepubliceerd.
- F. In artikel 6 wordt 'Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 of artikel 5 lid 1 van deze beleidsregels, wordt niet verleend wanneer deze vergunning naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.' vervangen door 'Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze beleidsregel, wordt uitsluitend verleend wanneer de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefklimaat;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. de verkeers- of parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.
- G. Artikel 7 vervalt.
- H. Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:
 1. 'of artikel 5 lid 1' vervalt.
- I. Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:
 1. 'of artikel 5 lid 1' vervalt.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 28 oktober 2025.

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

Bijlage: Informatieve toelichting bij beleidsregel Tijdelijk verblijf

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Doordat bij het beschikbaar stellen van een accommodatie voor tijdelijk verblijf (short stay) sprake is van het bedrijfsmatig, steeds kortdurend verhuren van de accommodatie (van twee weken tot zes maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf heeft in deze woning en de intentie heeft om hier te gaan wonen. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in meerdere uitspraken aangegeven dat tijdelijk verblijf (short stay) niet als wonen kan worden gezien. Daarmee kan tijdelijk verblijf (short stay) niet onder een woonbestemming vallen. Zowel huurder als verhuurder hebben immers geen woonintentie maar de intentie tot kortdurend verblijf. Het gebruik als tijdelijk verblijf is dan ook niet passend in een woonbestemming. Om deze reden zal bij de vergunningverlening ook worden opgenomen dat een accommodatie voor tijdelijk verblijf alleen verhuurd mag worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is.

Naar aanleiding van de evaluatie van het short stay-beleid is gebleken dat er behoefte is aan een heldere afbakening van de definitie. Ter verduidelijking is daarom in bijlage 1 van de beleidsregel tijdelijk verblijf een schema opgenomen. Dit schema maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen de diverse vormen van verblijf, zoals hotels, tijdelijk verblijf, bed & breakfast en vakantieverblijf.

In de definitie van accommodatie voor tijdelijk verblijf is een huisnummer niet als kenmerk opgenomen. Dat heeft te maken met het feit dat niet alle (en zeker niet de nieuwe) accommodaties voor tijdelijk verblijf over een apart huisnummer beschikken. Vaak zijn dit losse appartementen in een gebouw met eigen huisnummers, maar niet altijd. Er worden ook accommodaties verhuurd zonder eigen huisnummer. Ook bij de nieuw te realiseren accommodaties zal één huisnummer aan het logiesgebouw worden verstrekt en zullen van gemeentewege geen aparte huisnummers per accommodatie worden verstrekt.

Artikel 3

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 5.1 onder a van de Omgevingswet een vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van tijdelijk verblijf in strijd met het omgevingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om het gebruik van een accommodatie als tijdelijk verblijf (short stay) mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het omgevingsplan. Met de vergunning wordt de huidige bestemming niet gewijzigd, maar wordt enkel afgeweken van de geldende planologische regels om tijdelijk verblijf zoals aangegeven in deze beleidsregels mogelijk te maken.

Artikel 4

Eerste lid

Het college van burgemeester en wethouders wil tijdelijk verblijf faciliteren en tegelijkertijd bestaande woonbuurten beschermen tegen negatieve effecten van tijdelijk verblijf (short stay), zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie (zie ook de algemene toelichting). Om deze reden is in het eerste lid van artikel 4 bepaald dat het college een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ten behoeve van het gebruik als tijdelijk verblijf (short stay) kan verlenen.

Tweede lid

Dit lid is toegevoegd door amendement A2019/143 'Laat short stay niet ten koste gaan van wonen' om ervoor te zorgen dat het inlopen van het tekort aan reguliere woningen prioriteit blijft houden ten opzichte van het inlopen van het tekort aan short stay accommodaties.

Bij het onderbouwen waarom tijdelijk verblijf op de locatie wenselijker is dan wonen dient een ruimtelijk relevante onderbouwing te worden gegeven. Uit deze onderbouwing moet duidelijk worden waarom de betreffende locatie geschikter is voor tijdelijk verblijf dan voor regulier wonen en daarnaast waarom het verantwoord is dat mensen op deze locatie gedurende een periode van 2 weken tot 6 maanden verblijven. Hierbij kan aan verschillende aspecten worden gedacht, waaronder wettelijke kaders en (gemeentelijk) beleid. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) heeft bijvoorbeeld voor een woonfunctie andere eisen dan voor een logiesfunctie. Enkele verschillen zijn hieronder aangegeven.

Eisen uit Bouwbesluit	Woonfunctie (permanent verblijf)	Logiesfunctie (tijdelijk verblijf)
Inbraakwerendheid	Er zijn eisen aan de inbraakwerendheid van deuren en ramen.	Minder strenge eisen of soms geen eisen aan de inbraakwerendheid
Geluidseisen	Er zijn eisen aan de geluidwering tussen verblijfsruimten en naar buiten, evenals aan installatiegeluid.	Lagere eisen aan de geluidwering tussen verblijfsruimten en naar buiten, evenals aan installatiegeluid.
Spuiventilatie	Er zijn eisen aan de mogelijkheid om te kunnen spuien, dus frisse lucht binnen te laten.	Geen eisen aan spuiventilatie.
Daglicht	Er zijn eisen aan de hoeveelheid daglicht die een verblijfsruimte moet ontvangen.	Geen eisen aan daglicht.
Aanwezigheid en afmetingen van ruimten	Er zijn eisen aan de minimale afmetingen en aanwezigheid van verschillende ruimten zoals woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en badkamer.	Minder strenge eisen aan de minimale afmetingen en aanwezigheid van verschillende ruimten.

Energiezuinigheid

Er zijn eisen aan de energieprestatie van de woning (EPC-eis).

Minder strenge EPC-eis.

Brandveiligheid

Vaak strengere eisen aan brandveiligheid, zoals rookmelders in elke verblijfsruimte en een omgevingsvergunning brandveilig gebruik voor bepaalde logiesgebouwen.

Voor het onderbouwen waarom tijdelijk verblijf op de locatie wenselijker is dan wonen kan daarnaast aan de volgende aspecten worden gedacht:

- De locatie voldoet wel aan de wettelijke geluidsnormen, maar niet aan de strengere gemeentelijke beleidsnormen voor geluid.
- Bij de realisatie van tijdelijk verblijf op deze locatie blijft de monumentale waarde behouden, terwijl deze bij de ontwikkeling van reguliere woningen zou worden aangetast.
- Het pand heeft niet voldoende daglichttoetreding voor woningen, maar wel voor tijdelijk verblijf eenheden.
- Parkeren kan niet opgelost worden voor woningen, maar wel voor tijdelijk verblijf. Voor tijdelijk verblijf geldt een minder strenge parkeernorm.

Derde lid

Deze ontwikkelruimte is door de raad in de notitie 'Beleid tijdelijk verblijf en bijstelling hotels' vastgesteld op 1080 eenheden, waarvan 300 eenheden voor internationale kenniswerkers en 780 eenheden voor (internationale) studenten. De status van de ontwikkelruimte per 1-10-2025 is opgenomen in bijlage 2. De meest actuele status van de ontwikkelruimte is gepubliceerd op de website van de gemeente Utrecht. Dit overzicht wordt elke eerste maandag van de maand geactualiseerd als de situatie gewijzigd is. Actuele informatie over de ontwikkelruimte is te vinden op de pagina van de omgevingsvisie waar het horecabeleid besproken wordt.

Daarnaast moet dit artikel voorkomen dat woonruimten verhuurd worden aan te veel mensen tegelijk. De norm van 18 m² per persoon komt overeen met het raadsbesluit over de Huisvestingsverordening van 23 mei 2019 en het beleid voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woonruimte.

Artikel 5 a

Eerste lid

Initiatiefnemers kunnen zich via de website van de gemeente schriftelijk melden om aanspraak te maken op de ontwikkelruimte zoals bedoeld in artikel 4 lid 3. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst toegekend. Toekenning van ontwikkelruimte is alleen mogelijk indien deze volgens het actuele overzicht op de website van de gemeente beschikbaar is en er nog geen andere initiatiefnemer aanspraak op heeft gemaakt. Er wordt niet gewerkt met een wachtlijst.

De toekenning van ontwikkelruimte is geldig tot door of namens burgemeester en wethouders is besloten dat er aan het initiatief geen medewerking (meer) wordt verleend. Vrijgekomen ontwikkelruimte wordt via het actuele overzicht van de ontwikkelruimte op de website van de gemeente gedeeld. Dit overzicht wordt elke eerste maandag van de maand geactualiseerd indien er een mutatie in de ontwikkelruimte heeft plaatsgevonden.

Tweede lid

Aanmeldingen voor ontwikkelruimte moeten worden gedaan op het door of namens burgemeester en wethouders vastgestelde formulier. Actuele informatie over ontwikkelruimte en aanmelding voor deze ruimte is te vinden via de website van de gemeente op de pagina van de omgevingsvisie onder horeca. Alleen volledig ingevulde formulieren worden in behandeling genomen. In dit formulier dient het initiatief te worden beschreven en onderbouwd, waarin ten minste moet worden benoemd:

- op welke locatie het initiatief betrekking heeft;
- of de initiatiefnemer eigenaar is van de grond of op welke manier de initiatiefnemer beschikking heeft over de grond;
- of er sprake is van bestaande bouw of nieuwbouw;
- op welke doelgroep gericht wordt;
- wat het beoogde formaat is van de accommodatie(s);
- waarom op de beoogde locatie geen reguliere woningbouw kan plaatsvinden.

Een formulier dat niet volledig is ingevuld wordt niet in behandeling genomen en de aanmelding vervalt.

Derde lid

Na toekenning van de in artikel 5a lid 1 bedoelde ontwikkelruimte kan het college besluiten deze ter beschikking gestelde ontwikkelruimte terug te nemen. Aanvragen die een beslag leggen op de ontwikkelruimte maar onwenselijk of onhaalbaar zijn maken zo plaats voor nieuwe aanvragen. Tussen een aanvraag voor ontwikkelruimte en het daadwerkelijk realiseren van een initiatief kan een langdurig planproces zitten. Echter, het is onwenselijk wanneer een ter beschikking gestelde ontwikkelruimte niet tijdig leidt tot een concreet initiatief of wanneer een initiatief strandt maar wel beslag blijft leggen op de ontwikkelruimte. Daarom kan het college ter beschikking gestelde ontwikkelruimte terugnemen wanneer in een periode van een jaar geen of te weinig vorderingen worden gemaakt.

Artikel 6

Op grond van dit artikel kan een vergunningaanvraag voor een nieuwe tijdelijk verblijfsaccommodatie geweigerd worden, wanneer de vergunning naar verwachting zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer uit gegevens van toezicht en handhaving blijkt dat er sprake is van een klachtenpatroon over het gebruik van het pand als tijdelijk verblijf accommodatie of dat er de afgelopen jaren prostitutie of andere overtredingen zijn geconstateerd. Hierbij wordt het aspect leefbaarheid expliciet getoetst.

Artikel 8

Bij de vergunningverlening voor tijdelijk verblijf mag een accommodatie alleen verhuurd worden ten behoeve van verblijf, waarvan de aard en intentie tijdelijk is. Daarnaast kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 8 voorwaarden stellen, die zien op het voorkomen van klachten als gevolg van het gebruik van het pand en voorwaarden over het maximaal aantal te huisvesten personen.

Wanneer de accommodatie verhuurd wordt aan (internationale) studenten, kan het college privaatrechtelijk sturen op betaalbaarheid zodat huurders worden beschermd tegen hoge huren en servicekosten. Met het WWS-puntenstelsel als uitgangspunt is een maximale huurprijs bepaald voor de doelgroep (internationale) studenten. Deze huurprijs omvat basishuur en werkelijk gemaakte servicekosten die noodzakelijk zijn voor het tijdelijk verblijf in de accommodatie. Onder servicekosten vallen in ieder geval kosten voor:

- Inventaris (meubilering)
- Onderhoud schilderwerk (binnen)
- Onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes: Schoonmaak (trappenhuis, lift, gangen), tuinonderhoud, verlichtingskosten, glazenwassen, schilderwerk
- Technisch onderhoud / service onderhoud
- Beveiliging: alarmsystemen, camerabeveiliging, systemen voor toegangscontrole
- Administratiekosten
- Verzekeringen
- Afvalbeheer
- Huismeester / receptie
- Internet
- Glasfonds

Kosten voor gas, water, elektriciteit en/of warmte (GWL) mogen voor een bedrag dat past bij de op dat moment geldende markttarieven en inschatting van verbruik worden doorberekend aan huurders. Voor aanvullende diensten, zoals gebruik van sportfaciliteiten, schoonmaak van accommodaties of gemeenschappelijke wasserette geldt een 'pay-per-use' regeling. De huurder dient de huurprijs te publiceren en transparantie te bieden over de verschillende elementen in de opbouw van de prijs. Servicekosten en kosten voor GWL dienen aantoonbaar te herleiden te zijn naar werkelijk gemaakte kosten. De maximale huurprijs is per 1-10-2025 als volgt vastgesteld en treedt in werking per 1-1-2026l:

Accommodatie 18m 2 t/m 25m 2 : € 1.197 - € 1.272

- Basishuur: € 682
- Servicekosten: € 230
- Gas/water/licht: ca. € 75 – € 150, op basis van markttarief
- BTW (21%): ca. € 210
- *Toeristenbelasting (10%) van toepassing indien huurder zich niet inschrijft in BRP*

Accommodatie vanaf 26m 2 : € 1.490 - € 1.565

- Basishuur: € 900
- Servicekosten: € 230
- Gas/water/licht: ca. € 95 – € 170, op basis van markttarief
- BTW (21%): ca. € 265
- *Toeristenbelasting (10%) van toepassing indien huurder zich niet inschrijft in BRP*

De maximale basishuur en servicekosten worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De eerste indexatie vindt plaats in 2026. Huurders van tijdelijk verblijf zijn naast deze huurprijs verplicht om toeristenbelasting te betalen indien zij zich niet inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP).

Artikel 9

De vergunningvoorschriften uit dit artikel gelden voor zowel de bestaande tijdelijk verblijf accommodaties als nieuwe tijdelijk verblijfsaccommodaties. Voor deze accommodaties is een exploitatievergunning verplicht. De vergunningvoorschriften worden ook in de vergunning zelf opgenomen.

Bijlage 1. Overzicht vormen logies- en woonfuncties

Type	Tijdelijk verblijf (short stay)	Hotel	Particuliere vakantie verhuur	Bed & Breakfast	Hospitaverhuur
Omschrijving	Het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met een minimale periode van 2 weken en een maximale periode van 6 maanden voor het verstrekken van logies aan dezelfde persoon. Er kan hier niet gewoond worden.	Het bedrijfsmatig verstrekken van logies per nacht voor een kortere periode (meestal een paar nachten). Er kan hier niet gewoond worden.	Tijdelijke verhuur van gehele woning bijvoorbeeld via Airbnb. U bent zelf niet aanwezig.	Tijdelijke verhuur van een deel van de woning (vaak 50%). U bent zelf aanwezig.	Verhuur van kamers in uw eigen woning. U bent zelf aanwezig.
Planologisch	Functie tijdelijk verblijf	Functie hotel	Functie wonen	Functie wonen	Functie wonen
Duur	2 weken tot 6 maanden	1 nacht tot 6 maanden	Max. 60 nachten per kalenderjaar	Geen max. aantal nachten	Geen max. aantal nachten
Doelgroep	Internationale kenniswerkers en studenten	Toeristen	Toeristen	Toeristen	Mensen die moeite hebben met het vinden van een woning, zoals studenten, starters en andere woningzoekenden
Vergunning	Omgevingsvergunning, exploitatievergunning en Bibob-vragenlijst	Omgevingsvergunning, exploitatievergunning en Bibob-vragenlijst	Vergunningvrij, registratienummer verplicht en meldplicht per verhuring (link naar beleidsregel)	Vergunningvrij, registratienummer verplicht (link naar voorwaarden)	Vergunningvrij (link naar voorwaarden)
Toeristenbelasting	Ja, behalve voor personen die ingeschreven staan in de bevolkingsregistratie (BRP)	Ja	Ja	Ja	Nee

Bijlage 2. Ontwikkelruimte tijdelijk verblijf (short stay) op 1 oktober 2025

Locatie / project	Aantal eenheden bedoeld voor internationale kenniswerkers	Aantal eenheden bedoeld voor internationale studenten
Huizingalaan 117-121	35	
Mereveldseweg 4	1	
Weg naar Rhijnauwen 13	23	
Oudenoord 330	88	
Merwedekanaalzone (deelgebied 5)	84	
Wolvenplein	10	
Galgenwaard		201
CAB gebouw	59	
Kavel Z1, Leidsche Rijn		579
Beschikbaar	0	0
Totaal	300	780

Bijlage 3: Aanvraagformulier reserveringsruimte tijdelijk verblijf (short stay)

Toelichting

In Utrecht is slechts beperkt ruimte beschikbaar voor tijdelijk verblijf (short stay). Er is een ontwikkelruimte van 300 eenheden voor internationale kenniswerkers en 780 eenheden voor internationale studenten. Op de website van de gemeente (www.utrecht.nl) staat hoeveel ruimte er op dit moment nog beschikbaar is. Voor het reserveren van ruimte kan gebruik worden gemaakt van dit aanvraagformulier. Tijdelijk verblijf mag in Utrecht alleen onder strikte voorwaarden worden ontwikkeld. Naast de beperkte ontwikkelruimte moet ook gemotiveerd worden waarom op de locatie geen regulier wonen mogelijk is. Tijdelijk verblijf mag niet ontwikkeld worden als dit wel mogelijk is. Hiermee beschermen we de schaarse woonvoorraad.

Procedure

1. Op de eerste maandag van de maand publiceert de gemeente wijzigingen ten opzichte van de huidige verdeelde ontwikkelruimte op de website www.utrecht.nl.
2. De resterende of vrijvallende ontwikkelruimte wordt toegekend aan initiatiefnemers die zich bij de gemeente aanmelden via dit aanmeldformulier. De toekenning gebeurt op volgorde van binnenkomst van de aanmeldingen. Er wordt geen wachtlijst bijgehouden.
3. Vul onderstaande gegevens in en mail dit formulier naar werkvooriedereen@utrecht.nl. Een formulier dat niet volledig is ingevuld wordt niet in behandeling genomen.
4. De gemeente neemt binnen 5 werkdagen contact met u op om aan te geven of de reservering is gelukt.
5. Als de ontwikkelruimte toegekend is, ontvangen degenen die zich ook geldig hebben aangemeld, maar aan wie de ontwikkelruimte niet is toegekend, hiervan bericht.

Naam:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Datum:

Locatie:

Op welke manier heeft u beschikking over de grond?

Is er sprake van bestaande bouw of nieuwbouw?

Aantal eenheden:

Het beoogde formaat van de accommodatie(s):

Doelgroep:

(internationale kenniswerkers of internationale studenten)

Hoe wordt de beoogde doelgroep bereikt en geïnformeerd?

Geef aan waarom er op deze locatie niet gewoond kan worden: