

## **Bijlage 3**

### **Evaluatie hotelbeleid**

#### **1. Inleiding**

Voor u ligt de evaluatie van het hotelbeleid. Deze evaluatie is onderlegger voor het te actualiseren hotelbeleid. De evaluatie is een samenstelling van uitkomsten van diverse onderzoeken en evaluaties die de afgelopen drie jaar zijn uitgevoerd op lokaal en provinciaal niveau, en bevat een up-to-date weergave van initiatieven en ontwikkelingen in de stad op hotelgebied.

De evaluatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Belangrijkste uitkomsten uit de in 2017 uitgevoerde tussentijdse evaluatie van het hotelbeleid;
- Kwalitatieve en kwantitatieve stand van zaken hotels in Maastricht;
- Huidige stand van zaken m.b.t. de onderzochte marktruimte;
- Conclusies over het gevoerde beleid de afgelopen en aanbevelingen voor de actualisatie van het beleid.

#### **2. Uitkomsten tussentijdse evaluatie hotelbeleid 2015 - 2018**

In 2017 heeft er een tussentijdse evaluatie van het hotelbeleid plaatsgevonden n.a.v. het raadsbesluit voor het hotelbeleid 2015 – 2018.

##### **Checklist haalbaarheidsstudie**

Na aanleiding van de tussentijdse evaluatie is de checklist voor de haalbaarheidsstudie ingekort, doelgerichter en overzichtelijker gemaakt. Het legt een grotere nadruk op de concretere onderbouwing van de additionele vraag via met name het bijzonder concept. Sinds 2009 is door hotelinitiatieven een additionele vraag gerealiseerd van ca 18 á 20%. Om te voorkomen dat een additionele vraag van enkele procenten genoeg is, zal een minimum van 15% gehanteerd worden. Daarnaast is met de Samenwerkende Hotels Maastricht (SAHOT) en Koninklijke Horeca Nederland (KHN) afgesproken om periodiek de marktruimte te bepalen en is eveneens met de SAHOT en de KHN afgesproken dat initiatiefnemer na 5 jaar niet meer strikt gehouden is aan het concept, o.a. vanwege veranderende marktomstandigheden. De nieuwe checklist heeft het College van B&W in haar vergadering van 7 maart 2017 vastgesteld.

##### **Reduceren planvoorraad**

Het hotelbeleid is opgericht in een tijd waarbij er bij de gemeente zeer veel aanvragen lagen om een hotel te starten. De zogenaamde planvoorraad was daarmee dus erg hoog in 2010. Ten tijde van de evaluatie in 2017 waren er van deze planvoorraad nog twee initiatieven over welke beide op dit moment (juni 2018) ook een volgende fase zijn ingegaan.

##### **Effecten beleidswijzigingen**

De aangepaste checklist is vorig jaar vastgesteld, en daar kon ten tijde van de evaluatie niet veel over gezegd worden. Later in deze evaluatie zullen de eerste effecten met u gedeeld worden.

### Consequenties voor de capaciteitsinzet en prioriteit van handhaving

Hoteliniciatieven worden bij de vergunningverlening/oplevering, en daarna periodiek, gecontroleerd op zaken als veiligheid en toeristenbelasting (momenteel nog niet zijnde Airbnb). Er wordt wel opgetreden op basis van meldingen/klachten, welke in aantal zeer beperkt zijn.

### **3. Kwalitatieve en kwantitatieve stand van zaken hotels in Maastricht tot en met 2025**

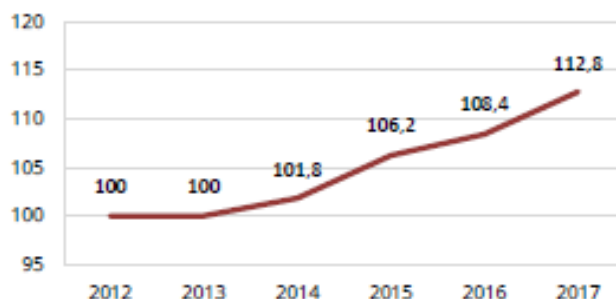
Voor dit onderdeel van de evaluatie is onder andere geput uit een aantal (zeer) recent opgeleverde onderzoeken. Het gaat hier met name om de marktruimte die voor de gemeente Maastricht is opgeleverd in 2017 (uitgevoerd door ZKA leisure consultants) en met college en raad is gedeeld, en het provinciaal onderzoek naar de hotelmarkt in Limburg (uitgevoerd door ZKA, opgeleverd februari 2018). Voor dit laatste onderzoek is Limburg in diverse regio's opgedeeld. De onderstaande beschreven ontwikkelingen zijn hiermee dus ook specifiek voor de stad Maastricht opgenomen. Het provinciaal onderzoek zal dienen als een van de bouwstenen voor een op te stellen Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg, zoals dit in de bestuursafspraken Provinciaal Omgevingsplan Limburg is opgenomen en zoals deze al reeds is opgesteld voor de thema's wonen en ruimtelijke economie. Deze visie zal naar verwachting in 2019 worden opgeleverd. Maastricht is daarbij ook benoemd als de enige Limburgse regio welke al reeds een ontwikkelkader heeft, waar is geadviseerd dat voor de andere regio's dit ontwikkelkader moet gelden. In aanvulling is ook geput uit de recent (juli 2018) opgeleverde studie van ZKA over 'Toerisme gemeente Maastricht'.

### Kwantitatieve blik op huidig hotelaanbod

#### Omvang en ontwikkeling aanbod

In onderstaande wordt ingegaan op de ontwikkeling van het reguliere, bedrijfsmatig georganiseerde hotelaanbod in Maastricht. In 2017 is in samenwerking met een ter zake deskundig bureau (*ZKA leisure consultants*) een marktruimte voor hotelkamers uitgewerkt voor de periode 2018-2025. Het aanbod hotels is hier bepaald op 54 hotels met in totaal 2.532 kamers. Op basis van de capaciteit van deze hotels geldt voor Maastricht de onderstaande aanbodontwikkeling. Maastricht beschikte aan het eind van het jaar 2012 over 2.245 kamers. Het aanbod is afgelopen vijf jaren derhalve gegroeid met 12,8%, oftewel 287 kamers. **De gemiddelde jaarlijkse groei van het aanbod bedroeg daarmee tussen eind 2012 en 2017 ruim 2%.<sup>1</sup>**

**Figuur 1: ontwikkeling aantal kamers hotelsector Maastricht (2012 = 100).**



Bron: BsGW, Toeristenbelasting. Bewerkt door ZKA.

<sup>1</sup> Bij de ontwikkeling over de jaren wordt telkens de omvang van het aanbod aan het einde van het jaar (op 31 december) aangehouden. Derhalve wordt de aanbodontwikkeling van de jaren 2012 tot en met 2017 getoond.

### Omvang en ontwikkeling vraag (persoonsovernachtingen)

Om de omvang en ontwikkeling van de vraag te schetsen wordt gebruik gemaakt van een tweetal databronnen. De eerste bron betreft de enquête die ZKA heeft uitgevoerd onder alle Maastrichtse hotels in het kader van het provinciale hotelmarktonderzoek. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek kon de marktvraag van het jaar 2016 worden vastgesteld. De ontwikkeling van de marktvraag gedurende de afgelopen jaren is in beeld gebracht aan de hand van totalen van de gemeentelijke toeristenbelastingcijfers en weergaves van CBS.

### Toeristische overnachtingen nemen toe tot ruim 1,2 miljoen in 2017

Het aantal toeristische overnachtingen in Maastricht is fors gegroeid. In 2017 vonden ruim 1,2 miljoen overnachtingen plaats, een groei van 12% ten opzichte van 2016. In vergelijking met 2010 is het totaal aantal toeristische overnachtingen zelfs met ruim 42% toegenomen. Deze forse groeicijfers komen met name voort uit de categorie 'verblijf zonder ster' (aantal overnachtingen in 2017 is bijna verdubbeld ten opzichte van 2010) en de grote toename van het aantal overnachtingen in de campingsector tussen 2016 en 2017. Dit laatste is met name het gevolg is van een nieuwe aanbieder in deze categorie. De categorie 'verblijf zonder ster' heeft na jaren van aanzienlijke groei, in 2017 te maken met een lichte afname van het aantal overnachtingen (-5% ten opzichte van 2016).

Er vonden ruim 901.000 geclassificeerde hotelovernachtingen plaats in 2017 in Maastricht. In vergelijking met 2016 is dit een groei van 5,2%. Ten opzichte van 2012 is het aantal geclassificeerde hotelovernachtingen met bijna 16% gegroeid, oftewel een **gemiddelde groei van circa 3% per jaar**. De afgelopen jaren is er continu sprake geweest van een groeiend aantal overnachtingen, met als enige uitzondering de jaren 2012 en 2013.

**Tabel 1: Omvang en ontwikkeling totaal aantal toeristische overnachtingen Maastricht 2010-2017**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Camping	2.037	3.631	1.937	1.377	1.292	4.152	9.921	106.687
Verblijf zonder ster	100.380	94.621	117.087	129.349	129.728	155.614	209.080	199.457
Hotels	747.940	790.451	778.874	745.530	792.450	844.116	856.367	901.164
<b>Totaal</b>	<b>850.357</b>	<b>888.703</b>	<b>897.898</b>	<b>876.256</b>	<b>923.470</b>	<b>1.003.882</b>	<b>1.075.368</b>	<b>1.207.308</b>

Bron: BsGW, Toeristenbelasting, bewerkt door ZKA

### Groei van het aantal hotelovernachtingen lijkt zich door te zetten in 2018

Op het moment van schrijven zijn de eerste (voorlopige) kwartaalcijfers van 2018 bij het CBS bekend. Volgens deze cijfers lijkt de groei van het aantal hotelovernachtingen zich door te zetten in 2018. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal hotelovernachtingen in Maastricht 10% hoger dan in dezelfde periode in 2017. In Limburg nam het aantal hotelovernachtingen in kwartaal 1 van 2018 ten opzichte van kwartaal 1 in 2017 toe met 12% en in Nederland met 11%. Als men kijkt naar de toeristenbelastingcijfers van het BsGW voor het eerste kwartaal 2018, blijkt er ten opzichte van eerste kwartaal 2017 eveneens een groei in de geclassificeerde hotels als totaal.

### Vergelijking ontwikkeling overnachtingen en gasten van Maastricht met Limburg en Nederland

Om de ontwikkeling in Maastricht te kunnen vergelijken met andere steden, provincies en landelijk, moeten cijfers worden benut die zo veel mogelijk vergelijkbaar zijn. Hiertoe is het CBS gebruikt. Aangetekend moet worden dat het CBS in 2012 correcties doorvoerde in de methodiek voor

gegevensverzameling, anderzijds zijn de Bed en Breakfast accommodaties inbegrepen in de cijfers van het CBS. De cijfers zijn derhalve niet geheel vergelijkbaar zijn met de gemeentelijke toeristenbelastingcijfers binnen de categorieën hotel 1 ster tot en met 5 sterren.

Uit de vergelijking van de hotelovernachtingen volgt dat de ontwikkeling in Maastricht en de provincie Limburg nagenoeg vergelijkbaar is tot 2016. Tussen 2016 en 2017 stijgt het aantal hotelovernachtingen dat in Maastricht plaatsvond harder dan in Limburg. Dit brengt de groeicijfers van 2017 ten opzichte van 2010 voor Maastricht en Limburg op respectievelijk 44% en 26%. Dit groeicijfer van Maastricht komt qua orde van grootte overeen met de ontwikkeling van de toeristenbelastingcijfers op totaal niveau.

Landelijk blijft het aantal hotelovernachtingen zich constant positief ontwikkelen. In de periode 2010-2017 is het aantal hotelovernachtingen in Nederland gegroeid met 45%. Amsterdam heeft een grote invloed op de landelijk ontwikkeling. Het aantal hotelovernachtingen in Amsterdam groeide in dezelfde periode met 63%.

#### Verblijfsduur hotelgasten: relatief korte verblijfsduur in Maastricht

Gasten verbleven gemiddeld 1,6 nachten in Maastricht in 2017. Dit is vergelijkbaar met het Limburgs gemiddelde van 1,6 nachten en iets lager dan het landelijk gemiddelde van 1,7 nachten. De gemiddelde verblijfsduur van hotelgasten in Maastricht is nagenoeg constant gebleven de afgelopen jaren. In Limburg zakte deze geleidelijk (maar minimaal) van een gemiddelde verblijfsduur van 1,7 nachten tussen 2010-2015, naar gemiddeld 1,6 nachten in 2016 en 2017.

Overigens wordt het landelijk gemiddelde beïnvloed door het grote aandeel van Amsterdam. Gemiddeld verbleven hotelgasten 1,9 nachten in Amsterdam in 2017, wat ruim boven het landelijk gemiddelde ligt.

#### Ontwikkeling herkomst hotelgasten: aandeel buitenlandse gasten neemt toe

Volgens cijfers van het CBS komt 38% van de hotelgasten in Maastricht uit het buitenland. Het aandeel buitenlandse gasten blijft groeiende. Tot 2012 kwam circa een kwart van de hotelgasten uit het buitenland en tussen 2012 en 2016 lag dit aandeel nog op ongeveer een derde.

**Tabel 2: ontwikkeling herkomst hotelgasten Maastricht 2010-2017**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nederlandse gasten	74%	74%	69%	68%	71%	67%	66%	62%
Buitenlandse gasten	26%	26%	31%	33%	29%	33%	34%	38%

Bron: CBS, bewerkt door ZKA.

Ook in Limburg en in Nederland groeit het aandeel van buitenlandse hotelgasten in de periode 2010-2017. Hieruit blijkt dat in Maastricht het aandeel buitenlandse gasten (38%) hoger is dan gemiddeld in Limburg (31%). Het landelijk gemiddelde (50%) is hoger dan in Maastricht, maar Maastricht is de afgelopen jaar sterk ingelopen ten opzichte van het Nederlands gemiddelde.

#### Verdeling marktsegmenten

Bij bepalingen van de marktruimte in samenwerking met ZKA is er een enquête uitgevoerd onder hotelbedrijven en gevraagd naar bedrijfsinformatie over de jaren 2012 en 2016. Een van de aspecten die tijdens de enquêtes behandeld is, is de verhouding tussen de zakelijke en toeristische vraag. Zowel in 2012 als 2016 was ruim de helft van de kamernachten geboekt met een zakelijk motief. Het gaat bij de tweede categorie om individuele zakelijke vraag en zakelijke groepen (vanwege meerdaagse bijeenkomsten, ofwel MICE). In 2016 vertegenwoordigde het MICE - segment zo'n 12% van de kamernachten.

Over het jaar 2017 is geen enquête gehouden onder hoteliers, maar bieden gegevens van het CBS enig inzicht in de marktsegmentatie. Het percentage kamernachten met een zakelijk motief bedroeg in dat jaar 52%, terwijl het percentage kamernachten met een toeristisch motief 48% was. Omdat de marktsegmentatie relatief stabiel blijft en het aantal persoonsovernachtingen is toegenomen kan worden geconcludeerd dat het aantal kamernachten in beide segmenten is toegenomen de afgelopen jaren.

#### Kamerbezetting

Op basis van gegevens over aanbod, vraag en marktsegmentatie is een gemiddelde kamerbezetting van de hotelsector in Maastricht vast te stellen. In 2016 was de gemiddelde bezetting beduidend hoger dan in 2012, namelijk circa 70% vs. 64%. Er is dus sprake van een stijgende lijn, die in lijn is met conjuncturele ontwikkelingen. Wanneer wordt uitgegaan van de marktsegmentatie die door het CBS over het jaar 2017 wordt gerapporteerd bedroeg de kamerbezetting afgelopen jaar 74%, die daarmee hoger was dan in 2016.

Tijdens de enquête over het jaar 2016 is hoteliers gevraagd naar de spreiding over de week en het jaar. Vrijwel iedere ondernemer heeft op zaterdagen een volledige bezetting. Doordeweekse dagen – dagen met doorgaans zakelijke vraag- worden door minder ondernemers genoemd. Voor deze dagen zijn dus meer inspanningen nodig. De hoteliers gaven aan dat op jaarbasis een hotel in Maastricht circa 80 tot 100 nachten vol is.

#### Gerealiseerde kamerprijs en -opbrengst

Uit de enquête over het jaar 2016 kwam naar voren dat de gemiddelde gerealiseerde kamerprijs voor de hotels in Maastricht circa €86,- (exclusief BTW en ontbijt) bedroeg. Ten opzichte van het jaar 2012, toen de gemiddelde gerealiseerde kamerprijs nog €92,- was, betekende dit een forse daling. In de gemiddelde gerealiseerde kamerprijs van 2016 is bovendien prijsindexering inbegrepen; de feitelijke daling is dus nog forser. De gemiddelde gerealiseerde logiesopbrengst per kamer (RevPAR) was met circa €60,- in 2016 licht hoger dan in 2012 (toen € 59,-) maar dit bedrag is gecorrigeerd voor inflatie en dus in feite een stabilisering (of zelf een lichte daling).

Een verklaring voor de kamerprijsdaling is mogelijk te vinden in de marktsegmentatie. De toeristische en zakelijke vraag zijn nagenoeg in evenwicht, terwijl zakelijke gasten doorgaans vier nachten (maandag tot en met donderdag) in hotels verblijven. Deze dagen worden niet veelvuldig genoemd als momenten met piekvraag, wat zou kunnen betekenen dat er relatief veel met acties en kortingen wordt gewerkt om zakelijke gasten te trekken. Hoteliers uit Maastricht bevestigden tijdens diepte-interviews deze ontwikkeling.

#### Kwalitatieve blik op huidig hotelaanbod

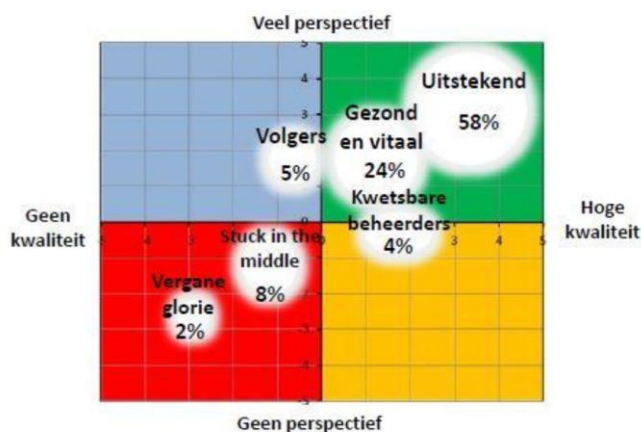
Om een scherpe diagnose te stellen hoe de hotelsector ervoor staat is in samenwerking met ZKA tijdens het provinciaal hotelmarktonderzoek de vitaliteit van individuele Maastrichtse hotelbedrijven in beeld gebracht. Alle hotels in Maastricht hebben de mogelijkheid gehad om een bedrijfsenquête in te vullen. De hotelbedrijven zijn daarbij beoordeeld op twee aspecten, namelijk de bedrijfsmatige kwaliteit en het bedrijfsmatige perspectief. Deze aspecten worden geplott in een vierkwadrantenmodel, met kwaliteit en perspectief resp. op de horizontale en verticale as. De resultaten met betrekking tot de kwaliteit en het perspectief leiden tot een 'lage resolutie foto', met aanbodsegmenten waarvan de indicatieve omvang geclusterd wordt weergegeven. Goed om hierbij aan te geven is dat er geen 1-op-1 relatie is tussen sterrenniveau en vitaliteit, schaal en perspectief. Alle sterrenniveaus kunnen goed scoren op kwaliteit, zowel budgetformules als luxere concepten (bijv. standaard ketenhotels of boutiquehotels). Ook

kleinschalige hotels kunnen door middel van een uitstekende bedrijfsvoering een hoge beoordeling op het gebied van perspectief behalen.

Op basis van het door ZKA uitgevoerde onderzoek naar de Maastrichtse hotelsector, waarvan 47% van de Maastrichtse hotels (gerekend naar aantal kamers) aan heeft meegewerkt, ontstaat het volgende beeld (voor verder verklaring van de begrippen, zie bijlage 3):

- 82% van de kamers in Maastricht zit in het groene kwadrant (58% uitstekend aanbod en 24% gezond en vitaal). Het segment 'uitstekend' is hiermee verreweg het grootst in Maastricht, en het groene kwadrant is hiermee ook ten opzichte van andere delen van de provincie Limburg het grootst;
- De overige segmenten zijn relatief klein. Het rode kwadrant wordt gevormd door 10% van de kamers (waarvan 8% 'stuck in the middle' en slechts 2% 'vergane glorie' scoort). Ook hier geldt dat de gemeente beter scoort dan andere regio's in de provincie;
- Conclusie uit het onderzoek was dat hotelondernemers in Maastricht sterk zijn gefocust op strategie, en ze letten gemiddeld op vrijwel alle factoren bij het nemen van bedrijfsbeslissingen. Hoewel de zakelijke markt in Maastricht onder enige druk staat weten de meeste hotels in de stad een gezonde mix aan toeristische en zakelijke/MICE-gasten te trekken. Bovendien spelen hotels in Maastricht goed in op veranderende wensen van de gast. Er is dus veel voeling met de markt.

**Figuur 2: Vitaliteit hotelsector gemeente Maastricht (in termen van aantallen kamers)**



(Bron: Hotelmarktonderzoek provincie Limburg, februari 2018)

## 5. Evaluatie huidige (kwantitatieve en kwalitatieve) marktruimte hotelkamers in Maastricht

### Kwantitatieve marktruimte hotelkamers in Maastricht 2018-2025

In 2017 is door ZKA leisure consultants in opdracht van de gemeente Maastricht een marktruimte opgesteld met betrekking tot het aantal nieuwe hotelkamers dat de stad Maastricht aankan tot het jaar 2025. Dit geeft een indicatie van de potentie van de stad om regulier te kunnen groeien met haar kameraanbod, zonder dat het onevenredig ten koste gaat van verblijf in de bestaande hotels. Het biedt inzicht in de opnamecapaciteit van nieuwe hotelinitiatieven en –uitbreidingen. Dit kan veranderen door trends en ontwikkelingen in ‘de wereld’ maar ook in de stad zelf.

Om deze raming te kunnen maken zijn de potenties van drie verschillende deelmarkten c.q. marktsegmenten (toeristisch, individueel zakelijk, MICE). Dit aantal is in kaart gebracht aan de hand van een normatieve kamerbezetting voor een duurzaam rendabele hotelexploitatie. Vanwege de kamerbezetting in 2016 (circa 70%) en diepte-interviews met enkele hoteliers in Maastricht tijdens het provinciale hotelmarktonderzoek is uitgegaan van een normatieve kamerbezetting van 67,5% tot 72,5%. Voor de scenario's pessimistisch, realistisch en optimistisch is een jaarlijks groeipercentage berekend (2017 – 2025). In alle drie marktsegmenten – toerisme, zakelijk individueel en MICE – is naar verwachting een groei mogelijk tot en met 2025. Dit leidt tot een jaarlijkse groei van het aantal kamernachten met circa 2% (pessimistisch), 2,5% (realistisch) en 3,25% (optimistisch) per jaar, welke minimaal conform de ontwikkeling van de hotelvraag tussen 2012 en 2016 is.

De geraamde jaarlijkse groeipercentages voor de hotelsector in Maastricht zijn gebaseerd op (inter)nationale, regionale en lokale ontwikkelingen die effect hebben op de mogelijkheden van hotelbedrijven om nieuwe gasten aan te trekken. Er moet hierbij gedacht worden aan ontwikkelingen als bedrijfsvestigingen met (inter)nationale contacten en hoger gekwalificeerd personeel, een toename van het aantal (internationale) congressen en evenementen, en de toevoeging van een dagrecreatieve trekker met bovenregionaal bereik aan het huidige aanbod.

Een evaluatie van de gestelde groeiverwachtingen door ZKA in mei 2018 brengt het volgende aan het licht:

- De vraag vanuit zakelijk en MICE-motief is sterk afhankelijk van de economische groei die zowel lokaal als (inter)nationaal kan worden gerealiseerd. In maart heeft het Centraal Planbureau haar korte termijnraming van de economische groei licht bijgesteld. Voor 2018 nu een groei van 3.2% (was gerekend met 3.3%) en voor 2019 nu een groei van 2.7% (was gerekend met 2.5%);
- Eind 2017 heeft TEFAF een contract ondertekend dat de beurs nog zeker tien jaar in Maastricht houdt. De beurs zorgt voor continuïteit op de Maastrichtse congresmarkt, waar het op dit moment de grootste speler is. De renovatie en uitbreiding van het MECC speelt in het sluiten van een nieuw contracten een belangrijke rol. Door de uitbreiding van de congresfaciliteiten wordt het voor Maastricht in de toekomst ook mogelijk om congressen met 5.000 deelnemers tegelijk te hosten, of meerdere congressen tegelijk. Vernomen is dat het MECC beoogd dat er enerzijds een nieuw, jaarlijks terugkerend internationaal congres van 3 dagen naar Maastricht komt met circa 3.000 deelnemers per dag, anderzijds worden in 2021 drie extra kleinere internationale congressen van tevens drie dagen verwacht (met 800 deelnemers per congres), gevolgd door nog één extra congres in zowel 2022 en 2023.
- Ook de ontwikkelingen op de campussen in de regio (health campus in Maastricht) moeten zorgen voor een verdere groei van het aantal hotelovernachtingen de komende jaren.

Naast bovenstaande ontwikkelingen geldt zoals gemeld ook dat een klein deel van het aanbod in Maastricht als minder vitaal is beoordeeld (bron: hotelmarktonderzoek provincie Limburg, februari 2018). Als minder vitaal aanbod (planologisch) verdwijnt, ontstaat extra marktruimte voor nieuwe initiatieven. Advies is om niet volledig uit te gaan van het positieve marktruimte scenario. Het positieve scenario gaat immers uit van een periode van hoogconjunctuur tot en met 2025, waar ook het CPB in haar verkenning voor de periode 2018-2021 niet vanuit gaat. Bij een terugval in de conjunctuur is het

bijvoorbeeld aannemelijker om uit te gaan van een groeipercentage van 2% voor de individuele zakelijke markt, en daarmee dus uit te gaan van het realistische scenario.

**Tabel marktruimte (uitgedrukt in reguliere kamers) per juni 2018**

	<b>Realistisch scenario</b>
<b>Berekende marktruimte t/m 2025 ZKA (rapport 2017)</b>	<b>604</b>
Gerealiseerd of in aanbouw	231
<b>Resterende marktruimte tot 2025 berekend met gerealiseerde of in aanbouw zijnde kamers (tot juni 2018)</b>	<b>375</b>
Positieve haalbaarheidsstudies	191
<b>Resterende marktruimte tot 2025 berekend met gerealiseerde kamers en positieve haalbaarheidscans (peildatum juli 2018)</b>	<b>184</b>

**Overwegingen:**

1. Van de positieve haalbaarheidsstudies is niet zeker of deze daadwerkelijk allen gerealiseerd worden;
2. In 2019 zal de marktruimte opnieuw berekend worden, zoals met uw raad is afgestemd om elke twee jaar uit te voeren;
3. In bovenstaande marktruimte is geen rekening gehouden met het mogelijk wegvallen van minder vitaal aanbod. Zoals beschreven in '*Kwalitatieve blik op huidig hotelaanbod*' behoort in Maastricht tot zo'n 10% van het huidige hotelaanbod tot het minder vitale aanbod. Wanneer minder vitaal aanbod verdwijnt komt dit als nieuwe marktruimte vrij voor mogelijke nieuwe initiatieven.

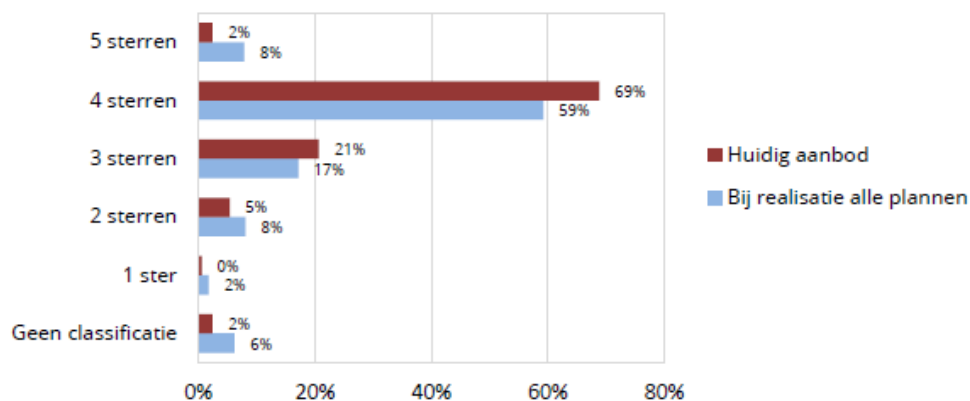


Kwalitatieve marktruimte hotelkamers in Maastricht 2018-2025

Het aanbod in Maastricht kan ook op een andere, kwalitatieve wijze worden beschouwd, door het sterrenniveau van het aanbod te bekijken. Eind 2014 werd het Bedrijfschap Horeca en Catering opgeheven, welke in Nederland de hotelclassificatie beheerde, waardoor een einde kwam aan de verplichte classificatie van hotels. Sindsdien wordt gewerkt met een vrijwillige classificatie.

Vanuit het provinciale hotelmarktonderzoek is een globale analyse van de opbouw van het aanbod uitgevoerd, op basis van verschillende bronnen. Maastricht beschikt hierbij relatief over veel capaciteit in het drie- en viersterrensegment. 69% van de hotelkamers in Maastricht behoort tot het viersterrensegment, 21% tot het driesterrensegment. In de afgelopen jaren is met name ook aanbod toegevoegd dat getypeerd kan worden als drie- of viersterren hotels (Studenthotel, Hotel The Dutch, Le Theatre Hotel). Ook Kaboomhotel kan als driesterrenhotel worden getypeerd, hoewel het concept onderscheidend is ten opzichte van andere driesterrenhotels. In navolgend figuur is de fictieve verhouding van sterrenniveau van kamers in Maastricht weergegeven, zowel op dit moment als na toevoeging van alle bij gemeente bekende plannen (peilmoment: juni 2018). Bij een volledige realisatie is sprake van een verschuiving tussen het 3-4 sterren segment zou in plaats van circa 90% nog maar 75% omvatten, terwijl overige segmenten aan terrein winnen.

**Figuur 4: indicatieve verhouding sterrenniveau kamers in Maastricht, huidig en na toevoeging plannen (peildatum juli 2018)**



(Bron: gemeentelijke inventarisatie initiatieven)