



Raadsvergadering	
Volgnummer	88-2018
Onderwerp	Evaluatie & Actualisatie Hotelbeleid
Programmanummer	3 Economie en werkgelegenheid
Registratienummer	2018-25784
Collegevergadering	21-08-2018
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Economie en Cultuur
Behandelend ambtenaar	SMG Cimmermans Telefoonnummer: 043-3505396 <a href="mailto:sven.cimmermans@maastricht.nl">sven.cimmermans@maastricht.nl</a>
Bijlagen	<b><u>Bijlage 1: Besluit</u></b> <b><u>Bijlage 2: Q&amp;A</u></b> <b><u>Bijlage 3: Evaluatie hotelbeleid 2015 – 2018</u></b> <b><u>Bijlage 4: Beschrijving aanbodsegmenten - vitaliteit provinciaal hotelmarktonderzoek</u></b> <b><u>Bijlage 5: Tussentijdse evaluatie hotelbeleid 2017 (RIB)</u></b> <b><u>Bijlage 6: Raadsbesluit evaluatie hotelbeleid 2015- 2018 (inclusief Beleid 2009 – 2013)</u></b>

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Maastricht heeft een op vernieuwing sturend hotelbeleid vastgesteld en dit functioneert op dit moment naar behoren. Maastricht kent namelijk een gevarieerd en vitaal hotelaanbod en de vraag naar hotelkamers is sterker gegroeid dan het aanbod.

In de evaluatie zijn de doelen van het hotelbeleid gekoppeld aan de uitkomsten. De marktruimte voor nieuwe hotelkamers is bijvoorbeeld in beeld gebracht, en toont aan dat met de aanvragen, die



momenteel bekend zijn, de marktruimte voor een deel is ingevuld in het realistisch scenario. In het optimistisch scenario is er meer ruimte maar deze wordt in principe niet verder ingevuld.

Aanbeveling is om het huidige hotelbeleid middels enkele kleine wijzigingen te actualiseren: Door het opnemen van een maximaal aantal bedden bij 'kleinschalige hotels', het hanteren van het realistisch scenario van de marktruimte en elke twee jaar de marktruimte berekenen.

### **Beslispunten**

- **De uitkomsten van de “evaluatie hotelbeleid 2015 – 2018” vast te stellen;**
  
- **Het beleid te actualiseren op de volgende punten:**
  - Het aantal bedden, voor kleinschalige hotels die geen haalbaarheidsstudie nodig hebben, maximaliseren op 7 kamers én maximaliseren op 21 bedden (max. 3 bedden per kamer);
  - Elke twee jaar de marktruimte in kaart brengen;
  - Als uitgangspunt bij toetsing van initiatieven de marktruimte uit het realistisch scenario te hanteren;
  - De datum waarop een hotelvergunning wordt verleend is het moment dat de marktruimte wordt herberekend. Bij het wegvallen van bestaande hotels of het niet uitvoeren van verleende vergunningen komt marktruimte beschikbaar voor een mogelijk aanwezige wachtrij met hotelinitiatieven.
  - Bij vaststelling zal de nota toeristische verhuur van woningen aanvullend zijn aan de hotelnota.
  
- **Het hotelbeleid 2018, inclusief de actualisering, vast te stellen.**

#### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

Maastricht heeft in haar huidige stadsvisie gekozen om de economische en sociale dynamiek verder op gang te brengen door Maastricht als cultuurstad en internationale kennisstad te profileren. Deze ambities moeten ondersteund worden door een gezond en modern hotelaanbod dat aan de vraag van de bezoeker voldoet. De gemeenteraad heeft daarom in 2009 besloten een op vernieuwing



sturend hotelbeleid vast te stellen. Dit is gebeurd in samenspraak met zowel de Stichting Samenwerkende Hotels Maastricht (SAHOT) als Koninklijke Horeca Nederland (KHN).

In de stad streven we naar een goede leefbaarheid en duurzame ruimtelijke ordening. Dit is één van de publieke taken van de gemeente en dit komt nadrukkelijk aan de orde als een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan. Dan moet een integrale afweging plaatsvinden op basis van leefbaarheid en (duurzame) ruimtelijke ordening over het al dan niet verlenen van een ontheffing, het nemen van een projectbesluit of het partieel herzien van een bestemmingsplan. Als sprake is van het vestigen van nieuwe hotels, zijn er aanvullende criteria van financiële haalbaarheid en het genereren van voldoende aanvullende vraag.

Het hotelbeleid heeft als doel alleen vernieuwende initiatieven toe te laten die gedeeltelijk (=lees minimaal 15%) een nieuwe markt van verblijfstoeristen aanboren. Hiermee wordt het aantal verblijfstoeristen in Maastricht vergroot ( met zgn. 'additionele gasten'). Uiteraard bestaat een hotel nooit uit 100% nieuwe ('additionele') bezoekers die anders niet naar Maastricht zouden komen. Om te bekijken wat de huidige hotelmarkt in Maastricht aankan en zichzelf niet te laten kannibaliseren heeft een ter zake kundig bureau de marktruimte voor hotelkamers in beeld gebracht. Deze marktruimte is vooralsnog richtinggevend en geeft aan hoeveel nieuwe hotelkamers toegevoegd kunnen worden voor een duurzaam rendabele hotelexploitatie in Maastricht. Maastricht is in het rapport dat door ZKA is opgesteld ook benoemd als aparte regio in Limburg, met een eigen markt dynamiek.

Het hotelbeleid gaat over logiesaccommodaties. Met de raad is ten tijde van een praktische evaluatie in 2017 afgesproken om in 2018 het beleid op zijn uitkomsten te evalueren. Deze praktische evaluatie is als bijlage toegevoegd.

Ten aanzien van toeristische woningverhuur is er nu eveneens een raadsvoorstel opgesteld. Hier betreft het reguliere woningen die voor een deel van het jaar verhuurd worden aan toeristen (bijvoorbeeld via AirBnB of Wimdu). Het betreft hier geen reguliere hotelaccommodaties. Separaat aan dit voorstel ontvangt u een voorstel voor deze toeristische verhuur van woningen.



## 2. Gewenste situatie.

### *Ambitie*

Maastricht kent momenteel een vitaal hotelaanbod en wil dit voor de toekomst ook behouden. Dat wil zeggen, nieuwe initiatieven moeten aan blijven tonen hoe het hotelinitiatief de markt vergroot, inspeelt op nieuwe gasten, op welke wijze de duurzaamheid van de conceptuele uitgangspunten wordt gewaarborgd en hoe het zich verhoudt tot de in beeld gebrachte marktruimte in het realistisch scenario.

### *Mogelijke consequentie*

Door dit terughoudend hotelbeleid, inclusief 'harde grens' van de marktruimte, kan het zijn dat een hotelinitiatief niet wordt toegelaten. Dit betekent dat voor die locatie gezocht moet worden naar een andere invulling.

Andere mogelijke consequentie is dat met voorzetting van het huidige meer behoudende beleid er minder prikkel is voor innovatie bij de bestaande hotels met mogelijk dalende aantrekkelijkheidsnormen.

### **Indicator.**

- Periodieke bepaling Marktruimte voor hotelkamers in Maastricht.

## 3. Argumenten.

### ***Evaluatie hotelbeleid***

*Zie bijlage 3 voor volledige rapportage voortvloeiende uit hotelstudie provincie Limburg 2018 alsmede het marktruimte onderzoek gemeente Maastricht 2017 en de rapportage 'Analyse toeristische kerncijfers 2010-2017 en toeristisch bezoek 2017, allen door ZKA Leisure Consultants uitgevoerd.*



- De hoteltoets functioneert naar verwachting en levert conform een door ZKA uitgevoerde vitaliteitscan een gedifferentieerd en vitaal hotelaanbod op in Maastricht;
- Tussen 2012 en 2017 was de groei van de vraag groter dan de aanbodtoename. Dit betekent dat de kamerbezetting van de hotels in Maastricht is gestegen. Uit de in 2017 uitgevoerde onderzoeken bleek dat de gemiddeld gerealiseerde kamerprijs de afgelopen jaren daalde. De stijging van de kamerbezetting en de daling van het prijsniveau compenseren elkaar vrijwel, resulterend in een nagenoeg gelijkblijvende RevPAR;
- Uit de provinciale hotelstudie 2018 blijkt dat de vitaliteit van de hotelmarkt in Maastricht als positief wordt beoordeeld en als hoogste scoort van alle regio's in Limburg. 82 procent van het hotelaanbod in Maastricht (op basis van aantal kamers) worden beoordeeld als 'veel perspectief met een hoge kwaliteit'. De overige segmenten zijn relatief klein, ook in vergelijking met de rest van de regio's in de provincie Limburg (bron: provinciaal hotelmarktonderzoek provincie Limburg, 2018);
- Tot en met 2025 is voor alle drie de marktsegmenten (toerisme, zakelijk en MICE) een groei van de hotelvraag reëel. De groei van het aantal kamernachten bij de Maastrichtse hotels is berekend op circa 2% (pessimistisch scenario), circa 2,5% (realistisch scenario) en circa 3,25% (optimistisch scenario) (bron: marktruimteonderzoek gemeente Maastricht, 2017);
- Wanneer de actuele planvoorraad wordt gerealiseerd, is de marktruimte in het realistische scenario deels ingevuld. In het positieve scenario is er meer ruimte maar deze wordt in principe niet verder ingevuld. De marktruimte voor hotelkamers zal periodiek in beeld worden gebracht (bron: marktruimteonderzoek gemeente Maastricht, 2017).
- Indien de actuele planvoorraad (peildatum juni 2018) in volle omvang wordt gerealiseerd ontstaat kwalitatief gezien een meer gedifferentieerd hotelaanbod. Zowel aan de onderkant (één en tweesterren) als aan de bovenkant van de markt (vijf sterren) zijn impulsen te verwachten, terwijl de drie- en viersterrenhotels procentueel gezien een kleiner aandeel hebben.



### ***Leefbaarheid***

Inventarisatie over het aantal klachten dat de gemeente Maastricht heeft ontvangen over bestaande hotels de afgelopen jaren geeft weer dat dit heel weinig voorkomt. Over het afgelopen jaar (2017) was er bij de gemeente geen klacht bekend.

Ten behoeve van de nu op te zetten horecaprofielen zullen bestaande hotels als feitelijkheden worden meegenomen in de inventarisatie om een duidelijk beeld per straat te verkrijgen. Het hotelbeleid blijft daarbij wel losstaan van het horecabeleid. Nieuwe hotelinitiatieven zullen dus nog steeds volgens het nu voorliggende hotelbeleid worden getoetst, en niet aan horecaprofielen.

### ***Werkgelegenheid***

Het aantal banen in Maastricht dat onder de noemer logies-, maaltijd- en drankverstrekking valt komt uit op circa 5.000 banen. Gemiddeld is dit 7.0% van het totaal aantal banen. In 2012 was dit 6.5%. In Nederland ligt het gemiddelde op 4.9%. Wanneer gekeken wordt naar de landelijke ontwikkelingen in de horeca zien we dat het aantal banen landelijk groeit, maar dat met name hotels productiebelemmeringen ervaren door een tekort aan personeel.

### ***Aanbevelingen uit evaluatie***

- Vasthouden aan het huidige behoudende, naar meer diversiteit en innovatie strevende hotelbeleid. Dat wil zeggen, initiatiefnemers moeten aan tonen hoe het hotelinitiatief de markt vergroot en inspeelt op nieuwe gasten en op welke wijze de duurzaamheid van de conceptuele uitgangspunten wordt gewaarborgd.
- Bij het toetsen van hotelinitiatieven moet het plan gezien worden in relatie tot de totale markt en de vitaliteitdiagnose. Dit maakt dat als minder vitaal aanbod verdwijnt, deze marktruimte daarmee voor nieuwe initiatieven beschikbaar komt. Momenteel is het advies uit te gaan van het realistisch marktruimte scenario.
- Actief inzetten op zakelijke én toeristische trekkers, die kunnen zorgen voor extra vraagimpulsen en een bovengemiddelde marktgroei. Denk hierbij aan nieuwe grote bedrijvigheid met (inter)nationale contacten of toeristische voorzieningen met een bovenregionaal bereik.



- De marktruimte voor hotelkamers elke twee jaar in kaart brengen.

#### *Aanbeveling vanuit het toetsen van initiatieven*

- Bij de definitie van 'kleinschalige hotels' zoals benoemd in het hotelbeleid, niet alleen spreken over maximaal 7 kamers maar ook over maximaal 21 bedden (max. 3 bedden per kamer).

#### **4. Alternatieven.**

N.v.t.

#### **5. Financiën.**

De kosten voor het in kaart brengen van de hotelmarktruimte en toetsingen van hotelinitiatieven worden gedekt door het regulier werkbudget economie.

#### **6. Vervolg.**

Het hotelbeleid 2018 zal na deze actualisering worden uitgevoerd.

In bijlage 5 en 6 is het beleid uit voorgaande raadsnota's en uitkomsten voorgaande evaluatie opgenomen welke bestaande zal blijven.

Het huidige beleid ziet er in hoofdlijnen dan als volgt uit:

- Allereerst volgt er een Planologische toets:
  - Bij strijd met het bestemmingsplan moet een integrale afweging plaatsvinden over het al dan niet verlenen van een ontheffing of nemen van een projectbesluit.
  - Onderdeel van de integrale afweging is de toets aan Leefbaarheid en duurzame Ruimtelijke Ordening. Criteria die gehanteerd worden bij deze toets zijn; het woonmilieu en de parkeerbalans niet onevenredig schaden, de ruimtelijke kwaliteit niet verminderen en de monumentale kwaliteit behouden.
- Na afronding van een planologische toets zal er getoetst worden aan de hotelnota. Hierbij geldt:



- Een nieuw hotel (vanaf 8 kamers) moet een vernieuwend concept in Maastricht neerzetten. Dit betekent dat nieuwe initiatieven met een haalbaarheidsstudie moeten aantonen dat ze minimaal 15% aanvullende vraag genereren conform bestaand vastgesteld beleid en de huidige checklist. Met vernieuwing wordt bedoeld het binnenhalen van nog niet in Maastricht voorkomende hotelconcepten die nieuwe doelgroepen naar de stad halen en daarmee voor extra overnachtingen zorg dragen;
- De financiële haalbaarheid moet worden aangetoond conform huidig beleid;
- De initiatieven worden mede beoordeeld aan de hand van de in beeld gebrachte marktruimte in het realistisch scenario die periodiek zal worden bijgesteld.
- Voor bestaande hotels is een haalbaarheidsstudie vereist voor uitbreidingen vanaf 8 kamers en voor bestaande hotels (groter dan 140 kamers) bij uitbreidingen groter dan van 5% van het aantal bestaande kamers (peildatum 1-1-2015).  
In de checklist geldt dat bij deze initiatieven van bestaande hotels het ontbreken van een nieuw concept niet leidt tot een lagere score.
- Bij nieuwe hotels tot 7 kamers, bij uitbreidingen van bestaande hotels onder de 8 kamers of voor bestaande hotels groter dan 140 kamers die met minder dan 5% willen uitbreiden zal vanwege de kleinschaligheid ervan geen rekening worden gehouden met de bestaande marktruimte.

Om ontwikkelingen nauwgezet te volgen zal er elke twee jaar een marktruimte analyse worden uitgevoerd, die aangeeft wat de ontwikkelingen op hotelgebied in Maastricht zijn. Hiermee kan er waar nodig worden bijgestuurd.





## 7. Participatie

In het voortraject zijn periodiek gesprekken gevoerd met de hotellerie met Koninklijke Horeca Nederland (KHN) en Stichting Samenwerkende Hotels Maastricht (SAHOT). Uiteraard worden deze partijen ook uitgenodigd om bij de stadsronde aanwezig te zijn.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,  
De Secretaris,                      De Burgemeester,  
P.J. Buijtels.                          J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.21-08-2018., organisatieonderdeel BO Economie en Cultuur, korr.no. 2018-25784;

**BESLUIT:**

- **De uitkomsten van de “evaluatie hotelbeleid 2015 – 2018” vast te stellen;**
  
- **Het beleid te actualiseren op de volgende punten:**
  - Het aantal bedden, voor kleinschalige hotels die geen haalbaarheidsstudie nodig hebben, maximaliseren op 7 kamers én maximaliseren op 21 bedden (max. 3 bedden per kamer);
  - Elke twee jaar de marktruimte in kaart brengen;
  - Als uitgangspunt bij toetsing van initiatieven de marktruimte uit het realistisch scenario te hanteren;
  - De datum waarop een hotelvergunning wordt verleend is het moment dat de marktruimte wordt herberekend. Bij het wegvallen van bestaande hotels of het niet uitvoeren van verleende vergunningen komt marktruimte beschikbaar voor een mogelijk aanwezige wachtrij met hotelinitiatieven.
  - Bij vaststelling zal de nota toeristische verhuur van woningen aanvullend zijn aan de hotelnota.
  
- **Het hotelbeleid 2018, inclusief de actualisering, vast te stellen.**

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,