

Bijlage 2

Hotelbeleid 2018 Q&A

1. Hoe en waarom van het hotelbeleid?

De hotelmarkt in Maastricht is al jaren in beweging. De gemeenteraad heeft in 2010 besloten een op vernieuwing sturend hotelbeleid vast te stellen. Met als doel alleen initiatieven toe te laten die vernieuwend zijn en (gedeeltelijk) een nieuwe markt van verblijfstoeristen aantrekken. Waar sprake is van het vestigen van nieuwe hotels en er een strijd met het bestemmingsplan is gelden naast een ruimtelijke afweging criteria over *de ruimte in de markt*, *financiële haalbaarheid* en het *genereren van voldoende aanvullende vraag*.

Ruimtelijke afweging

Belangrijk hierbij is de toets aan Leefbaarheid en duurzame ruimtelijke ordening. Bij deze toets worden meegenomen het woonmilieu, de parkeerbalans (niet onevenredig schaden), de ruimtelijke kwaliteit (niet verminderen) en het behoud van de monumentale kwaliteit.

Ruimte in de markt

In 2017 is de marktruimte voor nieuwe hotels in Maastricht tot en met 2025 in kaart gebracht. Wanneer een initiatief een vergunning krijgt, wordt het aantal reguliere kamers van de marktruimte afgehaald. De ruimte in de markt wordt elke twee jaar in kaart worden gebracht.

Financiële haalbaarheid

De aanvrager toont aan dat het initiatief financieel haalbaar is en een gezonde exploitatie kan draaien in de hotelmarkt van Maastricht.

Genereren van voldoende aanvullende vraag

Nieuwe hotelinitiatieven moeten minimaal 15% aanvullende vraag kunnen genereren. Een 'aanvullende vraag' betekent 'nieuwe bezoekers aantrekken die normaliter minder snel naar Maastricht zouden komen'.

In Bestemmingsplannen:

Guesthouse:

Kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van toeristisch en kortdurende verblijf waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt gerund door hoofdbewoners, tevens eigenaren, van de woning.

Shortstay:

Een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar. Er vindt geen recreatieve, toeristische, verhuur plaats.

In Beleid

Hotels:

Een hotel is een logiesaccommodatie vanaf 8 kamers. Voor deze hotels geldt een uitgebreidere procedure dan bij kleinere hotels. Als initiatiefnemer dit hotel wilt realiseren dan geldt de volgende procedure: naast een planologische toets, dient de initiatiefnemer een uitvoerige haalbaarheidsstudie op te (laten) stellen. De basis voor deze studie is een in te vullen checklist. De studie moet aantonen dat door dit nieuwe hotel nieuwe doelgroepen naar Maastricht komen die zorgen voor extra overnachtingen in de stad.

Klein hotel c.q. bed and breakfast:

Een klein hotel heeft maximaal 7 kamers. Een belangrijke voorwaarde is dat er geen woning wordt onttrokken aan de woningvoorraad van Maastricht. Als er geen woonfunctie verdwijnt, vindt er een ruimtelijke afweging plaats maar is een haalbaarheidsstudie niet nodig. Als er wel een woonfunctie door verdwijnt dan is er wel een haalbaarheidsstudie nodig. In het aangepaste beleid is eraan toegevoegd dat er een maximalisatie van 21 bedden is opgenomen voor deze 'kleinschalige' hotels.

Toeristische woningverhuur:

Verhuur van een woning of een deel ervan door hoofdbewoner(s) voor toeristisch gebruik onder strikte voorwaarden.

3. Zijn er teveel hotel(plannen) in de stad?

In 2017 is de marktruimte voor hotelkamers in kaart gebracht waarbij onderscheid is gemaakt tussen een pessimistisch, een realistisch en een optimistisch scenario. In de berekeningen zijn onder meer de potenties van drie verschillende marktsegmenten meegenomen. Dit zijn de segmenten toeristisch, individueel zakelijk en MICE (= Meetings Incentives Conventions Exhibitions).

De hotevaluatie laat zien dat de huidige hotelkamers, samen met de positief beoordeelde aanvragen, voor een groot deel al voorzien in de toekomstige marktvraag in het realistisch scenario. Van de vorig jaar berekende reguliere marktruimte van 604 kamers zijn er ongeveer nog 180 reguliere kamers over, in ogenschouw nemende de gerealiseerde hotelkamers en positieve haalbaarheidsstudies (peilmoment juli 2018). Aangetekend moet worden dat van de positieve haalbaarheidsstudies het niet zeker is of deze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

4. Wat is het verschil tussen kamerbezetting en RevPAR?

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. De laatste cijfers van 2017 laten bijvoorbeeld zien dat er in vergelijking met 2016 sprake is van een groei in aantal geclassificeerde hotelovernachtingen van 5,2%.

De RevPAR is een combinatie van kamerbezetting en prijzen. De RevPAR zegt iets over het functioneren van de markt en over welke prijzen in een stad/regio 'geaccepteerd' worden, impliciet dus ook iets over de kwaliteit van het aanbod. Het is echter goed ten alle tijden te kijken naar de samenstelling van het gemeentelijk/regionaal hotelaanbod en differentie van het aanbod na te streven. Met gedifferentieerd aanbod wordt ingespeeld op diverse doelgroepen/bezoekmotieven en is een belangrijke succesfactor voor een duurzaam goed marktfunctioneren. Zoals uit de evaluatie van de RevPAR bleek is deze in 2016 t.o.v. 2012 gelijk gebleven.

4*-plus en 5* hotels hebben vaak een relatief hoge RevPAR. Maar ook budgethotels kunnen een goede RevPAR realiseren, door bijvoorbeeld hoge bezettingen en lagere personeelskosten. Wij gebruiken de RevPAR omdat dit cijfer over het algemeen in de hotelbranche wordt gebruikt bij het becijferen van hotelcijfers.