

## MEMO

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 18-10-2018  
No. 2018-33203 (Ec&Cultuur)  
No. 2018-33206 (Raad)**

Aan : Raadsfracties gemeente Maastricht  
Van : Koninklijke Horeca Nederland (KHN), afdeling Maastricht en Heuvelland  
Betreft : Evaluatie en Actualisatie Hotelbeleid, Toeristische woningverhuur  
Datum : 18-10-2018

De gemeente Maastricht evalueert en actualiseert haar hotelbeleid. Hiertoe zijn 2 documenten opgesteld die verband houden met elkaar, maar ook individuele aandachtspunten hebben

Algemene opmerkingen vooraf

- Proces-inhoud

Belang om onderscheid te maken in proces en inhoud. Wat betreft proces is KHN (en Sahot) in verleden betrokken bij totstandkoming hotelbeleid. Procedure was dat er een voorstel kwam richting partijen en dat daar "intern" de visie op werd gegeven. Al dan niet werd het stuk bijgesteld voordat het naar buiten ging voor verdere bespreking (stadsronde en Raad). Nu wordt gesteld dat KHN en Sahot geraadpleegd zijn. Dit is echter op hoofdlijnen en zonder dat het stuk in zijn volledigheid is beoordeeld. Inmiddels zijn verschillende artikelen in de media verschenen nog voordat er een afrondend gesprek over heeft plaatsgevonden met KHN en Sahot. De artikelen hebben geleid tot onrust onder de ondernemers.

Inhoud komt onderstaand aan de orde.

- Definities

Van belang om goed te kijken naar de definitie van verschillende gegevens en ontwikkelingen en de bron van de gegevens. Zaken als kamerbezetting en bedbezetting lopen door elkaar. Dit is mede ingegeven doordat soms wordt uitgegaan van cijfers toeristenbelasting (TB) en andere keren van CBS cijfers. Bij TB mis je Airbnb en deel B&B. CBS neemt B&B wel mee. Bovendien is de verplichte hotelclassificatie afgeschaft waardoor een vertroebeld beeld ontstaat omdat hotels die voorheen in bepaalde categorie geïnclassificeerd waren dat nu mogelijk niet zijn of anders. Er worden vergelijkingen gemaakt met en zonder classificatie, ook in relatie tot CBS cijfers die B&B wel meerekenen.

Kortom heldere definitie en eenduidig gebruik van bronnen zou conclusies sterker maken.

Er is nu, nadat wij onze twijfels omtrent de definities en (interpretatie van) cijfers kenbaar hebben gemaakt, een afspraak gemaakt met wethouder Aarts, Sahot en KHN om dit door te spreken.

## **A. Hoofdpijnen t.a.v. de 2 documenten**

### **1. Evaluatie en Actualisatie Hotelbeleid**

Positief: Hotelbeleid 2009, op vernieuwing sturend hotelbeleid, planruimte 2-jaarlijks inzichtelijk maken

Aandachtspunt: consequent toepassen en handhaven. Plannen niet oneindig laten ontwikkelen. Er wordt gesteld dat vraag naar hotelkamers sterker gegroeid is dan het aanbod. Vraag of dit zo is, er is immers veel bijgekomen.

Er moet kritisch gekeken worden naar de 15% nieuwe markt van verblijfstoeristen. Daarbij van belang om initiatiefnemers helder te laten maken wie de nieuwe bezoekers zijn en hoe (en waarom) zij daadwerkelijk geworven worden. De kans is immers groot dat op papier een vernieuwend concept wordt ontwikkeld, maar in de praktijk toch wordt teruggevallen op de gast die Maastricht toch al bezocht. Zeker onder druk van de boekingsites. De nieuwe initiatieven moeten deze cijfers ook gedurende 5 jaar inzichtelijk maken. Welke sanctie staat tegenover het niet halen van de 15%?

Bovendien zou bij aanvraag al een exploitant bekend moeten zijn. Projectontwikkelaars kunnen plannen indienen, maar moeten bij indienen van de plannen zorgen dat exploitant bekend is die gaat ondernemen.

Uitbreiding van hotels legt ook meer druk op arbeidsmarkt die toch al enorm onder druk staat.

Speciale aandacht vragen wij voor de positie van Dormio Resort op de Dousberg in Maastricht. Het enorm aantal (nieuwe) bedden dat toegevoegd wordt aan de markt (1800) moet zeker meegenomen worden in de capaciteitsvraag van hotelbedden in Maastricht. Er gaat een kannibaliserende werking uit van deze vakantiewoningen op de hotelmarkt. Bovendien vallen ze in de onderzoeken in de categorie "camping", terwijl deze indeling met bijbehorende lage toeristenbelastingtarief zeker niet in overeenstemming is met de werkelijkheid.

### **2. Toeristische woningverhuur**

Positief: dat het fenomeen toeristische woningverhuur (Airbnb) erkend wordt als ontwikkeling waar gemeentelijk beleid op wordt losgelaten.

Aandachtspunten: Gegeven van gelijk speelveld wordt niet voldoende ingevuld. Mensen die op deze manier ondernemen hoeven niet aan alle wetten en regels te voldoen waar ondernemers, ook degenen die op kleinschalige wijze ondernemen, wel aan moeten voldoen.

- Uitsluitend verhuur door hoofdbewoner; belangrijke voorwaarde omdat projectontwikkelaars panden uit de markt onttrekken om hiervoor in te zetten. Handhaving op dit punt belangrijkst
- Max. 30 dagen per kalenderjaar; dit is ook gemiddelde periode (26 dagen) dat ruimtes worden verhuurd, laat dit dan de norm zijn
- Melding als in Amsterdam; bij aanvang en telkens als gasten komen, hiermee inning toeristenbelasting ook geregeld
- Voldoen aan alle wet- & regelgeving. Ook buiten verantwoordelijkheid gemeente. Daar waar gemeente invloed kan uitoefenen ook op inzetten. Vanuit gemeente minimaal: bouwbesluit (brandveiligheid), toeristenbelasting, nachtregister
- Daarnaast: legionella (ministerie infrastructuur en rijkswaterstaat/WML), voedselveiligheid (nVWA), Inkomstenbelasting (Belastingdienst), privacy wetgeving (Autoriteit persoonsgegevens), BUMA/SENA/Videma (auteursrechten muziek en tv) e.d.



Het aantal adressen dat genoemd wordt breidt enorm snel uit en is op dit moment ook hoger dan in februari 2017. Zeker ook gezien de leefbaarheid in de stad moet dit worden meegenomen. Er wordt gesteld dat het positief werkt voor de wijkontwikkeling. In Maastricht is het merendeel echter gesitueerd in het centrum. Ook argument van leegstand en verpaupering is niet valide aangezien alleen woonbestemming met verhuur door hoofdbewoner verhuurd kan worden.

## **B. Detailvragen 3 documenten**

### 1. Evaluatie en Actualisatie Hotelbeleid

#### Argumenten

Stijging van kamerbezetting en daling van prijsniveau compenseert elkaar wellicht, maar zorgen niet voor kwaliteit en investeringsruimte. Dreiging dat vitaliteit onder druk komt te staan.

#### Bijlage 2 Q&A

Uitgangspunt Maastricht: geen woning onttrekken aan woningvoorraad

Uitgangspunt Provincie: geen nieuwe woonfuncties toevoegen

Hoe verhouden de verschillende standpunten van gemeente en provincie zich tot elkaar?

Zijn er teveel hotel(plannen) in de stad?

Cijfers die in dit stuk worden genoemd zijn ander dan het provinciale rapport ZKA. Hier praat men over marktruimte van 604 kamers waar er nog 180 van over zijn. Het provinciale rapport noemt marktruimte van 295 tot max. 497 kamers, in aanbouw 237 en harde planvoorraad 128. In dat geval kun je concluderen dat de marktruimte volledig is gebruikt.

#### Bijlage 3

Weekenddagen alles redelijk vol, doordeweek uitdaging. Stelling dat voor zakelijke markt met acties en kortingen wordt gewerkt niet realistisch; met bedrijven worden veelal langlopende prijsafspraken gemaakt.

Kleinschalige hotels kunnen hoge beoordeling op gebied van perspectief halen. Ik denk zelfs hoger op termijn omdat de gast zoekt naar kleinschalig en persoonlijk. Valkuil echter continuïteit in opvolging.

### 2. Toeristische woningverhuur

Blz 4 [bedenbreakfast.nl](http://bedenbreakfast.nl) => [bedandbreakfast.nl](http://bedandbreakfast.nl)

Feit dat deze platforms ingezet worden is niet het probleem. Ook reguliere logiesbedrijven maken er gebruik van als marketinginstrument. Als het echter gebruikt wordt en niet aan dezelfde regels wordt voldaan is er sprake van oneerlijk speelveld.

Wel goed om ook VvE of verhuurder toestemming te laten vragen omdat er ook veel wordt aangeboden door studenten.

KHN is er voorstander van om in Maastricht en Heuvelland zelfde regels te laten gelden.