



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

Aan de fractie van CDA
de heer E.H.S. Beckers
de heer L. Schoonbrood

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake actualisatie
marktruimte hotelsector
BEHANDELD DOOR
SH (Sam) Janssen

DATUM
1 september 2023
Verz. 1 september 2023
TELEFOONNUMMER
043 350 5057

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2023.03355

E-MAILADRES
Sam.Janssen@maastricht.nl

FAXNUMMER
--

UW REFERENTIE

Geachte heer Beckers en de heer Schoonbrood,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Gezien de marktontwikkelingen vindt het CDA het niet verstandig zoveel ruimte in de markt te presenteren. Deelt het college onze mening?

Antwoord 1:

Nee, de marktruimte is door adviesbureau Ginder (voorheen ZKA) berekend voor de komende 9 jaar, tot 2031. Exclusief de resterende harde planvoorraad is er tot 2031 ruimte voor 342 hotelkamers. Dat betekent per jaar een toevoeging van 38 hotelkamers.

Vraag 2:

Met deze cijfers worden verwachtingen voor nieuwe ontwikkelaars gecreëerd die de rentabiliteit van onze huidige hotels (nog meer) onder druk zet. Vindt u dat een gewenste ontwikkeling?

Antwoord 2:

Het adviesbureau Ginder heeft bij het berekenen van bovenstaande marktruimte ook rekening gehouden met de volgende factoren; gemiddelde kamerbezettingsgraad, gerealiseerde kamerprijzen en de gemiddelde gerealiseerde logiesopbrengst per beschikbare kamer. Deze bepalen mede de rentabiliteit. Ginder heeft geconcludeerd, met in acht name van bovengenoemde factoren, dat er een marktruimte van 588 kamers is tot 2031.

Vraag 3:

Het CDA mist in het rapport een analyse van de kwaliteit van onze hotelvoorraad. Waarom ontbreekt deze?

Antwoord 3:

Het door u vastgestelde hotelbeleid vraagt een tweejaarlijkse kwantitatieve marktruimte berekening te maken. Een kwalitatieve analyse maakt hier geen onderdeel van uit. Adviesbureau Ginder heeft hier dan ook niet de opdracht voor gekregen om dit te onderzoeken.



DATUM
1 september 2023

Vraag 4:

Hebben we als gemeente instrumenten om te sturen op kwaliteit van (bestaande) hotels?

Antwoord 4:

Nee, dit hebben we niet. Enkel bij nieuwe initiatieven wordt voorafgaand aan het verstrekken van de vergunning getoetst op de haalbaarheid van het hotelinitiatief. Hierbij dient de initiatiefnemer ook aan te tonen dat minimaal 15% van de kamerbezetting zal voortkomen uit het specifieke hotelconcept. Vanaf 2018 is het daarnaast verplicht voor initiatiefnemers die een nieuw hotelconcept introduceren om tenminste drie jaar lang een jaarlijkse rapportage op te leveren. Per initiatief, vanwege de relatie met het concept, verschilt het aan te leveren rapport.

Vraag 5:

Nu al zien we meerdere hotels die onvoldoende kunnen of willen investeren (vanwege de te lage bezettingsgraad) om te kunnen voldoen aan de kwalitatieve vraag naar moderne en eigentijds geoutilleerde kamers. Is het college het met ons eens dat dit een negatief effect heeft op de uitstraling die we als stad willen hebben?

Antwoord 5:

*Nee. Ginder geeft wel als aanbeveling dat er voor een toekomstbestendige hotelmarkt gewerkt moet worden aan het totale aanbod dat Maastricht heeft te bieden als toeristische bestemming (het samengestelde toeristisch-recreatieve product).
Betreft de bezettingsgraad: na het opheffen van de laatste beperkende corona maatregelen in maart 2022 is een sterk herstel zichtbaar in Maastricht. De bezettingsgraad van Maastricht in 2022 met circa 65% is hoger dan de landelijke bezettingsgraad.*

Vraag 6:

Bent u het met ons eens dat dit met name ook voor de propositie in de congres en beurzenmarkt belemmerend werkt?

Antwoord 6:

Zie hierbij ook het antwoord bij vraag 5. Adviesbureau Ginder geeft hierbij aan dat er ruimte is als er ingezet wordt op kwaliteit en gerichte vernieuwing. Onderdeel van deze conclusie is dat er onder andere ingespeeld dient te worden op het allerhoogste segment. Dit gebeurt doormiddel van de al reeds bekende 5-sterren initiatieven: Grand Hotel & Uitbreiding Kruisheren.

Vraag 7:

Is het college bereid daarover in gesprek te gaan met hoteleigenaren hoe daarin een kwaliteitsslag gemaakt kan worden?

Antwoord 7:

Wij zijn periodiek in gesprek met de SAHOT, in deze gesprekken wordt ook de kwaliteit van het huidige hotelaanbod besproken.

Vraag 8:

In ons hotelbeleid gaan we uit van uitbreiding van hotels als er sprake is van aanvullende en nieuwe concepten. De afgelopen jaren hebben we gezien dat de zogenaamde vernieuwende concepten veelal uiteindelijk toch "gewone" hotels blijken te zijn. Het CDA vindt dat de eisen aan nieuwe



DATUM
1 september 2023

plannen veel strikter moeten worden getoetst op het vernieuwende concept. Bent u dat met ons eens? Bent u bereid de toetsing aan ons beleid aan te scherpen?

Antwoord 8:

Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning wordt aan het beleid getoetst. De nieuwe voorgestelde hotelconcepten worden geborgd in de vergunning. Vanaf 2018 worden nieuwe hotelconcepten conform de vergunning gecontroleerd.

Vraag 9:

Alles overziend concluderen wij dat de marktruimte veel te optimistisch wordt ingeschat. De gevolgen van de Coronapandemie maken dat het rapport statistisch te veel aannames kent die niet hard te onderbouwen zijn. We moeten veel voorzichtiger inzetten op groei van de hotelmarkt. Waarom niet kiezen voor een beperkte groei en gefaseerde toevoeging aan de markt? Met de tweejaarlijkse actualisatie van de marktruimte hebben we over twee jaar beter inzicht in de ontwikkelingen in de markt. Bent u bereid met de raad hierover in gesprek te gaan?

Antwoord 9:

Adviesbureau Ginder heeft het functioneren van de hotelmarkt tot en met 2022 kwantitatief in kaart gebracht. Daarvoor is de wereldwijde benchmarktool STR gebruikt. Verrijkt met aanvullende enquêtes, gegevens van de SAHOT, CBS-data en gegevens uit de toeristenbelasting. De beperkende maatregelen van Corona zijn hierbij meegenomen.

Het toekomstperspectief voor de Maastrichtse hotelmarkt is door adviesbureau Ginder aan de hand van diverse invalshoeken, zowel kwantitatief als kwalitatief, in kaart gebracht. Zo zijn er sessies geweest met SAHOT, KHN, MCB, MECC, Maastricht Marketing en ambtelijk geweest. Er is met Visit Zuid-Limburg en DSM een diepte-interview gevoerd. Ook is er een analyse uitgevoerd betreft de economische en markt specifieke ontwikkelingen. Hierbij zijn tevens de gevolgen van de Coronapandemie meegenomen.

Wij hebben geen reden om te twijfelen dat de gevolgen van corona niet voldoende zijn meegenomen. Gezien de uitgebreide kwalitatieve en kwantitatieve benadering door adviesbureau Ginder zien wij dat het rapport niet statistisch te veel aannames kent.

Vraag 10:

Door de raad is gekozen voor het realistische scenario. Deze keuze is gemaakt voor de Coronapandemie en met een totaal ander economisch perspectief. Het CDA is van mening dat het huidige realistische scenario niet realistisch is. Bent u bereid met de raad in gesprek te gaan over de normering en keuze voor een ander (pessimistischer) scenario?



DATUM
1 september 2023

Antwoord 10:

Zie hiervoor antwoord op vraag 9.

Tijdens het vaststellen van het hotelbeleid is deze discussie ook gevoerd in de raad. Toen is door de raad gekozen voor het realistische scenario. Er zijn ook geen gewijzigde inzichten die leiden tot aanpassingen van het beleid.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Duurzaamheid en Hospitality

Schriftelijke vragen