

# Evaluatie en actualisatie hotelbeleid 2018

Stadsronde 11 september 2018



Sven Cimmermans



Gemeente Maastricht

# Inhoud

- Mogelijke richtingen hotelbeleid
- Gemaakte keuzes
- Marktruimte hotelkamers
- Voorstel



# Mogelijke richtingen hotelbeleid (1)

Er zijn enkele richtingen mogelijk bij het voeren van hotelbeleid:

1. Totaalverbod uitbreiding/toevoegingen
2. Volledig vrijlaten
3. Maastrichts model: alleen toevoegen bij  
haalbaarheidsonderzoek en vernieuwend concept
  - a. binnen marktruimte (eerst komt eerst maalt) of
  - b. vernieuwend concept minimaal 15% aanvullende vraag



# Mogelijke richtingen hotelbeleid (2)

## 1. Totaalverbod uitbreiding/toevoegingen

Te verwachten consequenties:

Monopoliepositie bestaande hotels,

Weinig vernieuwing,

Mogelijk te weinig capaciteit bij nieuwe ontwikkelingen zoals uitbreiding MECC



# Mogelijke richtingen hotelbeleid (3)

## 2. Volledig vrijlaten

Te verwachten consequenties:

Vrije markt bepaalt

Overaanbod

Leegstand



# Mogelijke richtingen hotelbeleid (4)

3. Maastrichts model: alleen toevoegen bij haalbaarheidsonderzoek en vernieuwend concept
  - a. binnen marktruimte (eerst komt eerst maalt) of
  - b. vernieuwend concept minimaal 15% aanvullende vraag

Te verwachten consequenties:

- a: geen invloed op vernieuwing aanbod
- b: a.d.h.v. objectieve berekening marktruimte uitbreiding toestaan met optimale vernieuwing en oog voor bezetting bestaande hotels



# Mogelijke richtingen hotelbeleid (5)

- Raad in verleden meermalen gekozen voor Maastrichts model
- Ook gevolg keuzes in leefbaarheidsdiscussie: inzetten op meerdaags toerisme



# Gemaakte keuzes: Maastrichts model (3b)

- Eerst ruimtelijke afweging
- Dan conform het hotelbeleid bij initiatieven vanaf 8 kamers toetsen op:
  - Financiële haalbaarheid
  - Ruimte in de markt
  - Genereren voldoende aanvullende vraag





# Gemaakte keuzes: ontwikkeling hotels Maastricht

- Tussen 2012 en 2017 was de groei van de vraag (gemiddeld circa 3% per jaar) groter dan de aanbodtoename (gemiddeld ruim 2% per jaar).
- De gemiddeld gerealiseerde kamerprijs daalde. De stijging van de kamerbezetting en de daling van het prijsniveau compenseren elkaar nagenoeg.



# Gemaakte keuzes: ontwikkelingen toeristische overnachtingen Maastricht

	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
Totaal	850.357	888.703	897.898	876.256	923.470	1.003.882	1.075.368	1.207.308



# Gemaakte keuzes: leefbaarheid

- In de afgelopen jaren weinig tot geen klachten over bestaande hotels
- In 2017 was er bij de gemeente geen klacht bekend



# Gemaakte keuzes: provinciaal onderzoek

- Provinciaal onderzoek: het kader van Maastricht is een voorbeeld voor andere regio's
- Weinig piekbezetting op doordeweekse dagen
- De vitaliteit van de hotels in Maastricht voor een zeer groot deel hoog; relatief goed t.o.v. andere regio's in Limburg
- Ondernemers in Maastricht zijn sterk gefocust op strategie en spelen goed in op wensen van gasten



# Gemaakte keuzes: conclusie ontwikkelingen

Uit de ontwikkelingen kan geconcludeerd worden dat beleidskeuzes geslaagd zijn:

- Toegenomen vraag en aanbod evenwichtig
- Vitaliteit bestaande hotels hoog



# Marktruimte hotelkamers

- Marktruimtebepaling ZKA (2017)
- 3 scenario's in kaart gebracht, het pessimistische, het realistische en het optimistische
- De geraamde jaarlijkse groeipercentages zijn gebaseerd op (inter)nationale, regionale en lokale ontwikkelingen
- Dit leidt tot een jaarlijkse groei van het aantal kamernachten met circa 2% (pessimistisch), 2,5% (realistisch) en 3,25% (optimistisch) per jaar



# Voorstel (1)

Het beleid te continueren en 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



## Voorstel (2)

- 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

