

**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 10-06-2025  
No. 2025-02049 (Raad)  
No. 2025-02048 (Economie & Cultuur)**

**Van:**

**Datum:** 10 juni 2025 om 07:51:19 CEST

**Aan:**

**Onderwerp:** inspreeknotitie domeinvergadering hotelnota.

Hallo,

Zoals al eerder aangegeven bij deze onze notie. Deze zal vanavond deels worden uitgesproken.

Met gastvrije Maastrichtse groet,

Voorzitter



## **Het belang van de Maastrichtse Hotelsector voor economie, werkgelegenheid, openbare voorzieningen en welzijn.**

### **(en dus ook..... het belang van een goed functionerende Hotelnota)!**

Maastricht kent twee belangrijke verdienmodellen: alles rondom ziekenhuis, universiteit, Brightlands Health Campus **én** de toeristische sector.

Maastricht ontbeert grote industrieën of grote hoofdkantoren van nationale of internationale ondernemingen. De ontwikkeling van Randwyck is een belangrijk dossier. Niet alleen voor de hotels maar ook voor de ontwikkeling van de stad.

Hotels zijn méér dan overnachtingsplekken; ze zijn een onmisbare pijler in het economisch ecosysteem van Maastricht.

Als sector willen we op een positieve wijze bijdragen aan het verdienmodel van de stad en kunnen we juist de oplossing zijn voor veel problemen. Maar dan moeten we wel op een eerlijke en constructieve wijze met elkaar de discussie voeren. Het gaat niet om OF wonen OF hotels. Het gaat om EN wonen EN werkgelegenheid EN welzijn.

### **Even wat cijfers.**

Maastricht telt zo'n 60 hotels – 2.800 kamers - van kleine boutique hotels tot en met grote zakelijke hotels als het NH. Totaal ongeveer 6.000 hotelbedden. Het aanbod is al een aantal jaren stabiel (zie bijlage). Er komen dit en volgend jaar 2 hotels (viersterren-plus en vijfsterren) bij met in totaal zo'n 175 kamers (ca. 400 bedden). Los van de 300 airBnB's en 300 bungalows van Dormio die we ook hebben. De zowel zakelijke als leisure markt voor overnachtingen heeft zich nog steeds niet hersteld van Corona. De midweekse zakelijke vraag is nl. zo'n 25% (!) lager dan in 2019.

Afgelopen jaar zo'n 1,19 miljoen overnachtingen. Goed voor alleen al zo'n € 7,2 mln. toeristenbelasting, incl. de verhoging van de tarieven met zo'n 16% van 1 januari jl.

De horeca als geheel biedt werk aan ongeveer 5.000 mensen in Maastricht, zowel in hotels, restaurants als cafés (bron: gemeente Maastricht). De sector is dus niet alleen economisch significant, maar ook maatschappelijk relevant.

Note. De totale toeristische bestedingen bedroegen in Maastricht in 2022 ongeveer € 475,-- miljoen, waarvan ongeveer €125 miljoen direct uit hotelovernachtingen voortkomt (bron: NBTC Holland Marketing).

## Dus. Waar klagen we over.

Die geweldige cijfers aan de voorkant verhullen een aantal problemen aan de achterkant. De bezetting is volgens STR<sup>1</sup> 66% over 2024 (ideaal: 75%). De ADR (gemiddelde kamerprijs) en REVPAr (gem. inkomsten per beschikbare kamer) zijn na een aantal jaren stijgen tot stilstand gekomen. Resp. € 123,-- en € 75,-- op jaarbasis per maand.

Daar komt bij dat de afgelopen jaren de kosten voor personeel, energie, food & beverage tussen de 10-15% gestegen zijn. Kosten die zich niet 100% laten doorberekenen in de kamerprijs omdat die onder druk staat vanwege concurrentie en verminderde vraag. Dus de marge wordt aangetast. Daarnaast moeten hotels zwaar investeren in hun concepten én in allerlei verduurzamings- en onderhoudsopgaven; panden zijn vaak cultureel erfgoed!

Dan hebben we het nog niet over de inflatie, de a.s. Btw-verhoging en de internationale politieke spanningen die hun invloed hebben op vraag en prijs van het toerisme.

*De hotelsector is dan ook een grote fan van het MCB en MECC die ervoor kunnen zorgen dat de midweekse kamerbezetting met bijbehorend prijspeil omhoog gaat. En van grootschalige evenementen die in 'luwe' perioden voor vraagstimulering kunnen zorgen.*

**En dus...** blijft een goed functionerende hotelmarkt die van toegevoegde waarde is voor de stad Maastricht en zijn verdienmodel. Toerisme is geen bedreiging, maar een kans. Mits goed gereguleerd. Een gebalanceerd logiesbeleid draagt bij aan:

- **Werkgelegenheid en lokale economische dynamiek**
- **Duurzaamheid** door te sturen op kwalitatieve groei en ketenimpact
- **Leefbaarheid**, door wildgroei en overtoerisme te voorkomen
- **Internationale concurrentiekracht**, zeker ten opzichte van omliggende steden zoals Aken, Luik en Eindhoven, die actief investeren in hun toeristisch profiel

Daarnaast kunnen hotels bijdragen aan bredere beleidsdoelen:

- Ontwikkeling van **combi-toerisme** (business + leisure)
- Versterking van het zakelijk toerisme via MICE en aansluiting bij de Randwyck-zone
- Partnerschappen met culturele instellingen voor een bruisend stadsklimaat

---

<sup>1</sup> STR is een online monitoring tool dat geautomatiseerd bezetting, ADR en REVPAr calculeert op basis van de cijfers van de aangesloten hotels. Dat zijn er in Maastricht: 24 – goed voor ca. 75% van de markt.

De toegevoegde waarde van hotels zit dus niet alleen in omzet of overnachtingen, maar in hun strategische rol binnen de stadseconomie, werkgelegenheid, toeristische spreiding en voorzieningen.

Als SAHOT willen we benadrukken dat we het SAMEN moeten doen: gemeente, MCB, MECC, Maastricht Marketing, Centrummanagement en KHN.

**Concrete beleidsdoelen:**

- Bevorderen van kwaliteit boven kwantiteit binnen het logiesaanbod;
- Versimpeling van procedures en verhoging van voorspelbaarheid;
- Versterken van de economische waarde van hotels voor stad & regio;
- Voorkomen van ongecontroleerde groei in laagwaardige logiesvormen;
- Zorgen voor controleerbaarheid en transparante besluitvorming.

**Belang hotelnota:**

Daarom is de hotelnota van groot belang. Echter de laatste update is van 2017/2018. Vandaar dat het tijd is voor een update van de nota. Hierbij willen we kijken naar:

- een vereenvoudiging van een aantal voorwaarden
- de theoretische (on)werkelijkheid versus de praktische realiteit
- haalbaarheid, controle en handhaving
- sturing en beoordeling in een vroeg stadium
- doorlooptijden

## **Beleidsvoorstellen:**

### **A. Herziening van het toetsingskader**

1. Uniform kader voor alle hotels (geen onderscheid klein/middelgroot/groot);
2. Uitbreidingsruimte zonder vergunning:
  - o <50 kamers: max. 5 kamers extra;
  - o ≥50 kamers: max. 10% extra;
3. Voortraject met onafhankelijke beoordelingscommissie (zoals welstand):
  - o Beoordeelt hotelconcept én financiële haalbaarheid;
  - o Maximaal 2 herzieningsmomenten voor indiener;
4. \*\*Verplichte toetsing op:
  - o Marketinginspanningen (KPI's: % budget, FTE's, loyaliteitsprogramma);
  - o Track record & betrouwbaarheid ondernemer;

### **B. Schrap of herdefinieer oncontroleerbare criteria**

- Schrappen 15–20% bezoekersverhoging als harde eis;
- Enkel gebruiken in marktruimteberekening óf als richtlijn, niet beide;
- Alleen objectief meetbare criteria toestaan (bv. investering per kamer, ketenondersteuning, duurzaamheid).

### **C. Doorlooptijden & geldigheid**

- Beoordeling hotelconcept binnen 6 maanden;
- Start bouw binnen 6 maanden na vergunning;
- Duurt het proces >3 jaar, dan moet herbeoordeling plaatsvinden.

### **D. Breder logieskader opstellen**

- Integreer andere vormen van logies (bnb, glamping, recreatieparken);
- Zelfde aanvraaglogica & toezicht (gelijk speelveld);
- Scherp onderscheid in eisen t.a.v. professionaliteit & veiligheid.

## **Bijlage. Belangrijke kerncijfers.**

### **1) Aantal personen overnachten in Maastricht**

Bron: Toeristenbelasting BSGW

Basisjaar 2019 dat voor Corona topjaar was met 1.398.951 personen, waarvan

- 1 % - camping/camperplaats
- 16% - verblijf zonder ster (o.a. BnB)
- 0,5% - hotel met twee sterren
- 18% - hotel met drie sterren
- 50% - hotel met vier of vijf sterren

Note. In 2019 was er geen Dormio

In 2020 een daling van 38% (!) en in 2021 een daling van -26% (!). In 2022 de eerste tekenen van herstel met een plus van 1%. In 2023 en in 2024 een goed herstel met een plus van resp. 10% en 12%.

Ter vergelijking. 2024 is het aantal personen: 1.564.319, waarvan

- 2 % - camping/camperplaats
- 14% - verblijf zonder ster (o.a. BnB)
- 14% - recreatiewoning (!)
- 4% - hotel met twee sterren
- 13,5% - hotel met drie sterren
- 51% - hotel met vier of vijf sterren

Een voorzichtig conclusie is dat de groei in de markt vnl. in Dormio bungalowpark zit.

### **2) Zakelijke markt in 2024**

Bron: Continue Zakenreis Onderzoek maart 2025 door NBTC

MICE-markt in Limburg (!)

- 735.000 *meerdaagse* zakenreizen
- 1.237.000 overnachtingen
- 1,7 (!) overnachting per reis



- 24% aandeel MICE (vergelijk provincie Utrecht 54%!)

Top drie van de steden in Limburg: Maastricht (34%), Heerlen (13%), Valkenburg (10%)

86% van de zakenreizigers verblijft in een hotel en 88% komt met de auto

Gem. besteding meerdaagse zakenreis in Limburg - € 580,--

Maar 10% verlengt zijn zakenreis voor privé – hier is dus nog werk aan de winkel

998.000 *eendaagse* zakenreizen in Limburg

51% aandeel MICE

Top drie van de steden in Limburg: Maastricht (30%), Venlo (11%), Roermond (10%)

Gem. besteding eendaagse zakenreis in Limburg - € 125,--

52% van de ondervraagden vindt Maastricht een aantrekkelijke locatie voor zakelijk event (vergelijk Utrecht 73%)

### **3) Toeristisch bezoek in 2024**

Bron: Toeristisch bezoek aan steden april 2025 door NBTC – NIPO panel (4x per jaar)

Aantal bezoeken Maastricht: 2022 = 4.653 / 2023 = 5.553 / 2024 = 3,793 (-32% (!) t.o.v. 2023)

Aantal bezoekers Maastricht: 2022 = 1.461 / 2023 = 1.458 / 2024 = 1.424 (-2% (!) t.o.v. 2023)

Frequentie 2024 = 2,7. D.w.z. een bezoeker komt gemiddeld 2,7 keer terug in Maastricht. Ter vergelijking Rotterdam scoort met 4,2 het best.

Aandeel bezoekers uit eigen provincie: 25%

Belangrijkste bezoekenredenen: winkelen, terras, restaurant en historische gebouwen