



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen SP - Raadsinformatiebrief
(RIB) over de 'Actualisatie marktruimte
hotelsector Maastricht 2025.'

BEHANDELD DOOR
SH (Sam) Janssen

E-MAILADRES
Sam.Janssen@maastricht.nl

DATUM
15 mei 2025
Verzonden: 15-05-2025

TELEFOONNUMMER
043 350 5057

FAXNUMMER

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2025.01462

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

Conform het door u vastgestelde gemeentelijke hotelbeleid vindt de actualisatie van de marktruimte voor de hotelmarkt in de gemeente Maastricht tweejaarlijks plaats. We werken sinds de marktruimteberekening van 2017 met het adviesbureau Ginder (voorheen ZKA). Door jarenlang met hetzelfde adviesbureau te werken, ontstaat er een consistente beleidslijn en goed vergelijkbare resultaten. Ginder heeft een diepgaande kennis van de lokale en regionale context.

Het rapport biedt een objectieve analyse van de hotelsector op basis van data, lokale input en modellen, niet vanuit het belang van één specifieke partij of de sector. De marktruimte wordt niet bepaald op basis van wensdenken of 'uitkomsten-op-bestelling', maar op grond van objectieve analyses en transparante data. De stelling dat kleinere hotels ontbreken in het onderzoek klopt niet. Deze bedrijven zijn meegenomen via de vertegenwoordiging van Koninklijke Horeca Nederland (KHN), betrokken bij de ondernemersenquête en hun gegevens zijn verwerkt in de gebruikte data, waardoor ook hun perspectief en marktaandeel is meegenomen in de analyse.

Het rapport bevat een feitelijke analyse van marktruimte voor hotelkamers in Maastricht; politieke keuzes zijn gemaakt door u als raad bij het vaststellen van het hotelbeleid, niet in de dataverzameling of rapportage. Besloten is om als uitgangspunt bij toetsing van initiatieven de marktruimte uit het realistisch scenario te hanteren.

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

Vraag 1:

Hoe representatief is het voorliggende onderzoek volgens uw college? Wat weet u over de niet-deelnemende hotels? Kan hun afwezigheid in de enquête volgens uw college de resultaten daarvan vertekenen? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet.

Antwoord 1:

Het onderzoek naar de marktruimte voor hotels is representatief. Voor het onderzoek zijn meerdere betrouwbare en representatieve bronnen gebruikt.

Uw vraag betreft het huidige markt functioneren. Hiervoor zijn twee aanvullende bronnen gebruikt: ondernemersenquêtes, persoonlijk verstuurd naar elk hotel in de stad, en het STR-benchmarkrapport 2024 aangeleverd door de SAHOT. Deze gegevens zijn gevalideerd met data van het CBS, het HOSTA-rapport en de INVAST Hotelsteden index.



DATUM
15 mei 2025

Ginder voert dergelijke ondernemersenquêtes uit voor andere hotelsteden en heeft geconcludeerd uit ervaring dat er bij dit onderzoek voldoende respons (de enquête vertegenwoordigd circa 1.765 kamers, 63% van het totaal) is voor representatieve uitspraken.

Vraag 2:

Hoe realistisch zijn volgens uw college de groeiverwachtingen voor het zogenoemde MICE-segment in het licht van regionale concurrentie, de grote personeelskrapte en de publieke investeringen, en op basis waarvan is aangetoond dat deze groei daadwerkelijk leidt tot structurele werkgelegenheid of sociaaleconomische meerwaarde voor bewoners van Maastricht?

Antwoord 2:

De groeiprognose van 2,5% per jaar voor het MICE-marktsegment is realistisch gezien de positieve ontwikkeling in het aantal congressen in Maastricht. Verwacht wordt dat congressen, beurzen en evenementen in Maastricht groeien, mede door de uitbreiding van het MECC, de inspanningen van het Maastricht Convention Bureau (MCB) en de provinciebrede samenwerking op de MICE-markt.

De groeiverwachtingen voor het MICE-marktsegment zijn gebaseerd op directe input van het MECC en het MCB. Verrijkt met landelijke trends en onderzoeken. Maastrichtse hotels geven aan dat circa 15% van hun overnachtingen wordt geboekt door gasten uit het MICE-marktsegment, die met name op de relatief rustige doordeweekse dagen verblijven.

Uit het Continue Zakenreis Onderzoek 2024 blijkt dat de bestedingen van MICE-bezoekers €936 bedragen, waarbij dit ook uitgaven buiten het MECC en de hotels omvat. Ongeveer 10% van de zakenreizigers verlengt hun reis voor persoonlijke doeleinden, waarbij 7% een extra overnachting boekt en 4% vrije tijd en geld besteedt in de stad zonder extra overnachting. Maastricht staat op de vijfde plaats als aantrekkelijke zakelijke bestemming, boven Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

De congressen en beurzen bevorderen kennisontwikkeling en -deling, gekoppeld aan de Brightlands Maastricht Health Campus, en dragen bij aan de internationale profilering van Maastricht als kennisstad en -regio.

Vraag 3:

Waarom is in het rapport geen enkele serieuze beleidsvariant onderzocht die inzet op beheersing in plaats van groei, zoals een hotelstop, een spreidingsbeleid of actieve stimulering van transformatie van overcapaciteit, en wat zegt dit volgens uw college over de beleidsmatige neutraliteit van dit onderzoek?

Antwoord 3:

Dit onderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van een vastgesteld beleidsvariant; In 2018 heeft uw raad het hotelbeleid herzien en gekozen voor een restrictief hotelbeleid gericht op vernieuwing. Er is dus toen bewust gekozen voor geen hotelstop. Wel is gekozen voor innovatie- en vernieuwingsmogelijkheden van de hotelmarkt, waarvoor enige uitbreiding nodig is. Overigens is te zien in het rapport op pagina 9 dat het aanbod van hotelkamers na 2018 is gestabiliseerd.

Een onderdeel van het hotelbeleid is het besluit om elke twee jaar een onderzoek uit te voeren naar de marktruimte voor het kunnen uitbreiden van de hotelkamers. Dit onderzoek toont aan of er ruimte is voor toevoeging en hoeveel die ruimte bedraagt. Indien blijkt dat er geen ruimte is, kunnen er geen extra hotelkamers worden toegevoegd.



DATUM
15 mei 2025

Als men een verzoek doet voor functietransformatie vindt een integrale afweging plaats waarbij meestal de transformatie van hotel naar wonen mogelijk is. Recente voorbeelden zijn de transformatie van voormalig hotels Colombe en Hotel d'Orangerie naar wonen.

Vraag 4:

Hoe is volgens uw college tóch geborgd dat de input van belangenorganisaties als SAHOT, KHN en het MCB niet leidt tot een eenzijdige inkleuring van het toekomstbeeld, en waarom ontbreekt structurele inbreng van bewoners, werknemers of onafhankelijke experts in het onderzoeksproces?

Antwoord 4:

Het rapport is in de eerste plaats een marktruimteberekening, waarbij het logisch en noodzakelijk is om input op te halen bij relevante marktpartijen zoals SAHOT, KHN, MCB en Maastricht Marketing. Deze organisaties vertegenwoordigen een groot deel van het hotelaanbod en beschikken over actuele kennis van vraag, aanbod en trends in de sector.

Het onderzoek maakt gebruik van meerdere bronnen die specifiek informatie kunnen geven over het aanbod aan hotelkamers en de ontwikkeling van de vraag naar hotelkamers. Zoals de input van de hotels zelf (uitkomsten enquête, cijfers vanuit de benchmark STR) en de onafhankelijke input van het Centraal Bureau voor de Statistiek, het Nederlands Bureau voor Toerisme, de Wereld Toerisme Organisatie van de Verenigde Naties en de eigen cijfers inkomsten toeristenbelasting. Aanvullend zijn er diepte-interviews met 'key players' en regionale VTE-experts geweest.

Vraag 5:

In hoeverre is het zogenoemde 'realistische scenario' volgens uw college werkelijk gebaseerd op objectieve inschattingen en toetsbare data, en niet op beleidsmatig wensdenken, en hoe verantwoordt uw college de keuze om dit scenario als uitgangspunt te nemen voor vergunningverlening en ruimtelijke planning?

Antwoord 5:

In 2018 heeft uw raad besloten om bij de marktruimte uit te gaan van het 'realistisch scenario'. De percentages die de gemiddelde groei weergeven, worden berekend op basis van input uit diverse bronnen (zie antwoord op vraag 1 en 4) en houden rekening met de specifieke ontwikkelingen in Maastricht. Dit is geen beleidsmatig wensdenken, maar een gefundeerde realistische benadering.

Vraag 6:

Hoe zwaarwegend is de mogelijke verhoging van het btw-tarief op logies naar 21 procent volgens uw college in de groeiprognozes en marktruimteberekeningen, en waarom is deze beleidsmaatregel niet doorvertaald naar een scenario met terugval, terwijl het rapport zélf erkent dat dit de concurrentiepositie en marges van hotels ernstig onder druk zet?

Antwoord 6:

De mogelijke verhoging van het btw-tarief is meegenomen in de cijfers van het verwachte groeipercentage van toeristische, zakelijke en MICE-bezoekers. Dit heeft in elk scenario invloed op het percentage, waardoor de jaarlijkse groeivoet lager is uitgevallen. Door de oplopende kosten, die vaak niet volledig kunnen worden doorberekend in de kamerprijzen, is de normatieve kamerbezetting verhoogd van minimaal 67,5% naar 70% ten opzichte van voorgaande onderzoeken.



DATUM
15 mei 2025

Dit heeft gevolgen gekregen voor de marktruimte. In vergelijking met het voorgaande onderzoek uitgevoerd in 2023, waarbij de marktruimte werd berekend tot 2031, is de marktruimte afgenomen. In het rapport van 2023 was er een marktruimte van 588 kamers, terwijl in het meest recente rapport dit aantal is gedaald naar 431 kamers. Terwijl het huidige aanbod van kamers in deze periode ook is afgenomen, van 2.887 in 2023 naar 2.805 in 2025.

Vraag 7:

Hoe verantwoordt uw college het hanteren van een normatieve bezettingsgraad van 70 procent als rekenkundige ondergrens voor marktruimte, terwijl zelfs brancheorganisatie SAHOT een hogere norm van 75 procent aanhoudt, wat impliceert dat de berekende marktruimte van 92 kamers in het realistische scenario mogelijk te ruim is, en dus een overschatting vormt van de daadwerkelijke behoefte?

Antwoord 7:

Op basis van landelijke ervaringscijfers en resultaten van vergelijkbare onderzoeken is de normatieve kamerbezetting verhoogd van 67,5% naar 70%.

Dit komt overeen met hetgeen wat hoteliers in de enquête hebben aangegeven. Daaruit blijkt dat zij 70% bezetting als de gemiddelde normbezetting beschouwen. Uiteraard kan de normbezetting per individueel hotel verschillen.

De Sahot is tevens nauw betrokken geweest bij de totstandkoming en resultaten van dit rapport.

Vraag 8:

Waarom is voor het jaartal 2034 gekozen, met alle onzekerheden van dien (e.g. mogelijke discontinuering concerten Rieu en de TEFAF), en niet voor – bijvoorbeeld – 2030? En wat betekent de keuze voor deze lange termijn volgens uw college voor de validiteit van de cijfers?

Antwoord 8:

Voor het berekenen van de marktruimte werd in het verleden altijd uitgegaan van een dergelijke termijn. Om korte termijn veranderingen mee te kunnen nemen, heeft uw raad besloten dit onderzoek elke twee jaar opnieuw uit te voeren. Hierdoor is de marktruimte in deze rapportage naar beneden bijgesteld ten opzichte van de rapportage in 2023.

Vraag 9:

Hoe toevallig acht uw college het zelf dat het aantal nog mogelijke hotelkamers volgens de marktruimte' berekening' van Ginder bijna exact overeenkomt met het aantal eventueel nog te ontwikkelen kamers op de locatie Palace/Wyck?



DATUM
15 mei 2025

Antwoord 9:

Het aantal te realiseren reguliere hotelkamers voor de locatie Palace/Wyck (89 + 28 kamers) behoort sinds 2018 tot de harde planvoorraad. Deze harde planvoorraad wordt afgetrokken van de beschikbare marktruimte. De beschikbare marktruimte tot en met 2034 is in het realistisch scenario 431 kamers. De harde planvoorraad, waaronder Palace één van de vijf ontwikkelingen is, bedraagt 339 kamers. Dit resulteert in een resterende marktruimte van 92 kamers. Het is toevallig dat de getallen 89 en 92 dicht bij elkaar liggen.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Vastgoed, Duurzaamheid en Hospitality

Schriftelijke vragen