



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 22-04-2025
No. 2025.01462
Portefeuillehouder: Aarts
Team: Economie en Cultuur**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 22 april 2025

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

Geacht college,

Op 15 april jl. ontving de gemeenteraad een raadsinformatiebrief (RIB) van uw college met de titel '[Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht 2025](#)'. Dit rapport, wederom van de hand van het kennelijk door uw college zo geliefde bureau Ginder (voorheen ZKA), over de marktruimte in de hotelsector lijkt op het eerste gezicht een vrij technische exercitie: cijfers, prognoses, bezettingsgraden. Maar achter die cijfers gaan natuurlijk uiteindelijk ook vrij fundamentele politieke keuzes schuil. Want als we kijken naar de (kennelijk door uw college gewenste) groei van het aantal hotelkamers, dan moeten we allereerst óók kijken naar wat dat betekent voor de ruimte in onze stad: voor betaalbaar wonen, voor de leefbaarheid in de buurten, en voor de balans tussen toerisme en het dagelijks leven van ons als inwoners. De SP wil wat die beleidsafweging betreft vooral een stad waar mensen centraal staan, en niet het verdienmodel van de vastgoedsector en de hoteliers.

Wat ons ten aanzien van dit rapport opnieuw zorgen baart, is dat het rapport vooral geschreven lijkt vanuit het perspectief van de sector zelf: van investeerders, hotelketens en belangenorganisaties als de KHN en de SAHOT. De stem van de Maastrichtenaar – die de druk op de woningmarkt voelt, of 's ochtends vroeg wakker ligt van het geluid van de rolkoffers in onze stad – klinkt daarin nauwelijks door. En dat maakt dat we graag wat scherper willen zijn op rapportages als de onderhavige, want als de gemeente straks besluiten neemt over vergunningen, uitbreidingen, nieuwe hotelinitiatieven, of onteigeningen, dan mag dat niet wéér gebeuren op basis van wensdenken of niet-kritische aannames. Dan moet het gaan over wat goed is voor onze stad en ons als inwoners als geheel, en niet alleen over wat winstgevend is voor een paar partijen.

Beleid is wat de SP betreft dan ook niet simpelweg te baseren op een uitkomst-op-bestelling van een consultancybureau. Het gaat immers in beginsel om welke keuzes je in dat model stopt, wie er aan tafel zit bij de totstandkoming van dat rapport, en wiens stemmen totaal niet gehoord worden. Alleen door de onderliggende aannames, methoden en uitkomsten kritisch onder de loep te nemen, kunnen we zorgen voor eerlijker beleid - en voor een Maastricht waar iedereen kan wonen, werken én zich thuis voelen. Om die reden heeft de SP dan ook de volgende vragen aan uw college.

De analyse uit het rapport is grotendeels gebaseerd op een enquête met een respons van slechts 39 procent, die tezamen 63 procent van de hotelkamers in Maastricht zouden vertegenwoordigen. Dat roept allereerst vragen op over representativiteit van het voorliggende onderzoek, aangezien met name de kleinere hotels in dat onderzoek lijken te ontbreken.

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?

In het rapport worden wat de SP betreft wel zéér optimistische verwachtingen uitgesproken over het herstel en de groei van het *'Meetings, Incentives, Conferences en Exhibitions'* (MICE)-segment, mede dankzij de uitbreiding van het MECC en de inzet van het Maastricht Convention Bureau (MCB) in samenwerking met de Provincie. Tegelijkertijd worden hier stevige publieke investeringen voor ingezet, bijvoorbeeld in infrastructuur, marketing en acquisitie van congressen. De vraag is dan ook gerechtvaardigd of en in hoeverre deze investeringen zich terugbetalen in structurele, kwalitatieve werkgelegenheid voor mensen uit Maastricht zelf. Wij stelden daar reeds eerder vragen over, maar ook toen kwam uw college niet veel verder dan methodologisch boterzachte cijfers over de 'spin-off' waarde waar we zowel als gemeenteraadsleden als als inwoners niet mee uit de voeten konden.

Daarnaast is er sprake van stevige regionale concurrentie vanuit steden als Eindhoven, Utrecht en zelfs Luik en Aken, die vergelijkbare voorzieningen bieden, vaak met scherpere tarieven of gunstigere vestigingsvoorwaarden. Er wordt in het rapport uitgegaan van een groei van congressen en symposia, maar er is geen toetsbare analyse van de effectiviteit van de tot nu toe ondernomen acties of een risico-inschatting voor tegenvallende resultaten. Ook blijft onduidelijk welk deel van de verwachte toename in hotelovernachtingen daadwerkelijk voortkomt uit additionele MICE-vraag, en welk deel een verplaatsing betreft van andere vormen van verblijf of andere steden.

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?

Het rapport kiest impliciet en expliciet voor groei van het hotelaanbod, waarbij de kernvraag telkens is hoeveel kamers erbij kunnen — niet óf er nog hotelkamers bij moeten, en al helemaal niet wie daar uiteindelijk van profiteert. Daarmee ontbreekt wat de SP betreft onderzoek naar een fundamentele beleidskeuze: willen we als stad nog wél uitbreiden, en onder welke voorwaarden? Juist in een stad waar betaalbaar wonen onder druk staat, waar personeelstekorten in de horeca nijpend zijn, en waar de leefbaarheid in buurten onder druk komt door toerisme, zou het onderzoeken van alternatieve beleidsrichtingen vanzelfsprekend moeten zijn.

Het rapport bevat geen analyse van een scenario waarin bewust géén extra hotelkamers worden toegestaan (een hotelstop, waar overigens ook de SAHOT voor pleit), of waarin de groei wordt gespreid naar buiten het centrum of naar bestaande onderbenutte voorzieningen. Ook ontbreekt iedere overweging van een actief transformatiebeleid, waarbij bijvoorbeeld slechtlopende hotels of verouderde logiesvormen worden omgevormd naar woonruimte of maatschappelijke functies. Daarmee mist dit onderzoek een essentiële toetssteen: hoe kan het hotelbeleid bijdragen aan de bredere maatschappelijke doelen van de stad, zoals betaalbaar wonen, duurzame economie en sociaal evenwicht?

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?

Het rapport beroept zich bovendien op sessies met zogenaamde 'stakeholders' zoals SAHOT (Samenwerkende Hotels Maastricht), KHN (Koninklijke Horeca Nederland), het *Maastricht Convention Bureau* (MCB), en *Maastricht Marketing* om de verwachtingen over de toekomst van de hotelsector te duiden. Hoewel het begrijpelijk is dat deze partijen worden geraadpleegd – zij vertegenwoordigen immers een deel van de sector – zijn het organisaties met een overduidelijk belang bij verdere groei van het hotelaanbod. Zij zijn geen neutrale participanten, maar direct belanghebbenden bij het vaststellen van de 'marktruimte', de verlening van vergunningen en gemeentelijke investeringen. Het is dan ook problematisch dat hun input zwaar lijkt te wegen in de scenario-opbouw en groeiverwachtingen van het rapport. Zo wordt bijvoorbeeld het realistische scenario mede onderbouwd door positieve geluiden uit deze sessies, terwijl er geen enkele garantie is dat deze geluiden representatief, toetsbaar of kritisch van aard zijn. Ook ontbreekt transparantie over de aard van de gesprekken, de gebruikte gespreksverslagen of mogelijke tegengeluiden binnen deze groepen.

Er is daarnaast geen sprake van gebalanceerde inspraak of tegenwicht vanuit andere perspectieven: bewoners van de binnenstad, werknemers in de sector (vaak met onzekere contracten en lage lonen), belangenorganisaties voor leefbaarheid of onafhankelijke deskundigen op het gebied van sociaaleconomische stadsontwikkeling zijn in dit proces niet structureel betrokken. Daarmee ontbreekt de stem van de samenleving, die uiteindelijk met de (ongewenste) effecten van dit beleid moet leven.

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?

Het rapport werkt met vier scenario's: pessimistisch, realistisch, realistisch+ en optimistisch. Daarvan is het 'realistische' scenario gekozen als beleidsmatig uitgangspunt. Daarmee vormt dit scenario de basis voor besluiten over marktruimte, vergunningverlening en strategisch hotelbeleid. Maar hoe solide is dit scenario werkelijk, en op basis waarvan wordt dit als het meest aannemelijk gepresenteerd? De aannames in het realistische scenario rusten namelijk voor een belangrijk deel op sectoroptimisme en niet op harde trends. Zo wordt voor het zakelijke segment uitgegaan van een stabilisatie van het aantal overnachtingen (0 procent groei per jaar), ondanks het feit dat het rapport elders stelt dat 'de vraag naar zakelijke overnachtingen [...] in 2024 is gedaald ten opzichte van 2023, waardoor het onwaarschijnlijk is dat de aantallen van voor de coronapandemie de komende jaren weer behaald gaan worden.' (p. 12) De realiteit toont dus een krimpende zakelijke markt, maar in het 'realistische' scenario wordt deze plots als stabiel aangenomen, zonder empirische onderbouwing waarom die trend zou keren.

Ook op de toeristische markt worden flinke groeiverwachtingen gepresenteerd, met 1,4 procent jaarlijkse groei. Dit terwijl het rapport zelf aangeeft dat er onzekerheid is over de houdbaarheid van de evenementen waarop de stad leunt, en dat 'de groeimogelijkheden beperkt zijn' in het pessimistisch scenario bij gebrek aan 'grootschalige ontwikkelingen die zorgen voor een substantiële toeristische vraaggroei' (p. 26). In plaats van die onzekerheid kritisch mee te nemen, worden positieve verwachtingen over bijvoorbeeld "*bleisure*", "*digital nomads*", de nog onzekere komst van de Einstein Telescope, en het MECC als versterkende factoren opgevoerd, zonder duidelijke bron of kwantitatieve

onderbouwing. Kortom, het realistische scenario lijkt eerder gebaseerd op beleidsmatig wensdenken dan op een neutrale analyse van risico's en kansen. Het is opvallend dat de gemeente ervoor kiest om dit scenario als normatief kader te gebruiken, terwijl juist de onzekerheden – over de economie, het evenementenaanbod, personeelskrapte en veranderend reisgedrag – vragen om voorzichtigheid in plaats van groei-ambitie.

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?

In het rapport wordt meerdere keren verwezen naar de dreigende verhoging van het btw-tarief op logies van 9 procent naar 21 procent, een maatregel die het kabinet overweegt als deel van bredere fiscale herzieningen. Het rapport erkent dat dit forse gevolgen kan hebben voor de hotelsector, met name in de grensregio: *'Hoewel het nog niet bevestigd is, is de kans groot dat het komende jaar het Btw-tarief op logies wordt verhoogd naar 21%. Dat raakt hotels in de Euregio. De concurrentiepositie wordt negatief beïnvloed, doordat hotels over de grens (bv. in Aken of Luik) relatief aantrekkelijker worden in termen van prijs.'* (p. 25) Toch wordt deze ingrijpende beleidswijziging niet afzonderlijk doorberekend in een aangepast scenario. De verwachte effecten worden impliciet 'verdeeld' over alle scenario's, met als gevolg dat de mogelijke impact op bezetting, RevPAR (opbrengst per kamer) en investeringsbereidheid van hoteliers niet duidelijk zichtbaar wordt gemaakt.

Bovendien roept het vragen op dat deze maatregel wél wordt opgevoerd als argument voor een hogere normbezetting (namelijk: hotels hebben meer inkomsten nodig om kosten te dekken), maar níét wordt gebruikt om realistischere groeiverwachtingen te formuleren of beleidsmatig terughoudender te zijn. Er is dus sprake van een asymmetrische interpretatie: risico's worden erkend, maar vervolgens onvoldoende gekwantificeerd.

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?

In het rapport wordt gewerkt met een vaste normatieve kamerbezetting van minimaal 70%, die volgens Ginder noodzakelijk zou zijn voor een gezonde exploitatie van hotels in Maastricht. Deze keuze is beleidsmatig zeer bepalend, want de hoogte van deze bezettingsnorm beïnvloedt direct hoeveel hotelkamers er volgens het rekenmodel 'ruimte' hebben in de stad. Zoals het rapport stelt: *'De marktruimte voor hotelkamers in Maastricht wordt geraamd [...] aan de hand van een normatieve kamerbezetting van minimaal 70%.'* (p. 28) De redenering is immers dat hogere kosten en lagere marges sinds corona vragen om een hogere bezettingsgraad.

Echter, de SAHOT zelf gaat – op basis van hun eigen ervaringen met de praktijk – uit van een noodzakelijke bezettingsgraad van 75 procent (zie interview met Hans Bours bij Maastricht Belicht (RTV) van vrijdag 18 april 2025) om een hotel rendabel te kunnen draaien onder de huidige marktomstandigheden. De politieke implicatie is dat het rapport hierdoor een te ruime marktruimte van 92 kamers presenteert, terwijl die volgens SAHOT – op basis van hun eigen norm – lager zou moeten uitvallen. Anders gezegd: zelfs de hotelbranche vindt dat het rapport te optimistisch is over het aantal kamers dat er nog bij kan.



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?

Tenslotte blijkt uit deze verkenning dat er tot en met 2034 nog ruimte zou zijn voor 92 kamers – bijna precies het aantal hotelkamers dat er nog op de locatie Palace/Wyck ontwikkeld zou moeten worden, als het aan uw college ligt.

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?
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?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP