



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Tussentijdse evaluatie hotelbeleid

BEHANDELD DOOR
HH (Hans) Dassen

E-MAILADRES
hans.dassen@maastricht.nl

DATUM
7 maart 2017

VERZONDEN 15 MRT 2017

TELEFOONNUMMER
043 350 4981

FAXNUMMER
043 - 350 4141

BIJLAGEN
1

ONZE REFERENTIE
2017-06648

UW REFERENTIE
-

Geachte raadsleden,

1. Aanleiding

In uw Raad van januari 2015 heeft u besloten het hotelbeleid zoals geformuleerd in 2009 voort te zetten. U heeft daarbij besloten om de in 2009 ingestelde haalbaarheidsstudie voor hotelinitiatieven alleen te eisen voor nieuwe initiatieven en uitbreidingen vanaf 8 kamers. Daarbij heeft u het College opdracht gegeven:

1. De checklist van de haalbaarheidsstudie bij te stellen door de nadruk te leggen op het aantoonbaar extra verblijf in de stad als gevolg van het hotelconcept (de additionele vraag) en minder nadruk te leggen op de onderbouwing van de financiële haalbaarheid;
2. De planvoorraad daar waar mogelijk te reduceren;
3. De effecten van de beleidsaanpassingen te evalueren, met inzicht in de ontwikkeling van de kleinschalige logiesverstrekkers (inclusief airbnb) en te beoordelen of de uitkomsten consequenties moet hebben voor het Instrumentarium en de gemeentelijke handhaving prioriteiten.

Via deze brief wordt u geïnformeerd over de wijze waarop invulling is gegeven aan uw besluit en uw vragen. De Samenwerkende Hotels Maastricht (SAHOT) hebben input geleverd voor het aanpassen van de checklist. De tussentijdse evaluatie is vervolgens bestuurlijk besproken met de SAHOT en Koninklijk Horeca Nederland (KHN). Hieruit bleek dat de gevoerde discussie en verdieping van vragen hebben geleid tot een goede verheldering en concretisering van het beleid. SAHOT en KHN hebben dit als positief ervaren. Men ervaart de wijze waarop het door de Raad vastgestelde beleid is uitgevoerd als positief. Dat heeft betrekking op de diverse uitgevoerde acties, zoals het aanpassen van de checklist, het onderzoek naar de kleinschalige logies en de beoogde follow up. Men ziet dan ook geen noodzaak dit beleid te veranderen en de tussenevaluatie geeft geen aanleiding de gangbare praktijk niet te continueren.

2. Aanpassing checklist haalbaarheidsstudie hotelinitiatieven

De checklist is nu ingekort, doelgerichter en overzichtelijker. Het legt een grotere nadruk op de concrete onderbouwing van de additionele vraag, via een bijzonder concept en/of een onderscheidende specifieke voorziening die een twee-eenheid vormt met de hotelkamers.

Raadsinformatiebrief



DATUM
7 maart 2017

Gemiddeld is sinds 2009 door de hotelinitiatieven een additionele vraag gerealiseerd van ca 20% (vanaf 15%). Omdat er eerder geen minimumgrens is gehanteerd, en de tussentijdse evaluatie niet tot aanpassing noopt, zal hierbij worden aangesloten. Om te voorkomen dat een additionele vraag van enkele procenten genoeg is, zal een minimum van 15 á 20% gehanteerd worden. Dat is strenger dan nu maar sluit wel aan bij de gangbare praktijk.

Met de SAHOT en KHN is afgesproken om periodiek de marktruimte opnieuw te bepalen (iedere 2 jaar). Dat wordt nu meteen opgepakt. Bezien wordt of de huidige (inter)nationale en regionale/lokale ontwikkelingen (economisch, maar ook bij voorbeeld het MECC) aanleiding geven tot andere scenario's dan de bepaling in 2013.

De uitgangspunten van het concept worden in de vergunning vastgelegd. Hierbij moet de initiatiefnemer ook vooraf aangeven hoe deze kan aantonen in de exploitatiefase van het initiatief dat de additionele vraag wordt gecreëerd. De met SAHOT en KHN afgesproken lijn is dat een initiatiefnemer na 5 jaar niet meer strikt gehouden is aan het concept; het gros van de kamers van nieuwe initiatieven is al eerder van de marktruimte afgetrokken en er moet ruimte zijn in te spelen op nieuwe marktomstandigheden.

Het aantonen van de economische/financiële haalbaarheid is voorts vereenvoudigd. Bepaalde kengetallen zijn nodig als onderbouwing van positief exploitatieresultaat (gedurende 5 jaar), maar de ondernemer kan dit op verschillende manieren doen, als de kerncriteria maar aan bod komen.

Het College van B&W heeft de checklist in haar vergadering van 7 maart vastgesteld. Vanaf dat moment zal zij toegepast gaan worden voor nieuwe aanvragen.

3. Reduceren Planvoorraad

De Raad is in april 2016 al geïnformeerd over de ontwikkeling van de planvoorraad (artikel 48 PVM). Voor vaststellen van het hotelbeleid was de planvoorraad 790 kamers groot (2010). In april 2016 resteerden 175 kamers aan principa medewerkingen. Van de oorspronkelijke planvoorraad zijn 145 kamers gerealiseerd (8 initiatieven), 370 kamers ingetrokken/vervallen en van 100 kamers wordt een aanvraag tot functiewijziging verwacht (geen hotelfunctie meer). Er resteren dan nog 2 initiatieven. Beperkte veranderingen in het aantal kamers kunnen nog plaatsvinden. Nu spreken we over 184 kamers als resterende planvoorraad. Met indieners wordt regelmatig contact gezocht om te informeren naar de stand van zaken. Realisatie van deze resterende planvoorraad is voorzien voor 2020.

4. Effecten van de beleidswijzigingen

De aanpassing van de checklist behorende bij de haalbaarheidsstudie was bedoeld voor deze initiatieven. Omdat deze nu net is vastgesteld door het College, is er nog geen effect te bepalen. De ontwikkeling wordt nauwgezet gevolgd ten behoeve van de overall evaluatie van het beleid in 2018.

Als bijlage treft u aan de studie die is verricht door het bureau ZKA naar de aard en omvang kleinschalige logies in Maastricht. Dit betreft Bed & Breakfast (B&B) en verhuur via airbnb en soortgelijke formules. In Maastricht zijn 89 B&B accommodaties met 182 kamers. Daarnaast zijn er (meting juli 2016) ca 300 airbnb (of soortgelijke) accommodaties, met in totaal 438 kamers.



DATUM
7 maart 2017

Qua kameraantal maakt B&B ca. 7-8% uit van het aanbod aan hotelkamers. Voor airbnb is dat ca. 18%. Echter het aantal kamers is niet alles bepalend, het gaat ook om de bezetting. Die wordt voor B&B 's gesteld op gemiddeld 20% per jaar en voor airbnb 4%.

Over het loslaten van de verplichte haalbaarheidsstudie voor de kleinere hotelinitiatieven concludeert ZKA dat hierdoor geen afwijkende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het aanbod van B&B's. Dit neemt geleidelijke toe per jaar en 2015 en 2016 wijken niet af van dat patroon. De ontwikkeling van verhuring via airbnb laat wel een ander beeld zien. In 2015 en 2016 is sprake van een sterkere groei van het aantal aanbieders.

De ontwikkeling van de airbnb formules geeft aan dat bezien moet worden of beleid ontwikkeld moet worden. Dit wordt in 2017 opgepakt, na ook afstemming met andere toeristische gemeenten zoals Amsterdam en Utrecht. Uw Raad wordt hierover geïnformeerd.

5. Consequenties voor de capaciteitsinzet en prioriteit van handhaving

Hotelinitiatieven (geen woonfunctie) worden bij de vergunningverlening/oplevering, en daarna periodiek, gecontroleerd op zaken als veiligheid en toeristenbelasting. Kleinschalige verhuur in woningen (vaak via formules zoals airbnb) worden nu niet periodiek actief gecontroleerd. Er wordt wel opgetreden op basis van meldingen/klachten; deze is in aantal zeer beperkt.

In het vigerende raadsbeleid is over de B&B's en de formules zoals airbnb opgenomen "onze insteek is dan ook niet deze mondiale ontwikkelingen tegen te gaan, maar om juist te kunnen profiteren van de kansen die dit biedt voor extra meerdaags bezoek aan Maastricht. Dit zal echter wel onder de juiste voorwaarden moeten gebeuren".

Onder die voorwaarden wordt primair verstaan het voorkomen dat woonfuncties onttrokken worden in de wijken (effecten op leefbaarheid), (brand)veiligheid en het niet betalen van toeristenbelasting. Op dit moment loopt de verkenning naar of en waar het (grootste) probleem ligt bij de kleinschalige logiesaccommodaties, welke beleidskeuzes gemaakt kunnen en moeten worden en wat vervolgens handhavingsprioriteiten zijn. Gelet op het geringe aantal meldingen/klachten is er de tijd dit goed uit te werken. Bij klachten wordt in de tussentijd gehandhaafd.

De airbnb's worden ook door de SAHOT en KHN als een moeilijke problematiek ervaren. Bekeken zal worden of Maastricht zich landelijk kan aansluiten bij steden die op dit punt al actief zijn en tot welke verdere stappen dit kan leiden (toeristenbelasting, wettelijk eisen). Dit traject meer tijd vergen dan eerder aangegeven in de beantwoording van de artikel 48 vragen van het CDA (februari 2016).

Op basis van de aangepaste haalbaarheidsstudie wordt het hotelbeleid uitgevoerd en worden de effecten gevolgd. Tweede helft 2018 zal een overall evaluatie aan uw Raad worden voorgelegd, inclusief beleidsvoorstellen gericht op airbnb.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

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


John Aarts
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën

Raadsinformatiebrieven